

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Şişli/İSTANBUL

Rapor No: 2026R0044-3
Rapor Tarihi: 30.06.2026

YÖNETİCİ ÖZETİ

Gayrimenkullerin Mevcut Kullanımı	: İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi'nde 2410 ada, 250 parsel üzerinde Avrupa Konutları Şişli 2 projesi adı ile projelendirilmiş mevcut durumda inşaatı devam eden olan konut ve ticari alan projesinde yer alan kat irtifakı kurulmuş 339 adet bağımsız bölümden oluşan Rezidans / Konut ve Dükkan / İşyeri vasıflı gayrimenkuller. Değerleme kapsamı dahilinde 302 adet bağımsız bölüm için değerlendirme çalışması yapılmıştır.
Gayrimenkullerin Açık Adresi	: Gülbahar Mahallesi, Cemal Sahir Sokak NO:31 - 33 - 35 - 37 - 39 - 41 - 43 Sokak ve Harman Yolu Üst Sokak No: 2 ve 12 No:2 Şişli / İSTANBUL
Gayrimenkullerin Adres Kodu¹	: Raporun ekler kısmında UAVT kodları detaylı olarak gösterilmiştir.
Raporu Hazırlayan	: EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	: 30.06.2026
Rapor No	: 2026R0044-3
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Değer tespitinde Pazar Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı ve Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre bağımsız bölüm bazında şerefiyelendirilmiş değer takdiri yapılmıştır.
Çalışmanın Kapsamı	: Gayrimenkulün Pazar Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı Yöntemlerine göre pazar değeri takdiri.
Raporu Talep Eden	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tapu Bilgileri	: İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 2410 ada, 250 no'lu parselde "Arsa" vasıflı parsel üzerinde 339 adet bağımsız bölümden oluşan proje içerisinde yer alan "İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetinde bulunan 302 adet gayrimenkullerdir. Değerleme konusu gayrimenkullere ait detaylı tapu bilgileri raporun "4.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri" bölümünde açıklanmaktadır.
İmar Durumu	: Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu 2410 ada, 250 parsel "Ticaret + Konut" alanı fonksiyonuna sahiptir. Taşınmazların konumlanmış olduğu parsellere ilişkin detaylı imar durumu raporun "4.3 Gayrimenkullerin İmar Durumu, Plan, Proje, Ruhsat ve Dökümanlar" bölümünde açıklanmaktadır.

Gayrimenkullerin 30.06.2026 Tarihli Olarak Takdir Edilen Pazar Değeri;

	KDV Hariç (TL)	KDV Dahil (TL) ²
Pazar Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı Yöntemine Göre İnşaat Tamamlanma Oranı (~%17) Dikkate Alınarak Hesaplanan Değerlemeye Konu 302 Adet Bağımsız Bölümden Oluşan Gayrimenkullerin Toplam Yasal Durum Toplam Pazar Değeri*;	3.169.352.000	3.486.287.200
Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre İnşaatın Tamamlanmış Olduğu Varsayımına Göre Şerefiyelendirme Çalışması Yapılarak Hesaplanan Değerlemeye Konu 302 Adet Bağımsız Bölümden Oluşan Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri*;	5.896.031.000	6.052.630.090

*2410 Ada, 250 Parsel Üzerinde Konumlanmış Avrupa Konutları Şişli 2 projesinde konumlanmış değerlemeye konu 302 adet bağımsız bölümün genel toplam değerini ifade etmektedir.

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasının 30.06.2026 tarihli alış/satış kurlarına göre;

1 USD alış kuru = 46,5747 TL, 1 USD satış kuru = 46,6586 TL
1 Euro alış kuru = 53,0866 TL, 1 Euro satış kuru = 53,1823 TL

BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilişkimiz ve önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme uzmanı olarak mülkü incelediğimizi ve gerekli eğitim şartlarına haiz olduğumuzu beyan ederiz.
- Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür, bağımsız kullanılamaz.

Lisanslı Değerleme Uzmanı	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ahmet DURMUŞ	Erdem AKYOL	Özdil ŞAHİN	Cansel Şirin YAZICI
Lisans No: 403763	Lisans No: 402194	Lisans No: 400461, MRICS, RICS Registered Valuer	Lisans No: 400112, FRICS, RICS Registered Valuer

¹Kaynak: <http://adreskodu.dask.gov.tr/>

² KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV uygulaması olacağı ve KDV oranının Pazar Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı Yöntemine göre hesaplanan değerler için %10 olacağı, Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre şerefiyelendirme çalışması yapılarak hesaplanan konutlar için %1, Ticari Alanlar için %20 olacağı varsayılmıştır.

İÇİNDEKİLER	
BÖLÜM 1	4
RAPOR, MÜŞTERİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ	4
BÖLÜM 2	6
KULLANILAN ÖNEMLİ VERİ VE GİRDİLERİN KAYNAKLARI VE SEÇİMİ	6
BÖLÜM 3	8
GENEL VERİLER	8
3.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler	8
3.1.1 Demografik Veriler	8
3.1.2 Ekonomik Veriler	9
BÖLÜM 4	13
GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYITLARI, MÜLKİYET VE İMAR İLGİLERİ	13
4.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri	13
4.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, Takyidat Bilgileri, Son 3 Yılda Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi	16
4.2.1 Değerleme Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devir Edilebilmesine İlişkin Sınırlama) Olup Olmadığına İlişkin Bilgi	16
4.3 Gayrimenkullerin İmar Durumu, Plan, Proje, Ruhsat ve Dokümanlar	17
4.3.1. Gayrimenkullerin İmar Durumu	17
4.3.2 Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Hukuki Durumunda, İmar Durumundaki Değişikliklere İlişkin Bilgi	18
4.3.3. Gayrimenkullerin Plan, Proje, Ruhsat ve Doküman Bilgisi	18
4.3.4. Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar	22
4.4 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler	22
4.5 Gayrimenkul ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	23
BÖLÜM 5	25
GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	25
5.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Bulunduğu Bölgenin Analizi	25
5.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkul Değerine Etkisi	28
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Mevcut Durumuna İlişkin Yapılan Tespitler	30
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik İnşaat Özellikleri	33
5.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziksel ve İç Mekan İnşaat Özellikleri	34
5.6 Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	34
5.7 Varsa Mevcut Yapı İle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler ile Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	35
5.8 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibari ile Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığına Dair Bilgi	35
BÖLÜM 6	40
GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİ	40
6.1 Gayrimenkullerin Analizi	40
6.2 Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Faktörler – SWOT Analizi	43
6.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların/Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri	44
6.3.1 Pazar Yaklaşımı	44
6.3.2 Maliyet Yaklaşımı	57
6.3.3 Pazar Yaklaşımı Yöntemi	59
6.3.3.1 Şerefiyelendirme Çalışması	59
6.4 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	60
BÖLÜM 7	66
SONUÇ – NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	66
BÖLÜM 8	67
EKLER	67

BÖLÜM 1**RAPOR, MÜŞTERİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ****RAPOR BİLGİLERİ**

Rapor Numarası	:	2026R0044-3
Rapor Tarihi	:	30.06.2026
Değer Tarihi	:	30.06.2026
Raporun Kapsamı	:	Söz konusu çalışma, gayrimenkullerin 30.06.2026 tarihli pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla Uluslararası Değerleme Standartlarına ve SPK mevzuatına uygun olarak hazırlanan değerlendirme raporudur.
Değerlemenin Amacı	:	Söz konusu gayrimenkullerin, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyü işlemlerinde kullanılmak amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.
Raporun Türü	:	Bu rapor 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. fıkrasına uygun olarak hazırlanmıştır.
Özel Varsayımlar	:	Değerleme çalışması kapsamında değerlemeye konu 302 adet bağımsız bölümün yer aldığı 2410 ada, 250 no'lu parsel üzerinde Avrupa Konutları Şişli 2 Projesi olarak isimlendirilmiş olan konut ve ticari alan projesi inşaatı devam etmekte olup, saha tespiti sırasında kaba inşaatı devam eden proje inşaatı fotoğraflama çalışmaları yapılmıştır. Değerlemeye konu gayrimenkullere ilişkin Tapu Kayıt Belgeleri müşteriden temin edilmiştir.

ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirketin Unvanı /Adresi	:	Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. /Koşuyolu Mahallesi, Katip Salih Sokak No: 30-32/2, 34718, Kadıköy/İstanbul
Raporu Hazırlayanlar	:	Ahmet DURMUŞ (Lisanslı Değerleme Uzmanı) Erdem AKYOL (Lisanslı Değerleme Uzmanı) Özgül ŞAHİN (Lisanslı Değerleme Uzmanı) Cansel Şirin YAZICI (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Kuruluş Bilgileri	:	Şirketimiz, 18.09.2008 tarih ve 23406 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, gayrimenkul (taşınmaz) değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 220.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. 220.000,00 TL olan şirket sermayemiz: Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin 10. Maddesi ve 30.06.2020 tarih ve 36231672-415.02.02-E.6602 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu izinleri ile 21.07.2020 tarihinde 1.000.000,00 TL'ye çıkartılmıştır.
Lisans Bilgileri	:	<ul style="list-style-type: none">Şirketimiz 23 Mart 2009 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır.Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 27.01.2011 tarih ve 4030 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11.maddesine istinaden bankalara değerlendirme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.Şirketimiz, 16.02.2011 tarihi itibarıyla, İngiliz RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" Statüsüne alınmıştır.

SÖZLEŞME/MÜŞTERİ/YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Müşteri Unvanı / Adresi	:	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / İş Kuleleri, Kule 2, Kat: 10 - 11 Levent - Beşiktaş / İSTANBUL
Rapor Talep Tarihi	:	27.01.2026
Çalışmanın Başlangıç Tarihi	:	11.05.2026
Dayanak Sözleşmesi Tarihi	:	08.05.2026
Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	:	Değerleme çalışması kapsamında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	:	Değerleme çalışması kapsamında değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	:	Değerlemeye konu taşınmaz için son 3 yıl içerisinde SPK mevzuatı kapsamında herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

ESG/SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK RAPORU BİLGİLERİ

Önemli Çevresel, Sosyal Ve Yönetişim (ESG) Faktörlerine Göre Hazırlanmış Sürdürülebilirlik Raporu Detayları

Sürdürülebilirlik (ESG) raporlaması yapması zorunlu olan şirketler aşağıda belirtilmiştir; Kamu Gözetim Kurulu Kurul Kararının 3 Üncü Maddesinin Birinci Fıkrasında Sayılan Ve Hadlere Tabi Olan İşletmeler Listesinde yer alan;

a) 6362 sayılı Kanun uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunun düzenleme ve denetimine tabi şirketlerden;

(1) Yatırım kuruluşları,
(2) Kolektif yatırım kuruluşları,
(3) Portföy yönetim şirketleri,
(4) İpotek finansmanı kuruluşları,
(5) Merkezi takas kuruluşları,
(6) Merkezi saklama kuruluşları,
(7) Veri depolama kuruluşları,
(8) Sermaye piyasası araçları bir borsada veya teşkilatlanmış diğer piyasalarda işlem gören veya işlem görmeleri amacıyla Sermaye Piyasası Kurulunca onaylanmış geçerlilik süresi bulunan izahname veya ihraç belgesi bulunan anonim şirketler,
(9) Bir borsada veya teşkilatlanmış diğer piyasalarda işlem görmemekle birlikte halka arz edilmeksizin pay hariç sermaye piyasası aracı ihraç eden (ihraç ettikleri sermaye piyasası araçlarının itfa edildiği hesap döneminin sonuna kadar) veya bu amaçla Sermaye Piyasası Kurulunca onaylanmış geçerlilik süresi bulunan ihraç belgesi olan anonim şirketler,

b) 19/10/2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanunu uyarınca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun düzenleme ve denetimine tabi işletmelerden;

(1) Bankalar,
(2) Derecelendirme kuruluşları,
(3) Finansal holding şirketleri,
(4) Finansal kiralama şirketleri,
(5) Faktoring şirketleri,
(6) Finansman şirketleri,
(7) Varlık yönetim şirketleri,
(8) Finansal holding şirketlerinde ve bankalarda 5411 sayılı Kanunda tanımlandığı şekliyle nitelikli paya sahip olan şirketler,
(9) Tasarruf finansman şirketleri.

c) 3/6/2007 tarihli ve 5684 sayılı Sigortacılık Kanunu ile 28/3/2001 tarihli ve 4632 sayılı Bireysel Emeklilik Tasarruf ve Yatırım Sistemi Kanunu kapsamında faaliyet göstermekte olan sigorta, reasürans ve emeklilik şirketleri.

ç) Borsa İstanbul Piyasalarında faaliyet göstermesine izin verilen; yetkili müesseseler, kıymetli madenler aracı kurumları, kıymetli maden üretimi veya ticaretiyle iştigal eden şirketler.

Değerleme konusu taşınmazın bağlı olduğu şirket/kişi bu liste içerisinde yer almadığı için, söz konusu müşterinin ESG raporlaması zorunluluğu ya da herhangi bir ESG raporu bulunmamaktadır.

BEYANLARIMIZ

Değerleme Modeli : İstanbul İli, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 2410 ada, 250 no'lu parselde konumlanmış inşaatı devam eden Avrupa Konutları Şişli 2 projesi içerisinde yer alan 339 adet bağımsız bölümden oluşan gayrimenkullerin İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine sahip olan 302 adet bağımsız bölüm için Pazar değeri takdiri yapılmıştır. Değerleme konusu 2410 ada, 250 no'lu parsel üzerinde yapı ruhsatı alınmış inşaat halinde olan Avrupa Konutları Şişli 2 projesi olarak isimlendirilmiş proje bulunmaktadır.

- a- Doğruluk: Değerleme modeli hatalardan arındırılmış olup, değerlemenin amaçları ile tutarlı bir şekilde çalışır.
- b- Tamlık: Değerleme modeli değeri belirlemek için varlık ve / veya yükümlülüğün tüm özelliklerini ele alır.
- c- Zamanında: Değerleme modeli değerlendirme tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtır.
- d- Şeffaflık: Değerleme modelini hazırlayan ve buna güvenen tüm kişilerin modelin nasıl çalıştığını içsel sınırlamalarını anlamaları gerekir.

Maddeleri ile uyumlu olduğu tarafımızca beyan edilmektedir.

Değerleme Riski : Değerleme çalışması kapsamında aşağıda detayları belirtilmiş olan parselle ilişkin değerlendirme çalışması yapılmış ve rapor içerisinde detaylı olarak gösterilmiştir.

İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	TAPU NİTELİĞİ	ARSA YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	PARSEL MEVCUT DURUMU
İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	Arsa	15.067,00	339 Adet Bağımsız Bölümden Oluşan ve İnşaatı Devam Eden Avrupa Konutları Şişli 2 Projesi

*Değerleme çalışması kapsamında İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olan 302 adet bağımsız bölüm için değerlendirme raporu hazırlanmıştır

Değerleme konusu 2410 ada, 250 no'lu parsel üzerinde mevcut durumda inşaat halinde olan Avrupa Konutları Şişli 2 projesi olarak isimlendirilmiş Konut ve Ticari Dükkan / İşyeri olarak projelendirilmiş yapı bulunmakta olup, inşaatın tamamlanma oranı tarafımızca 12.05.2026 tarihinde yapılan saha tespitleri doğrultusunda yaklaşık %17 seviyelerinde olduğu tespit edilmiştir.

Değerlemeye konu 2410 ada, 250 no'lu parsel üzerinde geliştirilen Avrupa Konutları Şişli 2 projesi üzerinde 8 blok olarak inşa edilen ve inşaatı devam eden proje içerisinde onaylı

mimari projesi üzerinden ulaşılan bilgiler doğrultusunda blok bazlı ünite sayıları aşağıda detaylı olarak gösterilmiştir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM DAĞILIM TABLOSU								
BLOKLAR	1+1	2+1 K	2+1 B	3+1	4+1	TOPLAM	TİCARİ ALAN	GENEL TOPLAM
1. Blok	43	29	1			73	10	83
2. Blok	12	12	22			46		46
3. Blok			20	10	1	31		31
4. Blok	13	11	19			43		43
5. Blok	38	2	20			60	1	61
6. Blok	55	10	1	2		68	5	73
7. Blok						0	1	1
8. Blok						0	1	1
GENEL TOPLAM	161	64	83	12	1	321	18	339
DAİRE BAZLI ORAN (%)	50,16%	19,94%	25,86%	3,74%	0,31%	100,00%		

*Değerleme çalışması kapsamında iş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.ř. mülkiyetinde olan 302 adet bağımsız bölüm için değerleme raporu hazırlanmıştır

Taşınmazlar için değer hesaplamaları yapılırken konumlu olduğu bölgede satışa konu arsa araştırmaları yapılarak değerlemeye konu 2410 ada, 250 no'lu parselle ilişkin Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre arsa değeri hesaplamaları yapılmış olup, 2410 ada, 250 no'lu parsel üzerinde yer alan inşaat halindeki Avrupa Konutları şişli 2 projesi için ise inşaat tamamlanma oranları dikkate alınarak Maliyet Yaklaşımı Yöntemine göre değer hesaplamaları yapılmış ve rapor içerisinde detaylı olarak gösterilmiştir.

Aynı zamanda 2410 ada, 250 no'lu parsel üzerinde geliştirilen ve inşaati devam eden Avrupa Konutları şişli 2 projesi inşaati için kat irtifakı kurulmuş ve yapı ruhsatı alınmış olması nedeniyle bölgede ulaşılan satışa konu konut ve ticari alan emsalleri araştırmaları yapılarak bağımsız bölüm bazlı inşaatın tamamlanmış olduğu varsayımı ile Pazar Yaklaşımına göre değer hesaplamaları yapılmış ve rapor içerisinde detaylı olarak gösterilmiştir.

Raporda elde edilen değerın değerlemenin amacı olan gayrimenkul Pazar değerinin tespit edilmesi amacıyla uyumlu olduğu ve herhangi bir değerleme riski oluşturmadığı düşünölmektedir.

GELİşTİRME AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Geliştirme Amaçlı Gayrimenkullerde İflas Riski ve Sözleşmesel Yükümlölüklerin Değerlendirilmesi	:	Değerleme konusu gayrimenkul için hazırlanan rapor geliştirme amaçlı hazırlanmamıştır.
--	---	--

BÖLÜM 2

KULLANILAN ÖNEMLİ VERİ VE GİRDİLERİN KAYNAKLARI VE SEÇİMİ

Araştırmanın Kapsamı	<ul style="list-style-type: none"> 12.05.2026 tarihinde saha ziyareti, belediye incelemesi ve pazar araştırması Ahmet DURMUş tarafından yapılmıştır. 12.05.2026 tarihinde şişli Belediyesi'nden gayrimenkulün emlak vergisine esas arsa rayıç değeri bilgileri, imar durumu bilgisi alınmıştır. Taşınmaz için 12.05.2026 tarihinde şişli Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan incelemeler doğrultusunda 2410 ada, 250 no'lu parsel üzerinde yer alan ve inşaat halinde olan Avrupa Konutları şişli 2 projesi olarak isimlendirilmif projeye ilişkin imar arşivi dosyası incelemeleri yapılmıştır. Bu raporun "6.4.1 Pazar Yaklaşım Yöntemi" bölümünde yer alan piyasa araştırmalarına göre satılık gayrimenkule ilişkin bilgiler, bölgede bulunan emlak ofisleri ile yapılan görüşmelerden ve gayrimenkul satışına olanak sağlayan internet sitelerinden elde edilmiştir.
Çalışma Kapsamında Temin Edilen Dokümanlar Ve Kaynaklar	<p>şişli Belediyesi'nden temin edilen veriler;</p> <ul style="list-style-type: none"> Taşınmazların konumlu olduğu 2410 ada, 250 parselle ilişkin imar arşivi dosyası incelemeleri yapılmıştır. Taşınmazların konumlu olduğu 2410 ada, 250 no'lu parselle ilişkin onaylı mimari projesi incelenmiştir. Taşınmazların konumlu olduğu 2410 ada, 250 no'lu parselle ilişkin Yapı Ruhsatları incelenmiştir. Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlu olduğu cadde / sokaklara ilişkin 2026 yılı için belirlenmiş sokak rayıç değerleri açık adres bilgileri alınmıştır. Taşınmazların konumlu olduğu 2410 ada, 250 no'lu parselle ilişkin şifahi imar durumu bilgileri alınmıştır. <p>Tapu Kadastro Webtapu Sistemi üzerinden temin edilen veriler</p> <ul style="list-style-type: none"> Taşınmazların konumlu olduğu 2410 ada, 250 no'lu parselle ilişkin onaylı mimari projesi incelenmiştir. <p>Müşteriden temin edilen veriler;</p> <ul style="list-style-type: none"> Arsa payı karşılığı hasılat paylaşımı ve kat karşılığı inşaat sözleşmesi Kamuyu Aydınlatma Platformu Özel Durum Açıklaması, İnşaat ilerleme bilgilerini gösteren 01.05.2026 – 31.05.2026 dönemini içeren aylık rapor. Değerlemeye konu taşınmazlarında konumlanmış olduğu bağımsız bölüm listesi. Proje alanı içerisinde yer alan satışa konu ve satışı gerçekleşmiş olan ünitelere ilişkin detay bilgileri. Değerlemeye konu gayrimenkullere ilişkin tapu kayıt belgeleri, Yapı denetim sözleşmesi. Proje alanına ilişkin dijital autocad projesi.

Alansal Bilgiler

Değerleme çalışması kapsamında aşağıda detayları belirtilmiş olan parsellere ilişkin değerlendirme çalışması yapılmış ve rapor içerisinde detaylı olarak gösterilmiştir.

İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	TAPU NİTELİĞİ	ARSA YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	PARSEL MEVCUT DURUMU
İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	Arsa	15.067,00	339 Adet Bağımsız Bölümden Oluşan ve İnşaatı Devam Eden Avrupa Konutları Şişli 2 Projesi

*Değerleme çalışması kapsamında İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olan 302 adet bağımsız bölüm için değerlendirme raporu hazırlanmıştır

Değerleme konusu 2410 ada, 250 no'lu parsel üzerinde mevcut durumda inşaat halinde olan Avrupa Konutları Şişli 2 projesi olarak isimlendirilmiş Konut ve Ticari Dükkan / İşyeri olarak projelendirilmiş yapı bulunmakta olup, söz konusu parsel için onaylı mimari projesi üzerinden temin edilmiş olan bilgiler doğrultusunda blok ve kat bazlı toplam inşaat alanları tabloları aşağıda detaylı olarak gösterilmiştir.

TOPLAM İNŞAAT ALANI HASAPLAMA TABLOSU									
KATLAR	1. Blok	2. Blok	3. Blok	4. Blok	5. Blok	6. Blok	7. Blok	8. Blok	TOPLAM
4. Bodrum Kat	0,00	0,00	0,00	0,00	1.298,44	2.138,80	0,00	0,00	3.437,24
3. Bodrum Kat	0,00	1.585,58	2.060,27	0,00	1.268,00	2.132,45	0,00	0,00	7.046,30
2. Bodrum Kat	1.833,19	1.585,58	2.003,21	1.909,70	1.284,38	2.358,50	0,00	435,24	11.409,80
1. Bodrum Kat	1.768,77	1.166,48	2.029,37	1.909,71	693,33	1.632,29	397,30	441,32	10.038,57
Zemin Kat	1.116,91	588,32	486,17	440,37	690,34	964,17	200,00	323,92	4.810,20
Asma Kat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	103,00	384,37	487,37
1. Normal Kat	703,11	445,01	469,72	445,01	612,38	610,65	0,00	79,36	3.365,24
2. Normal Kat	707,04	445,01	469,72	445,01	612,38	611,93	0,00	0,00	3.291,09
3. Normal Kat	707,04	445,01	469,72	445,01	612,38	611,93	0,00	0,00	3.291,09
4. Normal Kat	707,04	445,01	469,72	445,01	612,38	611,93	0,00	0,00	3.291,09
5. Normal Kat	707,04	445,01	469,72	445,01	612,38	611,93	0,00	0,00	3.291,09
6. Normal Kat	707,04	445,01	469,72	445,01	612,38	611,93	0,00	0,00	3.291,09
7. Normal Kat	707,04	445,01	469,72	445,01	612,38	611,93	0,00	0,00	3.291,09
8. Normal Kat	707,04	445,01	469,72	445,01	481,74	611,93	0,00	0,00	3.160,45
9. Normal Kat	707,04	445,01	394,09	445,01	435,24	495,99	0,00	0,00	2.922,38
10. Normal Kat	683,57	377,14	0,00	377,14	0,00	0,00	0,00	0,00	1.437,85
11. Normal Kat	488,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	488,44
TOPLAM	12.250,31	9.308,19	10.730,87	8.642,01	10.438,13	14.616,36	700,30	1.664,21	68.350,38

Değerlemeye konu 2410 ada, 250 no'lu parsel üzerinde inşaatı devam eden Avrupa Konutları Şişli 2 projesine ilişkin blok bazlı toplam inşaat alanı özet tablosu aşağıda detaylı olarak gösterilmiştir.

