

**PARSAN MAKİNA
PARÇALARI SANAYİİ
A.Ş.**

**BEŞİKTAŞ
LEVENT'TE
KONUMLANMIŞ
VİLLA DEĞERLEME
RAPORU**
Beşiktaş/İstanbul

**Rapor No: 2024R0144_4
Rapor Tarihi: 17.01.2025**

YÖNETİCİ ÖZETİ

Gayrimenkulün Mevcut Kullanımı	: İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Levent Mahallesi'nde konumlu, "Bahçeli Kargir Ev" vasıflı, Parsan Makine Parçaları Sanayii A.Ş. kullanımında olan gayrimenkul.
Gayrimenkulün Açık Adresi	: Levent Mahallesi, Tekirler Sokak, No:10 Beşiktaş/İSTANBUL
Gayrimenkulün Adres Kodu ¹	: 1708032675
Raporu Hazırlayan	: EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	: 17.01.2025
Rapor No	: 2024R0144_4
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Değer tespitinde Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı Yöntemleri kullanılmıştır.
Çalışmanın Kapsamı	: Gayrimenkulün Pazar Yaklaşımına göre pazar değeri takdiri.
Raporu Talep Eden	: Parsan Makine Parçaları Sanayii A.Ş.
Tapu Bilgileri	: İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Levent Mahallesi, 888 ada, 375 no'lu parselde konumlanmış, "Bahçeli Kargir Ev" vasıflı, " Parsan Makine Parçaları Sanayii A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkuldür. Değerleme konusu gayrimenkule ait detaylı tapu bilgileri raporun "3.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri" bölümünde açıklanmaktadır.
İmar Durumu	: Değerleme konusu gayrimenkulün konumlanmış olduğu 888 ada, 375 no'lu parsel Kentsel Sit Alanında kalmakta olup, Konut Alanı fonksiyonuna sahiptir. Taşınmazın konumlanmış olduğu 888 ada, 375 no'lu parselde ait detaylı imar durumu raporun "3.3 Gayrimenkulün İmar Durumu, Plan, Proje, Ruhsat ve Dökümanlar" bölümünde açıklanmaktadır.

Gayrimenkulün 31.12.2024 Tarihli Olarak Takdir Edilen Pazar Değeri;

	KDV Hariç (TL)	%20 KDV Dahil (TL) ²
Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Gayrimenkulün Yasal Durum Toplam Pazar Değeri;	94.630.000.-TL	113.555.650.-TL

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasının 31.12.2024 tarihli alış/satış kurlarına göre;
1 USD alış kuru = 35,2803TL, 1 USD satış kuru = 35,3438 TL
1 Euro alış kuru = 36,7362 TL, 1 Euro satış kuru = 36,8024 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	Sorumlu Değerleme Uzmanı
		
Erdem AKYOL	Özdil ŞAHİN	Cansel Şirin YAZICI
Lisans No: 402194	Lisans No: 4 00461, MRICS, RICS Registered Valuer, REV	Lisans No: 4 00112, FRICS, RICS Registered Valuer, REV

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 %20 olacağı varsayılmıştır.

İÇİNDEKİLER	
BÖLÜM 1	4
RAPOR, MÜŞTERİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ	4
BÖLÜM 2	5
GENEL VERİLER	5
2.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler	5
2.1.1 Demografik Veriler	5
2.1.2 Ekonomik Veriler	7
BÖLÜM 3	10
GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARI, MÜLKİYET VE İMAR İLGİLERİ	10
3.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri	10
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Takyidat Bilgileri, Son 3 Yılda Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi	10
3.2.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devir Edilebilmesine İlişkin Sınırlama) Olup Olmadığına İlişkin Bilgi	12
3.3 Gayrimenkulün İmar Durumu, Plan, Proje, Ruhsat ve Dokümanlar	12
3.3.1. Gayrimenkulün İmar Durumu	12
3.3.2 Gayrimenkulün Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Hukuki Durumunda, İmar Durumundaki Değişikliklere İlişkin Bilgi	19
3.3.3. Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat ve Doküman Bilgisi	19
3.3.4. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar	23
3.4 Gayrimenkul İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler	23
3.5 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 4	24
GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	24
4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Bulunduğu Bölgenin Analizi	24
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkul Değerine Etkisi	26
4.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mevcut Durumuna İlişkin Yapılan Tespitler	34
4.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal ve Teknik İnşaat Özellikleri	35
4.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziksel ve İç Mekan İnşaat Özellikleri	35
4.7 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	36
4.8 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	36
BÖLÜM 5	37
GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ	37
5.1 Gayrimenkulün Analizi	37
5.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler – SWOT Analizi	44
5.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların/Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri	45
5.3.1 Pazar Yaklaşımı	45
5.3.1.1 Pazar Değeri Takdiri	51
5.3.2 Gelir Yaklaşımı	51
5.3.2.1. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi	51
5.4 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	52
BÖLÜM 6	55
SONUÇ – NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	55
BÖLÜM 7	56
EKLER	56

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

Rapor Numarası	:	2024R0144_4
Rapor Tarihi	:	17.01.2025
Değer Tarihi	:	31.12.2024
Raporun Amacı	:	Söz konusu çalışma, gayrimenkulün 31.12.2024 tarihli pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla Uluslararası Değerleme Standartlarına ve SPK mevzuatına uygun olarak hazırlanan değerleme 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	:	Değerlemeye konu taşınmaz için değer tarihi 31.12.2024 olarak belirlenmiş ve buna göre değer takdiri yapılmıştır.

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	:	Erdem AKYOL (Lisanslı Değerleme Uzmanı) Özdil 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) değerlemesi 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	:	- 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	:	Parsan Makine Parçaları Sanayii A.Ş / Makine İhtisas OSB, 2. Cadde, No:17, Dilovası/KOCAELİ
Rapor Talep Tarihi	:	27.09.2024
Çalışmanın Başlangıç Tarihi	:	5.12.2024
Dayanak Sözleşmesi Tarihi	:	27.09.2024
Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	:	Değerleme çalışması kapsamında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir olumsuz faktör bulunmamaktadır.
Değerleme Konusu	:	Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre değerlendirme konusu gayrimenkul için daha önce değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.
Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	:	

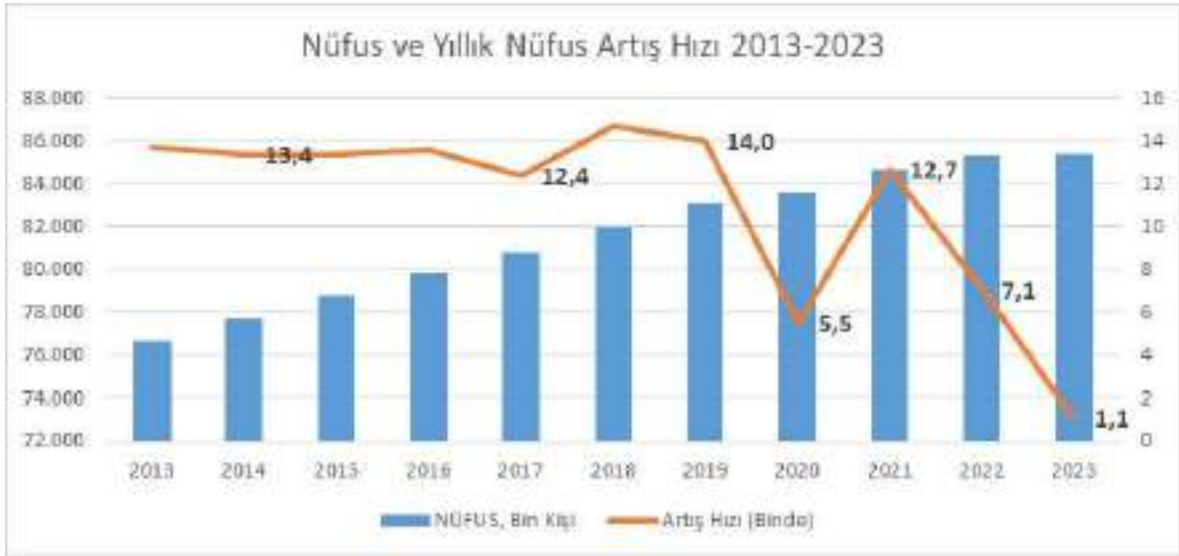
2.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler

2.1.1 Demografik Veriler

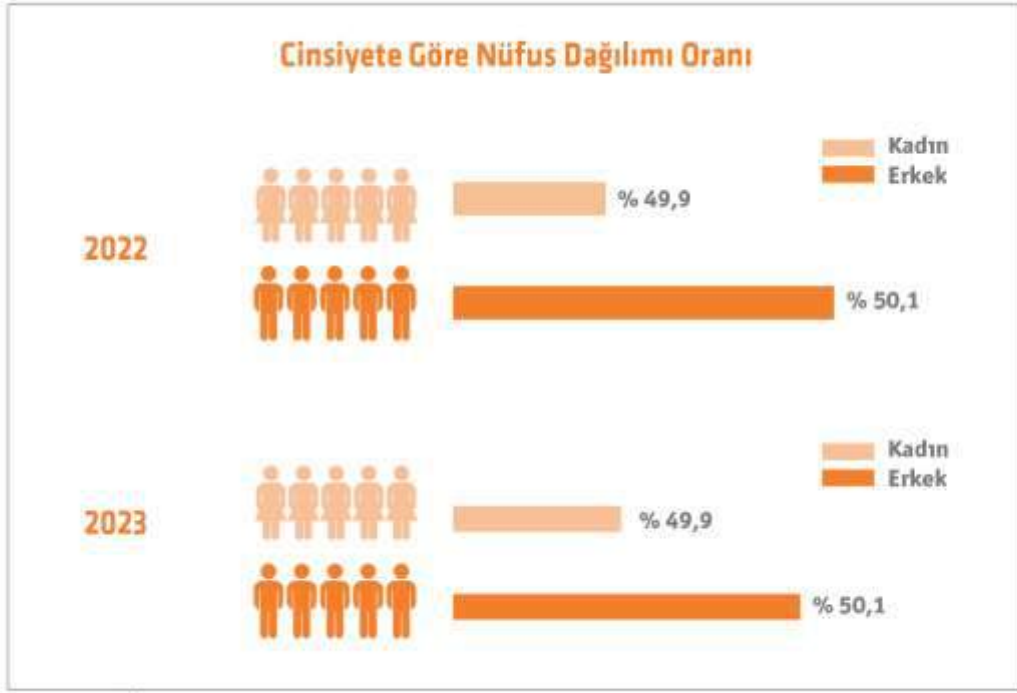
➤ Nüfus Verisi

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

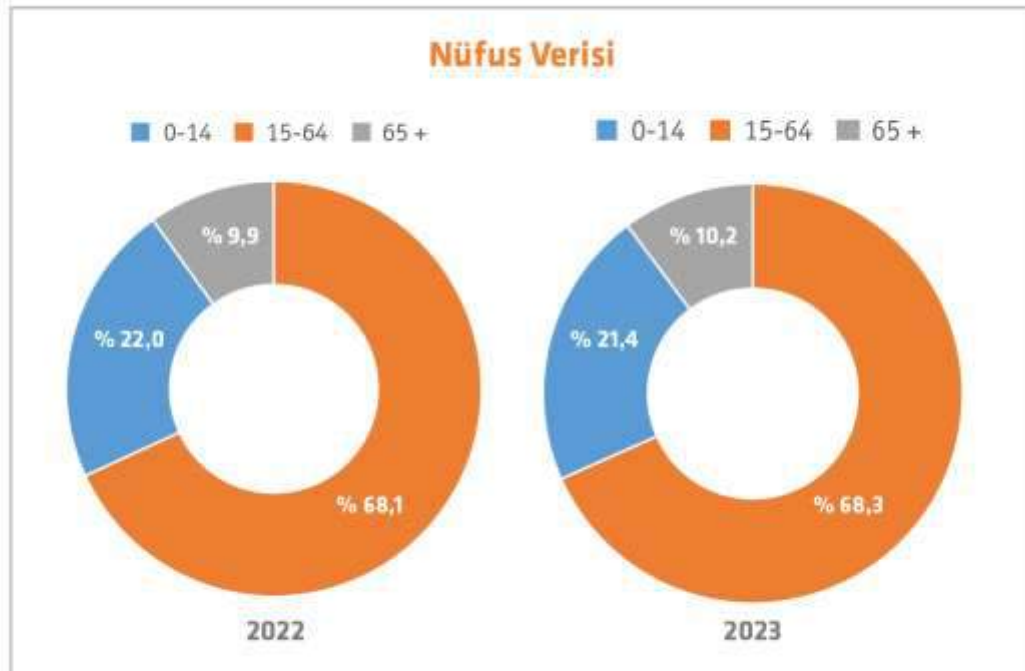
Yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 7,1 iken, 2023 yılında binde 1,1 oldu.



Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2013 yılında %67,7 iken 2023 yılında %68,3 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı 2013 yılında %24,6 iken 2023 yılında %21,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise 2013 yılında %7,7 iken 2023 yılında %10,2'a yükseldi.



Kaynak: TÜİK



Kaynak: TÜİK

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

2.1.2 Ekonomik Veriler

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
GSYİH (Cari- milyar TL) (4)	2.627	3.134	3.761	4.318	5.048	7.256	15.012	25.483	41.159
GSYİH (Cari- milyar Dolar) (6)	869	859	797	759,3	717,1	807,1	905,8	1.119,0	594,9
Kişibaşı Düşen GSYİH (Cari ABD Doları) (4)	10.964	10.696	9.793	9.195,0	8.600,0	9.601,0	10.659,0	12.415,0	12.875,00
GSYH Artışı, 2009 Fiyatlarıyla % (4)	3,3	7,5	3,1	0,8	1,9	11,4	5,5	5,1	3,9
Enflasyon (Tüfe-12 aylık ortalama göre değişim) % (2)	7,8	11,1	16,3	15,2	12,3	19,60	72,3	53,9	64,91
ABD \$/TL (1)	3,54	3,82	5,27	6,0	7,43	13,35	18,74	29,49	34,15
EURO/TL (1)	3,70	4,56	6,04	6,7	9,13	15,11	20,02	32,63	38,09
İnşaat Maliyeti (12 aylık ortalama göre değişim) (3)	11,9	15,6	26,3	16,8	12,5	41,3	103,3	63,0	66,2
Güven Endeksi (1)	87,4	88,2	80,1	80,7	80,1	68,9	75,6	77,4	78,2
KFE (Nominal Değişim Oranı) % (2)	11,9	9,4	5,5	9,8	32,1	63,5	151,9	83,1	34,3
YKFE (Nominal Değişim Oranı) % (2)	11,8	9,3	8,4	10,9	33,1	70,5	140,8	91,3	35,9
Mevduat Faiz Oranları (3)(5)	10,3	13,5	22,3	14,6	13,5	17,9	16,4	36,3	46,8
İşsizlik Oranı % (3)	10,9	10,9	11,0	13,7	13,2	12,0	10,4	9,4	8,8
İş Gücüne Katılma Oranı % (3)	52,0	52,8	53,2	53,0	49,3	51,4	53,1	53,3	54,4
İstihdam Oranı % (3)	46,3	47,1	47,4	45,7	42,8	45,2	47,5	48,3	49,6

(1) 2024 yılı Eylül sonu verisidir.

(2) 2024 yılı Ağustos sonu verisidir.

(3) 2024 yılı Temmuz sonu verisidir.

(4) 2024 yılı için Hazine ve Maliye Bakanlığı Gerçekleşme Tahmini (milyar TL)

(5) Türk Lirası Üzerinden Açılan Aylıklık Ortalama Mevduat Faiz Oranları (1 yılı kadar)

(6) 2024 yılı için açıklanan 6 aylık veridir.

► Ülke Büyüme Rakamları

Üretim yöntemine göre dört dönem toplamıyla elde edilen yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2024 yılı 2.çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 oranında arttı.

Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla GSYH, 2024 yılı 1.çeyrek sonunda bir önceki yıla göre ortalama %83,3 artarak 18 trilyon 807 milyar 883 milyon TL oldu. Hazine ve Maliye Bakanlığı tahminlerine göre 2024 yılı sonu için için 41 trilyon 159 milyar TL olması beklenmektedir.

2023 yılında kişi başına GSYH cari fiyatlarla, 12.415 ABD doları olarak hesaplandı. Hazine ve Maliye Bakanlığı tahminlerine göre 2024 yılı için yaklaşık 12.875 ABD doları olması beklenmektedir.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; hizmetler %2,9, bilgi ve iletişim faaliyetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri %3,4, diğer hizmet faaliyetleri %7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,2, Tarım sektörü ile gayrimenkul faaliyetleri %3,7, Mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %0,6 ve İnşaat sektörü %6,5 arttı. Sanayi faaliyetleri %1,8 azaldı.

► Enflasyon

TÜFE'de (2003=100) 2024 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %2,47, bir önceki yılın Aralık ayına göre %31,94, bir önceki yılın aynı ayına göre %51,97 ve on iki aylık ortalamalara göre %64,91 artış gerçekleşti.

► Tüketici Güven Endeksi

Türkiye İstatistik Kurumu ve Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası işbirliği ile yürütülen tüketici eğilim anketi sonuçlarından hesaplanan mevsim etkilerinden arındırılmış tüketici güven endeksi, 2024 yılı Eylül ayında, 2023 yılı aynı dönemine göre %9,5 oranında artarak 78,2 değerini aldı.

► Konut Fiyat Endeksleri

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 kullandırılması şartı aranmamakta, değerlemesi yapılan tüm konutlar kapsama dahil edilmektedir.

2024 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde 3,6 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 34,3 reel olarak ise yüzde 11,6 oranında azalmıştır.

Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2024 yılı Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde 27,1, 35,6 ve 32,4 oranlarında artış göstermiştir.

➤ Doğrudan Yabancıya Yatırım

2024 yılı Ocak-Temmuz döneminde net doğrudan uluslararası yatırım girişi (fili giriş), 5 milyar 897 milyon ABD Doları düzeyinde gerçekleşmiştir. 2023 yılı aynı döneminde 5 milyar 873 milyon ABD Doları düzeyindeki yatırım girişine kıyasla 2024 yılında % 0,4 oranında artış görülmektedir.



* Geçici

**Ocak-Temmuz

Kaynak: TCMB

➤ Konut Satışları

Yıl	Türkiye Konut Satış İstatistikleri							
	Konut Satış	Değişim (%)	İpotekli Konut Satış	Toplam Konut Satış İçinde İpotekli Konut Satış Payı (%)	İlk El Konut Satış	Toplam Konut Satış İçinde İlk El Konut Satış Payı (%)	Yabancıya Konut Satış (Adet)	Toplam Konut Satış İçinde Yabancıya Satış 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	31,3%	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*	806.317	1,1%	76.485	9,5%	256.021	31,8%	15.068	1,9%

KAYNAK: TÜİK

*Ağustos sonu verileridir.

Yıl	İstanbul			
	Konut Satışı	Değişim (%)	İpotekli Konut Satışı	Toplam Konut Satışı İçinde İpotekli Konut Satışı 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*	131.566	1,5%	14.749	11%

KAYNAK: TÜİK

*Ağustos sonu verileridir.

2024 yılı Ağustos ayı sonu itibariyle Türkiye’de toplam 806.317 adet konut satıldı. İki yılı kıyasladığımızda bu yıl 2023 yılının aynı dönemine göre %1,1 daha fazla satış gerçekleşti.

3.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

İli	: İstanbul
İlçesi	: Beşiktaş
Bucağı	: -
Mahallesi	: Levent
Köyü	: -
Sokağı	: -
Mevkii	: -
Yüzölçümü (m2)	: 434,00
Pafta No.	: -
Ada No.	: 888
Parsel No.	: 375
Ana Gayrimenkul Vasfı	: Bahçeli Kargir Ev
Sahibi - Hissesi	: Parsan Makina Parçaları Sanayi A.Ş. (TAM)

**Değerleme konusu gayrimenkul ilişkin güncel tapu bilgileri 23.12.2024 tarih, 13:56 saati itibariyle Tapu Kadastro Sistemi üzerinden temin edildiği bilgisine ulaşılan ve müşteriden temin edilen TAKBİS kayıtlarından elde edilmiştir.*

3.2 Gayrimenkulün 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.

23.12.2024 tarih, 13:56 saati itibariyle Tapu Kadastro Sistemi üzerinden temin edildiği bilgisine ulaşılan edilen "TAKBİS" kayıtlarından elde edilmiş olup, temin edilmiş olan bilgilere göre değerlendirme konusu gayrimenkul ilişkin aşağıdaki takyidat bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- Kentsel Sit Alanında kalmaktadır. (18.05.2009 tarih, 6424 yevmiye numarası ile)

Taşınmazın TAKBİS belgesi aşağıda ve rapor ekinde detaylı olarak gösterilmiştir.

Kaydı Oluşturan: MİTHAT SEZGİN (PARSAN MAKİNA PARÇALARI SANAYİİ ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	888/375
Tasınmaz Kimlik No:	24623861	AT Yüzölçümü(m2):	434.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEŞİKTAŞ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Beşiktaş	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	LEVENT Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	3/288	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	BAHÇELİ KARGIR EV

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: KENTSEL SİT ALANI İÇİNDE KALMAKTADIR.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:6367731) İSTANBUL İLİ NUMARALI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI	Beşiktaş 1.Bölge(Kapatıldı) - 18-05-2009 14.05 - 6424	

1 / 2

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
237562200	(SN:7804319) PARSAN MAKİNA PARÇALARI SANAYİİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	434.00	434.00	Satış 02-05-2013 5323	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) yEsg2TalHfo kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

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

Değerleme konusu gayrimenkul ilişkin **23.12.2024** tarih, **13:56** saati itibariyle Tapu Kadastro Sistemi üzerinden temin edildiği bilgisine ulaşılan edilen **"TAKBİS"** kayıt belgeleri olup, taşınmazın ın güncel devir edilebilmesine engel herhangi bir takyidat olmadığı görülmüştür.

3.3 Gayrimenkulün İmar Durumu, Plan, Proje, Ruhsat ve Dokümanlar

3.3.1. Gayrimenkulün İmar Durumu

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

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

Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden **12.12.2024** tarihli olarak temin edilen resmi imar durumu yazılarına göre değerlendirme konusu taşınmazın ın konumlanmış olduğu **888 ada, 375 no'lu parsele** ilişkin imar durumuna ilişkin bilgiler aşağıda ve bu raporun Ekler bölümünde yer almaktadır.

Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 12.12.2024 tarihli olarak temin edilen resmi imar yazısı



T.C.
BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Sayı: E-24864664-115-8981/21870
Tarih: 12.12.2024
Dosya Numarası: 2024-156216



Sayı : E-24864664-115-8981/21870
Konu : Bilgi ve belge

12.12.2024

PARSAN MAKİNA PARÇALARI SANAYİİ A.Ş.A
Güzelyalı Mah. Parsan Çıkma Sk. No: 2/1
Pendik/İSTANBUL

İlgi : 09.12.2024 tarihli ve 156955 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçeniz ile imar durumu bilgisi talep edilen, Beşiktaş İlçesi, Levent Mahallesi, 22 pafta, 888 ada, 375 parsel sayılı yer, 18.05.2018 tarihli 1/5000 ölçekli Levent Doğal ve Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı kapsamında "40-60 ki/ha yoğunluklu "Seyrek Yoğunluklu Konut Alanı"nda kalmakta olup, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

İstanbul III Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 02.07.2020 tarih ve 5606 sayılı kararında belirtilen Geçiş Dönemi Koruma esasları ve Kullanma Şartlarına göre uygulama yapılacaktır. Buna göre 1/1000 ölçekli Koruma amaçlı Uygulama İmar Planlarının hazırlanarak onaylanmasına kadar, 1/5000 ölçekli planda herhangi bir istikamet veya fonksiyon değişikliğinden etkilenmeyecek hallerde meri planlar doğrultusunda imar uygulaması devam etmektedir.

Bu doğrultuda, 888 ada, 375 parsel sayılı yer, 10.12.1993 tarihli 1/1000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Uygulama İmar Planı kapsamında, 18.06.1952 onanlı mevzi imar planının geçerli olduğu alanda, H: 6.50 m, "E" blok tipi yapılaşma koşullarında "Konut" alanında kalmaktadır.

Söz konusu parsel ile ilgili yola terk edilecek kısım var olup, terk işlemlerinin yapılmadığı anlaşılmıştır.

Parcele ilişkin yapılaşma şartlarını gösterir örnek tip proje ekte iletilmektedir.

Bilgilerinize rica olunur.

Özgün KÖSE
İmar ve Şehircilik Müdürü V.

- Ek :
1- İmar planı örneği
2- Tip proje_1
3- Tip proje_2
4- Tip proje_3
5- Tip proje_4

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

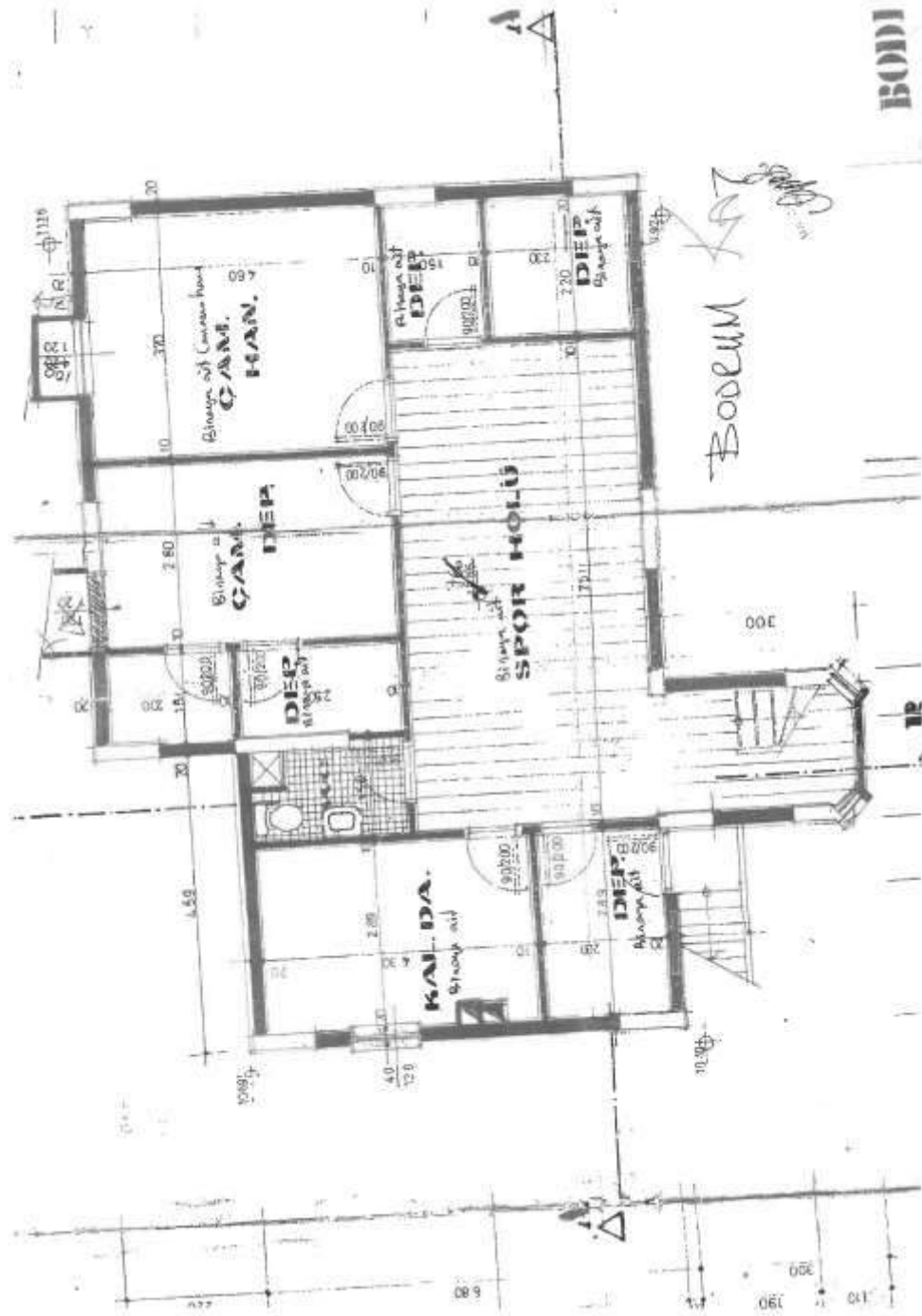
Doğrulama Kodu: 01E4EC70

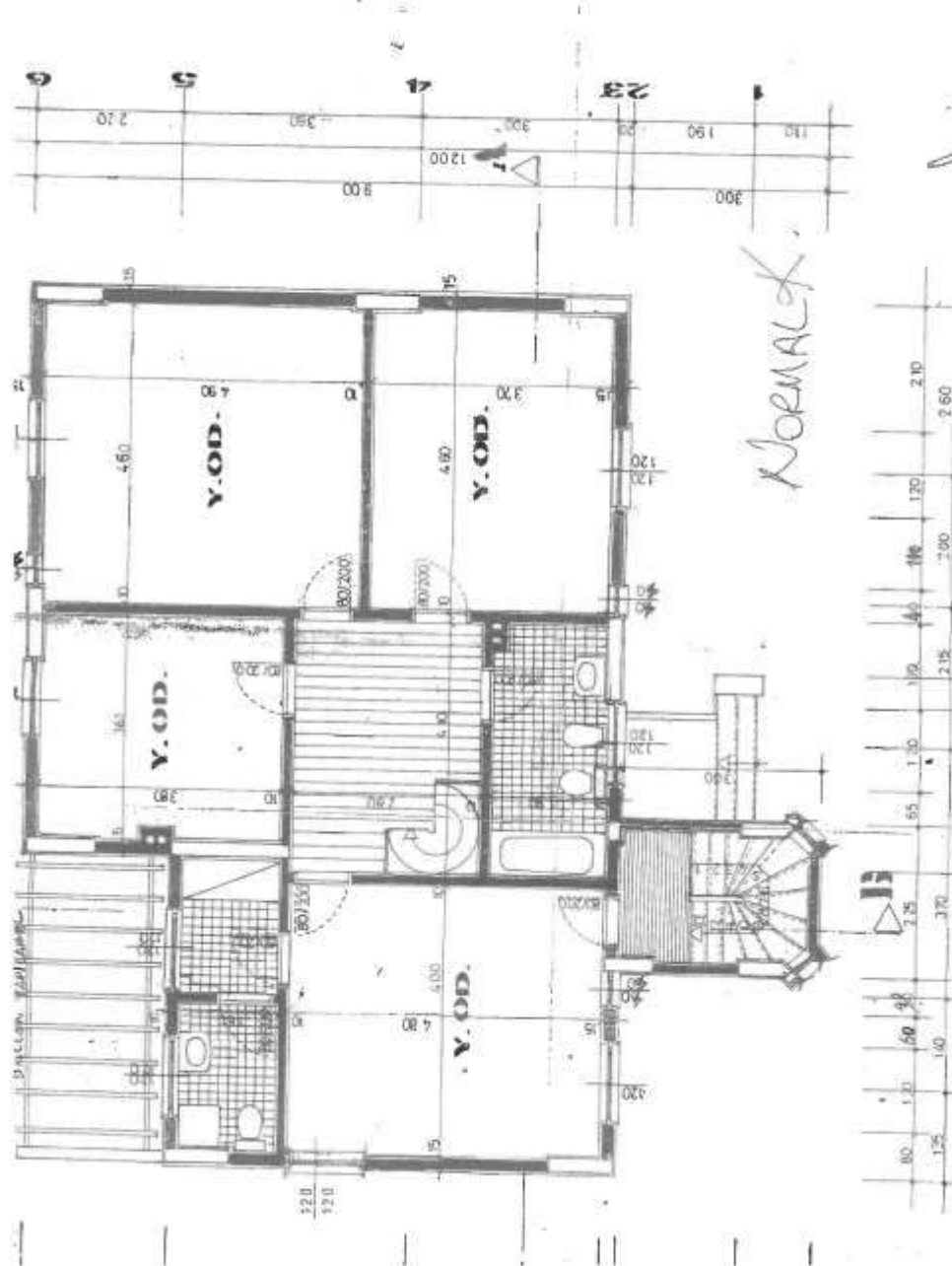
Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/beşiktaş-belediyesi-oby>