TOPLAM İNŞAAT ALAN TABLOSU	
BLOK	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m2)
1. Blok	12.250,31
2. Blok	9.308,19
3. Blok	10.730,87
4. Blok	8.642,01
5. Blok	10.438,13
6. Blok	14.616,36
7. Blok	700,30
8. Blok	1.664,21
TOPLAM	68.350,38

Raporun Kullanımı, Dağıtımı ve Yayınlanmasına İlişkin Kısıtlamalar

Raporun tamamı, herhangi bir kısmı ya da referans verilmiş bir bölümü herhangi bir belgeye dahil edilemez. Tanzim edenin açık ve yazılı izni olmadan hiçbir suretle kullanılamaz. Şekli ve içeriği önceden yazılı olarak onaylanmadıkça herhangi bir şekilde yayınlanamaz.

Bu rapor yalnızca burada belirtilen amaçla **İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** için hazırlanmış olup, EVA Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 3. kişilere karşı herhangi bir yükümlülüğü ve sorumluluğu bulunmamaktadır.

BÖLÜM 3

GENEL VERİLER

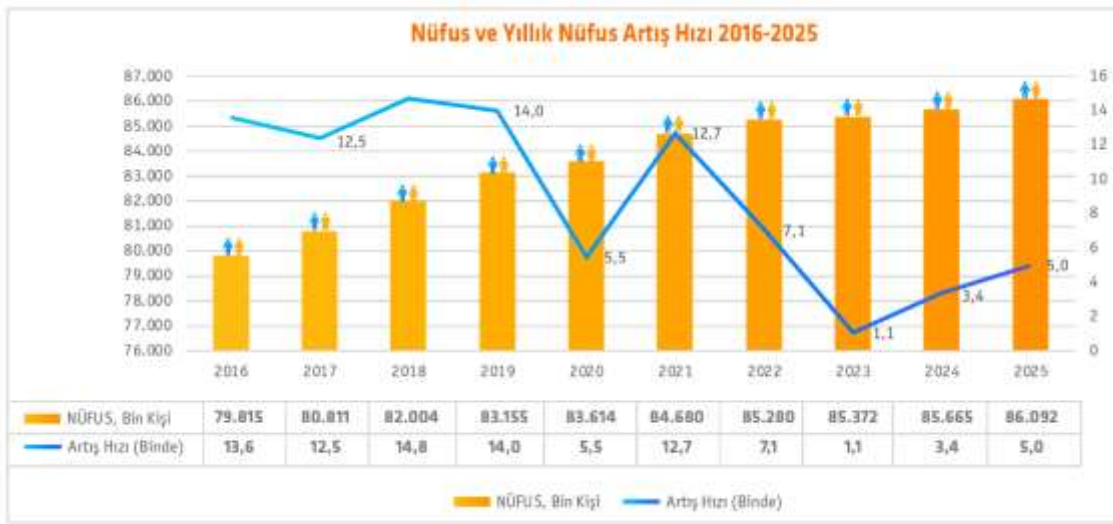
3.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

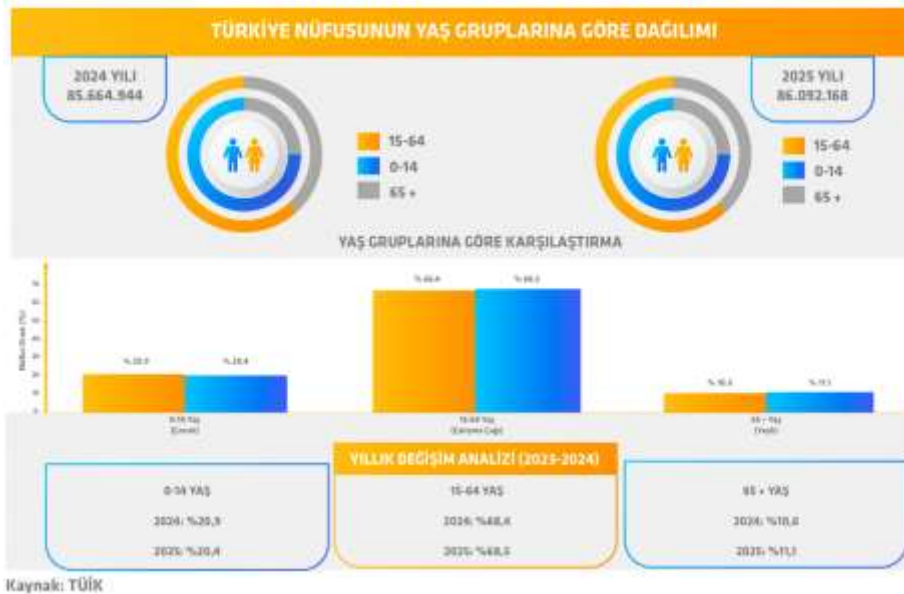
➤ Nüfus Verisi

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

Yıllık nüfus artış hızı 2024 yılında binde 3,4 iken, 2025 yılında binde 5,0 oldu.



Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 112 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 943 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 633 kişi ile Kocaeli ve 395 kişi ile Yalova nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.



3.1.2 Ekonomik Veriler

EKONOMİK GÖSTERGELER	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
GSYİH (Cari- milyar TL) (1)	2.630	3.152	3.806	↑ 4.402	↑ 5.142	↑ 7.434	↑ 15.326	↑ 27.091	↑ 44.587	↑ 44.568,0
GSYİH (Cari- milyar Dolar) (1)	870	864	807	↓ 775,0	↓ 730,0	↑ 828,0	↑ 925,0	↑ 1.153,0	↑ 1.358,0	↓ 1.158,0
Kişi başı Düşen GSYİH (Cari ABD Doları) (3)	10.621	10.354	9.501	↓ 8.992,0	↓ 8.397,0	↑ 9.424,0	↑ 10.434,0	↑ 13.008,0	↑ 15.325,00	↑ 17.748,00
GSYH Artışı: 2009 Fiyatlarıyla % (3)	3,3	7,8	-3,5	↓ 1,3	↑ 1,8	↑ 11,8	↓ 5,4	↓ 5,0	↓ 3,3	↑ 3,3
Enflasyon (Tüfe-12 aylık ortalamaya göre değişim) % (2)	7,8	11,1	16,3	↓ 15,2	↓ 12,3	↑ 19,60	↑ 72,3	↓ 53,9	↑ 58,51	↓ 34,88
Cari İşlemler Dengesi/GSYH, % (3)	-2,6	-4,1	-1,8	↑ 2,0	↓ -4,3	↑ -0,80	↓ -5,1	↑ -3,60	↑ -0,80	↓ -1,4
ABD \$/TL (2)	3,54	3,82	5,27	↑ 6,0	↑ 7,43	↑ 13,35	↑ 18,74	↑ 29,49	↑ 35,29	↑ 42,94
EURD/TL (2)	3,70	4,56	6,04	↑ 6,7	↑ 9,13	↑ 15,11	↑ 20,02	↑ 32,63	↑ 36,8	↑ 50,54
İnşaat Maliyeti (12 aylık ortalamaya göre değişim) (2)	11,9	15,6	26,3	↓ 16,8	↓ 12,5	↑ 41,3	↑ 103,3	↓ 63,0	↓ 52,3	↓ 23,3
Güven Endeksi (2)	87,4	88,2	80,1	↑ 80,7	↓ 80,1	↓ 68,9	↑ 75,6	↑ 77,4	↑ 81,3	↑ 83,5
KFE (Nominal Değişim Oranı) % (2)	11,9	9,4	5,5	↑ 9,8	↑ 32,1	↑ 63,5	↑ 151,9	↓ 83,1	↓ 29,4	↓ 29,0
YKFE (Nominal Değişim Oranı) % (2)	11,8	9,3	8,4	↑ 10,9	↑ 33,1	↑ 70,5	↑ 140,8	↓ 91,3	↓ 28,6	↑ 32,1
Mevduat Faiz Oranları (2) (4)	10,3	13,5	22,3	↓ 14,6	↓ 13,5	↑ 17,9	↓ 16,4	↑ 36,3	↑ 50,1	↓ 43,1
İşsizlik Oranı % (2)	10,9	10,9	11,0	↑ 13,7	↓ 13,2	↓ 12,0	↓ 10,4	↓ 9,4	↓ 8,7	↓ 7,8
İş Gücüne Katılma Oranı % (2)	52,0	52,8	53,2	↓ 53,0	↓ 49,3	↑ 51,4	↑ 53,1	↑ 53,3	↑ 54,2	↓ 52,2
İstihdam Oranı % (2)	46,3	47,1	47,4	↓ 45,7	↓ 42,8	↑ 45,2	↑ 47,5	↑ 48,3	↑ 49,5	↓ 48,1

(1) 2025 yılı 3.çeyrek verisidir.

(2) 2025 yılı Aralık sonu verisidir.

(3) Hazine ve Maliye Bakanlığı 2025 Yılı Gerçekleşme Tahmini

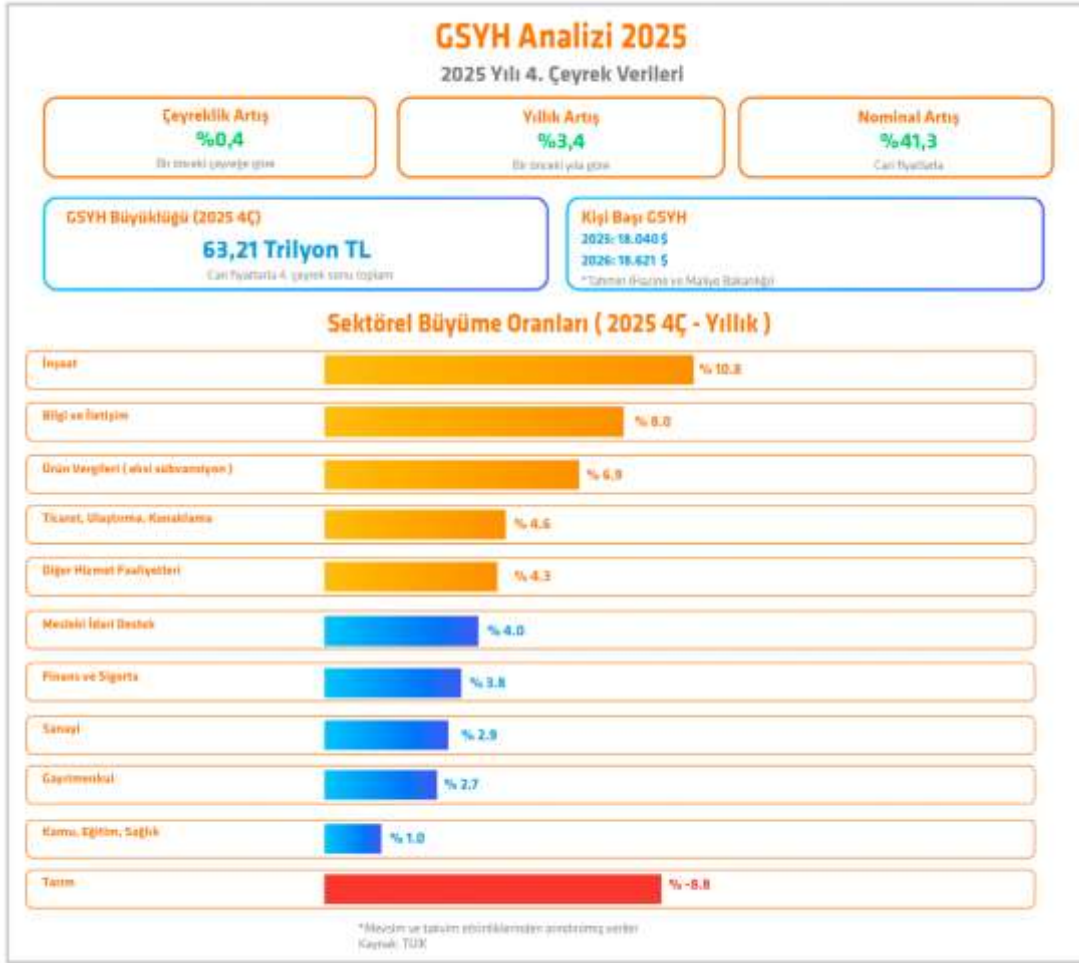
(4) Türk Lirası Üzerinden Açılan Ağırlıklı Ortalama Mevduat Faiz Oranları (1 yıla kadar)

➤ Ülke Büyüme Rakamları

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış dört dönem toplamıyla elde edilen yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi (2009=100), 2025 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %0,4 oranında arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2025 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,4 oranında arttı.

Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2025 yılı 4.çeyrek sonunda bir önceki yıla göre ortalama %41,3 artarak 2025 yılı 4.çeyrek sonu toplamında 63 trilyon 20 milyar 906 milyon TL oldu.

2025 yılında kişi başına GSYH cari fiyatlarla, 18.040 ABD doları olarak hesaplanmıştır. 2026 yılı için Hazine ve Maliye Bakanlığı bilgilerine göre tahmini 18.621 ABD doları olması beklenmektedir. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2025 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; İnşaat sektörü %10,8, finans ve sigorta faaliyetleri %3,8, bilgi ve iletişim faaliyetleri %8,0, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %6,9, diğer hizmet faaliyetleri %4,3, sanayi faaliyetleri %2,9, ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmetleri %4,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %4,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,7 ve kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %1,0 arttı. Tarım sektörü %8,8 azaldı.



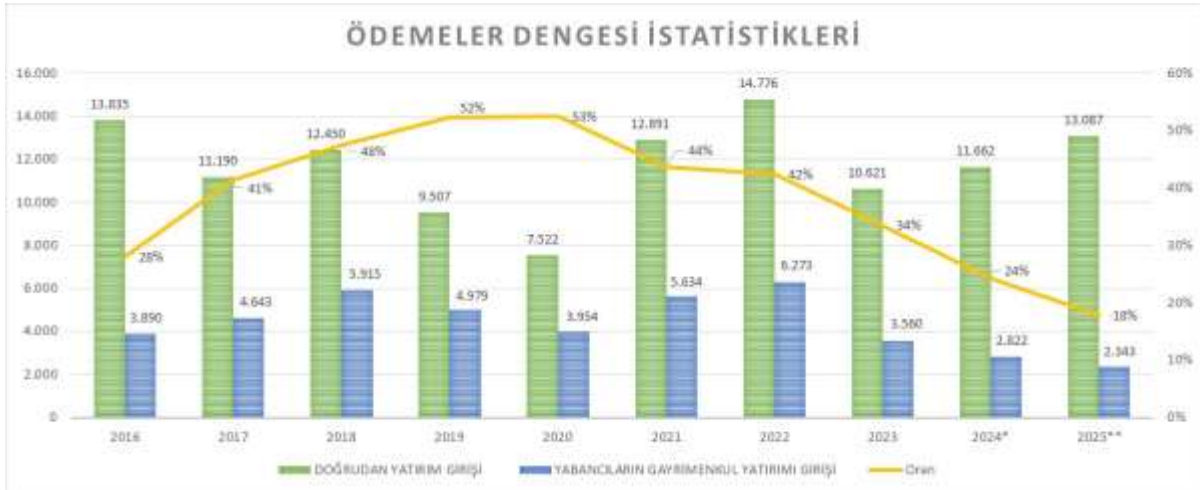
Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla oluşturulan endekslerdir. Konut fiyat endekslerinin hesaplanmasında, satışa konu olan tüm konutlara ilişkin fiyat verileri kullanılmaktadır. Konutun fiyatını temsil etmek üzere, bireysel konut kredisi talebiyle kredi veren kuruluşlara yapılan başvurular sırasında düzenlenen değerlendirme raporlarındaki konut değerleri kullanılmaktadır.

Konut kredilerine temel oluşturan değerlendirme raporları gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından düzenlenmektedir. Satışın gerçekleşerek kredinin kullanılabilmesi şartı aranmamakta, değerlendirme yapılan tüm konutlar kapsama dahil edilmektedir.



➤ Doğrudan Yabancıya Yatırım

2025 yılı Ocak-Aralık döneminde net doğrudan uluslararası yatırım girişi (fili giriş), 13 milyar 87 milyon ABD doları düzeyinde gerçekleşmiştir. 2024 yılı aynı dönemde 11 milyar 662 milyon ABD doları düzeyindeki yatırım girişine kıyasla 2025 yılında %12,2 oranında artış görülmektedir.



* Geçici

** Ocak-Aralık

Kaynak: TCMB

➤ Konut Satışları

2025 yılı Aralık ayı sonu itibarıyla Türkiye'de toplam 1.688.910 adet konut satıldı. İki yılı kıyasladığımızda bu yıl 2024 yılının aynı dönemine göre %14,3 daha fazla satış gerçekleşti.

Türkiye Konut Satış İstatistikleri								
Yıl	Konut Satışı	Değişim (%)	İpotekli Konut Satışı	Toplam Konut Satışı İçinde İpotekli Payı (%)	İli El (Konut Satışı)	Toplam Konut Satışı İçinde İli El Payı (%)	Yabancıya Konut Satışı (Adet)	Toplam Konut Satışı İçinde Yabancıya Payı (%)
2013	1.157.190	-	460.112	39,8	529.129	45,7	12.181	1,1
2014	1.165.381	↑ 0,7	389.689	33,4	541.554	46,5	18.959	1,6
2015	1.289.320	↑ 10,6	434.388	33,7	598.667	46,4	22.830	1,8
2016	1.341.453	↑ 4,0	449.508	33,5	631.686	47,1	18.189	1,4
2017	1.409.314	↑ 5,1	473.099	33,6	659.698	46,8	22.234	1,6
2018	1.375.398	↓ 2,4	276.820	20,1	651.572	47,4	39.663	2,9
2019	1.348.729	↓ 1,9	332.508	24,7	511.682	37,9	45.483	3,4
2020	1.499.316	↑ 11,2	573.337	38,2	469.740	31,2	40.812	2,7
2021	1.491.856	↓ 0,5	294.530	19,7	461.523	30,9	58.576	3,9
2022	1.485.622	↓ 0,4	280.320	18,9	460.079	31,0	67.490	4,5
2023	1.225.926	↓ 17,5	177.748	14,5	379.542	31,0	35.005	2,9
2024	1.478.025	↑ 20,6	158.486	10,7	484.461	32,8	23.781	1,6
2025*	1.688.910	↑ 14,3	236.668	14,0	540.786	32,0	21.534	1,3

Kaynak: TÜİK

*2025 toplam verisidir.

İstanbul Konut Satış İstatistikleri				
Yıl	Konut Satışı	Değişim (%)	İpotekli Konut Satışı	Toplam Konut Satışı İçinde İpotekli Payı (%)
2013	234.789	↓ 4,0	106.977	46
2014	225.454	↓ 4,0	87.757	39
2015	239.767	↑ 6,3	93.564	39
2016	232.428	↓ 3,1	87.350	38
2017	238.383	↑ 2,6	87.001	36
2018	234.055	↓ 1,8	49.206	21
2019	237.675	↑ 1,5	55.819	23
2020	265.098	↑ 11,5	104.170	39
2021	276.223	↑ 4,2	61.490	22
2022	259.654	↓ 6,0	48.113	19
2023	198.739	↓ 23,5	30.546	15
2024	239.213	↑ 20,4	31.809	13
2025*	280.262	↑ 17,2	47.320	17

Kaynak: TÜİK

*2025 toplam verisidir.

BÖLÜM 4 GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYITLARI, MÜLKİYET VE İMAR İLGİLERİ

4.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

İli	: İstanbul
İlçesi	: Şişli
Bucağı	: -
Mahallesi	: Mecidiyeköy
Köyü	: -
Sokağı	: -
Mevkii	: -
Arsa Yüzölçümü (m²)	: 15.067,00
Pafta No.	: -
Ada No.	: 2410
Parsel No.	: 250
Ana Gayrimenkul Vasfı	: Arsa
Sahibi - Hissesi	: Değerlemeye konu 339 adet bağımsız bölüm için malik bilgileri ve bağımsız bölüm bilgileri aşağıdaki tabloda detaylı olarak gösterilmiştir.

*Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin güncel tapu bilgileri **17.05.2026** tarihi itibarıyla Tapu Kadastro Sistemi (webtapu) üzerinden temin edilmiş olduğu bilgisine ulaşılan ve müşteriden temin edilen Tapu Kaydı kayıtlarından elde edilmiştir.

2410 ada, 250 parsel üzerinde konumlu Avrupa Konutları Şişli 2 Projesi içerisinde değerlendirilme kapsamında yer alan 302 adet bağımsız bölüme ilişkin tapu bilgileri aşağıda detaylı olarak gösterilmiştir.

SIRA NO	İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	ARSA YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	ARSA HİSSE BİLGİLERİ		TAPU EDİNEME TARİHİ	TAPU YEMİNE NUMARASI	MALİK	HİSSE ORANI	
											PAY	PAYDA				PAY	PAYDA
1	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	1	1	118	41.871	24.12.2025	38920	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
2	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	1	2	115	41.871	24.12.2025	38920	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
3	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	1	3	77	41.871	24.12.2025	38920	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
4	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	1	4	79	41.871	24.12.2025	38920	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
5	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	1	5	112	41.871	24.12.2025	38920	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
6	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	2	8	119	41.871	24.12.2025	38920	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
7	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	2	9	115	41.871	24.12.2025	38920	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
8	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	2	10	77	41.871	24.12.2025	38920	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
9	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	2	11	79	41.871	24.12.2025	38920	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
10	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	2	12	112	41.871	24.12.2025	38920	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
11	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	3	15	118	41.871	24.12.2025	38920	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
12	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	3	16	115	41.871	24.12.2025	38920	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
13	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	3	17	77	41.871	24.12.2025	38920	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
14	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	3	18	79	41.871	24.12.2025	38920	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
15	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	4	22	118	41.871	24.12.2025	38920	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
16	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	4	23	115	41.871	24.12.2025	38920	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
17	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	4	24	77	41.871	24.12.2025	38920	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
18	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	4	25	79	41.871	24.12.2025	38920	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
19	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	4	26	112	41.871	24.12.2025	38920	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
20	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	4	27	80	41.871	24.12.2025	38920	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
21	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	5	29	118	41.871	24.12.2025	38920	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
22	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	5	30	115	41.871	24.12.2025	38920	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
23	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	5	31	77	41.871	24.12.2025	38920	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
24	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	5	34	80	41.871	24.12.2025	38920	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
25	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	5	35	74	41.871	24.12.2025	38920	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
26	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	6	36	118	41.871	24.12.2025	38920	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
27	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	6	37	115	41.871	24.12.2025	38920	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
28	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	6	38	77	41.871	24.12.2025	38920	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
29	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	6	39	79	41.871	24.12.2025	38920	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
30	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	6	40	112	41.871	24.12.2025	38920	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
31	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	6	41	80	41.871	24.12.2025	38920	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
32	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	6	42	74	41.871	24.12.2025	38920	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
33	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	7	43	118	41.871	24.12.2025	38920	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
34	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	7	44	115	41.871	24.12.2025	38920	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
35	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	7	45	77	41.871	24.12.2025	38920	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
36	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	7	46	79	41.871	24.12.2025	38920	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
37	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	7	48	80	41.871	24.12.2025	38920	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
38	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	7	49	74	41.871	24.12.2025	38920	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
39	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	8	50	118	41.871	24.12.2025	38920	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
40	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	8	51	115	41.871	24.12.2025	38920	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
41	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	8	52	77	41.871	24.12.2025	38920	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
42	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	8	53	79	41.871	24.12.2025	38920	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
43	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	8	54	112	41.871	24.12.2025	38920	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
44	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	8	55	80	41.871	24.12.2025	38920	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
45	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	9	57	118	41.871	24.12.2025	38920	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
46	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	9	58	115	41.871	24.12.2025	38920	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
47	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	9	59	77	41.871	24.12.2025	38920	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
48	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	9	60	79	41.871	24.12.2025	38920	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
49	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	10	61	112	41.871	24.12.2025	38920	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
50	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	10	62	80	41.871	24.12.2025	38920	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
51	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	10	63	74	41.871	24.12.2025	38920	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
52	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	10	64	109	41.871	24.12.2025	38920	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
53	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	10	65	175	41.871	24.12.2025	38920	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
54	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	10	66	79	41.871	24.12.2025	38920	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
55	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	10	67	112	41.871	24.12.2025	38920	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
56	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	10	68	80	41.871	24.12.2025	38920	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
57	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	10	69	77	41.871	24.12.2025	38920	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
58	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	11	70	80	41.871	24.12.2025	38920	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
59	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	11	71	112	41.871	24.12.2025	38920	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
60	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	11	72	80	41.871	24.12.2025	38920	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
61	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	11	73	74	41.871	24.12.2025	38920	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1

4.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, Takyidat Bilgileri, Son 3 Yılda Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin güncel tapu bilgileri 17.05.2026 tarihi itibarıyla Tapu Kadastro Sistemi (webtapu) üzerinden temin edilmiş olduğu bilgisine ulaşılan ve müşteriden temin edilen Tapu Kaydı kayıtlarından elde edilmiştir.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlemeye konu gayrimenkuller 24.12.2025 tarihinde kat irtifakı tesis ile "İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetine sahip olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkuller için tapu kayıt belgeleri üzerinden temin edilen bilgiler doğrultusunda taşınmazlar üzerinde yer alan takyidat bilgileri aşağıda detaylı olarak belirtilmiştir.