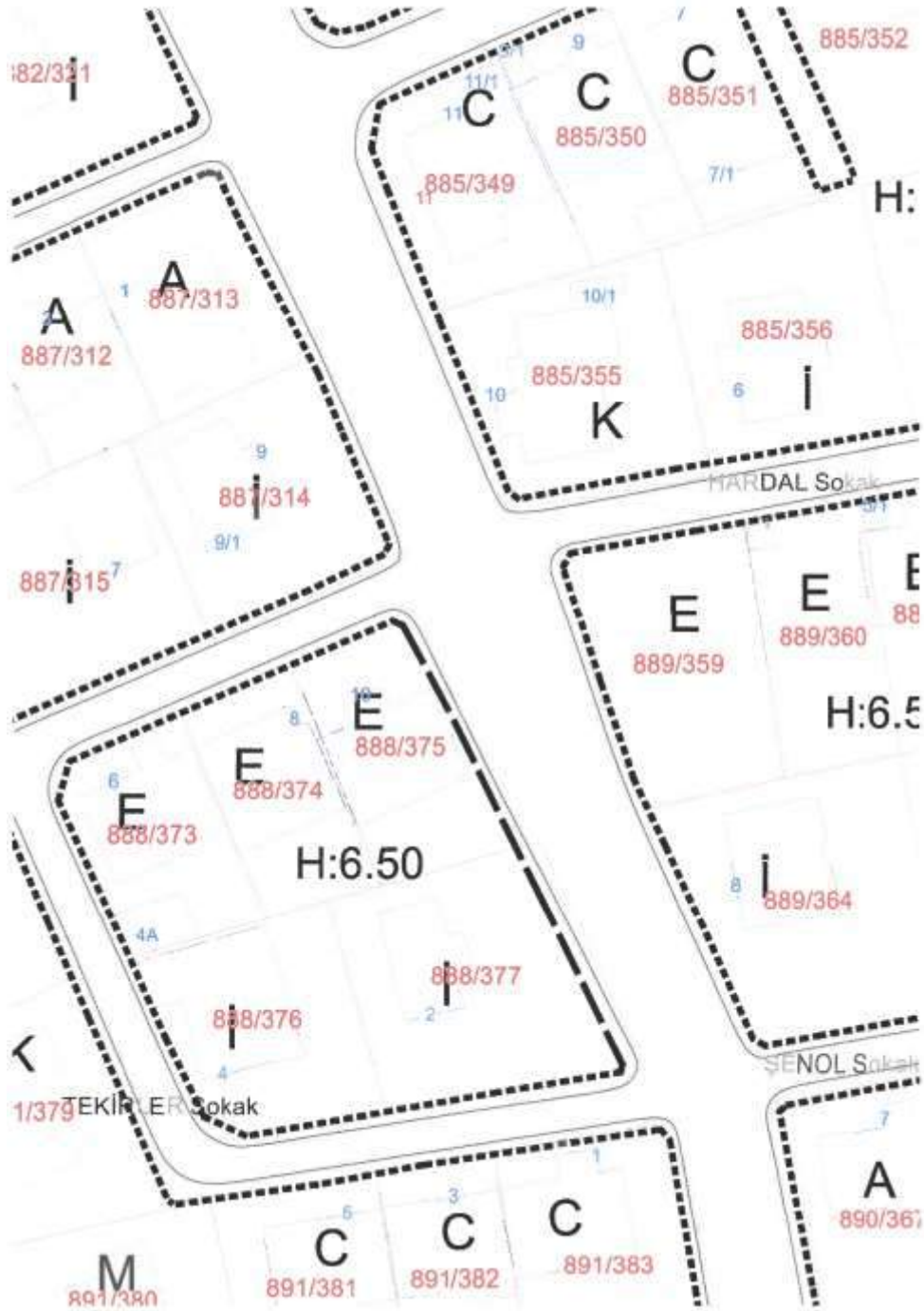
Adres: Beşiktaş Belediye Başkanlığı Nispetiye Mahallesi, Aytaç Caddesi,
Bağlık Sokak, No: 1 34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Telefon No: (212) 319 42 42 Fax No: (212) 319 42 27
İnternet Adresi: www.besiktas.bel.tr
Kep Adresi: besiktasbelediyesi@h01.kep.tr

Bilgi için: GÜLİZ SARAÇ
Şehir Plancısı
Telefon No: 2114









Değerleme konusu taşınmazın ın konumlanmış olduğu 888 ada 375 parselle ilişkin:

- “Konut Alanı” imar fonksiyonuna sahiptir.
- TAKS:
- KAKS:
- Hmaks: 6,50

3.3.2 Gayrimenkulin Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Hukuki Durumunda, İmar Durumundaki Değişikliklere İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 12.12.2024 tarihli olarak temin edilen bilgiler doğrultusunda değerlemeye konu 888 ada, 375 no'lu parsel 18.05.2018 tarih, bila sayılı kararı ile onanan 1/1000 Ölçekli Levent Doğal ve Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Kapsamında Konut Alanı fonksiyonunda kaldığı bilgisine ulaşılmış olup, değerleme konusu taşınmazın konumlanmış olduğu 888 ada, 375 no'lu parsel için son 3 yıl içerisinde yapılaşma koşulları, imar fonksiyonu vb. durumlarında herhangi bir değişiklik bulunmamıştır.

3.3.3. Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat ve Doküman Bilgisi

✓ Mimari Proje

Değerleme çalışması kapsamında Beşiktaş Belediyesi imar arşivinden 04.12.2024 tarihinde değerlemeye konu taşınmazın konumlanmış olduğu 888 ada, 375 parsel için 09.07.1986 tasdik tarihli mimari proje incelenmiştir.

✓ Ruhsat ve İzinler

Değerleme çalışması kapsamında Beşiktaş Belediyesi imar arşivinde 4.12.2024 tarihinde incelenen arşiv dosyasında değerlemeye konu taşınmazın konumlanmış olduğu 888 ada, 375 parsel için alınmış olan onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinin detayları aşağıdaki tabloda detaylı olarak gösterilmiştir.

MİMARİ PROJE					YAPI RUHSATI					YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ					
Proje Alanı	Tarih	Proje Numarası	Kat	Toplam Alan (m ²)	İlgili Alan	Tarih	Veriliş Nedeni	Belge Numarası	Kat	Toplam Alan (m ²)	İlgili Alan	Tarih	Veriliş Nedeni	Belge Numarası	Toplam Alan (m ²)
Bağımsız Bölüm	9.07.1986	-	Bodrum+ Zemin+ 1. Normal Kat	365,00	Bağımsız Bölüm	18.12.1986	Yeni Yapı	C:2 S:14	Bodrum+ Zemin+ 1. Normal Kat	351,00	Bağımsız Bölüm	9.12.1988	Yeni Yapı	88/7980	-

Değerleme konusu taşınmazın konumlanmış olduğu 888 ada, 375 parsel üzerinde yer alan ve Parsan Makine Parçaları Sanayii A.Ş. ofisi kullanımına sahip yapı onaylı mimari projesi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine göre toplam **365 m²** kullanım alanına sahip olduğu tespit edilmiştir.

✓ **Diğer Resmi Evraklar**

Değerleme konusu gayrimenkul ilişkin yapılan Beşiktaş Belediyesi İmar Arşivi incelemesinde herhangi olumsuz evrağa ratlanmamış olup, parsel bünyesinde oyaylı mimari projesi ve yapı ruhsatı eklerine aykırı olarak yapılmış olan çatı için yapı kayıt belgesi alındığı tespit edilmiştir.

İlgili yapı kayıt belgelerine Beşiktaş Belediyesi İmar Arşivinde rastlanılmış olup, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yapı kayıt belgesi doğrulama linkinden (<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama>) yapı kayıt belgelerinin doğrulaması yapılmıştır.

✓ **Yapı Kayıt Belgesi**

3194 Sayılı İmar Kanunu Geçici 16.Maddesi

İMAR KANUNU Kanun Numarası : 3194 Geçici Madde 16- (Ek: 11/5/2018-7143/16 md.) Afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amacıyla, 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve yetkilendireceği kurum ve kuruluşlara 31/10/2018 tarihine kadar başvurulması, bu maddedeki şartların yerine getirilmesi ve 31/12/2018 tarihine kadar kayıt bedelinin ödenmesi halinde Yapı Kayıt Belgesi verilebilir. Başvuruya konu yapının ve arsasının mülkiyet durumu, yapı sınıf ve grubu ve diğer hususlar Bakanlık tarafından hazırlanan Yapı Kayıt Sistemine yapı sahibinin beyanına göre kaydedilir.
Karar Sayısı: 538 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapılar için Yapı Kayıt Belgesi başvuru süresinin 15/6/2019 tarihine kadar, yapı kayıt bedeli ödeme süresinin 30/6/2019 tarihine kadar uzatılmasına, 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi gereğince karar verilmiştir.

Yukarıda yer alan maddeye göre değerlendirme konusu gayrimenkul 31.12.2017 tarihinden önce yapılmış olup, bu madde kapsamında değerlendirmeye alınabilmektedir.

Bu madde hükümleri, 18/11/1983 tarihli ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanununda tanımlanan Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesi içinde ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alan ile İstanbul tarihi yarımada içinde ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanlarda ve ayrıca 19/6/2014 tarihli ve 6546 sayılı Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanunun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde belirlenmiş Tarihi Alanda uygulanmaz. Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlık ve Maliye Bakanlığı tarafından müştereken belirlenir.
--

*Yukarıda yer alan imar kanunu geçici 16.maddesine göre; Boğaziçi kanununda tanımlanan sahil şeridi ve öngörünüm bölgesinde kalan ve Tarihi yarımada kalan yerler ile Çanakkale Gelibolu Yarımadasında bulunan tarihi alanda uygulanmaz hükmü bulunmakta olup, değerlendirme konusu gayrimenkulün bu haktan yararlanabileceği düşünülmektedir.

Ancak Yapı Kayıt Belgesi 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında hazırlanmış olduğu için 3194 sayılı İmar Kanununa aykırı yapılaşmaların kayıt altına alınmasında geçerlidir.

Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Tebliği

Başbakanlık Mevzuatı Geliştirme ve Yayın Genel Müdürlüğü		
6 Haziran 2018 ÇARŞAMBA	Resmî Gazete	Sayı : 30443
TEBLİĞ		
<u>Çevre ve Şehircilik Bakanlığından:</u>		
YAPI KAYIT BELGESİ VERİLMESİNE İLİŞKİN USUL VE ESASLAR		
Amaç ve kapsam		
MADDE 1 – (1) Bu Usul ve Esasların amacı; 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi uyarınca Yapı Kayıt Belgesi verilmesine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir. İşbu Usul ve Esaslar, Yapı Kayıt Belgesi müracaatına, Yapı Kayıt Belgesi bedelinin hesaplanması ve ödenmesine, Yapı Kayıt Belgesi verilen Hazineye ait taşınmazların satışına, Yapı Kayıt Belgesi düzenlenmeyecek yapılar ile bu belgenin düzenlenmesi safhasında yalan beyanda bulunanlar hakkında yapılacak işlemlere ilişkin hususları kapsar.		
Dayanak		
MADDE 2 – (1) Bu Usul ve Esaslar, 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesine dayanılarak hazırlanmıştır.		

Yukarıda yer alan 06.06.2018 tarihli Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Tebliği'nin 1. ve 2. maddelerinde de yer aldığı üzere Yapı Kayıt Belgesi 3194 sayılı İmar Kanuna aykırı yapılaşmaları kapsamaktadır.

Yapı kayıt belgesi düzenlenemeyecek yapılar:	
MADDE 8 – (1) Yapı Kayıt Belgesi:	
resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/06/20180608-8.htm	
Başbakanlık Mevzuatı Geliştirme ve Yayın Genel Müdürlüğü	
a) 18/11/1983 tarihli ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanununda tanımlanan Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesi içinde, 3194 sayılı Kanunun geçici 16 ncı maddesi uyarınca adı geçen Kanuna eklenmiş olan kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanda,	
b) İstanbul tarihi yarınada içinde 3194 sayılı Kanunun geçici 16 ncı maddesi uyarınca adı geçen Kanuna eklenmiş olan kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanlarda,	
c) 19/5/2014 tarihli ve 6546 sayılı Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanunun 2 ncı maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde belirlenmiş Tarihi Alanda,	
ç) Üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konum taşınmazlar üzerinde,	
d) Kesinleşmiş planlar neticesinde sosyal donatı alanı olarak belirlenmiş ve Maliye Bakanlığınca aynı amaçla değerlendirilmek üzere ilgili kurumlara tahsis edilmiş Hazineye ait taşınmazlar üzerinde,	
bulunan yapılar hakkında Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemez.	
(2) Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyecek yapılar için bu belgenin düzenlendiğinin tespit edilmesi durumunda, Yapı Kayıt Belgesi iptal edilir, bu belgenin sağlanmış olduğu haklar geri alınır, Yapı Kayıt Belgesi bedeli olarak yatırılmış olan bedel inde edilmez ve belge düzenlenmesi safhasında yalan ve yanlış beyanda bulunan müracaat sahibi hakkında 10 uncu maddenin ikinci fıkrası uyarınca suç duyurusunda bulunulur.	

Yapı Kayıt Belgesi yukarıda belirtilen a, b, c, ç ve d maddelerinde belirtilen alanlarda kalmamak koşulu ile düzenlenebilmektedir.

Yapı kayıt belgesinin kullanım yerleri MADDE 6 – (1) Yapı Kayıt Belgesi verilen yapıların malikleri, bu belgenin bir örneğini belediye ve mücavir alan sınırları içinde ilgili belediyesine, bu sınırlar dışında il özel idaresine vermek zorundadır. (2) Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılara, talep halinde ilgili mevzuatta tanımlanan asit olduğu abone grubu dikkate alınarak geçici olarak su, elektrik ve doğalgaz bağlanabilir. (3) Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılara ilgili 3194 sayılı Kanun uyarınca alınmış yakım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edilir. (4) Yapı Kayıt Belgesi alındıktan sonra yapı ruhsatı alıp da yapı kullanma izin belgesi alınmış veya yapı ruhsatı bulunmayan yapılarda, yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın kullanım maksadı değişiklikleri de dahil olmak üzere tapuda cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesisi yapılabilirliği için; a) Yapı Kayıt Belgesi, b) Mevcut yapının veya yapıların dış cephe ve iç taksimatı bağunsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin ölçüleri ve bağunsız bölümlerine konan ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleriyle oranlı arsa payları, kat, daire, iş bürosu gibi nevi ile bunların birden başlayıp sırayla giden numarası ve bağunsız bölümlerin yapı inşaat alanı ve yapı maliklerini de gösteren ve mimar tarafından yapılan ve ana gayrimenkulün yapı maliki veya bütün paydaşlarının imzaları alınarak imzalanmış ve elektronik ortamda Tapu Müdürlüğüne ibraz edilen proje, c) İmar planlarında umumî hizmet alanlarına denk gelen alanların terk edildiğine ilişkin ilgili belediyesinden alınan belge, ç) Bağımsız bölümlerin kullanış tarzına, birden çok yapının varlığı halinde bu yapıların özelliğine göre hazırlanmış, kat mülkiyetini kuran yapı maliki veya malikleri tarafından imzalanmış yönetim planı, d) Yapı Kayıt Belgesi ile zemin ve mimari proje uyumunu gösteren özel harita mühendislik büroları veya Lisanslı Harita Kadastro Büroları (LHKAB) tarafından düzenlenmiş olan zemin tespit tutanağı, ile birlikte ilgili tapu müdürlüğüne mütacaatta bulunulur ve daha evvel Yapı Kayıt Belgesi için ödenen meblağ kadar bir bedelin genel bütçenin (B) işaretli cetveline gelir kaydedilmek üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığının merkez muhasebe birimi hesabına yatırılmasından sonra tapu müdürlüğünce belirtilen işlemler yapılır. Bu fıkradan (b) bendinde belirtilen projeyi hazırlayan mimar ile (d) bendinde belirtilen zemin tespit tutanağını hazırlayan mühendisler bu belgelerin içeriklerinin doğruluğundan yapı malikleri ile birlikte hükken sorumludur. (5) Kat mülkiyetine geçilmiş olması 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Ek 1 inci maddesinin uygulanmasına engel teşkil etmez. (6) İnşaat halindeki yapılarda 31/12/2017 tarihi itibarı ile bitmiş olan kısımlar için ilave inşaat alanı ihdas etmeme şartı ile Yapı Kayıt Belgesi verilir ve Yapı Kayıt Belgesi verilen kısımların eksik inşaat işleri tamamlanabilir. (7) Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarda ruhsat alınmaksızın yapılabilecek basit onarım ve tadilatlar yapılabilir. (8) Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarda işyeri açma ve çalışma ruhsatı yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın verilir.
--

Yukarıda yer alan tebliğin 6/8 maddesine göre Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarda yapı kullanma izin belgesine gerek olmaksızın işyeri açma ve çalıştırma ruhsatı alınabilmektedir.

- Yukarıda verilen Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Tebliğine göre değerlendirme konusu gayrimenkul 8.Madde kapsamında Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyecek alanlar içerisinde yer almamakla birlikte ilgili tebliğ İmar Kanununa aykırı yapılaşmaları kapsamaktadır.

Aşağıda müşteriden temin edilen Yapı Kayıt Belgesi bilgileri yer almaktadır.

Yapı Kayıt Belgesinde Yer Alan Yapıların Ayrıntılı İcmal Tablosu

Fonksiyon	Yapı Kayıt Belgesi İçin Hesaplanan Alan (m ²)	Barkod Numarası	Yapı Kayıt Belgesi Numarası	Belge Düzenleme Tarihi
Çatı Katı	89,28	CSB01000476686101	645GF6L1	5.01.2019
TOPLAM	512,65			

Yukarıda detayları belirtilen yapı kayıt belgesi ile birlikte değerlemeye konu taşınmazın çatı katında yapılan büyüme için yapı kayıt belgesi alınmış olduğu tespit edilmiştir.

✓ Yapı Denetim Bilgisi ve Enerji Verimlilik Sertifikası

Değerleme çalışması kapsamında Yenimahalle Belediyesi imar arşivinde 11.11.2024 tarihinde dijital olarak temin edilmiş olan imar arşivi dosyası incelendiğinde değerlendirme konusu gayrimenkulün konumlanmış olduğu 888 ada, 375 parsel e için hazırlanmış herhangi bir enerji verimlilik sertifikası bulunmadığı tespit edilmiştir.

3.3.4. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme çalışması kapsamında Beşiktaş Belediyesi imar arşivinde 4.12.2024 tarihinde incelenen arşiv dosyasında değerleme konusu taşınmazında konumlanmış olduğu **888 ada, 375 parsel** ile ilişkin; 30.04.1986 tarih, 86/4788 sayılı Yapı Yıkım Belgesi bulunmaktadır. 18.12.1986 tarihli ruhsat ile yıkımın iptal edildiği düşünülmektedir.

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

Değerleme konusu gayrimenkul ilişkin Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi bulunmadığı bilgisine ulaşılmış olup, söz konusu taşınmaz şirketin ofis binası kullanımına sahip olduğu gözlemlenmiştir.

3.5 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 Beşiktaş Belediyesi imar arşivinden 04.12.2024 tarihinde değerlemeye konu taşınmazın için mevcut durumda yasal durumu ile mevcut durumu arasında farklılık oluşturacak herhangi bir evrak ya da belge bulunmadığı tespit edilmiştir.

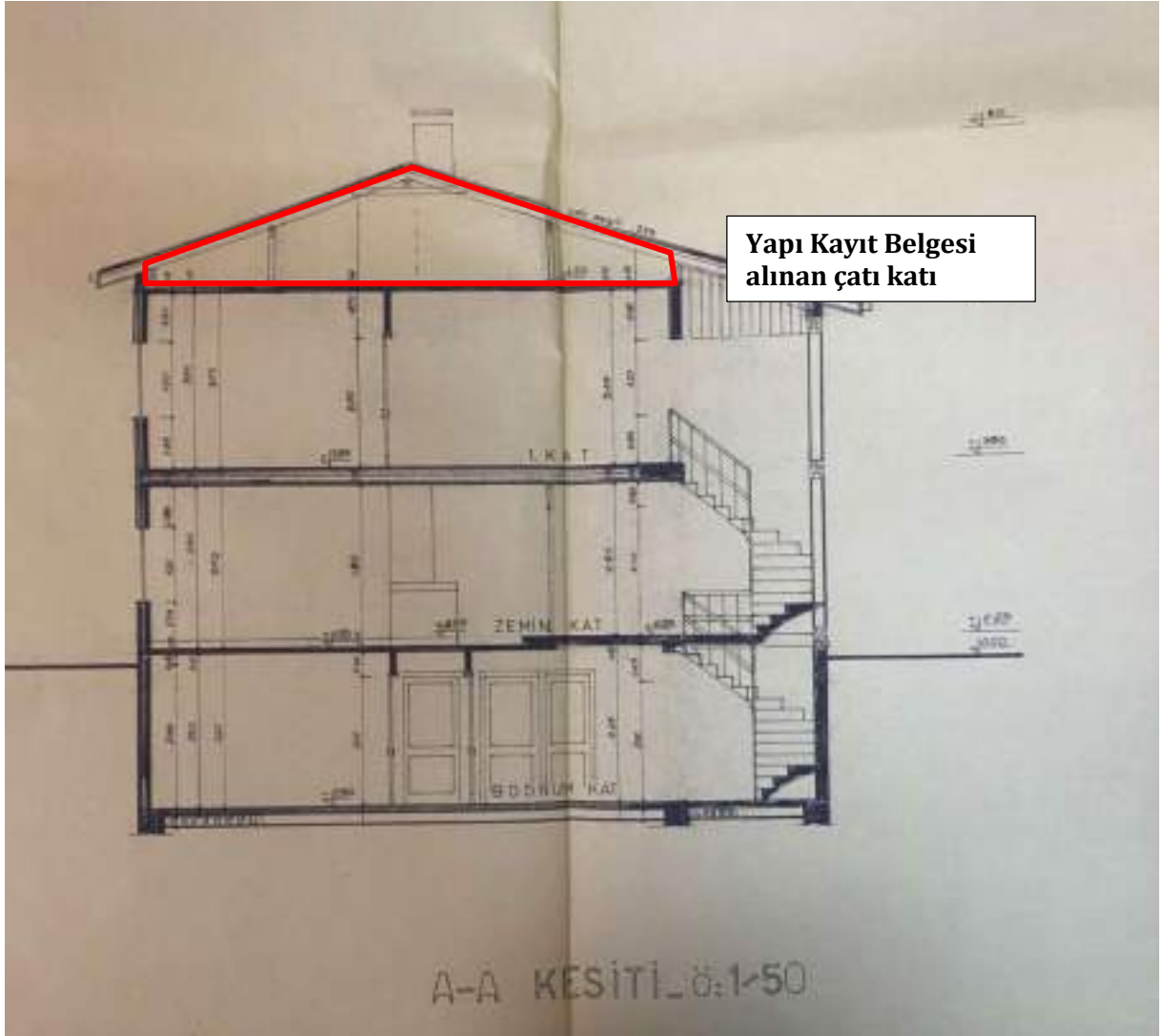
4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Bulunduğu Bölgenin Analizi

Gayrimenkulün Açık Adresi: Levent Mahallesi, Tekirler Sokak, No:10, Beşiktaş/İSTANBUL

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Levent Mahallesi, 888 ada 375 no'lu parselde "Bahçeli Kargir Ev" vasıflı gayrimenkuldür. Değerlemeye konu gayrimenkul Levent sınırları içerisinde konumlanmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkul konumlanmış olduğu 888 ada, 375 no'lu parsel üzerinde 1 bodrum kat, zemin kat, 1 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 4 katlı olarak inşa edilmiş olan yapı bulunmaktadır. Değerlemeye konu taşınmaz mevcut durumda Parsan Makina Parçaları Sanayi A.Ş. binası kullanımında olduğu gözlemlenmiştir.

Değerlemeye konu taşınmazın kat alanları ve kesit görüntüleri aşağıda detaylı olarak gösterilmiştir.



Değerleme konusu gayrimenkul ulaşım için; bölgenin ana arterlerinden olan Levent Caddesi üzerinde doğu yönünde ilerlenirken sola, Yenisülün Sokak'a girilir. Sokak üzerinde yaklaşık 250 m ilerledikten sonra tekrar sola Tekirler Sokak'a girilir. Değerleme konusu taşınmaz köşede

konumlanmıştır. Değerlemeye konu gayrimenkul yeri ve konumu itibariyle reklam kabiliyeti ile birlikte görünürlük açısından oldukça iyi bir konumda yer aldığı gözlemlenmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkulün konumlanmış olduğu bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmış olup, taşınmaza toplu taşıma ve özel araçlar ile ulaşım rahatlıkla sağlanabilmektedir. Aynı zamanda taşınmazın konumlanmış parsel sınırları içerisinde bodrum katta otopark alanı inşa edilmektedir.

Gayrimenkulden Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar

Yer	Mesafe
Beşiktaş Belediyesi	~800 m.
Kanyon AVM	~1,2 km.
Metrocity AVM	~1,09 m.
Akmerkez	~1,11 km.
Levent Metro / Büyükdere Caddesi	~800 m.





Kaynak: earth.google.com.tr

Değerleme konusu gayrimenkul 888 ada, 375 no'lu parselde konumlanmıştır. Taşınmaz dikdörtgene yakın bir forma sahiptir. Değerlemeye konu gayrimenkulün Yeni Sülün Sokak ve Tekirlek Sokak cephesi bulunmaktadır.

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

2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler olmuştur. Benzer eğilim 2024 yılı ilk çeyreği itibarıyla devam etmiştir. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülkemerkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkıpara politikalarını uygulamayı sürdürmüştür. Özellikle Fed, ECB gibi küresel etkinliği yüksek olan Merkez Bankalarının enflasyonu düşürmeyi öncelikleyen yaklaşımları parasal maliyetlerin yüksek kalmasına neden olmuştur.

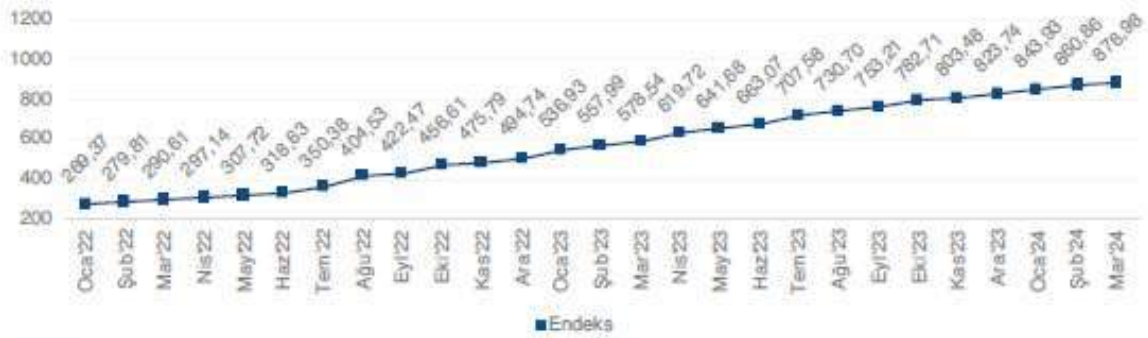
Fed aldığı önlemler ile ABD'de enflasyonu belli bir orana düşürmeyi başarmış olsa da yılın ilk dört aylık döneminde gelen veriler fiyatlar genel düzeyinde önemli bir katılık olduğunu da göstermektedir. Bu nedenle 'para politikasında gevşeme' beklentileri giderek ötelenmekte canlılığını koruyan büyüme ve istihdam rakamları da bu beklentiyi güçlendirmektedir. 2023 yılı sonu itibarıyla ABD ekonomisi için dile getirilen yumuşak iniş senaryoları şimdilik ertelenmiş görünmektedir. Euro Bölgesi ve AB de ise enflasyonu önlemek kadar büyüme ve istihdamı artırıcı önlemler de önem kazanmaya başlamıştır. Büyüme kaybı yaşayan AB ekonomisi bazı demografik özelliklerinden kaynaklanan sorunlarla birlikte ABD'den daha önce sıkı para politikasından uzaklaşacak bir izlenim vermeye başlamıştır.

GYODER Gösterge Raporu 2024 / 1. Çeyrek raporu incelendiğinde aşağıdaki bulgulara ulaşılmıştır.

2024 yılının ilk çeyreği, İsrail-Filistin ve Rusya-Ukrayna arasındaki çatışmalara ek olarak Kızıldeniz krizinin de sürmesiyle birlikte küresel enflasyonun ve ekonomik durgunluğun devam

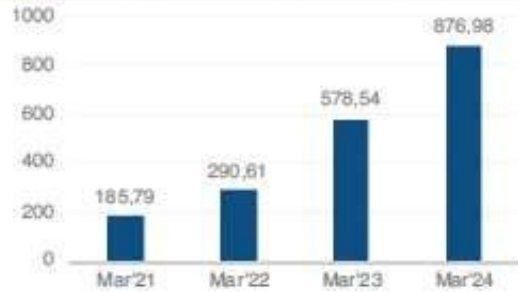
ettiği bir dönem olmuştur. Bu dönemde, bölgesel çatışmaların etkisiyle ekonomilerde belirsizlikler artarken, bunun küresel piyasalara olumsuz yansımaları devam etmiştir. Küresel ekonomideki olumsuz gelişmelere rağmen, ülkemizde yüksek döviz kuru ve enflasyon nedeniyle politika faizlerinin yüksek tutulması piyasada olumlu bir atmosfer oluşmuştur. Özellikle 31 Mart Genel Seçimleri öncesinde yapılan politika faiz artırımı kararı, Türkiye ekonomisinin istikrarlı bir şekilde toparlanma sürecini sürdüreceğinin işareti olmuştur. Ekonomide alınan doğru adımların etkisiyle kredi derecelendirme kuruluşları Türkiye'nin kredi notunda ve kredi notu görünümünde revizyonlar yapmıştır. Fitch, 12 yıl sonra Türkiye'nin kredi notunu B'den B+'ya yükseltirken Moody's ise kredi notunu B3 olarak teyit etmiştir. Her iki kuruluş da kredi notu görünümünü durağandan pozitive çevirmiştir.

Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi



Kaynak: Endeksa

Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Ocak 2014=100)*



Kaynak: Endeksa

Endeks Değeri:

2024 Mart

876,98

Aylık Nominal

Değişim (%)

1,87%

Yıllık Nominal

Değişim (%)