Değerlemeye Konu Taşınmazlar Üzerinde Müstereken;

Şerhler Hanesi			
Tarih	Yevmiye Numarası	Tür	Açıklama
27.04.1998	3355	Kira Şerhi	Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Lehine kira Şerhi: 27/04/1998 YEV: 2244 (Şablon: Kira Şerhi)
30.04.2026	13201	Kira Şerhi	1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Tedaş Lehine 99 yılına kira şerhi vardır.)
Beyanlar Hanesi			
Tarih	Yevmiye Numarası	Tür	Açıklama
24.12.2025	38920	Beyan	Yönetim Planı : 16/12/2025 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)
4.08.2023	19060	Beyan*	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)
3.08.2023	18879	Beyan*	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)
-	-	Beyan	47 Sahifedeki Metal 36 ila 40,42 ila 46 ve 48 ila 53 sahifedeki parsellerle bu sahifedeki parsel arasında müşterektir. (Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi)
Hak ve Mükellefiyetler Hanesi			
29.11.2005	15221	İrtifak	'Şişli Belediyesi' lehine "M"= 0.79 m2 ve "N" = 51.13 m2 gösterilen kısımlarda 51.92 m2 geçiş hakkı vardır. (Şablon: Geçit Hakkı)

*6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır beyanı parsel üzerinde yer alan eski bina ve yapı için hazırlanmış olduğu düşünülmektedir.

EKLENTİ BİLGİLERİ					
Blok	Bağımsız Bölüm Numarası	Tarih	Yevmiye Numarası	Tür	Açıklama
1	74	24.12.2025	38920	Depo	E-1 Depo
1	75	24.12.2025	38920	Depo	E-2 Depo
1	76	24.12.2025	38920	Depo	E-3 Depo
1	77	24.12.2025	38920	Depo	E-4 Depo
1	81	24.12.2025	38920	Depo	E-5 Depo
1	83	24.12.2025	38920	Depo	E-6 Depo
5	61	24.12.2025	38920	Depo	E-7 Depo
6	69	24.12.2025	38920	Depo	E-8 Depo
6	70	24.12.2025	38920	Depo	E-9 Depo
6	71	24.12.2025	38920	Depo	E-10 Depo
6	72	24.12.2025	38920	Depo	E-11 Depo
6	73	24.12.2025	38920	Depo	E-12 Depo
7	1	24.12.2025	38920	Diğer	E1 Teknik Alan

17.05.2026 tarihi itibarıyla webtapu sistemi üzerinden temin edilmiş olduğu bilgisine ulaşılan ve müşteriden temin edilen "Tapu Kaydı" belgeleri rapor ekinde yer almaktadır.

4.2.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devir Edilebilmesine İlişkin Sınırlama) Olup Olmadığına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin 17.05.2026 tarihi itibarıyla Tapu Kadastro Sistemi üzerinden temin edilmiş olduğu bilgisine ulaşılan ve müşteriden temin edilen "Tapu Kaydı" belgeleri incelendiğinde taşınmazlar üzerinde tapu kayıtlarına göre devir edilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama getirilecek takyidat bulunmadığı tespit edilmiştir.

Taşınmazlar için 03.08.2023 tarih, 18879 yevmiye numarası ve 04.08.2023 tarih, 19060 yevmiye numarası ile oluşturulmuş olan beyan doğrultusunda “6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)” değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu 2410 ada, 250 no’lu parsel üzerinde yer alan ve mevcut durumda yıkılmış olan eski binadan kaynaklı oluşturulmuş olduğu öngörülmektedir.

4.3 Gayrimenkullerin İmar Durumu, Plan, Proje, Ruhsat ve Dokümanlar

4.3.1. Gayrimenkullerin İmar Durumu

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır.

İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

Şişli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden 21.05.2026 tarihli olarak temin edilmiş olan ve müşteriden temin edilen yazılı imar durumu bilgilerine göre değerlendirme konusu taşınmazın konumlanmış olduğu 2410 ada, 250 no’lu parsel ile ilişkin yazılı imar durumu bilgileri raporun Ekler bölümünde yer almaktadır.

ŞİŞLİ-MERKEZ VE ÇEVRESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



Değerleme konusu taşınmazların konumlanmış olduğu 2410 ada, 250 Parsel ile ilişkin;

- Ticaret + Konut
- Emsal: 1,25
- Hamax: 6 Kat

Ticaret – Hizmet Alanı (T2) Plan Notları

Ticaret alanlarında iş merkezleri, ofis büro, çarşı, çok katlı mağaza, alışveriş merkezi, otel, motel, rezidans vb. konaklama tesisleri sinema, tiyatro, banka ve finans kurumları yer alabilir. Ticaret + konut alanlarında zemin kat ticaret alanı, üst katlar konut alanı olarak düzenlenebileceği gibi, istenirse bütün katlar ticaret alanı olarak düzenlenebilir.

4.3.2 Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Hukuki Durumunda, İmar Durumundaki Değişikliklere İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin Şişli Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından hazırlanmış olan 21.05.2026 tarihli olarak temin edilen yazılı imar durumu belgesi doğrultusunda değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlu olduğu 2410 ada, 250 parsel; 15.12.2025 – 21.05.2025 – 22.12.2024 tasdik tarihli Değişiklik ve 24.06.2006 tarihli 1/1000 Ölçekli Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı ve plan notu tadillaeri kapsamında “Ticaret + Konut” alanında kalmakta olup, yapılaşma koşulları E=1,25, Hmaks: 6 Kat olarak planlanmıştır.

4.3.3. Gayrimenkullerin Plan, Proje, Ruhsat ve Doküman Bilgisi

✓ Mimari Proje

Değerleme çalışması kapsamında Şişli Belediyesi imar arşivinden 12.05.2026 tarihinde incelenen arşiv dosyası incelendiğinde değerlemeye konu taşınmazların konumlanmış olduğu 2410 ada, 250 parselde konumlanmış, ana gayrimenkul niteliği “Arsa” vasıflı gayrimenkul için 13.11.2025 onay tarihli mimari projesi incelenmiştir.

Taşınmazlar için Şişli Belediyesi İmar Arşivi’nde yapılan dosya incelemesi ve webtapu sistemi üzerinden temin edilmiş olan tapu kayıtları incelendiğinde değerlemeye konu gayrimenkuller için kat irtifakı kurulmuş olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Değerleme çalışması kapsamında 2410 ada, 250 no’lu parsel üzerinde yer alan Avrupa Konutları Şişli 2 projesinde 339 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup, değerlendirme çalışması kapsamında İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine sahip 302 adet bağımsız bölüm için değer hesaplamaları yapılmış ve rapor içerisinde detaylı olarak gösterilmiştir.

✓ Ruhsat ve İzinler

Değerleme çalışması kapsamında Şişli Belediyesi imar arşivinde 12.05.2026 tarihinde incelenen imar arşiv dosyasından temin edilen bilgiler doğrultusunda değerlemeye konu taşınmazların konumlanmış olduğu 2410 ada, 250 no’lu parsel ile ilişkin hazırlanmış olan onaylı mimari proje ve yapı ruhsatı detayları aşağıdaki tabloda detaylı olarak gösterilmiştir.

Taşınmazlar için yapılan incelemeler doğrultusunda değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu 2410 ada, 250 no’lu parsel için 13.11.2025 tarih, 2025/86204 proje numarası ile onaylı mimari projesine ulaşılmış olup, parsel üzerinde geliştirilen 8 blok için ayrı ayrı alınmış olan yeni yapı ruhsatlarına da ulaşılmıştır.

Şişli Belediyesi İmar Arşivi’nde yapılan incelemeler doğrultusunda 2410 ada, 250 no’lu parsellere ilişkin ulaşılan onaylı mimari projesi ve yapı ruhsatlı bilgileri aşağıdaki tabloda detaylı olarak gösterilmiştir.

- ✓ 1. Blok için yapılan tespitler doğrultusunda söz konusu bloğun temel betonu atıldığı gözlemlenmiş olup, inşaat ilerleme oranının yaklaşık %1 seviyelerinde olduğu tespit edilmiştir.
- ✓ 2. Blok için yapılan tespitler doğrultusunda söz konusu bloğun temel betonu atıldığı gözlemlenmiş olup, inşaat ilerleme oranının yaklaşık %3 seviyelerinde olduğu tespit edilmiştir.
- ✓ 3. Blok için yapılan tespitler doğrultusunda söz konusu bloğun temel betonu atıldığı 3 bodrum kat, zemin kat ve 1. Normal katların kaba inşaat halinde inşaa edildiği ve inşaatın devam ettiği gözlemlenmiş olup, inşaat ilerleme oranının yaklaşık %42 seviyelerinde olduğu tespit edilmiştir.
- ✓ 4. Blok için yapılan tespitler doğrultusunda söz konusu bloğun temel betonu atıldığı 2 bodrum kat, zemin kat ve 5 Normal katların kaba inşaat halinde inşaa edildiği ve inşaatın devam ettiği gözlemlenmiş olup, inşaat ilerleme oranının yaklaşık %75 seviyelerinde olduğu tespit edilmiştir.
- ✓ 5. Blok için yapılan tespitler doğrultusunda söz konusu bloğun temel betonu atıldığı 4 bodrum kat, zemin kat kaba inşaat halinde inşaa edildiği ve inşaatın devam ettiği gözlemlenmiş olup, inşaat ilerleme oranının yaklaşık %34 seviyelerinde olduğu tespit edilmiştir.
- ✓ 6. Blok için yapılan tespitler doğrultusunda söz konusu bloğun temel betonu atıldığı 1 bodrum kat kaba inşaat halinde inşaa edildiği ve inşaatın devam ettiği gözlemlenmiş olup, inşaat ilerleme oranının yaklaşık %14 seviyelerinde olduğu tespit edilmiştir.
- ✓ 7. Blok için yapılan tespitler doğrultusunda inşaata henüz başlanmadığı gözlemlenmiş olup, inşaat ilerleme oranı %0 seviyelerindedir.
- ✓ 8. Blok için yapılan tespitler doğrultusunda inşaata henüz başlanmadığı gözlemlenmiş olup, inşaat ilerleme oranı %0 seviyelerindedir.
- ✓ Proje alanı içerisinde yer alan trafo binası için zemin kat ve 2 normal kat kaba inşaat seviyesinde tamamlanmış olduğu gözlemlenmiş olup, yaklaşık inşaat ilerleme oranı %70 seviyesinde olduğu gözlemlenmiştir.
- ✓ Proje alanı içerisinde yer alması planlanan sosyal tesis alanları (futbol sahası, basket sahası vb.) inşaatına henüz başlanmadığı ve inşaat ilerleme oranı %0 olduğu gözlemlenmiştir.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlemeye konu 2410 ada, 250 parsel üzerinde geliştirilen Avrupa Konutları Şişli 2 projesi için 12.05.2026 tarihinde yapılan saha ziyareti sırasında yapılan tespitler ve müşteriden temin edilmiş olan bilgiler doğrultusunda proje alanı genel inşaat ilerleme oranı yaklaşık %17 seviyelerinde olduğu gözlemlenmiş olup, inşaat çalışmalarının kaba inşaat halinde devam ettiği tespit edilmiştir.

Değerleme çalışması kapsamında 2410 ada, 250 no'lu parsel üzerinde geliştirilen proje için ünite bazlı değer hesaplamaları yapılırken genel inşaat ilerleme oranları dikkate alınmış ve buna göre rapor içerisinde detaylı olarak gösterilmiştir. Aynı zamanda parsel üzerinde geliştirilen proje için kat irtifakı kurulmuş olması sebebiyle bağımsız bölüm bazlı şerefiyelendirme çalışması yapılarak değer hesaplamaları da yapılmıştır.

✓ Diğer Resmi Evraklar

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin Şişli Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan imar arşivi dosyası incelemeleri doğrultusunda ulaşılan bilgi ve belge detayları aşağıda yer almaktadır.

- Şişli Belediye Başkanlığı Zabıta Müdürlüğü tarafından 13.02.2026 tarih, 303235 karar numarası ile değerlendirme konusu gayrimenkullerin de konumlanmış olduğu 2410 ada, 250 no'lu parselde inşaatı devam eden proje için çevrede yaşayan insanların şikayetleri doğrultusunda şantiye sahasından kamyonlarla taşınacak malzemelerin dökülmemesi, gerekli önlemlerin alınması ve şantiye sahasında kamyon giriş - çıkışlarında teker yıkama ünitesinin kurulması, iş sağlığı ve güvenliği mevzuatı hükümlerine uyulması şartı ile 26.11.2026 tarihine kadar 20:00 - 22:00 saatleri arasında çalışma izni verildiği bilgisine ulaşılmıştır.

- Şişli Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan incelemeler doğrultusunda 21.11.2025 tarihinde hazırlanmış olan seviye tespit tutanakları incelendiğinde inşaat tamamlanma oranı %10 seviyesinde olduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Mimari Estetik Komisyonu tarafından 10.12.2025 tarih, 517 sayılı karar incelendiğinde 2410 ada, 250 parsel üzerinde geliştirilen proje için 06.05.2021 tarih, 2228 sayılı Mimari Estetik Komisyonu Çalışma Usul ve Esaslarına ilişkin Yönerge esas alınarak civar karakter, kentsel estetik ve silüet bakımından değerlendirilmiş olup, yapılan değerlendirme neticesinde uygun olduğuna dair karar alınmış olduğu tespit edilmiştir.
- 10.09.2025 tarihinde 2410 ada, 250 no'lu parsel için resmi imar durumu alınmış olduğu bilgisine ulaşılmış olup, KAKS: 1,25, TAKS: 6 kat olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Söz konusu resmi imar durumu plan notlarına göre Gülbahar Mahallesi, 9221 ada, 2 parsel ve 2410 ada, 248 - 249 parsellerin Şişli Belediyesi lehine bedelsiz devredilmesi halinde 3.670 m² imar hakkının yine şirket mülkiyetinde bulunan 2410 ada, 247 parselde ve bu parselin ifraz ya da tevhid ile oluşacak parsellere aktarımı talebinin 3194 Sayılı İmar Kanununun 13. Maddesinin ilgili bentleri ve Şişli Merkez ve Çevresi Uygulama İmar Planı Notlarına uygun olduğuna dair 19.08.2025 tarih, 1471 Sayılı Encümen Kararı alınmış olduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- 29.09.2025 tarihinde Şişli Belediyesi Komisyon Kararı alınmış olduğu bilgisine ulaşılmış olup, söz konusu imar ve yapılaşma koşullarına ilişkin komisyon kararı rapor ekinde yer almaktadır.
- 19.08.2025 tarih, 1472 Sayılı karar ile parsel tevhid işlemlerine ilişkin Encümen Kararı alınmış olduğu bilgisine ulaşılmış olup, detayları rapor ekinde yer almaktadır.

Yukarıda detayları verilen bilgilere ilişkin Şişli Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan incelemeler doğrultusunda ulaşılan belge ve evraklar rapor ekinde detaylı olarak gösterilmiştir.

✓ **Yapı Denetim Bilgisi ve Enerji Verimlilik Sertifikası**

Değerleme konusu taşınmaz için 12.05.2026 tarihinde Şişli Belediyesi İmar Arşivi'nden temin edilen imar arşivi dosyası incelendiğinde enerji verimlilik sertifikasına ulaşılamamıştır.

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili olarak 2410 ada, 250 parsel üzerinde geliştirilen projeye ilişkin parsel üzerinde yer alan 8 blok için alınmış olduğu bilgisine ulaşılan yapı ruhsatlarına baz yapı denetimi Karabayır Mahallesi, İhtişam Sokak, No:2/10 Arnavutköy - İSTANBUL adresinde hizmet veren Akar Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapıldığı bilgisine ulaşılmıştır. Söz konusu yapı denetim sözleşmesi Şişli Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan incelemeler ve müşteriden temin edilen bilgiler doğrultusunda ulaşılmış olup, rapor ekinde yer almaktadır.

4.3.4. Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme çalışması kapsamında Şişli Belediyesi İmar Arşivi'nde 12.05.2026 tarihinde yapılan incelemeler doğrultusunda değerlendirme konusu gayrimenkullerinde konumlanmış olduğu 2410 ada, 250 parsel üzerinde inşaatı devam eden Avrupa Konutları Şişli 2 projesi için inşaatın devam etmesi sürecine ilişkin herhangi bir olumsuz tutanak ya da encümen kararı bulunmadığı bilgisine ulaşılmıştır.

Taşınmazlar için saha ziyareti sırasında yapılan tespitler doğrultusunda 2410 ada, 250 no'lu parsel üzerinde inşaatı devam eden Avrupa Konutları Şişli 2 projesi inşaatının devam ettiği bilgisine ulaşılmış olup, saha ziyareti sırasında yapılan tespitler doğrultusunda söz konusu inşaatın genel ilerleme oranı yaklaşık %17 seviyesinde olduğu gözlemlenmiştir. Parsel üzerinde geliştirilen proje inşaatının kaba inşaat sürecinin devam ettiği tespit edilmiştir.

Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlu olduğu 2410 ada, 250 parsel üzerinde geliştirilen Avrupa Konutları Şişli 2 projesi inşaatı devam etmekte olup, söz konusu parsel üzerinde eski bina için 03.08.2023 tarih, 18879 yevmiye numarası ve 04.08.2024 tarih, 19060 yevmiye numarası ile riskli yapı olarak ilan edilmiş olduğu bilgisine müşteriden temin edilmiş olan güncel tapu kayıtlarındaki beyan bilgileri üzerinden ulaşılmıştır. Bu durumda değerlemeye konu gayrimenkullerinde konumlanmış olduğu 2410 ada, 250 parsel üzerinde geliştirilen proje kentsel dönüşüm kapsamında geliştirilmiş olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlarında konumlanmış olduğu 2410 ada, 250 parsel üzerinde geliştirilen Avrupa Konutları Şişli 2 projesi için müşteriden temin edilen ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda 06.01.2023 tarihinde yapılmış olan özel durum açıklaması doğrultusunda **"Yönetim Kurulu'nun 06.01.2023 tarihli kararı doğrultusunda; Şirket portföyüne dahil edilen Profilo Alışveriş Merkezi ile ilgili proje geliştirmek üzere Artas İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Arsa Payı Karşılığı Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır."** bilgisine yer verilmiştir. Bu kapsamda anlaşma açıklamasına ilişkin detaylar aşağıda belirtilmiştir.

İmzalanan sözleşme uyarınca Artas 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 Şirketimize ödenecek olup, Şirketimize ödenecek asgari hasılat payı tutarı 65 milyon USD+KDV olarak belirlenmiştir. bilgisine ulaşılmıştır. 06.01.2023 tarihli İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. özel durum açıklaması rapor ekinde yer almaktadır.

4.5 Gayrimenkul ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme çalışması kapsamında aşağıda detayları belirtilen parsel için değer takdirleri yapılmış ve rapor içerisinde detaylı olarak gösterilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda özet olarak gösterilmiştir.

İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	TAPU NİTELİĞİ	ARSA YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	PARSEL MEVCUT DURUMU
İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	Arsa	15.067,00	339 Adet Bağımsız Bölümden Oluşan ve İnşaatı Devam Eden Avrupa Konutları Şişli 2 Projesi

*Değerleme çalışması kapsamında İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olan 302 adet bağımsız bölüm için değerlendirme raporu hazırlanmıştır

Değerleme çalışması kapsamında Şişli Belediyesi imar arşivinde 12.05.2026 tarihinde imar arşivinde yapılan incelemeler doğrultusunda değerlemeye konu gayrimenkullerinde konumlu olduğu 2410 ada, 250 parsel ile ilişkin onaylı mimari projesi ve yapı ruhsatları belgelerine ulaşılmıştır. 2410 ada, 250 parsel üzerinde yer alan Avrupa Konutları Şişli 2 projesi inşaat halinde olması nedeniyle yapı kullanma izin belgesinin henüz oluşturulmadığı tespit edilmiştir.

Değerlemeye konu gayrimenkullerinde konumlu olduğu 2410 ada, 250 no'lu parsel üzerinde mevcut durumda Avrupa Konutları Şişli 2 proje inşaatı yer almakta olup, kat irtifakının kurulduğu bilgisine ulaşılmıştır. Bu kapsamda proje alanı üzerinde 8 blok üzerinde yer alması planlanan ünitelere ilişkin bağımsız bölüm sayılarını gösteren özet tablo aşağıda detaylı olarak gösterilmiştir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM DAĞILIM TABLOSU								
BLOKLAR	1+1	2+1 K	2+1 B	3+1	4+1	TOPLAM	TİCARİ ALAN	GENEL TOPLAM
1. Blok	43	29	1			73	10	83
2. Blok	12	12	22			46		46
3. Blok			20	10	1	31		31
4. Blok	13	11	19			43		43
5. Blok	38	2	20			60	1	61
6. Blok	55	10	1	2		68	5	73
7. Blok						0	1	1
8. Blok						0	1	1
GENEL TOPLAM	161	64	83	12	1	321	18	339
DAİRE BAZLI ORAN (%)	50,16%	19,94%	25,86%	3,74%	0,31%	100,00%		

*Değerleme çalışması kapsamında İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olan 302 adet bağımsız bölüm için değerlendirme raporu hazırlanmıştır

Taşınmazlar için saha ziyareti sırasında yapılan tespitler doğrultusunda 2410 ada, 250 no'lu parsel üzerinde Avrupa Konutları Şişli 2 projesi 8 blok olarak inşa edildiği tespit edilmiş olup, saha ziyareti sırasında yapılan tespitler doğrultusunda proje inşaatının kaba inşaat seviyesinde devam etmiş olduğu gözlemlenmiştir.

Şişli Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan incelemeler doğrultusunda ulaşılan bilgiler neticesinde değerlemeye konu gayrimenkullerinde konumlanmış olduğu 2410 ada, 250 parsel üzerinde yer alan ve inşaatı devam eden Avrupa Konutları Şişli 2 projesi için inşaatın devam etmesine engel olabilecek herhangi bir olumsuz tutanak ya da encümen kararı bulunmadığı bilgisine ulaşılmıştır.

Buna göre mevcut durumda proje alanında yer alan Avrupa Konutları Şişli 2 projesi için inşaatının devam etmesi için herhangi bir olumsuzluk bulunmamaktadır. Değerlemeye konu gayrimenkullerinde konumlanmış olduğu 2410 ada, 250 no'lu parsel üzerinde konumlanmış olan

Avrupa Konutları Şişli 2 projesinin yapı ve binaların onaylı mimari projesine uygun olarak inşa edildiği ve inşaat çalışmalarının devam ettiği gözlemlenmiştir.

Taşınmaz için saha ziyareti sırasında yapılan tespitler ve müşteriden temin edilmiş olan yapı denetim inşaat tamamlanma oranları bilgileri incelemeleri doğrultusunda genel inşaat tamamlanma oranı yaklaşık %17 seviyesinde olduğu gözlemlenmiştir. **Söz konusu gayrimenkullerin de konumlanmış olduğu 2410 ada, 250 parselde yer alan Avrupa Konutları Şişli 2 projesinin bu aşamaya kadar alması gerekli yasal izinleri ile ilgili herhangi bir eksiklik bulunmadığı tespit edilmemiştir.**

Değerlemeye konu gayrimenkullerinde konumlu olduğu 2410 ada, 250 parselde yer alan Avrupa Konutları Şişli 2 projesinin onaylı mimari projesi ile uygun şekilde tamamlanıp ilerleyen süreçte inşaatın tamamlanması yapı kullanma izin belgesi alınması ve son olarak kat mülkiyeti kurulması süreçlerinin tamamlanması beklenmektedir.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Bulunduğu Bölgenin Analizi

Gayrimenkullerin Açık Adresi: Gülbahar Mahallesi, Cemal Sahir Sokak NO:31 – 33 – 35 - 37 – 39 – 41 - 43 Sokak ve Harman Yolu Üst Sokak No: 2 ve 12 No:2 Şişli / İSTANBUL

Değerleme çalışması kapsamında aşağıda detayları verilen parsellere ilişkin değer takdiri hesaplamaları yapılmıştır.

İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	TAPU NİTELİĞİ	ARSA YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	PARSEL MEVCUT DURUMU
İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	Arsa	15.067,00	339 Adet Bağımsız Bölümden Oluşan ve İnşaatı Devam Eden Avrupa Konutları Şişli 2 Projesi

**Değerleme çalışması kapsamında İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olan 302 adet bağımsız bölüm için değerlendirme raporu hazırlanmıştır*

Değerlemeye konu 2410 ada, 250 parsel üzerinde mevcut durumda Avrupa Konutları Şişli 2 projesi geliştirilmekte olup, saha ziyareti sırasında yapılan tespitler doğrultusunda inşaat çalışmalarının devam ettiği gözlemlenmiştir. Proje alanı üzerinde onaylı mimari projesi üzerinden yapılan tespitler doğrultusunda 8 blokta konut ve ticari dükkan / işyeri ünitelerinden oluşan toplam 339 adet bağımsız bölümlü proje geliştirildiği tespit edilmiştir.

Değerleme çalışması kapsamında İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan 302 adet bağımsız bölüm için değer hesaplamaları yapılmış ve rapor içerisinde detaylı olarak gösterilmiştir.

Değerleme çalışması kapsamında 2410 ada, 250 parsel için arsa değeri ve inşaat tamamlanma oranları dikkate alınarak maliyet değeri hesaplamaları yapılmış olup, rapor içerisinde detaylı olarak gösterilmiştir. Aynı zamanda 2410 ada, 250 parsel üzerinde inşaatı devam eden Avrupa Konutları Şişli 2 projesi için kat irtifakı kurulmuş olması nedeniyle 302 adet ünite için şerefiyelendirilmiş değer hesaplamaları yapılmış ve bağımsız bölüm bazında değer takdirleri detaylı olarak gösterilmiştir.