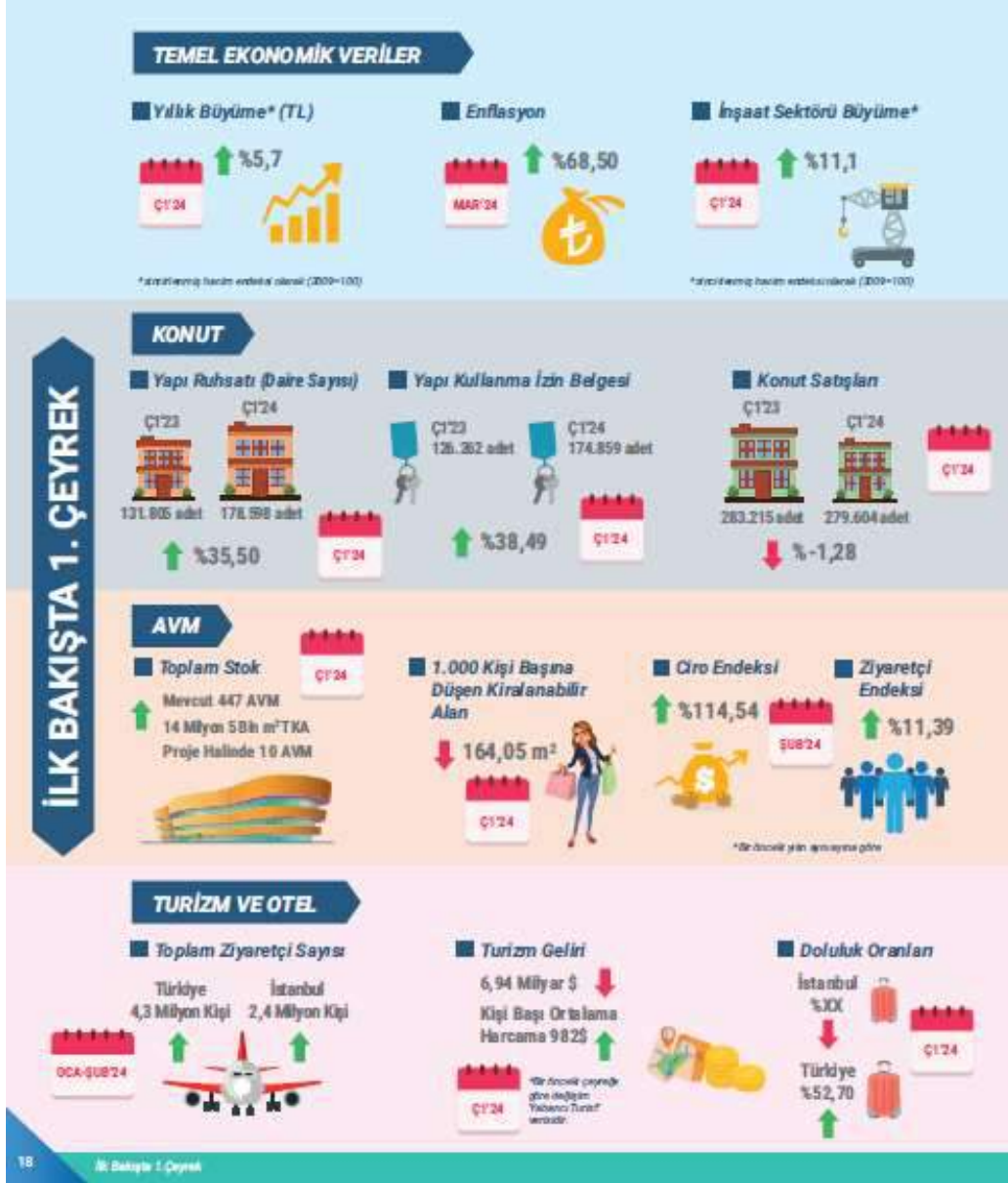
51,59%

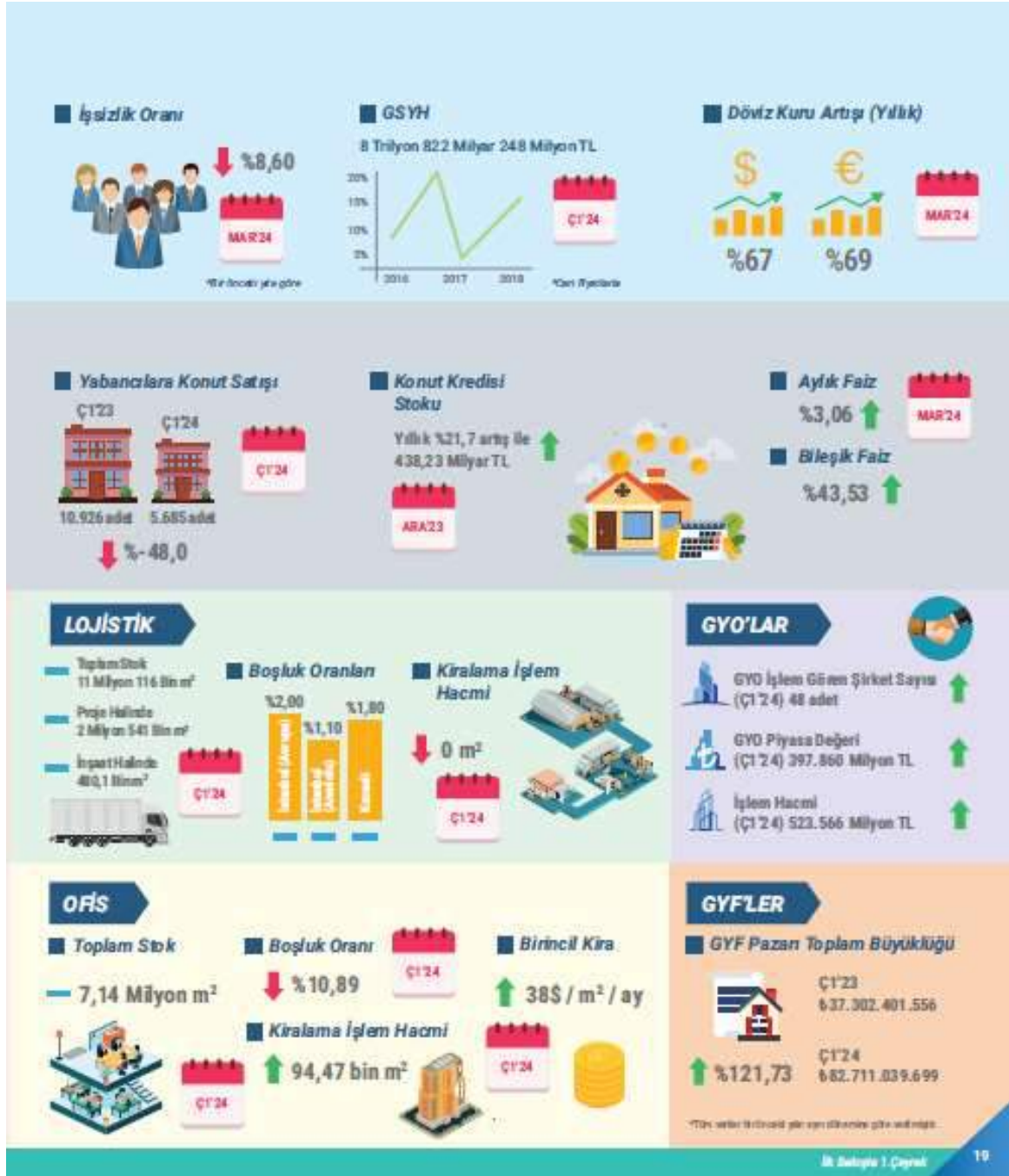
Başlangıç Dönemine Göre

Nominal Değişim (%)

776,98%

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2024 Mart sonu itibarıyla 876,98 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı aynına oranla 298,44 puan artış gösterirken yıllık bazda %51,6 artış gösterdi.





Dünya ekonomisinde aktivite 2024 ilk çeyreğinde dirençli seyrini sürdürmüştür. Küresel ölçekte hizmet sektöründe sınırlı da olsa hızlanma görülürken, imalat aktivitesi ilk çeyrek itibarıyla yeniden genişleme bölgesine geçmiştir. ABD (Fed) ve Avrupa (ECB) Merkez Bankaları'nın faiz patikalarına yönelik beklentiler ayrıışmaktadır. ECB'nin yaz aylarında faiz indirimlerine başlayacağına yönelik tahminler kuvvetlenirken, Fed'in faiz indirimlerine yönelik beklentiler, tahminleri aşan enflasyon verileri ve Fed yetkililerinin açıklamaları ile ötelenmektedir. Son dönemde Ortadoğu'da artan jeopolitik gerilimler ve Rusya'ya yönelik ihracat kısıtlamaları enerji başta olmak üzere emtia fiyatlarında dalgalanmalar yaratmaktadır. Bu gelişmeler küresel enflasyonun iyileşme hızına yönelik kaygıları artırmaktadır. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Çin'de ekonomik toparlanmaya yönelik sinyaller gelse de emlak sektörüne yönelik belirsizlikler sürmektedir. Japonya Merkez Bankası uzun yıllardır sürdürdüğü negatif faiz politikasını sonlandırmıştır.

Türkiye ekonomisi 2023 dördüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %1,0 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla 2023 yıl genelinde büyüme %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2022 yılında 905,8 milyar dolar olan GSYH 2023 yılında 1 trilyon 118,6 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2024 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin dirençli kaldığını göstermektedir. İş gücü piyasasında ise mevsimsellikten arındırılmış verilere göre Ocak'ta %9,0 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %8,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergelerinde de genele yayılan bir düşüş gözlenmiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Ocak ayındaki 49,2 seviyesinden Şubat'ta 50,2'ye yükselerek daralma bölgesinden çıkmıştır. İmalat PMI Mart ayında 50,0 değerini alsa da, Nisan ayı verileri endeksin 49,3'e gerileyerek daralma bölgesine geçtiğini göstermektedir. Kapasite kullanım oranı son üç ayda sınırlı da olsa yükselirken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir.

İlk çeyrekte dış dengedeki devam etmiştir. İhracatta toparlanma sürerken, enerji ve altın kalemlerindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı daralmaktadır. Seyahat gelirlerinde artış meydana gelse de, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk üç ayda ihracat 2023'ün aynı dönemine göre %3,6 artarken, ithalatta %12,8 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2023 ilk çeyreğinde 34,8 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2024'ün ilk çeyreğinde 20,3 milyar dolara gerilemiştir. Aralık 2023'te 45,5 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2024'te 31,8 milyar dolara inmiştir.

Ücret artışları, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve beklentilerdeki bozulma ile ilk çeyrekte enflasyonda sınırlı da olsa artış yaşanmıştır. 2023 sonunda %64,8 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %68,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %44,2'den %51,5'e yükselmiştir. Ayrıca emtia fiyatlarındaki dalgalanma ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Ocak ayında %42,50 olan politika faizini %45,00'a çıkaran TCMB Şubat toplantısında faizleri sabit tutarken, Mart ayında genel beklentilerin aksine 500 baz puan artışla politika faizini %50,00'a yükseltmiştir. Son Nisan toplantısında da TCMB politika faizini %50,00 seviyesinde tutarken, enflasyona dair temkinli bir dil kullanmıştır. TCMB ayrıca iç talepteki dengelenmeyi sağlamak amacıyla ilave makro ihtiyati düzenlemeler ve likidite tedbirleri almıştır. İkinci çeyrek başında ise piyasa mekanizmasının işlevselliğini ve makro finansal istikrarı koruyacak şekilde makro ihtiyati politikaları sadeleştirmeye devam etmiştir.

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	26.276.307	307.952	1.118.593	13.110	4,50	23,49
2024*	8.822.248		285.572		5,70	30,89

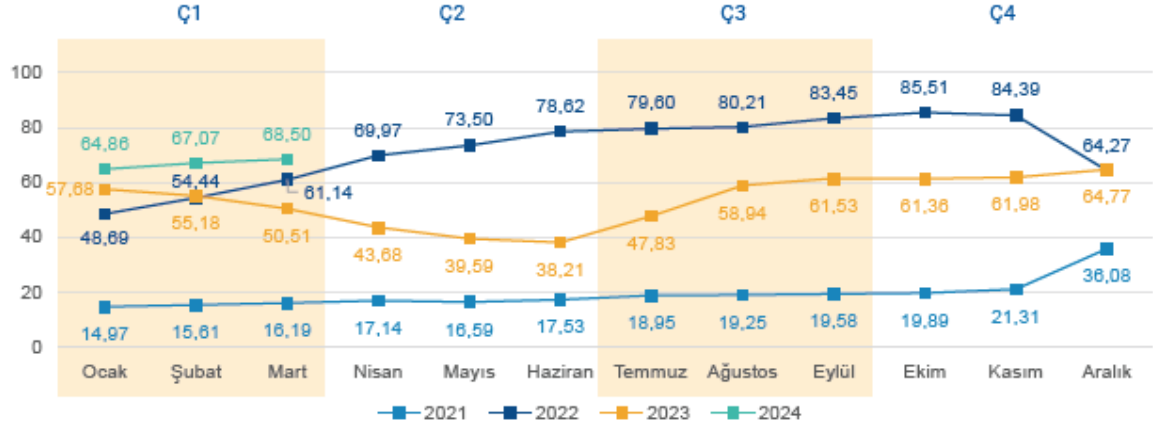
GSYH 2024 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,7 arttı.

Kaynak: TÜİK

*2024 yılı 1.çeyrek verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Yıllık Enflasyon*



TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %3,16, bir önceki yılın Aralık ayına göre %15,06, bir önceki yılın aynı ayına göre %68,50 ve on iki aylık ortalamalara göre %57,50 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

2024 Yılı'nın 1. Çeyrek Dönemi İtibarıyla Türkiye'deki Mevcut Alışveriş Merkezi Arzı 447 Adet Alışveriş Merkezinde 14 Milyon m² Seviyesini Geçmiştir.

2023 yılında ülke genelinde toplam 137 bin m² kiralanabilir alana sahip 5 alışveriş merkezi açılarak perakende pazarına giriş yapmıştır. Mevcutta 361 bin m² kiralanabilir alana sahip 10 adet alışveriş merkezi inşaat halindedir. 2025 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 14,4 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına yaklaşık 164 m² kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 328 m² ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 286 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır.

2025 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 168 m² seviyesine çıkması beklenmektedir.

Türkiye AVM Gelişimi

AVM sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)*



Yıllara Göre Açılan AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)



2024 1. Çeyrek dönem itibarıyla, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 447, toplam kiralanabilir alan stoku ise 14 milyon 6 bin m²'ye ulaştı. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %37,2'sini oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 164,05 m²'dir.

Kaynak: AYD

*Ç1'24 sonu verisidir.

**Value Solution Partners veri tabanına dahil edilen bir alışveriş merkezinin minimum brüt kiralanabilir alanı 5.000 m² olmalıdır.

AVM

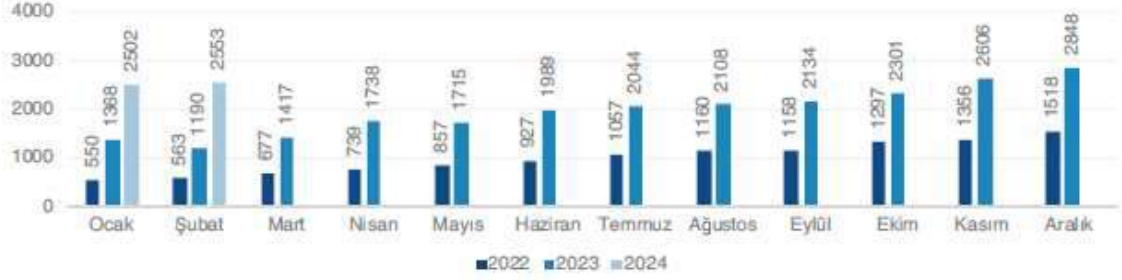
	Mevcut Durum	Aktif	İnşaat Halinde	Toplam
İstanbul	Birim	133	4	137
	TKA (m²)	5.216.864	145.410	5.362.274
Ankara	Birim	42	1	43
	TKA (m²)	1.654.501	42.000	1.696.501
Diğer Şehirler	Birim	272	5	277
	TKA (m²)	7.134.194	173.500	7.307.694
Türkiye	Birim	447	10	457
	TKA (m²)	14.005.559	360.910	14.366.469

Yeni AVM Arzı	Dönem Sonunda Aktif Olacak		Dönem Sonunda Tamamlanması Beklenen	
	Birim	TKA (m²)	Birim	TKA (m²)
2024*	452	14.158.969	5	153.410
2025*	457	14.366.469	5	207.500

Yoğunluk	TKA (m²) (1.000 kişi başına)
İstanbul	328
Ankara	286
Diğer	118
Türkiye	164

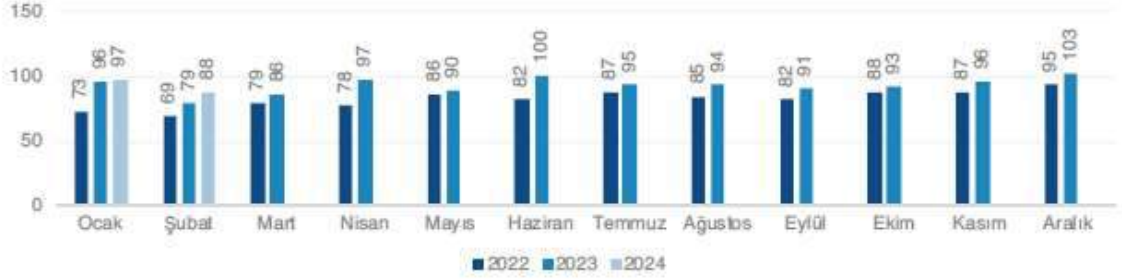
Kaynak: AYD
*81 il için

Perakende Ciro Endeksi



Kaynak: AYD
*Sektöre ait ciro endeksi, Anadolu ve İstanbul'un GLA büyüklükleri ağırlıklandırılarak hesaplanmıştır.