Değerlemeye konu 2410 ada, 250 parsel üzerinde Avrupa Konutları Şişli 2 projesi içerisinde toplam 339 bağımsız bölümden oluşan ünite geliştirildiği tespit edilmiş olup, proje inşaatının kaba inşaat seviyesinde devam ettiği gözlemlenmiştir. Saha ziyareti sırasında yapılan tespitler doğrultusunda Avrupa Konutları Şişli 2 projesinin mevcut durumdaki genel inşaat ilerleme seviyesinin yaklaşık %17 seviyelerinde olduğu gözlemlenmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu 2410 ada, 250 no'lu parsel üzerinde inşaatı devam eden Avrupa Konutları Şişli 2 projesinde 321 adet konut / mesken, 17 adet ticari dükkan, 1 adet kreş olmak üzere toplam 339 adet bağımsız bölümden oluşan proje geliştirilmiş olduğu bilgisine ulaşılmış olup, söz konusu proje için kat irtifakı kurulmuş olduğu tespit edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkullere ulaşım için; Gayrimenkullere ulaşım için, Kadıköy-Şişli istikametinde ilerlenirken 15 Temmuz Şehitler Köprüsünü geçtikten sonra Mecidiyeköy – Şişli çıkışından sağa dönülerek çıkılır ve İstanbul Çevreyolu yan yola giriş sağlanır. Yol üzerinde yaklaşık 500 m. ilerlenir ve sağa Avni Diligil Sokak'a giriş sağlanır. Yolun bitiminden düz devam edilerek Beşinci Yıl Sokak'a erişim sağlanır. Değerlemeye konu gayrimenkuller Beşinci Yıl Sokak üzerinde sol kolda konumlanmıştır.

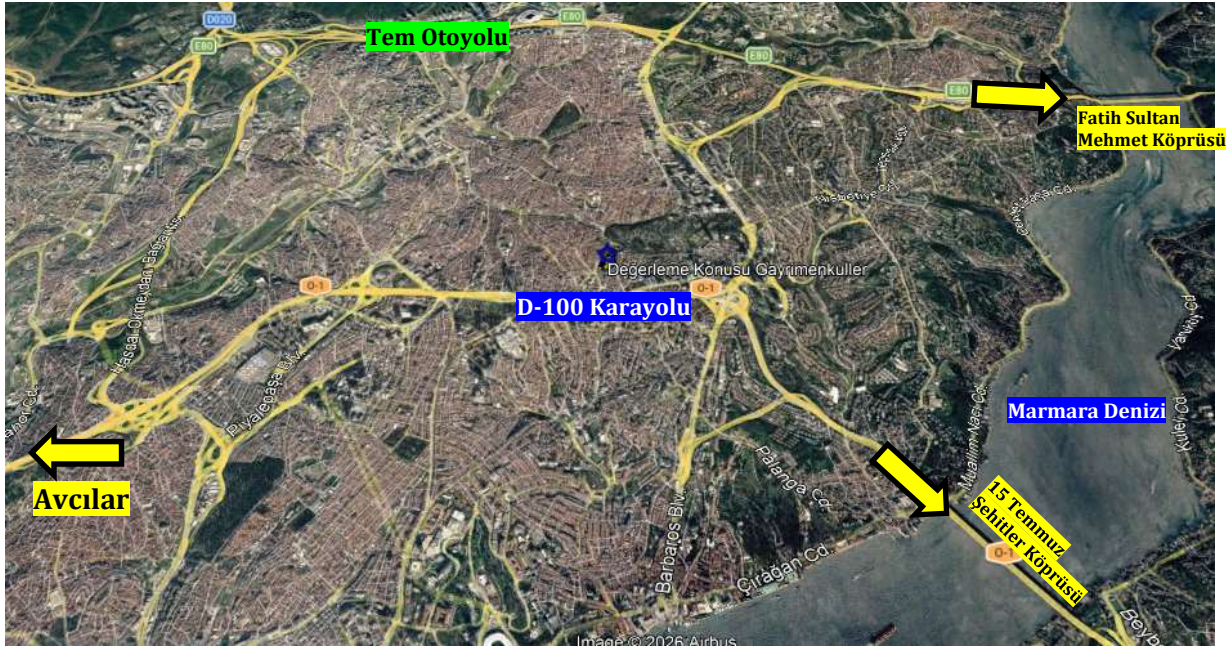
Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde, bilinirliği yüksek ticari yapılar ile yerleşim alanları bulunmaktadır. Taşınmazlara özel araçlar, toplu taşıma araçları ile rahatlıkla ulaşım sağlanabilmektedir.

Değerleme konusu gayrimenkullerin yakın çevresinde Avrupa Konutları Şişli 1 projesi, Astoria İş Merkezi, Okan Üniversitesi Diş Hastanesi, müstakil olarak inşa edilmiş olan konut apartmanları ile birlikte ticari ve ofis alanlarının yer aldığı eski yapı ve binaların yer aldığı gözlemlenmiştir. Değerlemeye konu taşınmazların konumlanmış olduğu bölge ticari yoğunluğu ve konut yapılaşmaları yoğun olan bölge olarak göze çarpmaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmış olup, taşınmaza özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile ulaşım rahatlıkla sağlanabilmektedir. Taşınmazlar konumu itibariyle metro durağı, metrobüs durağı, otobüs durakları ile İstanbul için önemli ulaşım yolları ile birlikte 15 Temmuz Şehitler Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü bağlantı yollarına yakın bir lokasyonda konumlanmıştır.

Gayrimenkullerden Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar

Yer	Mesafe
D-100 Karayolu	~500 m.
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	~3,9 km.
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	~6,9 km.
Avrasya Tüneli	~15,7 km.
Yavuz Sultan Selim Köprüsü	~35,5 km.
Sabiha Gökçen Havalimanı	~48,1 km.
İstanbul Havalimanı	~47,8 km.



Kaynak: earth.google.com.tr



Kaynak: earth.google.com.tr

Değerlemeye konu taşınmazların konumlu olduğu bölge eski yerleşim yeri bölgesinde yer almakta olup, kentsel dönüşüm kapsamında bölgedeki eski binalarında yıkılarak yenilenme potansiyeli olan bir bölge durumunda olduğu gözlemlenmiştir. Bölgede kentsel dönüşüm projelerinin devam etmesi durumunda gelecek dönemde hızlı bir dönüşüm olanağı sağlayacağı düşünülmekte olup, orta - üst gelir grubu insanlar tarafından tercih edilebilir bir bölge özelliği taşıyacağı öngörülmektedir.

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul ili, Şişli ilçesi, Gülbahar Mahallesi sınırlarında eski yerleşim bölgesinde konumlanmış olup, İstanbul'un merkezi konumlarından biri olan Mecidiyeköy bölgesinde konumlanmıştır. Konumu itibarıyla taşınmazlar önemli ulaşım yolları ve toplu taşıma duraklarına da yakın konumlanmış olduğu gözlemlenmiştir.

Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu bölge gelişimini tamamlamış olduğu gözlemlenmiş olup, alt - orta gelir grubuna hitap eden insanların yaşadığı bir bölge olma özelliği taşıdığı gözlemlenmiştir. Değerlemeye konu parseller kuzey cephesinde Gündoğdu Sokak, Güney ve doğu yönünde Beşinci Yıl Sokak, Batı cephesinde ise Harman Yolu Üst Sokak'a cephesi olduğu tespit edilmiştir.

5.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkul Değerine Etkisi

2026 yılı Mart ayında gerçekleşen konut satışlarına baktığımızda 113.367 adet konutun satılmış olduğunu görüyoruz. 2026 yılının Şubat ayında gerçekleşen 124.549 adet dolayındaki satış adedine kıyasla yaklaşık yüzde 9,0 oranında düşüş olduğu görülmektedir.

2026 yılı Mart ayı itibariyle gerçekleşen 25.978 toplam ipotekli konut satışları 2025 yılının aynı döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışlarına kıyasla yaklaşık % 35,95 oranında artış gösterdi. 2026 yılı Mart ayı sonunda gerçekleşen konut satışlarının içinde ipotekli satışların oranı %20,4 mertebelerinde bir önceki yılda bu oran %15,5 civarında gerçekleşmiştir.

2026 yılı Mart ayında gerçekleşen kümüle ilk el konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre % 1,26 oranında artarak 35.725 adet açıklandı. 2026 yılı Mart ayı itibariyle toplam konut satışları içinde ilk el satışların oranı %30,79 civarında seyretti. 2025 yılı aynı döneminde bu oran %30,18 oranındaydı.

2026 yılı Mart ayında yabancılara yapılan konut satışlarına baktığımızda bir önceki yılın aynı dönemine göre satışlar % 20,04 oranında düşerek 1.353 adet açıklandı. 2026 yılı Mart ayında yabancılara satılan kümüle toplam konut adedinin toplam satışlar içindeki oranı %1,19 oranındadır. 2025 yılı aynı döneminde bu oran %1,40'tı.

İstanbul, İzmir ve Ankara özelinde bakacak olursak; 2026 yılı Mart ayı sonu itibariyle kümüle konut satışlarının, 2025 yılı aynı dönemine nazaran İstanbul'da yaklaşık %1,2, Ankara'da ise %1,6 oranında artış olduğu, İzmir'de %2,8 oranında düşüş olduğu görülmektedir.

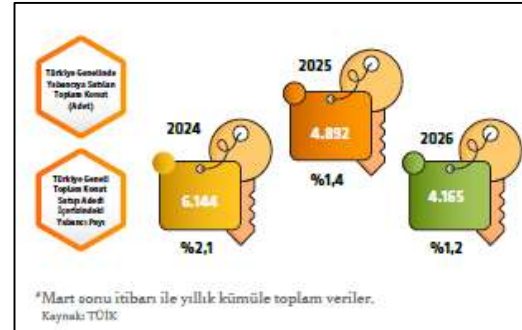
2026 yılı Nisan ayında gerçekleşen konut satışlarına baktığımızda 126.808 adet konutun satılmış olduğunu görüyoruz. 2026 yılının Mart ayında gerçekleşen 113.367 adet dolayındaki satış adedine kıyasla yaklaşık yüzde 11,9 oranında artış olduğu görülmektedir.

2026 yılı Nisan ayı itibariyle gerçekleşen 25.771 toplam ipotekli konut satışları 2025 yılının aynı döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışlarına kıyasla yaklaşık % 40,52 oranında artış gösterdi.

	Toplam Satışlar (Adet)*				
	1.Çeyrek	2.Çeyrek	3.Çeyrek	4.Çeyrek	Toplam
2020	360.271	304.457	571.045	372.527	1.608.300
2021	284.038	312.963	424.116	588.444	1.609.561
2022	342.253	444.947	355.389	483.185	1.625.774
2023	298.645	316.012	359.992	355.486	1.330.135
2024	295.704	282.126	418.394	553.536	1.549.760
2025	350.399	371.429	455.297	583.167	1.760.292
2026	349.396	-	-	-	349.396*

*Mart sonu itibariyle yıllık kümüle değer.

Kaynak: TÜİK



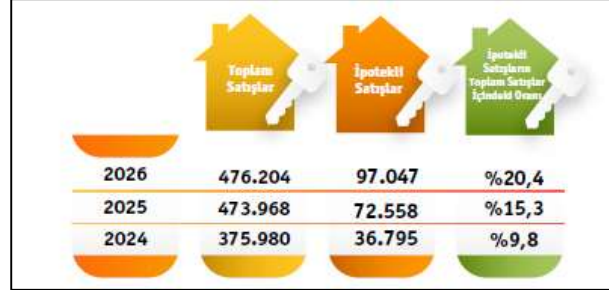
	Toplam Satışlar (Adet)*				
	1.Çeyrek	2.Çeyrek	3.Çeyrek	4.Çeyrek	Toplam
2020	360.271	304.457	571.045	372.527	1.608.300
2021	284.038	312.963	424.116	588.444	1.609.561
2022	342.253	444.947	355.389	483.185	1.625.774
2023	298.645	316.012	359.992	355.486	1.330.135
2024	295.704	282.126	418.394	553.536	1.549.760
2025	350.399	371.429	455.297	583.167	1.760.292
2026	349.396	126.808	-	-	476.204*

*Nisan sonu itibariyle yıllık kümüle değer.

Kaynak: TÜİK

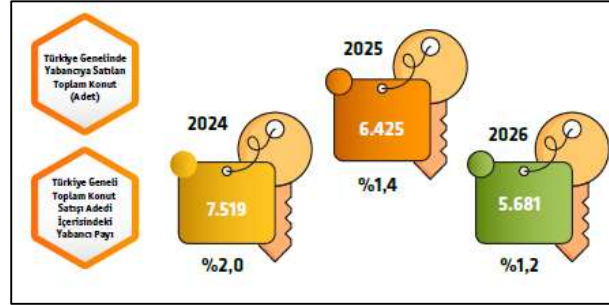
2026 yılı Nisan ayı itibariyle gerçekleşen 25.771 toplam ipotekli konut satışları 2025 yılının aynı döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışlarına kıyasla yaklaşık % 40,52 oranında artış gösterdi. 2026 yılı Nisan ayı sonunda gerçekleşen konut satışlarının içinde ipotekli satışların oranı %20,4 mertebelerinde bir önceki yılda bu oran %15,3 civarındaydı.

2026 yılı Nisan ayında gerçekleşen kümüle ilk el konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre % 9,60 oranında artarak 40.306 adet açıklandı. 2026 yılı Nisan ayı itibariyle toplam konut satışları içinde ilk el satışların oranı %31,05 civarında seyretti. 2025 yılı aynı döneminde bu oran %30,07 oranındaydı.



2026 yılı Nisan ayında yabancılara yapılan konut satışlarına baktığımızda bir önceki yılın aynı dönemine göre satışlar % 1,11 oranında düşerek 1.516 adet açıklandı. 2026 yılı Nisan ayında yabancılara satılan kümüle toplam konut adedinin toplam satışlar içindeki oranı %1,19 oranındadır. 2025 yılı aynı döneminde bu oran %1,36'ydı.

İstanbul, İzmir ve Ankara özelinde bakacak olursak; 2026 yılı Nisan ayı sonu itibariyle kümüle konut satışlarının, 2025 yılı aynı dönemine nazaran İstanbul'da yaklaşık %4,5, Ankara'da ise %2,9 oranında artış olduğu, İzmir'de %2,3 oranında düşüş olduğu görülmektedir.



5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Mevcut Durumuna İlişkin Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu gayrimenkuller İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 2410 ada, 250 no'lu parselde konumlanmıştır. Değerlemeye konu taşınmazların konumlu olduğu parsel bilgileri, alansal bilgiler ve mevcut durumlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda detaylı olarak gösterilmiştir.

İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	TAPU NİTELİĞİ	ARSA YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	PARSEL MEVCUT DURUMU
İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	Arsa	15.067,00	339 Adet Bağımsız Bölümden Oluşan ve İnşaatı Devam Eden Avrupa Konutları Şişli 2 Projesi

*Değerleme çalışması kapsamında İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olan 302 adet bağımsız bölüm için değerlendirme raporu hazırlanmıştır

- Değerlemeye konu 2410 ada, 250 no'lu parsel üzerinde mevcut durumda inşaatı devam eden konut ve ticari alan projesinin yer alacağı Avrupa Konutları Şişli 2 projesi inşaatı bulunmaktadır.
- Taşınmaz için saha ziyareti sırasında yapılan tespitler doğrultusunda Avrupa Konutları Şişli 2 projesi inşaat halinde olduğu gözlemlenmiş olup, söz konusu proje 8 blok üzerinde konumlanacağı bilgisine ulaşılmıştır.
- Saha ziyareti sırasında yapılan tespitler doğrultusunda değerlendirme konu 2410 ada, 250 parsel üzerinde geliştirilen Avrupa Konutları Şişli 2 projesi genel inşaat ilerleme oranı yaklaşık %17 seviyelerinde olduğu gözlemlenmiştir. Değerlemeye konu parsel üzerinde yer alan bloklara ilişkin saha ziyareti sırasında yapılan tespitler doğrultusunda blokların ilerleme durumları aşağıda detaylı olarak belirtilmiştir.
 - ✓ 1. Blok için yapılan tespitler doğrultusunda söz konusu bloğun temel betonu atıldığı gözlemlenmiş olup, inşaat ilerleme oranının yaklaşık %1 seviyelerinde olduğu tespit edilmiştir.
 - ✓ 2. Blok için yapılan tespitler doğrultusunda söz konusu bloğun temel betonu atıldığı gözlemlenmiş olup, inşaat ilerleme oranının yaklaşık %3 seviyelerinde olduğu tespit edilmiştir.
 - ✓ 3. Blok için yapılan tespitler doğrultusunda söz konusu bloğun temel betonu atıldığı 3 bodrum kat, zemin kat ve 1. Normal katların kaba inşaat halinde inşaa edildiği ve inşaatın devam ettiği gözlemlenmiş olup, inşaat ilerleme oranının yaklaşık %42 seviyelerinde olduğu tespit edilmiştir.
 - ✓ 4. Blok için yapılan tespitler doğrultusunda söz konusu bloğun temel betonu atıldığı 2 bodrum kat, zemin kat ve 5 Normal katların kaba inşaat halinde inşaa edildiği ve inşaatın devam ettiği gözlemlenmiş olup, inşaat ilerleme oranının yaklaşık %75 seviyelerinde olduğu tespit edilmiştir.
 - ✓ 5. Blok için yapılan tespitler doğrultusunda söz konusu bloğun temel betonu atıldığı 4 bodrum kat, zemin kat kaba inşaat halinde inşaa edildiği ve inşaatın devam ettiği gözlemlenmiş olup, inşaat ilerleme oranının yaklaşık %34 seviyelerinde olduğu tespit edilmiştir.
 - ✓ 6. Blok için yapılan tespitler doğrultusunda söz konusu bloğun temel betonu atıldığı 1 bodrum kat kaba inşaat halinde inşaa edildiği ve inşaatın devam ettiği gözlemlenmiş olup, inşaat ilerleme oranının yaklaşık %14 seviyelerinde olduğu tespit edilmiştir.
 - ✓ 7. Blok için yapılan tespitler doğrultusunda inşaata henüz başlanmadığı gözlemlenmiş olup, inşaat ilerleme oranı %0 seviyelerindedir.
 - ✓ 8. Blok için yapılan tespitler doğrultusunda inşaata henüz başlanmadığı gözlemlenmiş olup, inşaat ilerleme oranı %0 seviyelerindedir.

- ✓ Proje alanı içerisinde yer alan trafo binası için zemin kat ve 2 normal kat kaba inşaat seviyesinde tamamlanmış olduğu gözlemlenmiş olup, yaklaşık inşaat ilerleme oranı %70 seviyesinde olduğu gözlemlenmiştir.
 - ✓ Proje alanı içerisinde yer alması planlanan sosyal tesis alanları (futbol sahası, basket sahası vb.) inşaatına henüz başlanmadığı ve inşaat ilerleme oranı %0 olduğu gözlemlenmiştir.
- Bu bilgiler doğrultusunda değerlemeye konu 2410 ada, 250 parsel üzerinde geliştirilen Avrupa Konutları Şişli 2 projesi için 12.05.2026 tarihinde yapılan saha ziyareti sırasında yapılan tespitler ve müşteriden temin edilmiş olan bilgiler doğrultusunda proje alanı genel inşaat ilerleme oranı yaklaşık %17 seviyelerinde olduğu gözlemlenmiş olup, inşaat çalışmalarının kaba inşaat halinde devam ettiği tespit edilmiştir.
 - Değerlemeye konu 2410 ada, 250 no'lu parsel için onaylı mimari projesi üzerinden yapılan tespitler doğrultusunda 2., 3., 4. bodrum katlarında otopark alanları, 1. bodrum katta kazan dairesi, depo alanları, otopark, teknik alanlar, zemin katta ticari ve mesken alanları, normal katlarda mesken alanları yer aldığı tespit edilmiştir.
 - Değerleme çalışması kapsamında 2410 ada, 250 no'lu parsel üzerinde geliştirilen proje için ünite bazlı değer hesaplamaları yapılırken genel inşaat ilerleme oranları dikkate alınmış ve buna göre rapor içerisinde detaylı olarak gösterilmiştir. Aynı zamanda parsel üzerinde geliştirilen proje için kat irtifakı kurulmuş olması sebebiyle bağımsız bölüm bazlı şerefiyelendirme çalışması yapılarak değer hesaplamaları da yapılmıştır.
 - Şişli Belediyesi İmar Aşivi'nde yapılan incelemeler doğrultusunda değerlemeye konu 2410 ada, 250 no'lu parsel üzerinde inşaatı devam eden Avrupa Konutları Şişli 2 projesi için hazırlanmış olan yapı ruhsatları ve saha ziyareti sırasında yapılan tespitler doğrultusunda proje içerisinde yer alan bağımsız bölüm sayılarını gösteren özet tablo aşağıda gösterilmiştir.

YAPI RUHSATI						
Blok No	İlgili Alan	Ünite Sayısı	Tarih	Veriliş Nedeni	Belge Numarası	Toplam Alan (m ²)
1. Blok	Mesken	73	21.11.2025	Yeni Yapı	25/60	5.564,92
	Ofis ve İşyeri	10				1.222,09
	Ortak Alan (Ortak Alan)					5.463,30
	TOPLAM	83				12.250,31
2. Blok	Mesken	46	27.11.2025	Yeni Yapı	25/66	3.819,76
	Ortak Alan (Ortak Alan)					5.488,43
	TOPLAM	46				9.308,19
3. Blok	Mesken	31	21.11.2025	Yeni Yapı	25/61	3.783,75
	Ortak Alan (Ortak Alan)					6.947,12
	TOPLAM	31				10.730,87
4. Blok	Mesken	43	21.11.2025	Yeni Yapı	25/62	3.534,88
	Ortak Alan (Ortak Alan)					5.107,13
	TOPLAM	43				8.642,01
5. Blok	Mesken	60	21.11.2025	Yeni Yapı	25/63	4.879,92
	Ofis ve İşyeri	1				301,48
	Ortak Alan (Ortak Alan)					5.256,73
	TOPLAM	61				10.438,13
6. Blok	Mesken	68	21.11.2025	Yeni Yapı	25/59	4.895,43
	Ofis ve İşyeri	5				719,92
	Ortak Alan (Ortak Alan)					9.001,01
	TOPLAM	73				14.616,36
7. Blok	Ofis ve İşyeri	1	21.11.2025	Yeni Yapı	25/64	700,30
	TOPLAM	1				700,30
8. Blok	Ofis ve İşyeri	1	21.11.2025	Yeni Yapı	25/65	1.664,21
	TOPLAM	1				1.664,21
	TOPLAM	339				68.350,38

- Değerleme konusu 2410 ada, 250 no'lu parsel için onaylı mimari projesi, yapı ruhsatları ve saha ziyareti sırasında yapılan tespitler doğrultusunda Avrupa Konutları Şişli 2 projesi için kat irtifakının kurulmuş olduğu tespit edilmiş olup, parsel üzerinde toplam 339 adet bağımsız bölümden oluşacak konut ve ticari alan fonksiyonları yer alacağı tespit edilmiştir.

- Müşteriden temin edilen yapı denetim fiziki ilerleme raporları ve tarafımızca yapılan saha tespitleri doğrultusunda değerlemeye konu gayrimenkullerinde konumlanmış olduğu Avrupa Konutları Şişli 2 projesi inşaat tamamlanma oranı mevcut durumda yaklaşık %17 seviyesinde olduğu tespit edilmiştir.
- Bu bilgiler doğrultusunda değerlemeye konu 2410 ada, 250 parsel üzerinde inşaatı devam eden proje için yasal / mevcut durum toplam inşaat alanı 68.350,38 m² olarak hesaplanmış olup, maliyet yaklaşımı yöntemine göre hesaplanan değer takdirinde inşaat tamamlanma oranı %17 olarak belirlenmiş ve buna göre değer takdiri yapılmıştır.
- Değerlemeye konu inşaat halinde olan Avrupa Konutları Şişli 2 projesi için onaylı mimari projesi ve yapı ruhsatları ile uyumlu olarak kaba inşaat çalışmalarının devam ettiği tespit edilmiş olup, buna göre yasal ve mevcut durum alanları onaylı mimari projeleri ve yapı ruhsatları alanları dikkate alınarak 68.350,38 m² olarak hesaplanmış olup, blok bazlı toplam inşaat alanları aşağıdaki tabloda detaylı olarak gösterilmiştir.

TOPLAM İNŞAAT ALAN TABLOSU	
BLOK	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)
1. Blok	12.250,31
2. Blok	9.308,19
3. Blok	10.730,87
4. Blok	8.642,01
5. Blok	10.438,13
6. Blok	14.616,36
7. Blok	700,30
8. Blok	1.664,21
TOPLAM	68.350,38

- Değerlemeye konu 2410 ada, 250 no'lu parselde konumlanmış olan Avrupa Konutları Şişli 2 projesi 7/24 güvenlik, kameralı güvenlik, kapalı otopark alanları, peyzaj alanları ve sosyal tesis alanlarının yer alacağı bir proje olarak geliştirildiği gözlemlenmiş olup, proje alanı yakın çevresinde bu kapsamda ilk bu özelliklere sahip tesis olma özelliği taşımaktadır.
- Değerlemeye konu taşınmaz için Şişli Belediyesi İmar Arşivi'nden temin edilmiş olan mimari projesi kat planları rapor ekinde yer almaktadır.
- Taşınmazların konumlanmış olduğu bölgenin yakın çevresinde ikamet amaçlı konut binaları ve ticari dükkanlar ile ofis kullanımına sahip ticari alanlar yer aldığı gözlemlenmiştir.
- Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmıştır.
- Taşınmazların konumlanmış olduğu bölgeye özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile ulaşım rahatlıkla sağlanabilmektedir.