Ziyaret Sayısı Endeksi



Kaynak: AYD

4.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mevcut Durumuna İlişkin Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu gayrimenkul İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Levent Mahallesi 888 ada, 375 no'lu parselde konumlanmıştır.
- Taşınmazın konumlanmış olduğu parsel 434,00 m² arsa yüzölçümüne sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmaz mevcut durumda 1 bodrum kat, zemin kat, 1 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 4 kattan oluşmaktadır.
- Değerlemeye konu gayrimenkul için onaylı mimari projesi incelendiğinde bodrum kat sığınak, kömürlük, su deposu ve kazan dairesi alanı, zemin kat salon ve mutfak, 1. Normal kat 4 oda, 2 banyo ve hol olarak projelendirilmiştir. Çatı katı projede belirtilmemiş, yapı kayıt belgesi alınmıştır.
- Mevcut durumda yapılan saha ziyareti tespitleri doğrultusunda söz konusu taşınmaz ofis olarak kullanılmaktadır.
- Taşınmaz içinde değerlendirme tarihi itibarıyla bakım, güçlendirme çalışmaları ve asansör yapılmaktadır. Asansör kabini henüz oluşturulmamıştır.
- Mevcut durumda bodrum katta; depo, mutfak, banyo, oda, salon, zemin katta giriş, 3 oda, 1 wc, 1. Katta 3 oda, 1 wc, çatı katında ise 3 oda hacimli olacağı bilgisi edinilmiştir. Taşınmaz içinde devam eden çalışmaların ardından odaların ofis olarak kullanılacağı bilgisi alınmıştır.
- Uygulama projesi müşteriden temin edilmiş ve rapor içerisinde gösterilmiştir.
- Değerleme konusu gayrimenkul için yerinde yapılan saha ziyareti doğrultusunda bodrum katta 18 m² garaj hacmi, 8 m² koridor hacmi, 10 m² sol üst kontürden, 12 m² sağ alt köşeden büyütülerek 2 adet oda hacmi oluşturulduğu tespit edilmiştir.
- Zemin kat ve 1.katta bulunan 10 m² kapalı balkon alanlarının kapalı alan hacmine dahil edildiği gözlemlenmiştir.
- Taşınmazda toplamda yaklaşık 48 m² büyüme yapıldığı tespit edilmiştir.
- Taşınmazın girişinin ve merdiven kovanının yerinin değiştirildiği tespit edilmiştir.
- Söz konusu taşınmaza yapılan yatırımlar devam etmektedir, müşteriden yatırım bütçesinin yaklaşık 5.000.000 TL olduğu bilgisi şifahi alınmıştır.
- Değerlemeye konu gayrimenkulün konumlanmış olduğu yapı 09.12.1988 tarihinde yapı kullanım izin belgesi alınmış olduğu bilgisine ulaşılmış olup, yaklaşık 36 yıllık binada konumlanmıştır.
- Taşınmazın konumlu olduğu 888 ada, 375 parsel in yan ve arka cepheleri bahçe duvarı ile çevrilmiş olduğu gözlemlenmiştir.
- Değerleme konusu gayrimenkulün konumlanmış olduğu bina için onaylı mimari projesi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinin bulunduğu tespit edilmiştir.
- Taşınmazın konumlanmış olduğu bölgenin yakın çevresinde ofis amaçlı kullanılan konut alanları yer aldığı gözlemlenmiştir.
- Değerlemeye konu gayrimenkul yeri ve konumu açısından önemli ulaşım yollarına yakın konumlanmış olup, söz konusu taşınmazın reklam kabiliyeti ve görünürlüğü oldukça yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmaz için TAKBİS belgesi üzerinden yapılan incelemeler doğrultusunda tek hisseli mülkiyet yapısına sahip olduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- Değerleme konusu gayrimenkulün konumlanmış olduğu bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmıştır.
- Taşınmazın konumlanmış olduğu bölgeye toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım rahatlıkla sağlanabilmektedir.

4.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal ve Teknik İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme				
İnşaat Nizamı	:	Ayrık Nizam				
Binanın Kat Adedi	:	Yasal Durum: 3 (Bodrum Kat + Zemin Kat + 1 Normal Kat) Mevcut Durum: 4 (Bodrum Kat + Zemin Kat + 1 Normal Kat + Çatı Katı)				
Değerleme Konusu Toplam Alan	:	Bağımsız bölümlerin yasal ve mevcut alanları “Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziksel, Teknik ve İç Mekan İnşaat Özellikleri” başlığındaki tabloda ayrıntılı olarak verilmiştir.				
Yasal ve Mevcut Durum Kıyaslaması	:	Değerleme konusu bağımsız bölümler için yasal ve mevcut durum alanlarını gösteren detaylar aşağıdaki tabloda detaylı olarak gösterilmiştir.				
		ALAN BİLGİSİ				
		KAT	YASAL ALAN (m ²)	YAPI KAYIT BELGESİ (m ²)	TOPLAM YASAL ALAN (m ²)	MEVCUT ALAN (m ²)
		BODRUM KAT	115,00		115,00	163,00
		ZEMİN KAT	125,00		125,00	125,00
		1.KAT	125,00		125,00	125,00
		ÇATI KATI		89,00	89,00	89,00
		TOPLAM (M ²)	365,00	89,00	454,00	502,00
Yaşı	:	~36 (18.12.1986 tarihli Yapı Ruhsatına göre)				
Elektrik	:	Var				
Su	:	Var				
Kanalizasyon	:	Var				
Isıtma Sistemi	:	Merkezi Sistem				
Jeneratör	:	Var				
Asansör	:	Var				
Yangın Merdiveni	:	Var				
Yangın Alarmı	:	Var				
Park Yeri	:	Kapalı Otopark (İnşaat aşamasında)				
Dış Cephe	:	Kompozit				

4.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziksel ve İç Mekan İnşaat Özellikleri

ALAN BİLGİSİ				
KAT	YASAL ALAN (m ²)	YAPI KAYIT BELGESİ (m ²)	TOPLAM YASAL ALAN (m ²)	MEVCUT ALAN (m ²)
BODRUM KAT	115,00		115,00	163,00
ZEMİN KAT	125,00		125,00	125,00
1.KAT	125,00		125,00	125,00
ÇATI KATI		89,00	89,00	89,00
TOPLAM (M ²)	365,00	89,00	454,00	502,00

Kullanım Amacı	ZEMİN	DUVAR	TAVAN	AYDINLATMA
	Yasal ve Mevcut Durum			
Ofis	Seramik, Islak hacimlerde Fayans	Asma Tavan	Sıva üzeri Boya	Spot Işıklandırma, Dekoratif Aydınlatma

Değerleme konusu gayrimenkul için yerinde yapılan saha ziyareti doğrultusunda bodrum katta 18 m² garaj hacmi, 8 m² koridor hacmi, 10 m² sol üst kontürden, 12 m² sağ alt köşeden büyütülerek 2 adet oda hacmi oluşturulduğu tespit edilmiştir. Zemin kat ve 1.katta bulunan 10 m² kapalı

balkon alanlarının kapalı alan hacmine dahil edildiği gözlemlenmiştir. Çatı katı mimari projesinde belirtilmemiş olup, kat için yapı kayıt belgesi alınmıştır.

4.6 Mevcut Yapıyla veya İnşaata Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkulün konumlanmış olduğu ve ofis binası olarak kullanılan bina üzerinde yapılan tespitler doğrultusunda mevcut yapının çatı katında büyümeler yapıldığı tespit edilmiştir. Söz konusu büyümenin onaylı mimari projesi ve yapı ruhsatına aykırı olarak inşa edilmiş olan alanlar olduğu tespit edilmiştir. Büyüme için CSB01000476686101 barkod numaralı 05.01.2019 tarihli yapı kayıt belgesi alınmıştır.

4.7 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 gayrimenkul için onaylı mimari projesi ile mevcut durumu arasında çatı katı katında yer alan büyüme ile ilgili yapılan aykırılıklara ilişkin Yapı Kayıt Belgesi alınmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkul için yerinde yapılan saha ziyareti doğrultusunda bodrum katta 18 m² garaj hacmi, 8 m² koridor hacmi, 10 m² sol üst kontürden, 12 m² sağ alt köşeden büyütülerek 2 adet oda hacmi oluşturulduğu tespit edilmiştir. Zemin kat ve 1.katta bulunan 10 m² kapalı balkon alanlarının kapalı alan hacmine dahil edildiği gözlemlenmiştir. Çatı katı mimari projesinde belirtilmemiş olup, kat için yapı kayıt belgesi alınmıştır.

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek aykırılıklar olmadığı gözlemlenmiştir.

Değerlemeye konu gayrimenkul için onaylı mimari projesi ve mevcut durumuna ilişkin detayları gösteren alan tablosu aşağıda detaylı olarak gösterilmiştir.

ALAN BİLGİSİ				
KAT	YASAL ALAN (m ²)	YAPI KAYIT BELGESİ (m ²)	TOPLAM YASAL ALAN (m ²)	MEVCUT ALAN (m ²)
BODRUM KAT	115,00		115,00	163,00
ZEMİN KAT	125,00		125,00	125,00
1.KAT	125,00		125,00	125,00
ÇATI KATI		89,00	89,00	89,00
TOPLAM (M ²)	365,00	89,00	454,00	502,00

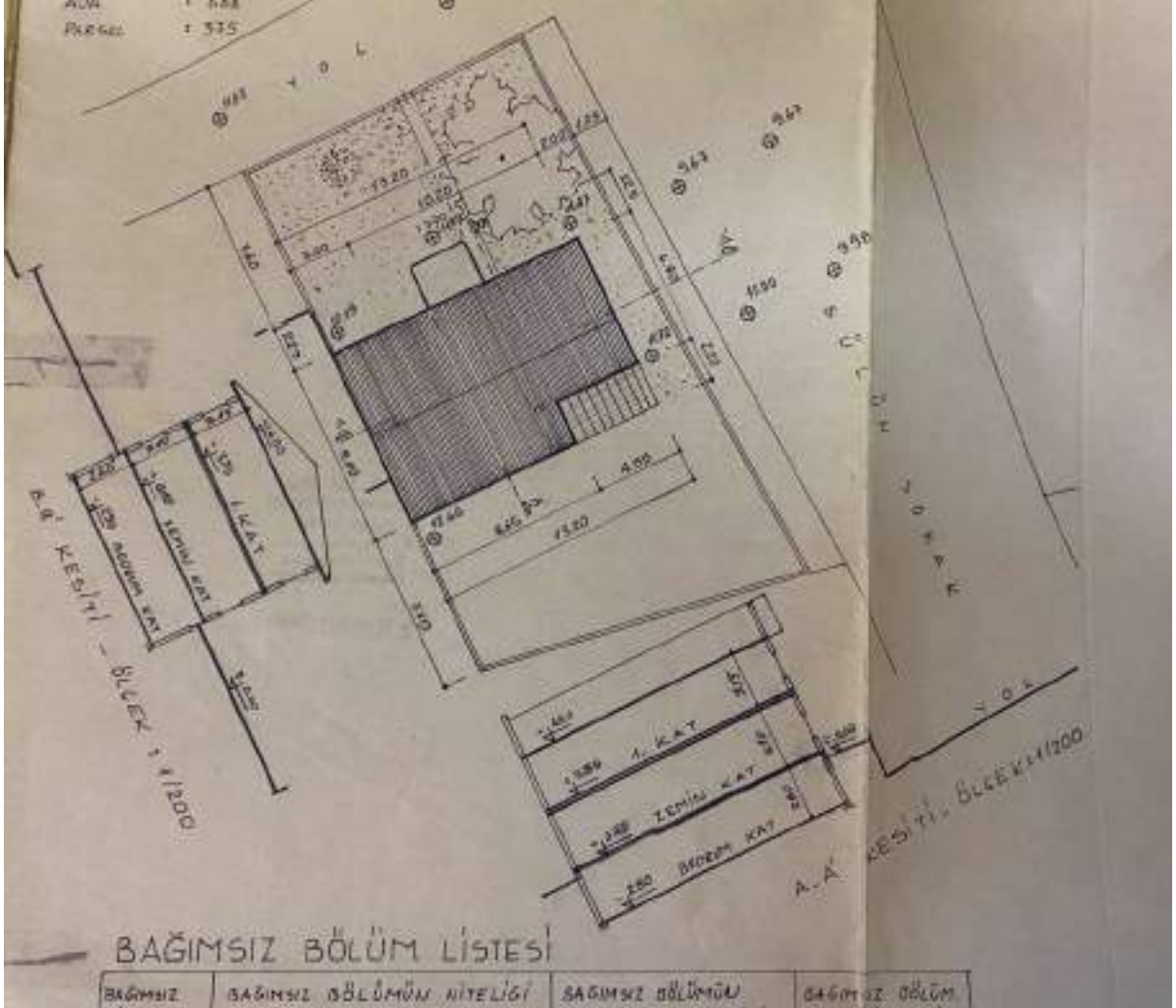
4.8 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibari ile Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığına Dair Bilgi

Değerleme günü itibariyle taşınmazın ofis amaçlı kullanıma sahip olduğu gözlemlenmiştir.

5.1 Gayrimenkulün Analizi

Değerleme konusu gayrimenkul İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Levent Mahallesi, 888 ada, 375 parsel üzerinde konumlanmış “Bahçeli Kargir Ev” vasıflı, “Parsan Makine Parçaları Sanayii A.Ş.” mülkiyetindeki gayrimenkuldür.

Değerlemeye konu taşınmazın konumlanmış olduğu 888 ada, 375 parsel in onaylı mimari projesinde yer alan vaziyet planı aşağıda gösterilmiştir.



BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

BAGIMSIZ BÖL. NO:	BAGIMSIZ BÖLÜMÜN NİTELİĞİ	BAGIMSIZ BÖLÜMÜN EKLENTİSİ	BAGIMSIZ BÖLÜM. HİSSESİ
1	BODRUM KAT. ZEMİN KAT. 1.KATTAN İBARET AİLE KONUTU	BODRUM KATTA ÇAMAŞIRLIK, JİMNASTİK OD. DEPO - SATIDA DEPO	

Değerlemeye konu gayrimenkulün konumlanmış olduğu binanın dış cephe görseli aşağıda gösterilmiştir.

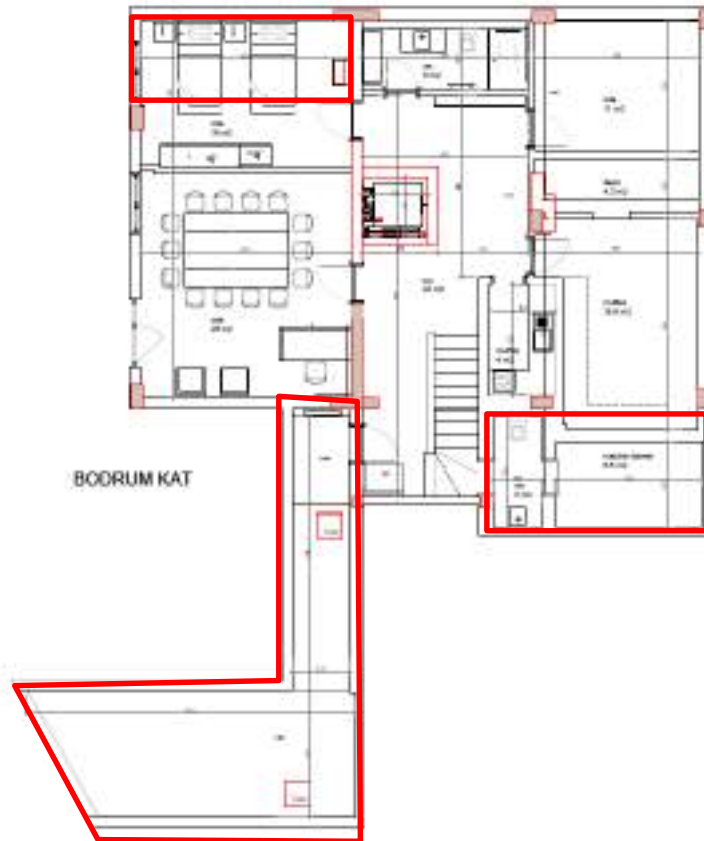
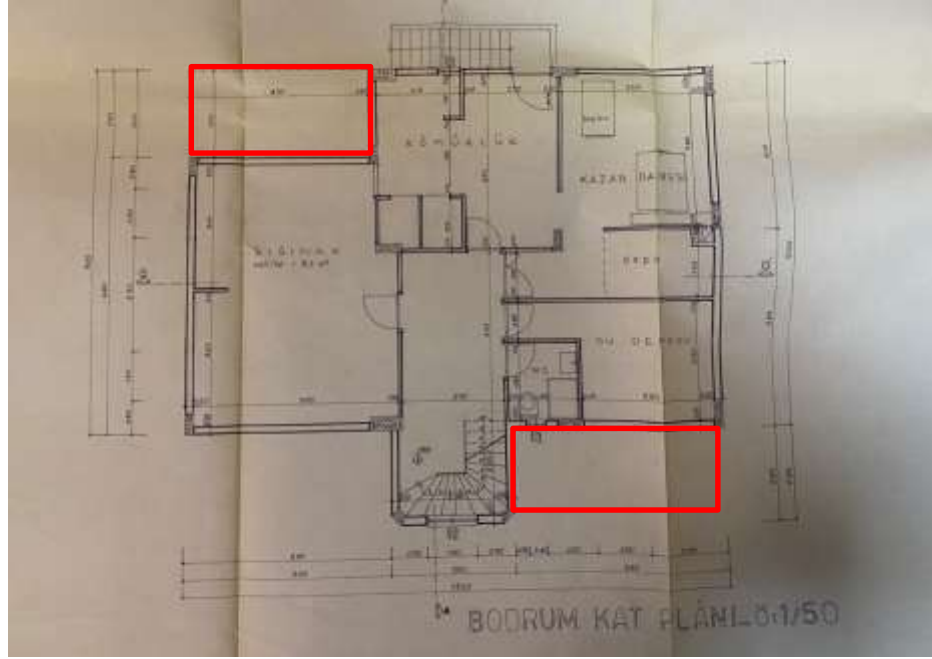


Değerlemeye konu gayrimenkulün konumlanmış olduğu bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmış olup, bölgeye özel araç ve toplu taşıma araçları ile ulaşım rahatlıkla sağlanabilmektedir.

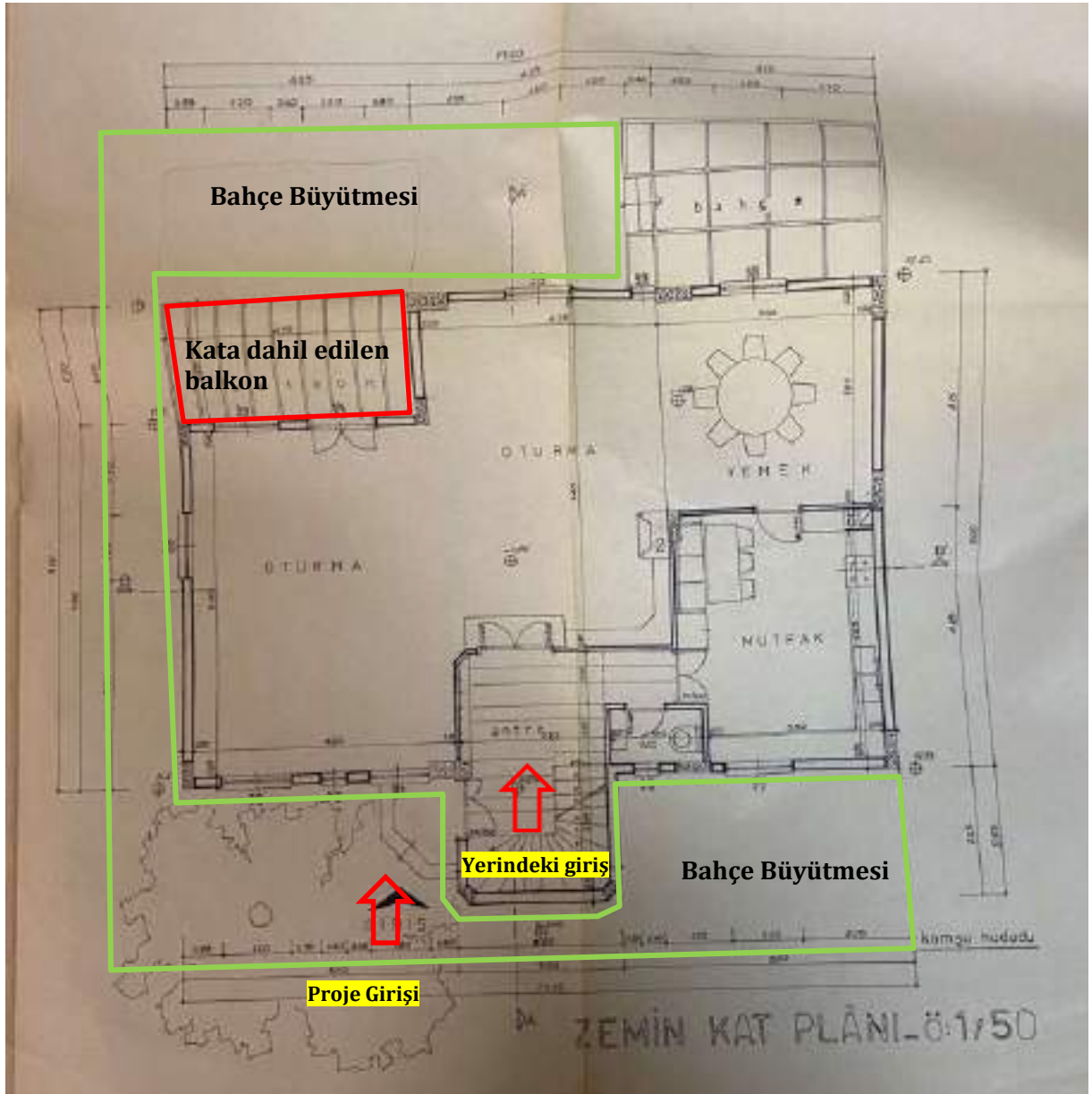
Değerlemeye konusu taşınmaz için 09.07.1986 onay tarihli mimari projesi, 18.12.1986 tarihli yeni yapı ruhsatı 09.12.1988 tarihli yeni yapı için yapı kullanım izin belgeleri incelenerek onaylı mimari projesi üzerinden yapılan alan hesaplamaları doğrultusunda değer takdiri yapılmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda değerlemeye konu taşınmazın konumlanmış olduğu binanın kat bazlı mevcut alanlarını gösteren alan tabloları aşağıdaki tabloda detaylı olarak gösterilmiştir.

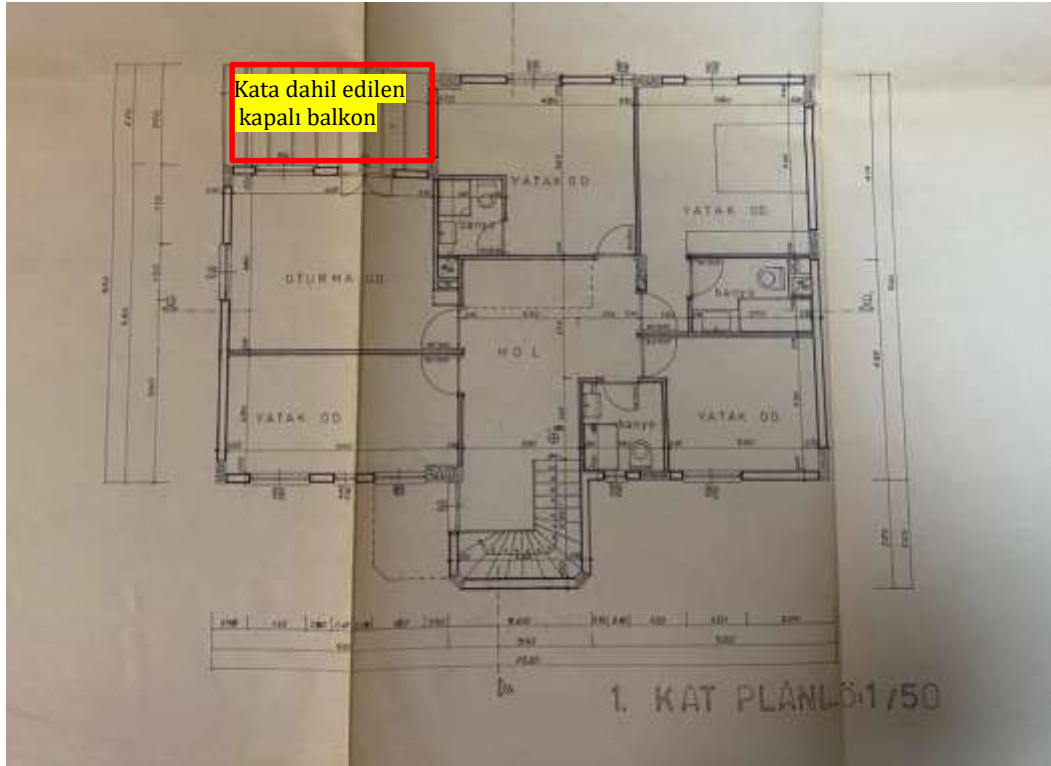
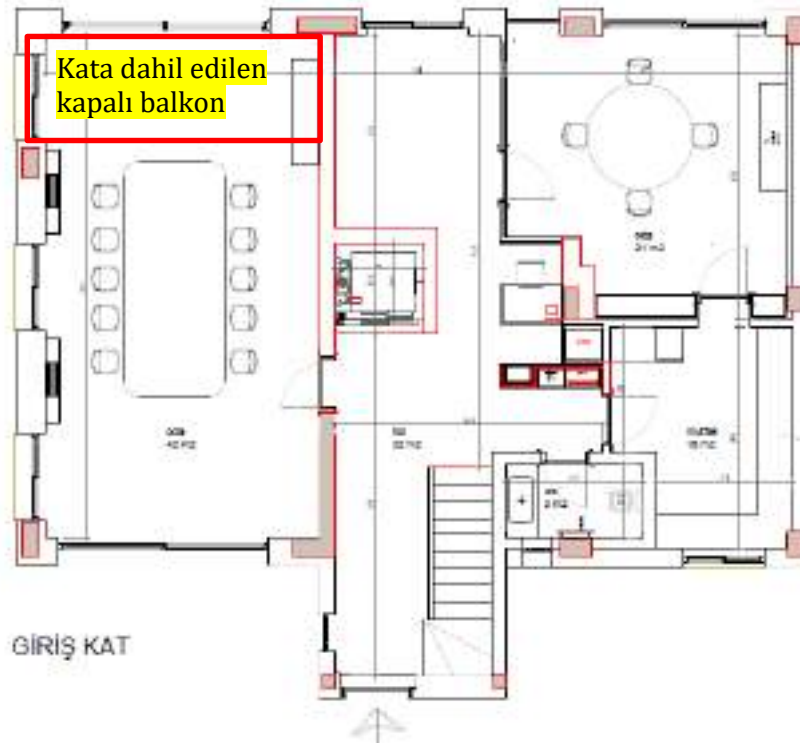
KAT	ALAN (m ²)
BODRUM KAT	163,00
ZEMİN KAT	125,00
1.KAT	125,00
ÇATI KATI	89,00
TOPLAM (M²)	502,00

Değerlemeye konu gayrimenkulün onaylı mimari projesine göre kat planları ve yapılan büyümeler aşağıda detaylı olarak gösterilmiştir.



Büyüme Alanları







Değerlemeye konu taşınmaz için saha ziyareti sırasında yapılan tespitler doğrultusunda büyümeler ve kat bazlı fonksiyon değişiklikleri yapılmış olduğu gözlemlenmiştir. Saha ziyareti sırasında müşteriden alınan bilgilere göre;

- Bodrum katta 18 m² garaj hacmi, 8 m² koridor hacmi, 10 m² sol üst kontürden, 12 m² sağ alt köşeden büyütülerek 2 adet oda hacmi oluşturulduğu tespit edilmiştir. Zemin kat ve 1.katta bulunan 10 m² kapalı balkon alanlarının kapalı alan hacmine dahil edildiği gözlemlenmiştir. Çatı katı mimari projesinde belirtilmemiş olup, kat için yapı kayıt belgesi alınmıştır.

5.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler – SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
✓ Konumu itibariyle değerlendirme konusu taşınmaza ulaşımın gerek özel araçlar gerekse toplu taşıma araçları ile ulaşımın rahatlıkla sağlanabiliyor olması, ✓ Değerlemeye konu gayrimenkulün reklam kabiliyeti ve görünürlüğü oldukça yüksek olması, ✓ Değerleme konusu taşınmazın önemli ulaşım yollarına yakın konumlanmış olması, ✓ Taşınmazın İstanbul genelinde bilinirliği yüksek Levent Ofis Bölgesi içerisinde yer alıyor olması, ✓ Taşınmazın kapalı otoparkının olması, ✓ Değerlemeye konu gayrimenkulün konumlanmış olduğu 888 ada, 375 no'lu parselin ön ve arka cephelerinin bahçe duvarı ile çevirilmiş olması, ✓ Taşınmazın ın konumlanmış olduğu 888 ada, 375 no'lu parsel ile ilişkin yapı kullanma izin belgesinin bulunması, ✓ Taşınmazın yapı kayıt belgesinin bulunması. ✓ Taşınmaza asansör inş ediliyor olması, ✓ Taşınmaza yatırımların devam ediyor olması,	- Değerlemeye konu gayrimenkulün yaklaşık 36 yıllık olması, - Taşınmazın onaylı mimari projesi ile mevcut durumu arasında farklılıkların olması,
FIRSATLAR	TEHDİTLER
+ Taşınmazın ın konumlanmış olduğu bölgenin gelişimini tamamlamış olmasına rağmen gelecek dönemde de yüksek talep görebilecek bir alanda konumlanmış olması.	- Dünyada yaşanan finansal krizin, Türkiye üzerindeki olumsuz etkilerinin gayrimenkul sektörüne olumsuz yansması. - Türkiye ekonomisindeki belirsizlik ve son dönemde USD/TL paritesinde yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkilemesi,

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

Bu değerleme çalışmasında gayrimenkulün değer tespiti için Pazar Yaklaşımı ve Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı Yöntemleri kullanılmıştır.

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

Bu değerleme çalışmasında değerleme konusu taşınmazın ın satışa/kiralamaya emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkulün pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması sebebiyle “Pazar Yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır. Ayrıca gayrimenkulün “Konut ve Ofis” niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle “Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır.

5.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS, 2017)

Gayrimenkulün çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda satışa ve kiraya konu olan gayrimenkulle ilgili aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Bölgede Satışa Konu Villa Bilgileri

SATILIK VİLLA BİLGİLERİ								
AÇIKLAMA		ÖZELLİKLER			TALEP EDİLEN DEĞER		EMLAKÇI BİLGİLERİ	
		Alan (m ²)	Kat Adedi	Daire Tipi	TL	Birim Değer (TL/m ²)	EMLAKÇI İSMİ	EMLAKÇI TELEFONU
Emsal #1	İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Levent mahallesinde 550 m ² brüt kullanım alanına sahip, 3 katlı, işyeri kullanımına uygun, 31+ yaşında, sokak üzerinde konumlu, Levent Caddesine yakın, 6+2 satılık villa.	550	3	6+2	96.000.000	174.545	KAYA EMLAK İNŞAAT A.Ş.	0 (532) 264 49 60
Emsal #2	İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Levent mahallesinde 365 m ² brüt kullanım alanına sahip, 3 katlı, işyeri kullanımına uygun, 20 yaşında, sokak üzerinde konumlu, 5+1 satılık villa.	365	3	5+1	74.000.000	202.740	FORESTA Real Estate	0 (532) 470 10 03
Emsal #3	İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Levent mahallesinde 475 m ² brüt kullanım alanına sahip, 4 katlı, işyeri kullanımına uygun, 31+ yaşında sokak üzerinde konumlu, 6+1 satılık villa.	475	4	8+1	110.000.000	231.579	SİGNATURE Gayrimenkul A.Ş.	0 (532) 284 32 37
Emsal #4	İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Levent mahallesinde 320 m ² brüt kullanım alanına sahip, 3 katlı, işyeri kullanımına uygun, 31+ yaşında sokak üzerinde konumlu, 4+2 satılık villa.	320	3	4+2	75.250.000	235.156	REMAX CADDE	0 (532) 313 25 48
Emsal #5	İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Levent mahallesinde 740 m ² brüt kullanım alanına sahip, 4 katlı, işyeri kullanımına uygun, 4 yaşında, sokak üzerinde konumlu, 6+2 satılık villa.	740	4	6+2	175.000.000	236.486	Space İstanbul Gayrimenkul	0 (532) 593 66 76
Emsal #6	İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Levent mahallesinde 485 m ² brüt kullanım alanına sahip, 3 katlı, işyeri kullanımına uygun, 31+ yaşında, sokak üzerinde konumlu, 10+ satılık villa.	485	3	10+	126.500.000	260.825	PRP HOUSE FINDERS	0 (532) 582 03 39
Emsal #7	İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Levent mahallesinde 500 m ² brüt kullanım alanına sahip, 3 katlı, işyeri kullanımına uygun, 31+ yaşında, sokak üzerinde konumlu, 6+1 satılık villa.	500	3	6+1	132.000.000	264.000	GMB EMLAK	0 (533) 816 50 22
Emsal #8	İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Levent mahallesinde 300 m ² brüt kullanım alanına sahip, 3 katlı, işyeri kullanımına uygun, 20 yaşında, sokak üzerinde konumlu, 4+2 satılık villa.	300	3	4+2	120.000.000	400.000	Bursa Deniz Gayrimenkul	0 (545) 823 22 02