5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	: Betonarme																
İnşaat Nizamı	: Ayrık Nizam																
Binaların Kat Adedi	: 1.Blok: 14 Kat (2 Bodrum Kat + Zemin Kat + 11 Normal Kat) 2.Blok: 14 Kat (3 Bodrum Kat + Zemin Kat + 10 Normal Kat) 3.Blok: 13 Kat (3 Bodrum Kat + Zemin Kat + 9 Normal Kat) 4.Blok: 13 Kat (2 Bodrum Kat + Zemin Kat + 10 Normal Kat) 5.Blok: 14 Kat (4 Bodrum Kat + Zemin Kat + 9 Normal Kat) 6.Blok: 14 Kat (4 Bodrum Kat + Zemin Kat + 9 Normal Kat) 7.Blok: 2 Kat (1 Bodrum Kat + Zemin Kat) 8.Blok: 4 Kat (2 Bodrum Kat + Zemin Kat + 1 Normal Kat)																
Değerleme Konusu Toplam Alan	: Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu 2410 ada, 250 no'lu parsel üzerinde yer alan ve inşaat halinde olan Avrupa Konutları Şişli 2 projesi mevcut durumda genel inşaat ilerleme oranı yaklaşık %17 seviyelerinde olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme kapsamında Avrupa Konutları Şişli 2 projesi içerisinde 302 adet bağımsız bölüm için değerlendirme raporu hazırlanmış ve değer takdiri yapılmıştır. Buna göre değerlemeye konu "İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetine sahip mesken ve ticari ünitelere ilişkin toplam alan bilgileri aşağıdaki tabloda özetlenmiştir. <table border="1"> <thead> <tr> <th>MALİK</th> <th>TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m2)</th> <th>TOPLAM ARSA HİSSE PAYI</th> <th>TOPLAM ARSA HİSSE PAYI HİSSE ORANI (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Mülkiyetinde Yer Alan Taşınmazlar</td> <td>34.220,71</td> <td>38.797</td> <td>92,66%</td> </tr> <tr> <td>Diğer Malikler</td> <td>3.077,07</td> <td>3.074</td> <td>7,34%</td> </tr> <tr> <td>TOPLAM</td> <td>37.297,78</td> <td>41.871</td> <td>100,00%</td> </tr> </tbody> </table> Bu bilgiler doğrultusunda değerlemeye konu "İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetine sahip taşınmazlar proje toplam arsa payının yaklaşık %92,66'sına denk gelmekte olup, proje genel brüt alanı üzerinden yapılan hesaplamalar doğrultusunda ise toplam 34.220,71 m ² satılabilir alanının bulunduğu bilgisine ulaşılmıştır. Değerleme çalışması kapsamında 2410 ada, 250 parsel üzerinde "İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetinde bulunan 302 adet bağımsız bölüm için değerlendirme çalışması yapılmıştır.	MALİK	TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m2)	TOPLAM ARSA HİSSE PAYI	TOPLAM ARSA HİSSE PAYI HİSSE ORANI (%)	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Mülkiyetinde Yer Alan Taşınmazlar	34.220,71	38.797	92,66%	Diğer Malikler	3.077,07	3.074	7,34%	TOPLAM	37.297,78	41.871	100,00%
MALİK	TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m2)	TOPLAM ARSA HİSSE PAYI	TOPLAM ARSA HİSSE PAYI HİSSE ORANI (%)														
İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Mülkiyetinde Yer Alan Taşınmazlar	34.220,71	38.797	92,66%														
Diğer Malikler	3.077,07	3.074	7,34%														
TOPLAM	37.297,78	41.871	100,00%														
Yasal ve Mevcut Durum Kıyaslaması	: Değerleme konusu taşınmazlarında konumlanmış olduğu 2410 ada, 250 no'lu parsel üzerinde konumlanmış olan ve inşaat aşamasında olan Avrupa Konutları Şişli 2 projesinin onaylı mimari projesi, yapı ruhsatına göre toplam 68.350,38 m ² inşaat alanına sahip olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Saha ziyareti sırasında yapılan tespitler üzerinde ise inşaatın yaklaşık %17 seviyesinde tamamlanmış olduğu tespit edilmiştir.																
Yaşı	: 21.11.2025 tarihinde proje için Yapı Ruhsatı hazırlanmış olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazlarında konumlanmış olduğu Avrupa Konutları Şişli 2 projesi mevcut durumda inşaat halinde olup, saha ziyareti sırasında yapılan tespitler doğrultusunda projenin kaba inşaat halinde olduğu gözlemlenmiştir.																
Elektrik	: -																
Su	: -																
Kanalizasyon	: -																
Isıtma Sistemi	: -																
Jeneratör	: -																
Asansör	: -																
Yangın Merdiveni	: -																
Yangın Alarmı	: -																
Park Yeri	: -																
Dış Cephe	: Mevcut durumda genel inşaat tamamlanma oranı yaklaşık %17 seviyelerinde olduğu gözlemlenmiş olup, inşaat çalışmalarının devam ettiği gözlemlenmiştir.																

5.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziksel ve İç Mekan İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkullerinde konumlanmış olduğu 2410 ada, 250 no'lu parsel üzerinde inşaat halinde olan Avrupa Konutları Şişli 2 projesi mevcut durumda kaba inşaat halinde olduğu tespit edilmiştir. Proje içerisinde yer alan bağımsız bölümlerin ünite bölümlendirmeleri ve iç-dış giydirmelerinin henüz yapılmamış olduğu gözlemlenmiştir. Taşınmazlar kaba inşaat halinde olması nedeniyle iç mekan özellikleri için herhangi bir imalat yapılmamış olduğu gözlemlenmiştir.

Taşınmazlarda konumlanmış olduğu 2410 ada, 250 no'lu parselde yer alan Avrupa Konutları Şişli 2 projesi için onaylı mimari projesi üzerinden temin edilmiş olan blok ve kat bazlı toplam inşaat alanı bilgileri aşağıdaki tabloda detaylı olarak gösterilmiştir.

TOPLAM İNŞAAT ALANI HASAPLAMA TABLOSU									
KATLAR	1. Blok	2. Blok	3. Blok	4. Blok	5. Blok	6. Blok	7. Blok	8. Blok	TOPLAM
4. Bodrum Kat	0,00	0,00	0,00	0,00	1.298,44	2.138,80	0,00	0,00	3.437,24
3. Bodrum Kat	0,00	1.585,58	2.060,27	0,00	1.268,00	2.132,45	0,00	0,00	7.046,30
2. Bodrum Kat	1.833,19	1.585,58	2.003,21	1.909,70	1.284,38	2.358,50	0,00	435,24	11.409,80
1. Bodrum Kat	1.768,77	1.166,48	2.029,37	1.909,71	693,33	1.632,29	397,30	441,32	10.038,57
Zemin Kat	1.116,91	588,32	486,17	440,37	690,34	964,17	200,00	323,92	4.810,20
Asma Kat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	103,00	384,37	487,37
1. Normal Kat	703,11	445,01	469,72	445,01	612,38	610,65	0,00	79,36	3.365,24
2. Normal Kat	707,04	445,01	469,72	445,01	612,38	611,93	0,00	0,00	3.291,09
3. Normal Kat	707,04	445,01	469,72	445,01	612,38	611,93	0,00	0,00	3.291,09
4. Normal Kat	707,04	445,01	469,72	445,01	612,38	611,93	0,00	0,00	3.291,09
5. Normal Kat	707,04	445,01	469,72	445,01	612,38	611,93	0,00	0,00	3.291,09
6. Normal Kat	707,04	445,01	469,72	445,01	612,38	611,93	0,00	0,00	3.291,09
7. Normal Kat	707,04	445,01	469,72	445,01	612,38	611,93	0,00	0,00	3.291,09
8. Normal Kat	707,04	445,01	469,72	445,01	481,74	611,93	0,00	0,00	3.160,45
9. Normal Kat	707,04	445,01	394,09	445,01	435,24	495,99	0,00	0,00	2.922,38
10. Normal Kat	683,57	377,14	0,00	377,14	0,00	0,00	0,00	0,00	1.437,85
11. Normal Kat	488,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	488,44
TOPLAM	12.250,31	9.308,19	10.730,87	8.642,01	10.438,13	14.616,36	700,30	1.664,21	68.350,38

Değerleme konusu taşınmazlar için yapılan tespitler doğrultusunda 2410 ada, 250 no'lu parsel üzerinde konumlanmış olan ve inşaat aşamasında olan Avrupa Konutları Şişli 2 projesinin onaylı mimari projesi ve yapı ruhsatına göre yapılan tespitler doğrultusunda toplam 68.350,38 m² toplam inşaat alanına sahip olduğu tespit edilmiştir.

5.6 Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu 2410 ada, 250 parsel üzerinde inşaat halinde olan Avrupa Konutları Şişli 2 projesi yer almaktadır. Taşınmazlar için saha ziyareti sırasında yapılan tespitler doğrultusunda onaylı mimari projeleri incelendiğinde söz konusu projenin onaylı mimari projesi ile uyumlu olarak inşa edildiği tespit edilmiştir.

Taşınmazlar için Şişli Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan incelemeler doğrultusunda mevcut durumda inşaatı devam eden proje ile ilgili olarak herhangi bir yapı tatil tutanağı, encümen kararı, inşaat durdurma kararı vb. olumsuz evrak ya da belge bulunmamaktadır. Değerleme konusu gayrimenkullerinde konumlanmış olduğu Avrupa Konutları Şişli 2 projesi onaylı mimari projesine uygun olarak inşaat çalışmalarının devam ettiği gözlemlenmiştir.

5.7 Varsa Mevcut Yapı İle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler ile Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlarında konumlanmış olduğu 2410 ada, 250 parsel üzerinde yer alan Avrupa Konutları Şişli 2 projesi için yapılan saha tespitler doğrultusunda onaylı mimari projesi ve yapı ruhsatına uyumlu olarak inşa edildiği ve mevcut durumda fiziki ilerleme durumunun yaklaşık %17 seviyesinde olduğu gözlemlenmiştir. Proje kaba inşaatının devam ettiği gözlemlenmiştir. Saha ziyareti sırasında yapılan tespitler doğrultusunda inşaat çalışmalarını devam ettiği görülmüştür.

Taşınmazlar için kat irtifakı kurulmuş olduğu tespit edilmiş olup, proje inşaatının tamamlanması ile birlikte yapı kullanma izin belgelerinin alınması öngörülmektedir. Taşınmazlarında konumlu olduğu Avrupa Konutları Şişli 2 projesi mevcut durumda inşaat halinde olması sebebiyle kat mülkiyeti henüz kurulmamış olduğu ve yapı kullanma izin belgelerinin alınmamış olduğu tespit edilmiştir.

5.8 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibari ile Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığına Dair Bilgi

Değerleme günü itibariyle değerlendirme konusu gayrimenkullerinde konumlanmış olduğu 2410 ada, 250 no'lu parselde konumlanmış inşaat halinde olan "Avrupa Konutları Şişli 2" projesi bulunmaktadır. Değerlemeye konu 2410 ada, 250 no'lu parselde konumlu taşınmazın ana gayrimenkul niteliği "Arsa" vasıflı gayrimenkuldür. Değerlemeye konu gayrimenkuller Avrupa Konutları Şişli 2 projesi içerisinde kat irtifakı kurulmuş 302 adet bağımsız bölümden oluşan ve "İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetine sahiptir.

Değerlemeye konu taşınmazların tapu bilgileri aşağıda detaylı olarak özetlenmiştir.

SIRA NO	İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	ARSA YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	MALİK	HİSSE ORANI	PAY	PAYDA
1	Istanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	1	1	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1	1
2	Istanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	1	2	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1	1
3	Istanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	1	3	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1	1
4	Istanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	1	4	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1	1
5	Istanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	1	5	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1	1
6	Istanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	2	8	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1	1
7	Istanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	2	9	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1	1
8	Istanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	2	10	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1	1
9	Istanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	2	11	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1	1
10	Istanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	2	12	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1	1
11	Istanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	3	15	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1	1
12	Istanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	3	16	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1	1
13	Istanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	3	17	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1	1
14	Istanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	3	18	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1	1
15	Istanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	4	22	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1	1
16	Istanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	4	23	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1	1
17	Istanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	4	24	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1	1
18	Istanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	4	25	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1	1
19	Istanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	4	26	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1	1
20	Istanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	4	27	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1	1
21	Istanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	5	29	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1	1
22	Istanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	5	30	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1	1
23	Istanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	5	31	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1	1
24	Istanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	5	34	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1	1
25	Istanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	5	35	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1	1
26	Istanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	6	36	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1	1
27	Istanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	6	37	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1	1
28	Istanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	6	38	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1	1
29	Istanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	6	39	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1	1
30	Istanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	6	40	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1	1
31	Istanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	6	41	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1	1
32	Istanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	6	42	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1	1
33	Istanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	7	43	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1	1
34	Istanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	7	44	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1	1
35	Istanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	7	45	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1	1
36	Istanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	7	46	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1	1
37	Istanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	7	48	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1	1
38	Istanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	7	49	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1	1
39	Istanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	8	50	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1	1
40	Istanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	8	51	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1	1
41	Istanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	8	52	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1	1
42	Istanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	8	53	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1	1
43	Istanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	8	54	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1	1
44	Istanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	8	55	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1	1
45	Istanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	1	9	57	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1	1

SIRA NO	İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	ARSA YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	MALİK	HİSSE ORANI	
												PAY	PAVDA
254	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	6	2	18	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
255	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	6	2	19	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
256	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	6	2	20	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
257	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	6	3	22	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
258	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	6	3	23	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
259	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	6	3	24	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
260	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	6	3	26	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
261	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	6	3	27	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
262	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	6	4	29	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
263	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	6	4	30	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
264	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	6	4	32	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
265	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	6	4	33	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
266	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	6	4	34	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
267	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	6	4	35	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
268	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	6	5	36	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
269	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	6	5	37	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
270	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	6	5	38	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
271	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	6	5	39	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
272	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	6	5	40	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
273	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	6	5	41	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
274	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	6	6	43	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
275	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	6	6	44	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
276	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	6	6	45	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
277	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	6	6	47	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
278	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	6	6	48	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
279	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	6	6	49	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
280	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	6	7	50	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
281	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	6	7	51	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
282	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	6	7	52	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
283	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	6	7	54	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
284	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	6	7	55	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
285	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	6	7	56	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
286	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	6	8	57	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
287	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	6	8	58	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
288	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	6	8	59	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
289	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	6	8	61	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
290	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	6	8	62	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
291	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	6	8	63	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
292	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	6	9	65	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
293	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	6	9	66	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
294	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	6	9	67	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
295	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Rezidans - Konut	6	9	68	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
296	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Dükkan	6	1. Bodrum	69	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
297	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Dükkan	6	1. Bodrum	70	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
298	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Dükkan	6	Zemin	71	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
299	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Dükkan	6	Zemin	72	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
300	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Dükkan	6	Zemin	73	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
301	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Asma Katlı Depolu Dükkan	7	1. Bodrum + Zemin + Asma	1	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1
302	İstanbul	Şişli	Mecidiyeköy	2410	250	15.067	Ticaret (Kreş)	8	2. Bodrum + 1. Bodrum + Zemin + 1. Normal Kat	1	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1	1

Taşınmazlar için 12.05.2026 tarihinde Şişli Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan incelemeler doğrultusunda ulaşılan onaylı mimari projesi ve yapı ruhsatına göre rezidans / konut, dükkan, asma katlı depolu dükkan ve ticaret (kreş) vasıflı olarak projelendirilmiş olduğu tespit edilmiştir. Saha ziyareti sırasında yapılan incelemeler doğrultusunda taşınmazlarında konumlu olduğu Avrupa Konutları Şişli 2 projesi inşaat halinde olduğu ve kat irtifakının kurulmuş olduğu tespit edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkullerinde konumlanmış olduğu 2410 ada, 250 parsel için onaylı mimari projesi üzerinde yapılan tespitler doğrultusunda parsel üzerinde geliştirilen Avrupa Konutları Şişli 2 projesinde 321 adet rezidans / konut, 18 adet ticari ünite olmak üzere toplam 339 adet bağımsız bölüm olarak projelendirilmiş olduğu tespit edilmiştir.

Değerleme çalışması kapsamında Avrupa Konutları Şişli 2 projesi içerisinde toplam 302 adet bağımsız bölüm için "İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetinde olan gayrimenkuller için değerlendirme çalışması yapılmış olup, proje içerisinde diğer maliklere ait bağımsız bölüm bilgileri ve alansal bilgiler rapor içerisinde bilgi amaçlı olarak gösterilmiştir.

Bu bilgileri doğrultusunda değerlendirme çalışması kapsamında 2410 ada, 250 parsel üzerinde yer alan Avrupa Konutları Şişli 2 projesinde değerlemeye konu "İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetine sahip 302 adet bağımsız bölüm ile birlikte söz konusu proje içerisinde yer alan diğer maliklere ait taşınmazların alansal ve arsa hisse paylarını gösteren özet tablo aşağıda detaylı olarak gösterilmiştir.

MALİK	TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m2)	TOPLAM ARSA HİSSE PAYI	TOPLAM ARSA HİSSE PAYI HİSSE ORANI (%)
İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Mülkiyetinde Yer Alan Taşınmazlar	34.220,71	38.797	92,66%
Diğer Malikler	3.077,07	3.074	7,34%
TOPLAM	37.297,78	41.871	100,00%

Değerleme çalışması kapsamında değerlemeye konu taşınmazlarında konumlanmış olduğu 2410 ada, 250 parselde konumlu Avrupa Konutları Şişli 2 projesi 8 blok olarak projelendirilmiş olup, saha ziyareti sırasında yapılan tespitler doğrultusunda aba inşaat halinde olduğu tespit edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkuller için saha ziyareti sırasında yapılan tespitler doğrultusunda inşaat çalışmalarının devam ettiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar için saha ziyareti sırasında yapılan tespitler ve müşteriden temin edilmiş olan aylık inşaat raporu bilgilerinde yer alan bilgiler doğrultusunda proje inşaatının mevcut durum fiziki ilerleme durumu yaklaşık %17 seviyelerinde olduğu tespit edilmiştir.

Değerleme çalışması kapsamında Avrupa Konutları Şişli 2 projesi toplam 339 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup, hazırlanan değerlendirme raporunda İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olan 302 adet bağımsız bölüm için değer hesaplamaları yapılmış ve rapor içerisinde değer takdirleri yapılmıştır. Diğer maliklere ait 37 adet bağımsız bölüm değerlendirme kapsamı dışında tutulmuş olup, ilgili taşınmazlar için herhangi bir değer takdiri yapılmamıştır.

BÖLÜM 6

GAYRİMENKULÜLLERİN DEĞERLEMESİ

6.1 Gayrimenkullerin Analizi

Değerleme konusu gayrimenkuller İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 2410 ada, 250 parselde ana gayrimenkul niteliği "Arsa" vasıflı, "Avrupa Konutları Şişli 2" projesi içerisinde konumlanmış 302 adet rezidans / konut ve ticari dükkan vasıflı gayrimenkullerdir.

Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu Avrupa Konutları Şişli 2 Projesi içerisinde 18 adet "Ticari Ünite" 321 adet rezidans / konut vasıflı olmak üzere toplam 339 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup, değerlemeye konu "İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetinde olan 302 adet bağımsız bölüm için değerlendirme çalışması yapılmış ve rapor içerisinde detaylı olarak gösterilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkuller için Şişli Belediyesi İmar Arşivi'nden temin edilmiş olan imar arşivi dosyası doğrultusunda taşınmazlarında konumlanmış olduğu 2410 ada, 250 parsel üzerinde yer alan Avrupa Konutları Şişli 2 projesinde kat iritfakının kurulmuş olduğu ve yeni yapı ruhsatının alınmış olduğu tespit edilmiştir.

Taşınmazlar için yapılan tespitler doğrultusunda mevcut durumda kaba inşaat halinde olan ve inşaatı devam eden projenin onaylı mimari projesine uygun inşa edilmiş olduğu tespit edilmiş olup, değerlendirme konusu gayrimenkullerin inşaat tamamlanma oranı değerlendirme tarihi itibarıyla yaklaşık %17 seviyelerinde olduğu tespit edilmiştir.

Buna göre taşınmazlar için Maliyet yaklaşımı yöntemine göre değer hesaplamaları yapılırken parsel üzerindeki projenin yaklaşık %17 tamamlanma oranı dikkate alınarak yapılmış ve raporun ilgili kısımlarında detaylı olarak gösterilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu 2410 ada, 250 no'lu parselin harita üzerindeki konum ve görseli aşağıda gösterilmiştir.



Değerlemeye konu gayrimenkul için saha ziyareti sırasında yapılan tespitler doğrultusunda tesisin konumlu olduğu 2410 ada, 250 no'lu parsel üzerinde onaylı mimari projesi ile birlikte yasal / mevcut durumda toplam inşaat alanı 68.350,38 m² olarak hesaplanmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme çalışması kapsamında Avrupa Konutları Şişli 2 projesi içerisinde yer alan değerlemeye konu rezidans / konut ve ticari vasıflı gayrimenkullerin blok bazında toplam bağımsız bölüm sayıları aşağıdaki tabloda detaylı olarak gösterilmiştir.

DEĞERLEMeye KOnU TAŞINMAZLARA İLİŞKİN BAĞIMSIZ BÖLÜM DAĞILIM TABLOSU								
BLOKLAR	1+1	2+1 K	2+1 B	3+1	4+1	TOPLAM	TİCARİ ALAN	GENEL TOPLAM
1. Blok	34	26	1			61	10	71
2. Blok	12	12	21			45		45
3. Blok			20	10	1	31		31
4. Blok	12	11	18			41		41
5. Blok	29	2	19			50	1	51
6. Blok	43	10	1	2		56	5	61
7. Blok						0	1	1
8. Blok						0	1	1
GENEL TOPLAM	130	61	80	12	1	284	18	302
DAİRE BAZLI ORAN (%)	45,77%	21,48%	28,17%	4,23%	0,35%	100,00%		

Değerlemeye konu gayrimenkuller için mimari projesi üzerinden yapılan tespitler doğrultusunda ağırlıklı olarak 1+1 ve 2+1 tipte dairelerin yer aldığı tespit edilmiştir. Aynı zamanda proje alanında ticari ünitelerin de yer almakta olup, değerlendirme kapsamında rezidans / konut ve ticari üniteler için şerefiyelendirme çalışmaları ayrı ayrı yapılmış ve rapor içerisinde detaylı olarak gösterilmiştir.

Taşınmazın konumlu olduğu 2410 ada, 250 parsel üzerinde geliştirilen Avrupa Konutları Şişli 2 projesi render görselleri aşağıda gösterilmiştir.





Taşınmazın yakın çevresinde ikamet amaçlı konut siteleri ve ticari üniteler alanları yer almaktadır. Değerlemeye konu gayrimenkuller için yapılan tespitler doğrultusunda orta - üst gelir grubuna hitap eden bir bölgede konumlanmış olduğu gözlemlenmiştir.

Değerlemeye konu gayrimenkuller için saha ziyareti ve onaylı mimari projesi üzerinden yapılan tespitler doğrultusunda taşınmazlarında içinde yer alacağı Avrupa Konutları Şişli 2 projesinin bodrum katlarında kapalı otopark alanlarının yer alacağı gözlemlenmiştir. Değerlemeye konu taşınmazlara toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım rahatlıkla sağlanabilmekte olup, bölgede altyapı çalışmalarının tamamlanmış olduğu gözlemlenmiştir.

6.2 Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Faktörler – SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Konu gayrimenkullerin yer aldığı bölgenin İstanbul'un önemli merkezi bölgelerinden birinde yer alıyor olması, ✓ Gayrimenkullerin konumlu olduğu bölgenin toplu ulaşım araçlarına yürüme mesafesinde yer alması, ✓ Taşınmazların konumlanmış olduğu bölgeye toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile rahatlıkla sağlanabiliyor olması, ✓ Değerleme konusu gayrimenkullerden Şişli ve Mecidiyeköy gibi önemli merkezlere yürüme mesafesinde yer alıyor olması, ✓ Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgenin altyapısının tamamlanmış olması, ✓ Taşınmazlar konumu itibariyle önemli ticari aks bölgesine yakın konumlu olup, konut bölgeleri içerisinde yer alması, ✓ Taşınmazların konumlanmış olduğu bölgede özellikle Beşinci Yıl Sokak, Harman Yolu Üst Sokak ve Cemal Sururi Sokak üzerinden görünürlüğü ve reklam kabiliyetinin yüksek olması, ✓ Değerlemeye konu taşınmazların tek mülkiyet hissesi yapısına sahip olması, ✓ Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlu olduğu Avrupa Konutları Şişli 2 projesi mevcut durumda inşaatı devam eden proje olmasına rağmen kat irtifakının kurulmuş olması, ✓ Değerlemeye konu gayrimenkullerinde konumlanmış olduğu Projenin tamamlanması ile birlikte Avrupa Konutları Şişli 2 projesi bodrum katlarında kapalı otopark alanlarının yer alacak olması, ✓ Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu projenin orta - üst gelir gurubunda yer alan insanlar tarafından tercih ediliyor olması, ✓ Değerlemeye konu gayrimenkullerinde konumlu olduğu Avrupa Konutları Şişli 2 projesi onaylı mimari projesi ve yapı ruhsatı ile uyumlu olarak mevcut durumda da kaba inşaat halinde inşaatının devam ediyor olması. 	<p>- -</p>
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none"> + Taşınmazların konumlanmış olduğu bölgede kentsel dönüşüm projelerinin gelecek dönemde hızla devam etmesi neticesinde gelecek dönemde bölgenin daha yeni bir dokuya sahip semt haline gelecek olması ve bölgenin prim yapma potansiyelinin bulunması. 	<ul style="list-style-type: none"> - Türkiye ekonomisindeki belirsizlik ve son dönemde USD/TL paritesinde yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkilemesi,

6.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların/Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında gayrimenkulün değer tespiti için Pazar Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı Yöntemleri kullanılmıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkullerin değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazların konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmazlara olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazların değerine yansıtılmıştır.

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazlarında yer aldığı 2410 ada, 250 parsel üzerinde mevcut durumda inşaat halinde olan Avrupa Konutları Şişli 2 projesi bulunmakta olup, kat irtifakı kurulmuş olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazlar için değer takdiri yapılırken Pazar Yaklaşımı + Maliyet Yaklaşımı Yöntemine göre parsel üzerinde yer alan inşaatı kaba inşaat halinde olan Avrupa Konutları Şişli 2 projesi tamamlanma oranı dikkate alınarak değerlemeye konu taşınmazların arsa payları dikkate alınmış ve Maliyet Yaklaşımı Yöntemine göre hesaplanmış ve rapor içerisinde gösterilmiştir.

Aynı zamanda değerlemeye konu Avrupa Konutları Şişli 2 projesi içerisinde yer alan ve kat irtifakı kurulmuş olan değerlendirme kapsamında yer alan 302 adet bağımsız bölüm için inşaatın tamamlanmış olduğu varsayımına göre değer hesaplamaları yapılmış ve rapor içerisinde detaylı olarak gösterilmiştir.

6.3.1 Pazar Yaklaşımı

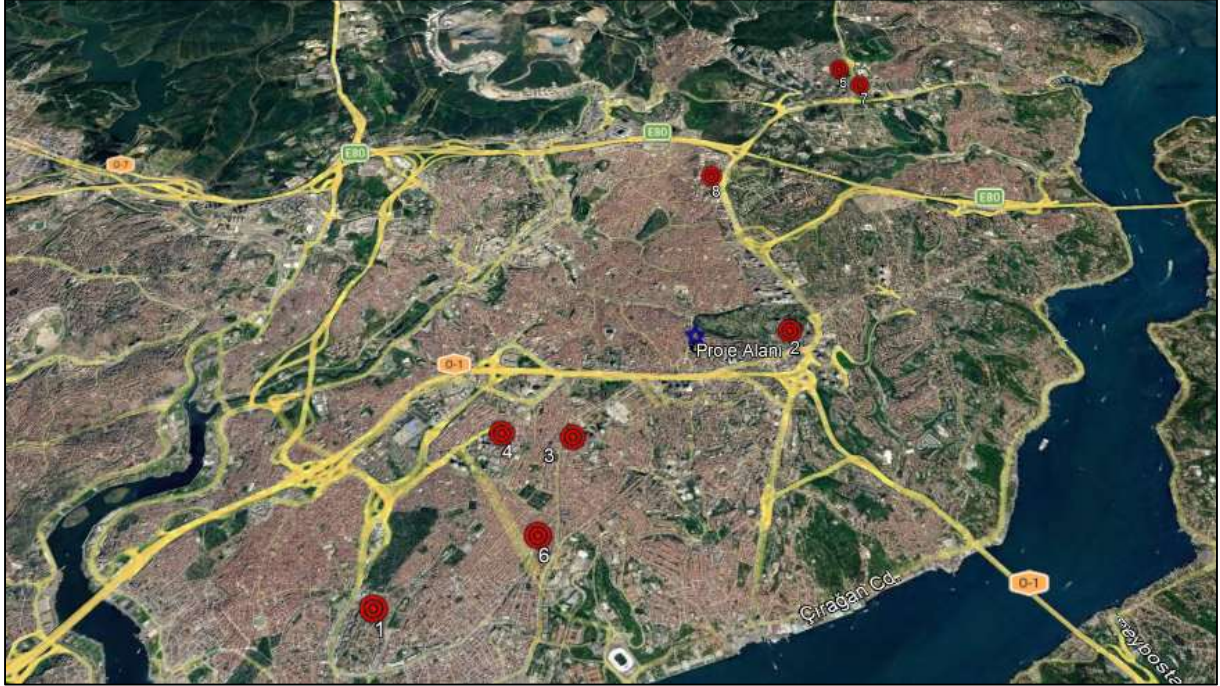
Pazar değeri, bir varlığın ve/veya borcun değerlendirme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında, uygun bir pazarlamanın ardından ve tarafların her birinin bilgili, ihtiyatlı ve zorlama olmaksızın hareket ettiği durumlarda el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Değerlemeye konu gayrimenkullerinde konumlanmış olduğu 2410 ada, 250 parselin çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda taşınmazların yakın çevresinde yer alan satışa konu arsa, satışa konu konut / rezidans / daire, satışa konu ticari gayrimenkuller ve bina emsalleri araştırılmıştır. Bölgede satışa konu taşınmazlara ilişkin tespitler aşağıda detaylı olarak gösterilmiştir.

Bölgede Satışa Konu Arsa Emsalleri

SATILIK ARSA EMSALLERİ									
AÇIKLAMA		YAPILAŞMA KOŞULLARI			ALANSAL BİLGİLER	FİYAT BİLGİLERİ		İLETİŞİM BİLGİLERİ	
		İmar Durumu	Emsal	Hmaks	Net Parsel Alanı (m ²)	TL	Birim Değer (TL/m ²)	EMLAKÇI İSMİ	EMLAKÇI TELEFONU
Arsa #1	Beyoğlu ilçesi, İstiklal Mahallesi'nde ana cadde üzerinde konumlanmış, satılık ticari imarlı arsa.	Ticari	Bitişik Nizam	5 Kat	1.257	320.000.000	254.514	Partners Emlak	532 252 79 72
Arsa #2	Şişli ilçesi, Esentepe Mahallesi, Zincirlikuyu Kore Şehitleri Caddesi üzerinde konumlanmış satılık Ticaret + Konut imarlı arsa.	Konut + Ticaret	1,50	5 Kat	520	200.000.000	384.615	Kale Gayrimenkul	532 484 22 37
Arsa #3	Şişli ilçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 952 ada, 46 no'lu parsel üzerinde cadde üzerinde konumlanmış satılık arsa.	Konut + Ticaret	Bitişik Nizam	5 Kat	309	172.000.000	556.634	Livist Emlak	538 260 12 66
Arsa #4	Şişli ilçesi, Şişli Mahallesi, 2405 ada, 9 no'lu parselde konumlanmış satılık ticari imarlı arsa.	Ticari	2,50	15 Kat	2.260	1.350.000.000	597.345	Nata Gayrimenkul	532 409 67 64
Arsa #5	Sarıyer ilçesi, Maslak Mahallesi'nde ana cadde üzerinde konumlanmış satılık ticari imarlı arsa.	Ticari	2,00	30,50	8.000	4.840.000.000	605.000	Residence Endeks Emlak	532 507 02 52
Arsa #6	Şişli ilçesi, İnönü Mahallesi'nde Harbiye'ye yakın ana cadde üzerinde konumlanmış satılık ticari imarlı arsa.	Ticari	2,00	2,50	1.260	840.000.000	666.667	Yılmaz Gayrimenkul	532 333 31 33
Arsa #7	Sarıyer ilçesi, Maslak Mahallesi'nde ana cadde üzerinde konumlanmış satılık ticari imarlı arsa.	Ticari	2,00	30,50	3.720	2.990.000.000	803.763	Sunset One Gayrimenkul	507 983 23 77
Arsa #8	Kağıthane ilçesi, Merkez Mahallesi, 8664 ada, 9 no'lu parselde konumlanmış ticari imarlı satılık arsa.	Ticari	Blok Nizam	6 Kat	1.604	1.500.000.000	935.162	Tabya Gayrimenkul	532 201 09 86

Satışa Konu Arsalara İlişkin Emsal Haritası



Kaynak: earth.google.com.tr

*Satışa konu arsa konumları harita üzerinde yaklaşık olarak gösterilmiştir.

Bölgede Satışa Konu Konut / Rezidans Daire Emsalleri

Bomonti Rotona	
Konum:	Şişli - Bomonti
Proje Sahibi-Yatırım Ortaklığı:	Ota Şişli Gayrimenkul
Yüklenici-Mimari Tasarım:	Addon + Cem Mimarlık ortaklığı
İnşaat Başlangıcı:	Ekim 2017
Tamamlanma Tarihi:	Haziran 2021
Satış Başlangıç Tarihi:	Ekim 2017
Arsa Büyüklüğü:	18.079 m ²
Toplam İnşaat Alanı:	170.000 m ²
Toplam Sosyal Tesis Alanı:	1.500 m ²
Konut Sayısı:	599 Konut / 60 Ofis / 18 Ticari




Konut Tipleri & 2. El Satış Fiyatları							
Tipi	Net Alan (m ²)	Genel Brüt Alan (m ²)	Fiyat (TL)	Net Alan Birim Fiyat (TL/m ²)	Satışa Esas Brüt Alan Birim Fiyat (TL/m ²)	Net Alan Birim Fiyat (USD/m ²)	Satışa Esas Brüt Alan Birim Fiyat (USD/m ²)
1+1	65	82	19.575.000	301.154	238.720	6.560	5.200
1+1	55	72	21.000.000	381.818	291.667	8.317	6.353
1+1	55	72	19.500.000	354.545	270.833	7.723	5.900
1+1	55	72	19.600.000	356.364	272.222	7.763	5.930
2+1	95	115	24.180.000	254.526	210.261	5.544	4.580
2+1	100	135	28.500.000	285.000	211.111	6.208	4.599


Avrupa Konutları Şişli - 1							
Konum: Şişli - Mecidiyeköy							
Proje Sahibi-Yatırım Ortaklığı: Artaş Holding - Avrupakent GYO							
Yüklenici-Mimari Tasarım: N/A							
İnşaat Başlangıcı: Haziran 2023							
Tamamlanma Tarihi: Ağustos 2025							
Satış Başlangıç Tarihi: 2024							
Arsa Büyüklüğü: 6.058 m ²							
Toplam İnşaat Alanı: 34.616 m ²							
Toplam Sosyal Tesis Alanı: 1.000 m ²							
Konut Sayısı: 127 Konut - Home Ofis / 17 Ticari							
Konut Tipleri & 2. El Satış Fiyatları							
Tipi	Net Alan (m ²)	Genel Brüt Alan (m ²)	Fiyat (TL)	Net Alan Birim Fiyat (TL/m ²)	Satışa Esas Brüt Alan Birim Fiyat (TL/m ²)	Net Alan Birim Fiyat (USD/m ²)	Satışa Esas Brüt Alan Birim Fiyat (USD/m ²)
1+1	46	67	18.100.000	393.478	270.149	8.571	5.885
1+1	50	69	19.550.000	391.000	283.333	8.517	6.172
1+1	55	82	19.000.000	345.455	231.707	7.525	5.047
1+1	55	82	18.900.000	343.636	230.488	7.485	5.021
2+1	84	121	26.500.000	315.476	219.008	6.872	4.771
2+1	110	150	34.000.000	309.091	226.667	6.733	4.937



Dap Yeni Levent							
Konum: Sarıyer - Seyrantepe							
Proje Sahibi-Yatırım Ortaklığı: DAP Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. - Emlak Konut GYO							
Yüklenici-Mimari Tasarım: Dap Yapı Ekibi							
İnşaat Başlangıcı: Mart 2022							
Tamamlanma Tarihi: Aralık 2025							
Satış Başlangıç Tarihi: 2022							
Arsa Büyüklüğü: 103.000 m ²							
Toplam İnşaat Alanı: 218.862 m ²							
Toplam Sosyal Tesis Alanı: 1.650 m ²							
Konut Sayısı: 967 Konut / 52 Ticari							
Konut Tipleri & 2. El Satış Fiyatları							
Tipi	Net Alan (m ²)	Genel Brüt Alan (m ²)	Fiyat (TL)	Net Alan Birim Fiyat (TL/m ²)	Satışa Esas Brüt Alan Birim Fiyat (TL/m ²)	Net Alan Birim Fiyat (USD/m ²)	Satışa Esas Brüt Alan Birim Fiyat (USD/m ²)
1+1	40	70	11.500.000	287.500	164.286	6.263	3.579
1+1	40	70	13.000.000	325.000	185.714	7.079	4.045
2+1	82	130	28.000.000	341.463	215.385	7.438	4.692
2+1	82	130	25.000.000	304.878	192.308	6.641	4.189
2+1	82	130	24.500.000	298.780	188.462	6.508	4.105
2+1	82	130	22.400.000	273.171	172.308	5.950	3.753
2+1	82	130	25.000.000	304.878	192.308	6.641	4.189
3+1	110	160	31.750.000	288.636	198.438	6.287	4.323
3+1	125	167	42.750.000	342.000	255.988	7.450	5.576
4+1	133	200	40.000.000	300.752	200.000	6.551	4.357



Quasar İstanbul							
Konum: Şişli - Mecidiyeköy							
Proje Sahibi-Yatırım Ortaklığı: Viatrans - Meydanbey İnşaat - Emlak Konut GYO							
Yüklenici-Mimari Tasarım: Emre Arolat							
İnşaat Başlangıcı: Ocak 2013							
Tamamlanma Tarihi: Mart 2017							
Satış Başlangıç Tarihi: 2013							
Arsa Büyüklüğü: 23.700 m ²							
Toplam İnşaat Alanı: 189.620 m ²							
Toplam Sosyal Tesis Alanı: 4.300 m ²							
Konut Sayısı: 257 Konut - Rezidans / 58 Ofis / 17 Ticari / 4 Cafe							
							
Konut Tipleri & 2. El Satış Fiyatları							
Tipi	Net Alan (m ²)	Genel Brüt Alan (m ²)	Fiyat (TL)	Net Alan Birim Fiyat (TL/m ²)	Satışa Esas Brüt Alan Birim Fiyat (TL/m ²)	Net Alan Birim Fiyat (USD/m ²)	Satışa Esas Brüt Alan Birim Fiyat (USD/m ²)
1+1	83	117	23.500.000	283.133	200.855	6.167	4.375
1+1	83	117	24.000.000	289.157	205.128	6.299	4.468
1+1	100	130	44.000.000	440.000	338.462	9.585	7.373
1+1	100	130	22.000.000	220.000	169.231	4.792	3.686
2+1	125	178	34.000.000	272.000	191.011	5.925	4.161
2+1	125	178	38.000.000	304.000	213.483	6.622	4.650
2+1	125	178	35.750.000	286.000	200.843	6.230	4.375
2+1	140	198	38.000.000	271.429	191.919	5.913	4.181
3+1	170	276	99.000.000	582.353	358.696	12.685	7.813
3+1	200	282	85.000.000	425.000	301.418	9.258	6.566

Sinpaş Queen							
Konum: Şişli - Bomonti							
Proje Sahibi-Yatırım Ortaklığı: Sinpaş A.Ş.							
Yüklenici-Mimari Tasarım: Tago Mimarlık							
İnşaat Başlangıcı: Haziran 2015							
Tamamlanma Tarihi: Haziran 2019							
Satış Başlangıç Tarihi: 2015							
Arsa Büyüklüğü: 26.000 m ²							
Toplam İnşaat Alanı: 174.000 m ²							
Toplam Sosyal Tesis Alanı: 2.000 m ²							
Konut Sayısı: 1.080 Konut - Rezidans							
							
Konut Tipleri & 2. El Satış Fiyatları							
Tipi	Net Alan (m ²)	Genel Brüt Alan (m ²)	Fiyat (TL)	Net Alan Birim Fiyat (TL/m ²)	Satışa Esas Brüt Alan Birim Fiyat (TL/m ²)	Net Alan Birim Fiyat (USD/m ²)	Satışa Esas Brüt Alan Birim Fiyat (USD/m ²)
1+1	60	82	15.950.000	265.833	194.512	5.791	4.237
1+1	60	82	14.000.000	233.333	170.732	5.083	3.719
1+1	60	82	18.000.000	300.000	219.512	6.535	4.782
1+1	85	102	17.800.000	209.412	174.510	4.562	3.801
1+1	90	107	21.600.000	240.000	201.869	5.228	4.397
2+1	90	107	19.900.000	221.111	185.981	4.816	4.051
2+1	110	140	25.000.000	227.273	178.571	4.951	3.890
2+1	125	189	21.450.000	171.600	113.492	3.738	2.472

Torun Center							
Konum: Şişli - Mecidiyeköy							
Proje Sahibi-Yatırım Ortaklığı: Torunlar GYO							
Yüklenici-Mimari Tasarım: Emre Arolat Mimarlık							
İnşaat Başlangıcı: Nisan 2011							
Tamamlanma Tarihi: Mart 2016							
Satış Başlangıç Tarihi: Mart 2013							
Arsa Büyüklüğü: 33.615 m ²							
Toplam İnşaat Alanı: 246.000 m ²							
Toplam Sosyal Tesis Alanı: 1.500 m ²							
Konut Sayısı: 494 Konut - Rezidans / 333 Ofis / 14 Ticari							
Konut Tipleri & 2. El Satış Fiyatları							
Tipi	Net Alan (m ²)	Genel Brüt Alan (m ²)	Fiyat (TL)	Net Alan Birim Fiyat (TL/m ²)	Satışa Esas Brüt Alan Birim Fiyat (TL/m ²)	Net Alan Birim Fiyat (USD/m ²)	Satışa Esas Brüt Alan Birim Fiyat (USD/m ²)
1+1	77	115	17.000.000	220.779	147.826	4.809	3.220
1+1	77	115	26.000.000	337.662	226.087	7.355	4.925
1+1	77	115	20.000.000	259.740	173.913	5.658	3.788
1+1	77	115	29.500.000	383.117	256.522	8.345	5.588
2+1	97	142	29.750.000	306.701	209.507	6.681	4.564
2+1	97	142	29.000.000	298.969	204.225	6.512	4.449
2+1	160	210	56.000.000	350.000	266.667	7.624	5.809



Babacan Meridian Mecidiyeköy							
Konum: Şişli - Mecidiyeköy							
Proje Sahibi-Yatırım Ortaklığı: Babacan Yapı							
Yüklenici-Mimari Tasarım: N/A							
İnşaat Başlangıcı: Kasım 2024							
Tamamlanma Tarihi: Haziran 2027							
Satış Başlangıç Tarihi: Kasım 2024							
Arsa Büyüklüğü: 1.092 m ²							
Toplam İnşaat Alanı: 9.071 m ²							
Toplam Sosyal Tesis Alanı: 500 m ²							
Konut Sayısı: 70 Konut - Rezidans / 8 Ticari							
Konut Tipleri & 2. El Satış Fiyatları							
Tipi	Net Alan (m ²)	Genel Brüt Alan (m ²)	Fiyat (TL)	Net Alan Birim Fiyat (TL/m ²)	Satışa Esas Brüt Alan Birim Fiyat (TL/m ²)	Net Alan Birim Fiyat (USD/m ²)	Satışa Esas Brüt Alan Birim Fiyat (USD/m ²)
1+1	49	68	18.150.000	370.408	266.912	8.069	5.814
1+1	57	83	20.240.000	355.088	243.855	7.735	5.312
1+1	57	83	21.252.000	372.842	256.048	8.122	5.578
1+1	68	98	24.100.000	354.412	245.918	7.720	5.357
2+1	74	121	28.750.000	388.514	237.603	8.463	5.176
2+1 Dupleks	103	149	41.170.000	399.709	276.309	8.707	6.019
2+1 Dupleks	114	164	43.930.000	385.351	267.866	8.394	5.835
2+1 Dupleks	119	171	46.920.000	394.286	274.386	8.589	5.977
2+1 Dupleks	134	192	51.750.000	386.194	269.531	8.412	5.871
3+1 Dupleks	162	231	63.940.000	394.691	276.797	8.598	6.029



Nispetiye On							
Konum: Şişli - Fulya - Bomonti - Büyükdere Aksı							
Proje Sahibi-Yatırım Ortaklığı: ARB İnşaat Ortaklığı							
Yüklenici-Mimari Tasarım: ARB İnşaat Ortaklığı - Turgut TOYDEMİR							
İnşaat Başlangıcı: Eylül 2012							
Tamamlanma Tarihi: Ocak 2014							
Satış Başlangıç Tarihi: 1.04.2013							
Arsa Büyüklüğü: 6.000 m ²							
Toplam İnşaat Alanı: 35.750 m ²							
Toplam Sosyal Tesis Alanı: 1.000 m ²							
Konut Sayısı: 92 Konut / 1 Blok / 15 Ticari							
Konut Tipleri & 2. El Satış Fiyatları							
Tipi	Net Alan (m ²)	Genel Brüt Alan (m ²)	Fiyat (TL)	Net Alan Birim Fiyat (TL/m ²)	Satışa Esas Brüt Alan Birim Fiyat (TL/m ²)	Net Alan Birim Fiyat (USD/m ²)	Satışa Esas Brüt Alan Birim Fiyat (USD/m ²)
2+1	90	127	44.000.000	488.889	346.457	10.649	7.547
1+1	60	87	27.000.000	450.000	310.345	9.802	6.760



Bellevue Residence							
Konum: Şişli - Fulya - Bomonti - Büyükdere Aksı							
Proje Sahibi-Yatırım Ortaklığı: Astaş / Remag Gayrimenkul Yatırım ve Turizm A.Ş.							
Yüklenici-Mimari Tasarım: Barış İnşaat							
İnşaat Başlangıcı: Aralık 2005							
Tamamlanma Tarihi: Mart 2008							
Arsa Büyüklüğü: 7.087 m ²							
Toplam İnşaat Alanı: 45.285 m ²							
Toplam Sosyal Tesis Alanı: 3.142 m ²							
Konut Sayısı: 64 Konut							
Konut Tipleri & 2. El Satış Fiyatları							
Tipi	Net Alan (m ²)	Genel Brüt Alan (m ²)	Fiyat (TL)	Net Alan Birim Fiyat (TL/m ²)	Satışa Esas Brüt Alan Birim Fiyat (TL/m ²)	Net Alan Birim Fiyat (USD/m ²)	Satışa Esas Brüt Alan Birim Fiyat (USD/m ²)
5+1	350	380	119.400.000	341.143	314.211	7.431	6.844
4+1	380	440	130.000.000	342.105	295.455	7.452	6.436
3+1	160	230	56.750.000	354.688	246.739	7.726	5.375
4+1	320	340	96.800.000	302.500	284.706	6.589	6.202
4+1	450	500	140.000.000	311.111	280.000	6.777	6.099



Bölgede Satışa Konu Rezidans / Daire Emsalleri Proje Haritaları



Kaynak: earth.google.com.tr

*Satışa konu arsa konumları harita üzerinde yaklaşık olarak gösterilmiştir.

Bölgede Satışa Konu Ticari İşyeri ve Bina Emsalleri

AÇIKLAMA	SATILIK İŞYERİ BİLGİLERİ							FİYAT BİLGİLERİ				İLAN İRTİBAT BİLGİLERİ	
	ÖZELLİKLER												
	Bodrum Kat Alanı (m2)	Zemin Kat Alanı (m2)	Asma Kat - Normal Katlar Alanı Toplamı (m2)	Toplam Alan (m2)	Kat Sayısı	Yaş	TL	Birim Değer (TL/m ²)	Zemin Kata İndirgenmiş Toplam Alan (m2)	Zemin Kata İndirgenmiş Birim Değer (TL/m ²)	EMLAKÇI İSMİ	EMLAKÇI TELEFONU	
İşyeri #1	İstanbul ili, Şişli ilçesi, Gülbahar Mahallesi sınırlarında sokak üzerinde konumlanmış satılık dükkan.	235	175	0	410	3	25	18.750.000	45.732	257	72.957	Vadi Gayrimenkul	0 (532) 705 31 54
İşyeri #2	İstanbul ili, Şişli ilçesi, Gülbahar Mahallesi sınırlarında sokak üzerinde konumlanmış satılık dükkan.	100	100	70	270	3	30	19.500.000	72.222	170	114.706	Yahya Uzun Emlak	532 547 72 00
İşyeri #3	İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi sınırlarında cadde üzerinde konumlanmış satılık dükkan.	0	150	115	265	2	30	42.500.000	160.377	208	204.327	2 C Emlak	0 (533) 339 37 22
İşyeri #4	İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi sınırlarında Lokum Sokak üzerinde konumlanmış satılık dükkan.	25	85	85	195	3	30	32.000.000	164.103	136	235.294	Remax Pro	552 364 21 47
İşyeri #5	İstanbul ili, Şişli ilçesi, Gülbahar Mahallesi sınırlarında cadde üzerinde konumlanmış satılık dükkan.	65	65	0	130	2	30	22.000.000	169.231	88	250.000	Göktur Emlak	0 (535) 736 45 94
İşyeri #6	İstanbul ili, Şişli ilçesi, Esentepe Mahallesi sınırlarında cadde üzerinde konumlanmış satılık dükkan.	65	65	95	225	4	0	49.500.000	220.000	135	366.667	Remax Deha	0 (534) 201 25 07
İşyeri #7	İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi sınırlarında çarşı içerisinde konumlanmış satılık dükkan.	80	80	0	160	2	30	40.000.000	250.000	108	370.370	DC Emlak	0 (537) 959 66 64
İşyeri #8	İstanbul ili, Şişli ilçesi, Gülbahar Mahallesi sınırlarında cadde üzerinde konumlanmış satılık dükkan.	0	55	0	55	1	25	21.000.000	381.818	55	381.818	Göktur Emlak	0 (535) 736 45 94

Bölgede Satışa Konu Ticari İşyeri Emsalleri Konumları



Kaynak: earth.google.com.tr

*Satışa konu ticari dükkan ve işyeri konumları harita üzerinde yaklaşık olarak gösterilmiştir.

➤ **Pazar Yaklaşımına Göre Gayrimenkullerin Değeri İçin Değerleme Uzmanının Profesyonel Görüşü (Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Bunların Seçilmesinin Nedenleri)**

Yapılan detaylı piyasa araştırması ve bölgede yer alan emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmeler neticesinde, değerlendirme konusu taşınmazların konumlandığı bölgede ve yakın çevresinde arsa emsalleri ile birlikte satışa konu arsa, rezidans / daire, işyeri ve bina emsalleri araştırılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlar için değer takdiri yapılırken bölgede satışa konu Konut, ticaret ve Konut + Ticaret imarlı satışa konu arsa emsalleri araştırılmıştır. Değerlemeye konu gayrimenkullerinde konumlanmış olduğu 2410 ada, 250 no'lu parselin arsası için değer takdiri yapılırken mevcut imar durumu ve yapılaşma koşulları dikkate alınarak arsa değeri hesaplanmış ve parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş olan bağımsız bölümler için inşaat tamamlanma oranları dikkate alınarak arsa payları dikkate alınarak maliyet yaklaşımına göre toplam maliyet değeri takdiri yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yer alan satışa konu arsa emsalleri üzerinden yapılan araştırmalarda talep edilen birim satış fiyatlarının **254.514 - 935.162.-TL/m²** gibi geniş bir aralıkta değişkenlik gösterdiği, bilgisine ulaşılmıştır. Talep edilen birim fiyatlar arasındaki farklılıkların ana sebepleri incelendiğinde satışa konu arsaların yeri, konumu, çevre özellikleri, arsa yüzölçümü, imar fonksiyonu ve yapılaşma koşullarına göre değişkenlik göstermiş olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Bölgede yapılan detaylı araştırmalar doğrultusunda satışa konu arsalar için talep edilen fiyatlar üzerinden pazarlık payları olduğu ve bu oranının yaklaşık **%10 - %20** oranında gerçekleşebileceği bilgisi edinilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın konumlanmış olduğu bölge İstanbul ili, Şişli ilçesi sınırlarında konumlanmış olup, gelişimini tamamlamış bölge içerisinde yer aldığı gözlemlenmiştir.

Aynı zamanda taşınmazlarla aynı bölgede yer alan satışa konu rezidans / konut emsalleri de araştırılmış olup, satışa konu rezidans / daireler için talep edilen birim fiyatların proje bazlı değişkenlik göstermiş olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Taşınmazların konumlu olduğu bölgede benzer özelliklere sahip ve mevcut durumda inşaatı tamamlanmış projelerde yer alan rezidans / daireler için ulaşılan emsaller raporun ilgili bölümünde detaylı olarak gösterilmiştir.

Rezidans / daire fiyatları için talep edilen birim fiyatlar arasındaki farklılıkların ana sebepleri incelendiğinde satışa konu rezidans / dairelerin konumlu olduğu proje, yeri, konumu, bina içerisindeki katı, manzara özellikleri vb. nedenlerden kaynaklanmış olduğu bilgisi edinilmiştir.

Taşınmazların yakın çevresinde dükkan / işyeri emsalleri de araştırılmış olup, değerlemeye konu gayrimenkullerle aynı cadde / sokak üzerinde satışa konu herhangi bir ticari dükkan / işyeri bulunmaması sebebiyle çepher genişletilerek araştırmalar yapılmıştır. Değerlemeye konu ticari dükkan / işyerleri proje zemin kat kotunda yer almakta olup, cephe aldığı cadde / sokak ve konumlu olduğu kat ile birlikte cephe uzunlukları da dikkate alınarak birim değer hesaplamaları yapılmış ve buna göre değer takdirleri yapılmıştır.

Proje alanında yer alan ve değerlemeye konu kreş kullanımına uygun olarak inşa edilmesi planlanan ticari işyeri için ise bina emsalleri araştırılmış ve rapor içerisinde emsal binalar detaylı olarak gösterilmiştir. Söz konusu taşınmaz için değer hesaplamaları yapılırken bölgede yer alan satışa konu bina emsalleri dikkate alınarak hesaplamalar yapılmış ve rapor içerisinde detaylı olarak gösterilmiştir.

Taşınmazlar için değer takdiri yapılırken değerlendirme konusu gayrimenkullerinde konumlanmış olduğu 2410 ada, 250 parsel için Pazar Yaklaşımı yöntemine göre arsa değeri takdiri yapılmış olup, parsel üzerinde inşaat halinde olan ve değerlemeye konu gayrimenkullerin arsa payları dikkate alınarak projenin inşaat tamamlanma oranları gözönüne alınarak Maliyet Yaklaşımı Yöntemine göre değer takdiri yapılmıştır.

Aynı zamanda değerlemeye konu 2410 ada, 250 no'lu parsel üzerinde geliştirilen ve inşaat halinde olan Avrupa Konutları Şişli 2 projesi için kat irtifakı kurulmuş olduğu tespit edilmiş olup, projenin tamamlanmış olması varsayımına göre değerlemeye konu 302 adet bağımsız bölüm için Pazar yaklaşımı yöntemine göre ayrı ayrı Pazar değeri takdirleri yapılmış ve rapor içerisinde detaylı olarak gösterilmiştir.

Taşınmazların arsa değeri için bölgede yapılan satışa konu arsalar üzerinden değerlendirme konu gayrimenkullerinde konumlanmış olduğu 2410 ada, 250 parsel benzer olabileceği düşünülen taşınmazlar üzerinden emsal kıyaslama tablosu hazırlanmış ve birim arsa değeri hesaplanmıştır. Emsal kıyaslama tablosu aşağıda detaylı olarak gösterilmiştir.

Aynı zamanda değerlendirme konu gayrimenkullerinde konumlanmış olduğu bölgede yakın zamanda satışı gerçekleşmiş arsa emsalleri de araştırılmıştır.

➤ Değerlemeye Konu Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgedeki İşlem ve Satış Hacmi Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkulün yakın çevresinde 2023, 2024 ve 2025 yılında yapılan satış yoğunluk haritası <https://parselorgu.tkgm.gov.tr/> web sitesi üzerinden temin edilmiş ve aşağıda detaylı olarak gösterilmiştir.

2023 Yılı Satış Yoğunluk Haritası:



2024 Yılı Satış Yoğunluk Haritası:



2025 Yılı Satış Yoğunluk Haritası:



Değerlemeye konu gayrimenkullerin de konumlanmış olduğu 2410 ada, 250 no'lu parselin arsa değeri hesaplamaları için bölgede satışa konu arsa emsalleri dikkate alınarak Pazar karşılaştırma tablosu hazırlanmış ve buna göre arsa birim değeri takdiri yapılmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda birim arsa değeri hesaplamaları için hazırlanmış olan Pazar karşılaştırma tablosu aşağıda detaylı olarak gösterilmiştir.

ARSA PAZAR KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
	Konu Gayrimenkul	Arsa #2	Arsa #3	Arsa #4
İmar Durumu	Konut + Ticaret	Ticari	Konut + Ticaret	Ticari
Yapılaşma izni	1,25	Bitişik Nizam	Bitişik Nizam	2,50
Yüzölçümü (m ²)	15.067,00	520,00	309,00	2.260,00
Talep Edilen Satış Fiyatı (TL)		200.000.000	172.000.000	1.350.000.000
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		384.615	556.634	597.345
Satış İskontosu (%)		20%	20%	20%
Satılabilir Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		307.692	445.307	477.876
Kıyaslama Oranı	43%	87%	93%	97%
Ayarlama Oranı		87%	93%	97%
Konum	40%	60%	80%	100%
İmar Durumu ve Yapılaşma Koşulları	50%	100%	100%	100%
Yüzölçümü	40%	100%	100%	90%
Ortalama	43%	87%	93%	97%
Konu Gayrimenkulün Emsaline Göre Birim Değeri (TL/m ²)	-	152.078	205.895	211.842
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	189.938			
Yaklaşık Birim Değer (TL/m²)	190.000			

Pazar yaklaşımı yöntemine göre değerlemeye konu gayrimenkullerinde konumlanmış olduğu 2410 ada, 250 no'lu parselin birim arsa değeri 190.000.-TL/m² olarak takdir edilmiştir.

Değerlemeye konu konut / rezidans üniteleri için birim değer hesaplamaları yapılırken proje alanına yakın ve benzer olabileceği düşünülen projelerdeki talep edilen birim fiyatlar dikkate alınarak değer hesaplamaları yapılmıştır. Buna göre değerlemeye konu konut / rezidans üniteleri için emsal alanına proje detayları ve talep edilen birim fiyat özet tablosu aşağıda detaylı olarak gösterilmiştir.

Proje Adı	Min. Net m2 Birim Fiyat (TL/m2)	Maks. Net m2 Birim Fiyat (TL/m2)	Min. Net m2 Birim Fiyat (USD/m2)	Maks. Net m2 Birim Fiyat (USD/m2)	Min. Satışa Esas Brüt Alan m2 Birim Fiyat (TL/m2)	Maks. Satışa Esas Brüt Alan m2 Birim Fiyat (TL/m2)	Min. Satışa Esas Brüt Alan m2 Birim Fiyat (USD/m2)	Maks. Satışa Esas Brüt Alan m2 Birim Fiyat (USD/m2)
Nispetiye On	450.000	488.889	9.802	10.649	310.345	346.457	6.760	7.547
Belleuve Kempinski	302.500	354.688	6.589	7.726	246.739	314.211	5.375	6.844
Bomonti Rotona	254.526	381.818	5.544	8.317	210.261	291.667	4.580	6.353
Avrupa Konutları Şişli - 1	309.091	393.478	6.733	8.571	219.008	283.333	4.771	6.172
Dap Yeni Levent	273.171	342.000	5.950	7.450	164.286	255.988	3.579	5.576
Quasar İstanbul	220.000	582.353	4.792	12.685	169.231	358.696	3.686	7.813
Sinpaş Queen	171.600	300.000	3.738	6.535	113.492	219.512	2.472	4.782
Torun Center	220.779	383.117	4.809	8.345	147.826	266.667	3.220	5.809
Babacan Meridian Mecidiyeköy	354.412	399.709	7.720	8.707	237.603	276.797	5.176	6.029

Değerleme çalışması kapsamında proje alanına yakın ve benzer olabileceği öngörülen projelerde yer alan satışa konu gayrimenkuller üzerinden emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup, satışa esas brüt alanları dikkate alınarak hesaplanan birim değer tablosu aşağıda detaylı olarak gösterilmiştir.

REZİDANS / DAİRE EMSALLERİ PAZAR KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
Konumlu Olduğu Proje	Avrupa Konutları Şişli 2 Projesi	Nispetiye On	Belleuve Kempinski	Bomonti Rotona	Avrupa Konutları Şişli - 1	Babacan Meridian Mecidiyeköy
Satışa Esas Brüt Alanı Üzerinden Talep Edilen Ortalama Birim Değer (TL/m ²)		328.401	280.475	250.964	251.171	257.200
Satış İskontosu (%)		20%	15%	15%	20%	15%
Birim Satış Değeri (TL/m²)		262.721	238.404	213.319	200.937	218.620
Kıyaslama Oranı	98%	98%	95%	95%	95%	95%
Ayarlama Oranı	75%	98%	95%	95%	95%	95%
Lokasyon	75%	100%	100%	100%	75%	95%
Ortalama	75%	100%	100%	100%	75%	95%
Konu Gayrimenkulün Emsaline Göre Birim Değeri (TL/m ²)	-	197.041	178.803	159.989	200.937	172.595
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	181.873					
Yaklaşık Birim Değer (TL/m²)	182.000					

Bu bilgiler doğrultusunda değerlemeye konu taşınmazlar için satışa esas brüt alanları dikkate alınarak değerlemeye konu rezidans / daireler için paçal durum ortalama birim değer takdiri 182.000.-TL olarak hesaplanmıştır.

Değerlemeye konu dükkan / işyeri vasıflı taşınmazlar için bölgede ve taşınmazların yakın çevresinde yer alan satışa konu gayrimenkuller dikkate alınarak emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup, toplam satılabilir alanları dikkate alınarak hesaplanan karşılaştırma tablosu aşağıda detaylı olarak gösterilmiştir.

TİCARİ DÜKKAN - PAZAR KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Konu Gayrimenkul	İşyeri #2	İşyeri #3	İşyeri #4	İşyeri #5
Nitelik	Dükkan/İşyeri	Dükkan/İşyeri	Dükkan/İşyeri	Dükkan/İşyeri	Dükkan/İşyeri
Toplam Satılabilir / Kiralanabilir Alan (m2)	50 - 1.600	270	265	195	130
Talep Edilen Satış Fiyatı (TL)		19.500.000	42.500.000	32.000.000	22.000.000
Talep Edilen Birim Satış Değeri (TL/m ²)		72.222,22	160.377,36	164.102,56	169.230,77
Satış İskontosu (%)		10%	15%	15%	15%
Satılabilir Birim Değeri (TL/m ²)		65.000,00	136.320,76	139.487,18	143.846,15
Kıyaslama Oranı	85%	90%	90%	92%	97%
Ayarlama Oranı		90%	90%	92%	97%
Lokasyon	70%	85%	85%	90%	100%
Kapalı Alan Büyüklüğü	85%	95%	95%	95%	100%
Yaş, Nitelik vb.	100%	90%	90%	90%	90%
Ortalama	85%	90%	90%	92%	97%
Konu Gayrimenkulün Emsaline Göre Birim Değeri (TL/m ²)	-	61.389	128.747	128.874	126.051
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	111.265				
Yaklaşık Birim Değer (TL/m ²)	111.000				

Bu bilgiler doğrultusunda değerlemeye konu taşınmazlar için satışa esas brüt alanları dikkate alınarak değerlemeye konu ticari dükkan / işyerleri için paçal durum ortalama birim değer takdiri 111.000.-TL olarak hesaplanmıştır.

Sonuç olarak: Değerleme konusu gayrimenkul için yapılan detaylı araştırmalar doğrultusunda taşınmazlarında konumlanmış olduğu 2410 ada, parsel ve 250 no'lu parsel için birim arsa değeri için Pazar karşılaştırma tablosu hazırlanmış ve 190.000.-TL/m² olarak takdir edilmiştir.

Aynı zamanda değerlemeye konu kat irtifakı kurulmuş olan 302 adet bağımsız bölüm için inşaatın tamamlanmış olduğu varsayımına göre Pazar yaklaşımına göre ayrı ayrı değer takdiri hesaplamaları yapılmıştır. Taşınmazlar için konumlu olduğu kat, yön, cephe sayısı, manzara faktörü vb. bilgileri dikkate alınarak şerefiyelendirme çalışması yapılmış ve buna göre değer hesaplamaları yapılmıştır.

Taşınmazlar için şerefiye çalışması doğrultusunda bölgede yer alan mevcut durumdaki emsal konut / rezidans dairelerin satışa esas brüt ala üzerinden hesaplanan şerefiyelendirilmemiş paçal durum birim değer takdiri 182.000.-TL/m² olarak hesaplanmış olup, ticari alan dükkan / işyerleri için ise 111.000.-TL/m² olarak takdir edilmiştir.

Değerlemeye konu gayrimenkullerin net alan büyüklükleri dikkate alınarak birim değerler üzerinde farklılaştırmalar yapılmış olup, şerefiyelendirme çalışması doğrultusunda konumlu olduğu kat, yön, cephe sayısı, manzara, daire tip ve blok üzerindeki konumları vb. faktörler dikkate alınarak puanlama yapılmış ve bağımsız bölüm bazlı değer hesaplamaları yapılmıştır.

Buna göre değerlemeye konu taşınmazlarında konumlanmış olduğu 2410 ada, 250 no'lu parselin arsa değeri için hesaplan toplam değer tablosu aşağıda detaylı olarak gösterilmiştir.

İl, İlçe, Mahalle	Ada/Parsel	Arsa Yüzölçümü (m2)	Birim Arsa Değeri (TL/m2)	Toplam Arsa Değeri (TL)
İstanbul, Şişli, Mecidiyeköy	2410 / 250	15.067,00	190.000	2.862.730.000
TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞER		15.067,00	190.000	2.862.730.000

Değerleme konusu 2410 ada, 250 no'lu parselin toplam arsa değeri 2.862.730.000.-TL olarak takdir edilmiştir.

6.3.2 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.

Değerleme konusu gayrimenkullerinde konumlanmış olduğu 2410 ada, 250 parsel için Maliyet Yaklaşımına göre değer takdiri yapılırken onaylı mimari projesi ve saha ziyareti sırasında yapılan tespitler ile birlikte müşteriden temin edilmiş bilgiler dikkate alındığında 2410 ada, 250 no'lu parsel üzerinde geliştirilen Avrupa Konutları Şişli 2 projesinin inşaat tamamlanma oranı yaklaşık %17 olduğu bilgisine ulaşılmış ve bu oran dikkate alınarak değerlemeye konu gayrimenkullerin arsa payları toplamı dikkate alınarak Maliyet Yaklaşımı Yöntemi'ne göre değer hesaplamaları yapılmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkullerinde konumlanmış olduğu 2410 ada, 250 no'lu parsel üzerinde konumlanmış olan Avrupa Konutları Şişli 2 projesi için için tarafımızca birim inşaat maliyeti öngörülere yapılmış olup, inşaatın tamamlanması durumundaki maliyet değeri, mevcut durumdaki tamamlanma oranları dikkate alınarak toplam değer ve değerlemeye konu 302 adet bağımsız bölümün arsa payları dikkate alınarak hesaplanan maliyet değerleri aşağıdaki tabloda detaylı olarak gösterilmiştir.

Değerlemeye konu taşınmazlarında konumlanmış olduğu **2410 ada, 250 no'lu parselin** arsa değeri için hesaplan toplam değer tablosu aşağıda detaylı olarak gösterilmiştir.

İl, İlçe, Mahalle	Ada/Parsel	Arsa Yüzölçümü (m2)	Birim Arsa Değeri (TL/m2)	Toplam Arsa Değeri (TL)
İstanbul, Şişli, Mecidiyeköy	2410 / 250	15.067,00	190.000	2.862.730.000
TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞER		15.067,00	190.000	2.862.730.000

Değerleme konusu 2410 ada, 250 no'lu parselin toplam arsa değeri 2.862.730.000.-TL olarak takdir edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu parsel üzerinde geliştirilen Avrupa Konutları Şişli 2 Projesi toplam inşaat maliyeti, tamamlanma oranlarına göre toplam inşaat maliyet ve değerlemeye konu bağımsız bölümlerin arsa payları dikkate alınarak hesaplanan toplam maliyet değeri özet tablosu aşağıdaki tabloda detaylı olarak gösterilmiştir.

ADA / PARSEL	FONKSİYON	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m2)	BİRİM MALİYET DEĞERİ (TL/m2)	TOPLAM MALİYET DEĞERİ (TL)	İNŞAAT TAMAMLANMA ORANI (%)	MEVCUT DURUM TAMAMLANMA ORANINA GÖRE TOPLAM DEĞER (TL)	DEĞERLEMeye KOnU 302 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM ARSA PAYI ORANI (%)	DEĞERLEMeye KOnU 302 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM DEĞER (TL)
2410/250	Konut + Ticari Alanlar	68.350,38	48.000	3.280.818.240	17%	557.739.101	92,65%	516.792.132
2410/250		68.350,38	48.000	3.280.818.240		557.739.101		516.792.132

Değerleme konusu gayrimenkullerinde konumlanmış olduğu 2410 ada, 250 parselde yer alan Avrupa Konutları Şişli 2 Projesi için toplam inşaat alanı dikkate alınarak hesaplanan toplam maliyet değeri 3.280.818.240.-TL olup, inşaat tamamlanma oranı olan yaklaşık %17 oranı dikkate alındığında 557.739.101.-TL olarak hesaplanmıştır. Aynı zamanda proje içerisinde İş Gayrimenkul Yatırım A.Ş. mülkiyetinde olan taşınmazların arsa payları dikkate alınarak hesaplanan toplam Pazar değeri ise 516.792.132.-TL olarak hesaplanmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlemeye konu taşınmazlar için Pazar Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı Yöntemine göre hesaplanan toplam Pazar değeri aşağıdaki tabloda detaylı olarak gösterilmiştir.

TOPLAM ARSA ALANI (m2)	ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/m2)	TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	DEĞERLEMeye KOnU 302 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM HİSSE ORANI (%)	DEĞERLEMeye KOnU 302 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	GERÇEKLEŞEN TOPLAM MALİYET DEĞERİ (TL)	DEĞERLEMeye KOnU 302 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM MALİYET DEĞERİ (TL)	DEĞERLEMeye KOnU 302 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN HİSSE ORANINA GÖRE TOPLAM ARSA DEĞERİ + GERÇEKLEŞEN MALİYET DEĞERİ (TL)
15.067	190.000	2.862.730.000	92,65%	2.652.559.902	557.739.101	516.792.132	3.169.352.034
TOPLAM		2.862.730.000		2.652.560.000	557.739.000	516.792.000	3.169.352.000

Değerlemeye konu 302 adet bağımsız bölüm için Pazar Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı Yöntemine göre inşaat tamamlanma oranı dikkate alınarak hesaplanan toplam Pazar değeri 3.169.352.000.-TL olarak takdir edilmiştir.

6.3.3 Pazar Yaklaşımı Yöntemi

Pazar yaklaşımı, varlığı ve/veya yükümlülüğün, fiyat bilgisi mevcut olan özdeş veya karşılaştırılabilir (yani benzer) varlık ve/veya yükümlülüklerle karşılaştırılması yoluyla bir değer göstergesi sağlar.

Değerleme çalışması kapsamında 2410 ada, 250 parsel üzerinde inşaatı devam eden Avrupa Konutları Şişli 2 projesinde konumlanmış ve kat irtifakı kurulmuş olan değerlemeye konu gayrimenkuller için ünite bazlı değer hesaplamaları şerefiyelendirme çalışması yapılarak hesaplanmış olup, detayları aşağıda gösterilmiştir.

6.3.3.1 Şerefiyelendirme Çalışması

Değerlemeye Konu Rezidans / Konut Üniteleri

Değerleme çalışması kapsamında 2410 ada, 250 no'lu parsel üzerinde geliştirilen ve inşaatı devam eden Avrupa Konutları Şişli 2 projesi içerisinde konumlanmış olan 284 adet konut / rezidans vasıflı bağımsız bölüm için ünite bazlı değer hesaplamaları şerefiyelendirme çalışması yapılarak hesaplanmıştır. Buna göre proje içerisinde konumlanmış olan taşınmazların konumlu olduğu kat, yön, cephe sayısı ve manzara faktörleri dikkate alınarak değer hesaplamaları yapılmış ve rapor içerisinde detaylı olarak gösterilmiştir.

Aynı zamanda müşteriden temin edilmiş olan 24.12.2025 tarihli onaylı yönetim planı üzerinden yapılan incelemeler doğrultusunda değerlemeye konu gayrimenkullerin bir kısmı üzerinde yönetim planı ile tahsisli eklenti alanlarının yer aldığı tespit edilmiştir. Söz konusu eklenti alanları içinde birim değer hesaplamaları yapılmış ve bağımsız bölüm bazlı değer hesaplamalarına dahil edilmiştir. Yönetim planında ticari işyerleri için belirtilmiş olan alanlar net kullanım alanları belirtilmiş olup, çalışma kapsamında müşteriden temin edilen brüt eklenti alanları dikkate alınarak değer hesaplamaları yapılmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlemeye konu gayrimenkuller için şerefiyelendirilmiş bağımsız bölüm bazlı değer tabloları rapor ekinde detaylı olarak gösterilmiştir. Taşınmazlar için konut ve ticari üniteler için toplam satılabilir alanları üzerinden paçal durumda takdir edilmiş değer tablosu aşağıda özet olarak gösterilmiş olup, bağımsız bölüm bazlı takdir edilen değer tablosu rapor ekinde yer almaktadır.

FONKSİYON	ÜNİTE SAYISI	TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	TOPLAM DEĞER (TL)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)
REZİDANS / KONUT	284	29.612,71	5.382.148.076	181.751
TİCARİ	18	4.608,00	513.883.341	111.520
GENEL TOPLAM	302	34.220,71	5.896.031.417	172.294

Bu bilgiler doğrultusunda değerlemeye konu 302 adet bağımsız bölüm için Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre şerefiyelendirilmiş toplam Pazar değeri 5.896.031.000.-TL olarak takdir edilmiştir.

Değerleme çalışması kapsamında Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda 06.01.2023 tarihinde yapılan bildirim doğrultusunda "**Arsa Payı Karşılığı Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Yönetim Kurulu'nun 06.01.2023 tarihli kararı doğrultusunda; Şirket portföyüne dahil edilen Profilo Alışveriş Merkezi ile ilgili proje geliştirmek üzere Artış İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile Arsa Payı Karşılığı Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. İmzalanan sözleşme uyarınca Artış 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 Şirketimize ödenecek olup,**

“Şirketimize ödenecek asgari hasılat payı tutarı 65 milyon USD+KDV olarak belirlenmiştir.”
İbaresini almaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazlar için Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olan 302 adet bağımsız bölüm için şerefiyelendirilmiş toplam Pazar değeri üzerinde hasılat paylaşım oranı dikkate alınarak hesaplanan özet değer tablosu aşağıda detaylı olarak gösterilmiştir.

FONKSİYON	ÜNİTE SAYISI	TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m2)	TOPLAM DEĞER (TL)	ARSA SAHİBİ BAKIŞ AÇISI HASILAT PAYI ORANI (%)	HASILAT PAYLAŞIMI ORANINA GÖRE İŞ GYO HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
REZİDANS / KONUT	284	29.612,71	5.382.148.076	40%	2.152.859.230
TİCARİ	18	4.608,00	513.883.341	40%	205.553.336
GENEL TOPLAM	302	34.220,71	5.896.031.417	40%	2.358.412.566

Bu bilgiler doğrultusunda Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre değerlemeye konu **302** adet bağımsız bölüm için şerefiyelendirilmiş toplam Pazar değeri **5.896.031.417.-TL** olarak takdir edilmiş olup, **“Arsa Payı Karşılığı Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi”** dikkate alınarak **“İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.”** hissesi toplam Pazar değeri **2.358.412.566.-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.4 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

✓ Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması,

Değerleme konusu gayrimenkulün değer takdiri sırasında Pazar Yaklaşımı, Maliyet Yaklaşımı Yöntemi ile inşaat tamamlanma oranları dikkate alınarak değer hesaplamaları yapılmış ve taşınmazların konumlanmış olduğu 2410 ada, 250 parselde yer alan Avrupa Konutları Şişli 2 projesi inşaatının tamamlanmış olduğu varsayımına göre Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılarak şerefiyelendirme çalışması yapılmıştır. Bu yaklaşımlara göre hesaplanmış değerler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Analiz Sonuçları	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
Yasal Durum Değeri	
Pazar Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı Yöntemine Göre İnşaat Tamamlanma Oranı Dikkate Alınarak Hesaplanan Değerlemeye Konu 302 Adet Bağımsız Bölümden Oluşan Gayrimenkullerin Toplam Yasal Durum Toplam Pazar Değeri	3.169.352.000
Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre İnşaatın Tamamlanmış Olduğu Varsayımına Göre Şerefiyelendirme Çalışması Yapılarak Hesaplanan Değerlemeye Konu 302 Adet Bağımsız Bölümden Oluşan Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri	5.896.031.000

Değerleme konusu gayrimenkullerin nihai değer takdirinin; projenin inşaat ruhsatının bulunması, kat irtifakının kurulmuş olması ve inşaatın devam ediyor olması sebebiyle değerlemeye konu gayrimenkullerin Pazar Yaklaşımı + Maliyet Yaklaşımına göre inşaatın tamamlanma oranı (~%17) dikkate alınarak hesaplanan değer olan **3.169.352.000.-TL** olarak takdir edilmiştir.

Aynı zamanda inşaatın tamamlanmış olduğu varsayımına göre kat irtifakı kurulmuş olan değerlemeye konu **302 adet taşınmaz** için Pazar Yaklaşımına göre şerefiyelendirme çalışması

yapılmış olup, (herhangi bir inşaat maliyeti öngörüsü olmadığı varsayımına göre) toplam Pazar değeri **5.896.031.000.-TL** olarak takdir edilmiştir.

- **KDV Uygulaması ile İlgili Karar**

“2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV’li mülk satışı konusuna girmektedir. KDV oranı şirketlerin KDV’li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV uygulaması olacağı ve KDV oranının Pazar Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı Yöntemine göre hesaplanan değerler için %10 olacağı, Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre şerefiyelendirme çalışması yapılarak hesaplanan konutlar için %1, Ticari Alanlar için %20 olacağı varsayılmıştır.

Değerleme kapsamındaki gayrimenkulün KDV uygulaması ile ilgili aşağıda belirtilen karar kapsamında hareket edilmiştir. Sonuç olarak; değerlendirme konusu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu 2410 ada, 250 no’lu parsel üzerinde geliştirilen Avrupa Konutları Şişli 2 projesi kentsel dönüşüm kapsamında geliştirilmiş olduğu bilgisine ulaşılmıştır. **(29/03/2022 tarihli ve 5359 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı 4.maddesi ile değiştirilen ibare; Yürürlük: 01/04/2022; Bu Kararın yürürlük tarihinden önce yapı ruhsatı alınmış veya kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılmış projeler kapsamında inşa edilen konutlar için 1 inci ve 4 üncü maddelerde kaldırılan veya değiştirilen hükümlerin uygulanmasına devam olunur.) 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerde dönüşüm projeleri çerçevesinde yapılan konutların net alanının 150 m²'ye kadar olan kısmı ile belediyeler, il özel idareleri, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve bunların % 51 veya daha fazla hissesine ya da yönetiminde oy hakkına sahip oldukları işletmeler tarafından konut yapılmak üzere projelendirilmiş arsaların (sosyal tesisler için ayrılan bölümler dahil) net alanı 150 m²'nin altındaki konutlara isabet eden kısmı %1 KDV olarak belirlenmiştir.”** İbaresini yer almaktadır.

Değerlemeye konu gayrimenkuller için Pazar Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı Yöntemine göre hesaplanan değerlerin %10 KDV dahil toplam Pazar değeri 3.486.287.200.-TL olarak takdir edilmiştir.

Değerleme çalışması kapsamında değerlemeye konu 302 adet bağımsız bölüm için Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre şerefiyelendirme çalışması yapılarak hesaplanan değerler için KDV dahil toplam değerlerini gösteren değer tabloları aşağıda detaylı olarak gösterilmiştir.

FONKSİYON	KDV HARİÇ TOPLAM DEĞER (TL)	KDV HARİÇ YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)	KDV ORANI (%)	KDV DAHİL TOPLAM DEĞER (TL)
Konut / Rezidans Toplam Pazar Değeri	5.382.148.076	5.382.149.000	1%	5.435.970.490
Ticari Alanlar Toplam Pazar Değeri	513.883.341	513.883.000	20%	616.659.600
TOPLAM	5.896.031.417	5.896.032.000		6.052.630.090

- ✓ **Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin neden yer almadıklarının gerekçeleri**

Değerleme raporu içeriğinde tüm asgari bilgilere yer verilmiştir.

- ✓ **Varsa Gayrimenkuller Üzerindeki Takyidat ve İpoteklerle İlgili Görüş**

Değerleme çalışması kapsamında 2410 ada, 250 parselde konumlanmış olan taşınmazlar için Tapu Kaydı belgesi üzerinden yapılan incelemeler doğrultusunda;

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin 17.05.2026 tarihi itibarıyla Tapu Kadastro Sistemi (webtapu) üzerinden temin edilen Tapu Kaydı kayıtlarından elde edilmiştir. Taşınmazlar için incelenen “Tapu Kaydı” belgeleri üzerinde değerlemeye konu bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak oluşturulmuş takyidat bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

- 27.04.1998 tarih, 3355 yevmiye numarası ile Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi : 27/04/1998 YEV: 2244 (Şablon: Kira Şerhi)
- 30.04.2026 tarih, 13201 yevmiye numarası ile 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Tedaş Lehine 99 yıllığına kira şerhi vardır.)19.09.2024 tarih, 15582 yevmiye numarası ile “resen kat mülkiyeti ve resen cins değişikliği yazısı mevcuttur.” beyanı bulunmaktadır.
- 24.12.2025 tarih, 38920 yevmiye numarası ile Yönetim Planı : 16/12/2025(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)
- 04.08.2023 tarih, 19060 yevmiye numarası ile 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır.(Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)
- 03.08.2023 tarih, 18879 yevmiye numarası ile 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)
- 47 sahifedeki metal 36 ila 40,42 İLA 46 ve 48 İLA 53 sahifedeki parsellerle bu sahifedeki parsel arasında müşterektir. (Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi)
- 29.11.2025 tarih, 15221 yevmiye numarası ile "Şişli Belediyesi" lehine "M"=0.79 m2 ve "N"= 51.13 m2 gösterilen kısımlarda 51.92 m2 geçiş hakkı vardır.(Şablon: Geçit Hakkı)

Aynı zamanda değerlemeye konu dükkan vasıflı gayrimenkullerin bir kısmı üzerinde eklenti beyanları bulunmakta olup, bağımsız bölüm bazlı eklenti bilgileri aşağıda detaylı olarak gösterilmiştir.

EKLENTİ BİLGİLERİ					
Blok	Bağımsız Bölüm Numarası	Tarih	Yevmiye Numarası	Tür	Açıklama
1	74	24.12.2025	38920	Depo	E-1 Depo
1	75	24.12.2025	38920	Depo	E-2 Depo
1	76	24.12.2025	38920	Depo	E-3 Depo
1	77	24.12.2025	38920	Depo	E-4 Depo
1	81	24.12.2025	38920	Depo	E-5 Depo
1	83	24.12.2025	38920	Depo	E-6 Depo
5	61	24.12.2025	38920	Depo	E-7 Depo
6	69	24.12.2025	38920	Depo	E-8 Depo
6	70	24.12.2025	38920	Depo	E-9 Depo
6	71	24.12.2025	38920	Depo	E-10 Depo
6	72	24.12.2025	38920	Depo	E-11 Depo
6	73	24.12.2025	38920	Depo	E-12 Depo
7	1	24.12.2025	38920	Diğer	E1 Teknik Alan

- ✓ **Değerleme Konusu Gayrimenkullerin, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilmesi Konusunda Herhangi bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Taşınmazlar için güncel durumdaki tapu kayıt belgeleri incelendiğinde taşınmazların tapu devri edilmesine yönelik olumsuz herhangi bir takyidat bulunmadığı tespit edilmiştir.

Taşınmazlar üzerinde müştereken 03.08.2023 tarih, 18879 yevmiye numarası ve 04.08.2023 tarih, 19060 yevmiye numarası ile “6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)” bulunmakta olup, söz konusu takyidatın parsel üzerinde yer alan ve yıkılmış olan eski bina için oluşturulmuş olduğu bilgisine ulaşılmıştır. İlgili takyidatın tapu kayıtlarından çıkarılması için ilgili işlemlerin gerçekleştirilmesi gerektiği öngörülmektedir.

- ✓ **Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren 5 Yıl Geçmesine Rağmen, Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi bir Tasarrufta Bulunulmadığına Dair Bilgi**

Değerlemeye konu gayrimenkuller 24.12.2025 tarih, 38920 yevmiye numarası ile kat irtifakı tesisi edinme sebebiyle “İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” mülkiyetine sahiptir. Söz konusu taşınmazların tebliğde belirtilen 5 yıllık proje geliştirme süresi içerisinde olduğu tespit edilmiş olup, proje geliştirilmesine yönelik arsa üzerinde inşaat ruhsatı alınmış olup, Avrupa Konutları Şişli 2 projesi inşaatın devam ettiği gözlemlenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların ana gayrimenkul vasfı “Arsa” niteliğine sahip olup, parsel üzerinde mevcut durumda Avrupa Konutları Şişli 2 projesi adı ile konut + ticari alan projesi geliştirilmiş olduğu tespit edilmiştir.

Değerlemeye konu gayrimenkuller için Şişli Belediyesi İmar Arşivi’nde yapılan imar arşivi dosyası incelemeleri doğrultusunda 13.11.2025 onay tarihli mimari proje ve 21.11.2025 – 27.11.2025 tarihli yapı ruhsatlarına ulaşılmış olup, taşınmazlarında konumlanmış olduğu Avrupa Konutları Şişli 2 projesine ilişkin müşteriden temin edilen 31.05.2026 tarihli inşaat raporu ve tarafımızca yapılan tespitler doğrultusunda inşaat tamamlanma oranı yaklaşık %17 oranında olduğu tespit edilmiştir.

Şişli Belediyesi İmar Arşivi’nde yapılan incelemeler doğrultusunda taşınmazlarında konumlanmış olduğu Avrupa Konutları Şişli 2 projesi için ulaşılan onaylı mimari proje ve yapı ruhsatına göre ilgili projede 321 adet rezidans / konut, 18 adet ticari dükkan / işyeri olmak üzere toplam 339 adet ünite yer alacağı bilgisine ulaşılmıştır. Değerlemeye konu gayrimenkuller Avrupa Konutları Şişli 2 projesinde kat irtifakı kurulmuş olan 284 adet rezidans / konut, 18 adet ticari dükkan / işyeri olmak üzere toplam 302 adet bağımsız bölümden oluşan taşınmazlar için değer takdirleri yapılmış ve rapor içerisinde detaylı olarak gösterilmiştir.

Değerlemeye konu gayrimenkuller için saha ziyareti sırasında yapılan tespitler doğrultusunda proje inşaatının kaba inşaat seviyesinde olduğu ve parsel üzerinde geliştirilen 8 adet blok için inşaat çalışmalarının devam ettiği gözlemlenmiştir.

✓ **Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk Hakkı ise, Üst Hakkı veya Devremülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç, Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerlemeye konu gayrimenkullerinde konumlanmış olduğu 2410 ada, 250 no’lu parsel mülkiyet parseli olup, kat irtifakı kurulmuş olan değerlemeye konu bağımsız bölümler üst hakkı veya devremülk tapusuna sahip değildir.

✓ **Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiri ile Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş**

Değerlemeye konu gayrimenkullerinde konumlanmış olduğu 2410 ada, 250 no’lu parselin ana gayrimenkul tapu niteliği “Arsa” olup, parsel üzerinde Avrupa Konutları Şişli 2 projesi olarak isimlendirilmiş konut ve ticari alan ünitelerinden oluşan inşaatı devam eden karma proje geliştirilmiş olduğu tespit edilmiştir.

Taşınmazlarında konumlanmış olduğu 2410 ada, 250 parsel üzerinde inşaatı devam eden ve Avrupa Konutları Şişli 2 projesi için onaylı mimari projesi üzerinden yapılan tespitler doğrultusunda 321 rezidans / konut, 18 ticari dükkan / işyeri olmak üzere 339 adet bağımsız

bölümden oluşacağı bilgisine ulaşılmış olup, parsel üzerinde geliştirilen Avrupa Konutları Şişli 2 projesi için kat irtifakının 24.12.2025 tarihi itibarıyla kurulmuş olduğu tespit edilmiştir.

Değerlemeye konu gayrimenkuller 2410 ada, 250 parsel üzerinde inşaatı devam eden Avrupa Konutları Şişli 2 projesi içerisinde 302 adet ünite için değerlendirme çalışması yapılmış ve rapor içerisinde detaylı olarak gösterilmiştir. Taşınmazlar için değer takdirleri bağımsız bölüm bazlı olarak yapılmış ve rapor içerisinde detaylı olarak gösterilmiştir.

Taşınmazlar için saha ziyareti sırasında yapılan tespitler doğrultusunda parsel üzerinde geliştirilen değerlemeye konu gayrimenkullerinde konumlanmış olduğu Avrupa Konutları Şişli 2 projesinin onaylı mimari projesine uygun olarak kaba inşaat çalışmalarının devam etmiş olduğu gözlemlenmiştir. Saha ziyareti sırasında yapılan tespitler doğrultusunda değerlendirme konu gayrimenkullerinde yer aldığı Avrupa Konutları Şişli 2 projesi mevcut durumda inşaat halinde olduğu gözlemlenmiştir.

Buna göre değerlemeye konu taşınmazların ana gayrimenkul tapu vasfı "Arsa" olmasına rağmen mevcut durumda inşaatı devam eden konut + ticari alan projesi yer almakta olup, Avrupa Konutları Şişli 2 projesi üzerinde yer alan değerlendirme konu gayrimenkuller için kat irtifakının da kurulmuş olduğu tespit edilmiştir. **Gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiri ile uyumlu olduğu düşünülmektedir.**

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konu gayrimenkullerinde konumlanmış olduğu 2410 ada, 250 no'lu parsel üzerinde geliştirilen Avrupa Konutları Şişli 2 projesi için onaylı mimari projesinin bulunması, yapı ruhsatlarının alınmış olması, inşaatın tamamlanması için herhangi bir engel durum söz konusu olmaması ve taşınmazlar için kat irtifakının kurulmuş olması nedeniyle GYO portföyüne "Gayrimenkul Projesi" olarak alınmasında herhangi bir engel durum bulunmadığı düşünülmektedir.

✓ **Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu taşınmazlar için Şişli Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan detaylı incelemeler doğrultusunda ulaşılabilir imar arşiv dosyası detayları incelendiğinde değerlendirme konu gayrimenkullerinde konumlanmış olduğu 2410 ada, 250 parsel üzerinde geliştirilen Avrupa Konutları Şişli 2 projesi için onaylı mimari projesinin hazırlanmış olduğu, yapı ruhsatlarının alınmış olduğu ve kat irtifakının da kurulmuş olduğu tespit edilmiştir.

Projenin tamamlanması için herhangi bir kısıt getirecek bilgi ya da belge bulunmamaktadır. Buna göre parsel üzerinde geliştirilen projeye ilişkin yasal izin ve belgelerin mevcut olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Taşınmazlar için saha ziyareti sırasında yapılan tespitler doğrultusunda değerlendirme konusu gayrimenkullerinde konumlanmış olduğu 2410 ada, 250 parsel üzerinde geliştirilen Avrupa Konutları Şişli 2 projesi 8 blokta inşa edilmiş olduğu gözlemlenmiş olup, kaba inşaat çalışmalarının devam ettiği gözlemlenmiştir.

Buna göre taşınmazlarında konumlu olduğu 2410 ada, 250 parselde yer alan Avrupa Konutları Şişli 2 projesi için yasal durumda rezidans / konut ve ticari dükkan / işyeri projesi için tüm izinlerin alınmış olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Değerlemeye konu gayrimenkullerinde konumlu olduğu 2410 ada, 250 parselde Avrupa Konutları Şişli 2 projesinin onaylı mimari projesi ile uygun şekilde tamamlanıp ilerleyen süreçte inşaatın tamamlanması, yapı kullanma izin belgesi alınması ve son olarak kat mülkiyeti kurulması süreçlerinin tamamlanması beklenmektedir.

✓ **Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemeler doğrultusunda değerlemeye konu gayrimenkullerinde konumlanmış olduğu 2410 ada, 250 parselin ana gayrimenkul vasfı "Arsa" niteliğine sahip olduğu tespit edilmiştir. Parsel üzerinde geliştirilen Avrupa Konutları Şişli 2 projesi için kat irtifakının kurulmuş olduğu tespit edilmiştir.

Değerlemeye konu gayrimenkullerinde konumlu olduğu 2410 ada, 250 parsel üzerinde Avrupa Konutları Şişli 2 projesi adı ile geliştirilen rezidans / konut ve ticari dükkan / işyeri ünitelerden oluşan proje geliştirildiği tespit edilmiş olup, değerlemeye konu gayrimenkuller Avrupa Konutları Şişli 2 projesi içerisinde 302 adet bağımsız bölümden oluşan taşınmazlar için değerlendirme çalışması yapılmıştır.

Şişli Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan incelemeler ve saha ziyareti sırasında yapılan tespitler doğrultusunda değerlemeye konu gayrimenkullerinde konumlanmış olduğu 2410 ada, 250 parsel üzerinde geliştirilen Avrupa Konutları Şişli 2 projesinin onaylı mimari projesine uygun olarak kaba inşaat seviyesinde olduğu ve inşaat çalışmalarının devam ettiği gözlemlenmiştir.

Onaylı mimari projesi üzerinden yapılan tespitler doğrultusunda değerlemeye konu gayrimenkullerinde konumlu olduğu Avrupa Konutları Şişli 2 projesinde kat irtifakı kurulmuş 321 rezidans / konut, 18 adet ticari dükkan / işyeri vasıflı olmak üzere toplam 339 adet bağımsız bölümden oluştuğu tespit edilmiştir. Proje inşaatının henüz tamamlanmamış olması sebebiyle yapı kullanma izin belgesinin henüz alınmamış olduğu ve kat mülkiyetine geçilmemiş olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkullerinde konumlanmış olduğu 2410 ada, 250 parselde Avrupa Konutları Şişli 2 projesi inşaatının devam eden proje olması, değerlemeye konu gayrimenkullerinde konumlanmış olduğu 2410 ada, 250 parselle benzer özelliklere sahip arsa emsallerinin yer alması sebebiyle inşaat tamamlanma oranı dikkate alınarak Pazar Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı Yöntemine göre ayrı ayrı hesaplanarak değer takdiri yapılmıştır. Aynı zamanda değerlemeye konu gayrimenkullerin kat irtifakının kurulmuş olması sebebiyle inşaatı tamamlanmış olduğu varsayımına göre bağımsız bölüm bazlı değer hesaplamaları ayrı ayrı yapılmış ve rapor içerisinde detaylı olarak gösterilmiştir.

Sonuç olarak, tüm bu bilgiler göz önüne alındığında değerlemeye konu gayrimenkullerin mevcut durumları itibari ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Gayrimenkul Projesi" olarak bulunmasına engel bir durum bulunmamaktadır.

BÖLÜM 7**SONUÇ - NİHAİ DEĞER TAKDİRİ**

Gayrimenkullerin bulunduğu yer, fiziksel ve diğer özellikleri ve değerinde etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, ayrıca bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

Ülkemizde ve dünyada son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. tarafından gayrimenkullerin değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir:

Gayrimenkullerin 30.06.2026 Tarihli Olarak Takdir Edilen Pazar Değeri;		
	KDV Hariç (TL)	KDV Dahil (TL) ³
Pazar Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı Yöntemine Göre İnşaat Tamamlanma Oranı (~%17) Dikkate Alınarak Hesaplanan Değerlemeye Konu 302 Adet Bağımsız Bölümden Oluşan Gayrimenkullerin Toplam Yasal Durum Toplam Pazar Değeri*;	3.169.352.000	3.486.287.200
Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre İnşaatın Tamamlanmış Olduğu Varsayımına Göre Şerefiyelendirme Çalışması Yapılarak Hesaplanan Değerlemeye Konu 302 Adet Bağımsız Bölümden Oluşan Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri*;	5.896.031.000	6.052.630.090

*2410 Ada, 250 Parsel Üzerinde Konumlanmış Avrupa Konutları Şişli 2 projesinde konumlanmış değerlemeye konu 302 adet bağımsız bölümün genel toplam değerini ifade etmektedir.

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasının 30.06.2026 tarihli alış/satış kurlarına göre;

1 USD alış kuru = 46,5747 TL, 1 USD satış kuru = 46,6586 TL
1 Euro alış kuru = 53,0866 TL, 1 Euro satış kuru = 53,1823 TL

Yukarıda belirtilen değer gayrimenkullerin peşin satış fiyatı esas alınarak takdir edilmiştir.

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür, bağımsız kullanılamaz.

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

Lisanslı Değerleme Uzmanı	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ahmet DURMUŞ	Erdem AKYOL	Özgül ŞAHİN	Cansel Şirin YAZICI
Lisans No: 403763	Lisans No: 402194	Lisans No: 400461, MRICS, RICS Registered Valuer	Lisans No: 400112, FRICS, RICS Registered Valuer

³ KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV uygulaması olacağı ve KDV oranının Pazar Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı Yöntemine göre hesaplanan değerler için %10 olacağı, Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre şerefiyelendirme çalışması yapılarak hesaplanan konutlar için %1, Ticari Alanlar için %20 olacağı varsayılmıştır.

BÖLÜM 8

EKLER

1. Fotoğraflar
2. Tapu Takyidat Belgeleri
3. Bağımsız Bölüm Bazlı Değer Tabloları
4. Yapı Ruhsatları
5. Mimari Proje Kapak Sayfaları
6. Şişli Belediyesi'nden Temin Edilen Resmi İmar Durumu Yazısı ve Plan Notları
7. Şişli Belediyesi İmar Arşivi'nden Ulaşılan Yazışma Evrakları
8. Yapı Denetim Sözleşmesi
9. Aplikasyon Krokisi
10. Arsa Payı Karşılığı Hasılat Paylaşımı Ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi – Kamuyu Aydınlatma Platformu Bildirim Formu
11. Proje Alnında Yer Alan Bağımsız Bölüm Listesi
12. Yönetim Planı
13. Değerlemeye Konu Gayrimenkuller – UAVT Kodları
14. Değer Tanımları ve Değerleme Yöntemlerinin Tanımı
15. Özel Veriler – Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi
16. Öngörüler ve Kısıtlayıcı Koşullar
17. Özgeçmişler
18. Lisans Belgeleri
19. Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgeleri
20. Bağımsızlık Beyanı