Satışa Konu Villalara İlişkin Emsal Haritası



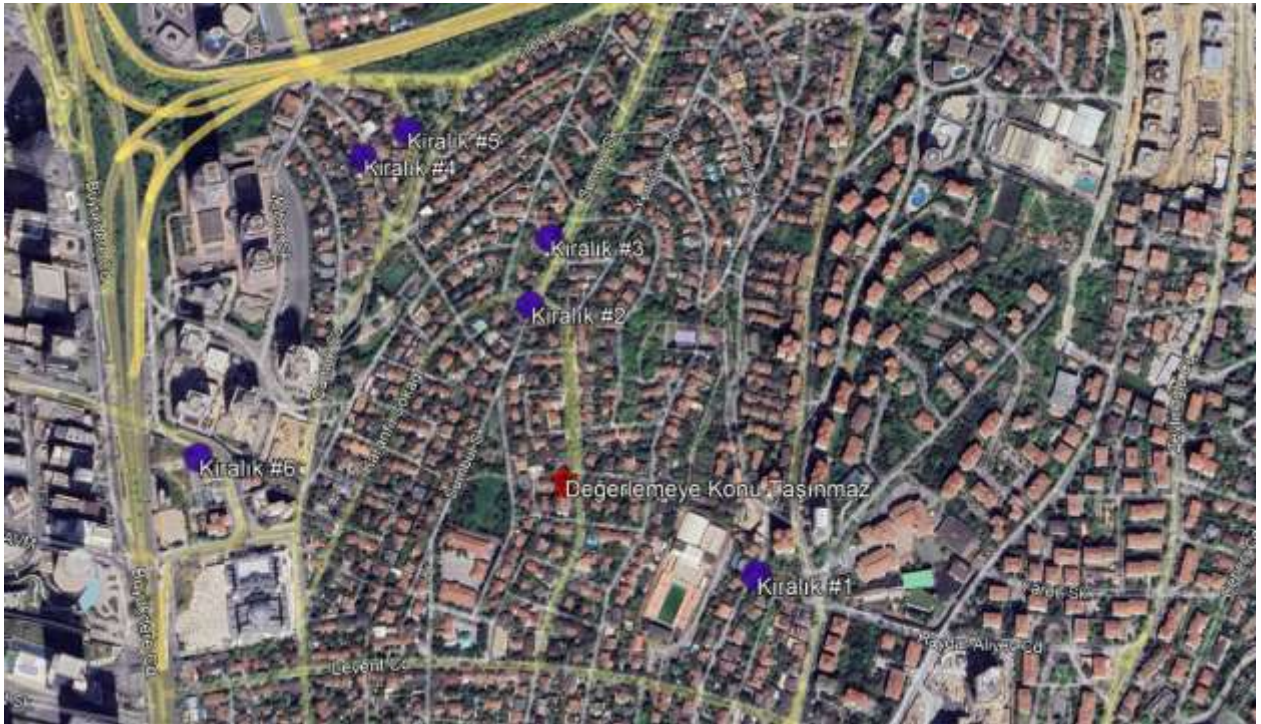
*Satışa konu villa emsalleri konumu harita üzerinde yaklaşık olarak gösterilmiştir.

Bölgede Satışa Konu Kiralık Villa Emsalleri

KIRALIK VİLLA BİLGİLERİ								
AÇIKLAMA		ÖZELLİKLER			TALEP EDİLEN DEĞER		EMLAĞI BİLGİLERİ	
		Alan (m ²)	Kat Adedi	Daire Tipi	TL/ay	Birim Değer (TL/m ² /ay)	EMLAĞI İSMİ	EMLAĞI TELEFONU
Emsal #1	Istanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Levent mahallesinde 300 m ² brüt kullanım alanına sahip, 3 katlı, işyeri kullanımına uygun, 31+ yaşında, sokak üzerinde konumlu, 4+2 kiralık villa.	300	3	4+2	200.000	667	LACİVERT PROJE	0 (532) 389 98 39
Emsal #2	Istanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Levent mahallesinde 440 m ² brüt kullanım alanına sahip, 4 katlı, işyeri kullanımına uygun, 25 yaşında, sokak üzerinde konumlu, 6+2 kiralık villa.	440	4	6+2	365.000	830	Gmk Collection	0 (533) 654 63 13
Emsal #3	Istanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Levent mahallesinde 270 m ² brüt kullanım alanına sahip, 2 katlı, işyeri kullanımına uygun, 31+ yaşında, sokak üzerinde konumlu, Levent Caddesine yakın, 6+1 kiralık villa.	270	2	6+1	280.000	1.037	AN GAYRİMENKUL	0 (543) 317 38 13
Emsal #4	Istanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Levent mahallesinde 250 m ² brüt kullanım alanına sahip, 2 katlı, işyeri kullanımına uygun, 31+ yaşında, sokak üzerinde konumlu, Çilekli Caddesine yakın, 6+1 kiralık villa.	250	2	6+1	300.000	1.200	Sahibinden	
Emsal #5	Istanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Levent mahallesinde 350 m ² brüt kullanım alanına sahip, 3 katlı, işyeri kullanımına uygun, 31+ yaşında, sokak üzerinde konumlu, Çilekli Caddesine yakın, 8+2 kiralık villa.	350	3	8+2	475.000	1.357	LEGAL REAL ESTATE	0 (533) 357 58 00
Emsal #6	Istanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Levent mahallesinde 800 m ² brüt kullanım alanına sahip, 4 katlı, işyeri kullanımına uygun, 31+ yaşında, sokak üzerinde konumlu, kiralık villa.	400	4	10+	800.000	2.000	LACİVERT PROJE	0 (531) 219 77 40

*Yukarıda tabloda yer alan tüm satışa konu gayrimenkul "TL" para cinsi üzerinden pazarlanmaktadır.

Satışa Konu Kiralık Villalara İlişkin Emsal Haritası



*Satışa konu bina emsalleri konumu harita üzerinde yaklaşık olarak gösterilmiştir.

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

Yapılan detaylı piyasa araştırması ve bölgede yer alan emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmeler neticesinde, taşınmazın ın yakın çevresinde yer alan, farklı büyüklük, cephe ve farklı katlı satılık ve kiraya konu villalara ilişkin bilgilere ulaşılmıştır..

Yapılan araştırmalar neticesinde piyasada şekillenen fiyatlarda satışa ve kiraya konu villaların yeri, konumu, çevre özellikleri, bina yaşı, reklam kabiliyeti görünürlük vb. nedenlerle talep edilen birim fiyatlar arasında değişkenlik göstermiş olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumlanmış olan satışa konu villalar için talep edilen birim satış fiyatı **174.545 – 400.000.-TL/m²** gibi geniş bir aralıkta değişkenlik gösterdiği, kiraya konu villalar için ise birim kira değerleri **667,00 – 2.000,0.-TL/m²/Ay** gibi geniş bir aralıkta talep edilmektedir. Gerek satışa gerekse kiraya konu gayrimenkul için talep edilen fiyatlar üzerinden pazarlık oranının yaklaşık **%5 – 20** oranında gerçekleşebileceği bilgisi edinilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkul tapu kayıtlarına göre “Bahçeli Kargir Ev” vasıflı olması ve mevcut durumda da ofis binası kullanımında olması sebebiyle tapu niteliği ile mevcut durumda birbiri ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

Taşınmaz için değer takdiri yapılırken bölgede benzer niteliklere sahip satışa ve kiraya konu gayrimenkulün yer alması sebebiyle bölgede satışa konu villalar üzerinden yapılan karşılaştırma tablosu hazırlanarak Pazar Yaklaşımı’na göre değer takdiri yapılmış olup, bölgede yer alan kiraya konu villalar üzerinden yapılan emsal karşılaştırma tablosu doğrultusunda ise Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı’na göre değer hesaplamaları yapılmış ve rapor içerisinde bilgi amaçlı olarak gösterilmiştir.

Bu bilgiler doğrultusunda satışa ve kiraya konu emsallere yönelik yapılan Pazar karşılaştırma tabloları hazırlanmıştır. Gerek satışa konu gerekse kiraya konu villalar için hazırlanan Emsal Karşılaştırma tablosunda yer alan emsal binalar taşınmazın yakın çevresinde ve benzer özelliklere sahip gayrimenkul üzerinden hazırlanmıştır.

Satışa Konu Villa Emsalleri Üzerinde Hazırlanan Emsal Kıyaslama Tablosu

PAZAR KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Konu Gayrimenkul	Emsal #3	Emsal #5	Emsal #6	Emsal #7	Emsal #8
Daire Tipi	6+1	8+1	6+2	10+	6+1	4+2
Yaş	31+	31+	4	31+	31+	20
Alan (m ²)	464,00	475,00	740,00	485,00	500,00	300,00
Talep Edilen Satış Fiyatı (TL)		110.000.000	175.000.000	126.500.000	132.000.000	120.000.000
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		231.579	236.486	260.825	264.000	400.000
Satış İskontosu (%)		5%	5%	5%	5%	5%
Satılabilir Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		220.000	224.662	247.784	250.800	380.000
Kıyaslama Oranı	87%	88%	87%	83%	83%	88%
Ayarlama Oranı		88%	87%	83%	83%	88%
Konum	90%	100%	80%	85%	85%	85%
Yaş	80%	75%	100%	75%	75%	80%
Büyüklük	90%	90%	80%	90%	90%	100%
Ortalama	87%	88%	87%	83%	83%	88%

Konu Gayrimenkulün Emsaline Göre Birim Değeri (TL/m ²)	-	215.849	224.662	257.695	260.832	372.830
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	266.374					
Yaklaşık Birim Değer (TL/m ²)	266.500					

Kiraya Konu Villa Emsalleri Üzerinde Hazırlanan Emsal Kıyaslama Tablosu

PAZAR KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Konu Gayrimenkul	Emsal #3	Emsal #4	Emsal #5	Emsal #6
Daire Tipi	6+1	6+1	6+1	8+2	10+
Alanı (m ²)	464,00	270,00	250,00	350,00	400,00
Talep Edilen Aylık Kira Fiyatı (TL/m ²)		280.000	300.000	475.000	800.000
Talep Edilen Birim Aylık Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)		1.037	1.200	1.357	2.000
Satış İskontosu (%)		5%	5%	10%	10%
Kiralanabilir Aylık Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)		985	1.140	1.221	1.800
Kıyaslama Oranı	95%	93%	98%	93%	93%
Ayarlama Oranı		93%	98%	93%	93%
Büyükölük	90%	100%	100%	90%	90%
Konum	100%	85%	95%	95%	95%
Ortalama	95%	93%	98%	93%	93%
Konu Gayrimenkulün Emsaline Göre Birim Değeri (TL/m ²)	-	923	1.013	1.144	1.686
Ortalama Aylık Birim Kira Değeri (TL/m ²)	1.192				
Yaklaşık Aylık Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	1.190				

Sonuç olarak: Değerleme konusu gayrimenkul için yapılan Pazar Yaklaşımına göre birim satış değeri **266.500.-TL/m²** olarak hesaplanmış olup, Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı'na göre hesaplanan birim kira değeri ise **1.190-TL/m²/Ay** olarak hesaplanmıştır.

5.3.1.1 Pazar Değeri Takdiri

Değerleme konusu gayrimenkul yasal ve mevcut durumu arasında farklılık olması sebebiyle Pazar Yaklaşımına göre yasal ve mevcut durumda değerler ayrı ayrı gösterilmiştir. Buna göre değerlemeye konu taşınmazın yasal ve mevcut durumdaki “Pazar Değeri” aşağıdaki tabloda detaylı olarak gösterilmiştir.

Yasal Durum Değeri:

Değerlemeye konu taşınmaz için yasal durum değeri takdiri yapılırken Pazar Karşılaştırma tablosu dikkate alınarak birim satış değerinin **266.500.-TL/m²** olarak hesaplanmış, bodrum ve çatı katı normal katlar üzerinden şerefiyelendirilmiş ve buna göre değer takdiri yapılmıştır.

YASAL DURUM DEĞERİ								
İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	KAT	TOPLAM YAPI ALANI (m2)	BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL/m2)	TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
İstanbul	Beşiktaş	Levent	888	375	BODRUM	115,00	88.833	10.215.833
					ZEMİN	125,00	266.500	33.312.500
					1.KAT	125,00	266.500	33.312.500
					ÇATI	89,00	199.875	17.788.875
TOPLAM YASAL DURUM DEĞERİ						454,00	208.435,48	94.629.708

Değerleme konusu taşınmazın için Pazar Yaklaşımı'na göre yasal durum toplam Pazar değeri yaklaşık **94.630.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Mevcut Durum Değer Tablosu:

MEVCUT DURUM DEĞERİ								
İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	KAT	TOPLAM YAPI ALANI (m2)	BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL/m2)	TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
İstanbul	Beşiktaş	Levent	888	375	BODRUM	163,00	88.833	14.479.833
					ZEMİN	125,00	266.500	33.312.500
					1.KAT	125,00	266.500	33.312.500
					ÇATI	89,00	199.875	17.788.875
TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ						502,00	196.999,42	98.893.708

Değerleme konusu taşınmazın için Pazar Yaklaşımı'na göre mevcut durum toplam Pazar değeri yaklaşık **98.894.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

5.3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. (UDS, 2017)

5.3.2.1. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir yaklaşımı yöntemi olan Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Bu analizde “Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı” formülünden yararlanılır.

Değerleme çalışması kapsamında bölgede yapılan araştırmalar doğrultusunda değerlemeye konu taşınmaz için kapitalizasyon oranı %7 olarak kabul edilmiştir.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlemeye konu taşınmaz için yasal ve mevcut durumda Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı'na göre hesaplanan değer tabloları aşağıda detaylı olarak gösterilmiştir.

Yasal Durum Değeri:

Değerlemeye konu taşınmaz için Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı'na göre yasal durum alanları dikkate alınarak Pazar Karşılaştırma tablosu dikkate alındığında aylık birim kira değerinin **1.190,00.-TL/m²/Ay** olarak hesaplanmış ve buna göre değer takdiri yapılmıştır.

YASAL DURUM DEĞERİ										
İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	TOPLAM YAPI ALANI (m ²)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ² /Ay)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/AY)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL/YIL)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	TOPLAM DEĞER (TL)
İstanbul	Beşiktaş	Levent	888	375	454,00	1.190	540.260	6.483.120	7,00%	92.616.000
TOPLAM YASAL DURUM DEĞERİ										92.616.000

Değerleme konusu taşınmazın için Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı'na göre yasal durum toplam Pazar değeri **92.616.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Mevcut Durum Değer Tablosu:

MEVCUT DURUM DEĞERİ										
İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	TOPLAM YAPI ALANI (m ²)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ² /Ay)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/AY)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL/YIL)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	TOPLAM DEĞER (TL)
İstanbul	Beşiktaş	Levent	888	375	502,00	1.190	597.380	7.168.560	7,00%	102.408.000
TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ										102.408.000

Değerleme konusu taşınmazın için Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı'na göre mevcut durum toplam Pazar değeri **102.408.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

5.4 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 Yöntemi ve Gelir Yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır. Bu yaklaşımlara göre hesaplanmış değerler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkul için Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımına göre hesaplanan değerler aşağıdaki tabloda detaylı olarak gösterilmiştir.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE GELİR KAPİTALİZASYONU YAKLAŞIMINA GÖRE	YASAL DURUM DEĞERİ (TL)	MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)
	94.629.708	98.893.708
	92.616.000	102.408.000

Değerleme konusu gayrimenkulün nihai değer takdirinin; bölgede yapılan araştırmalarda, emsal satılık benzer gayrimenkule ilişkin ulaşılan bilgiler doğrultusunda Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılarak gerçekleştirilmesinin daha sağlıklı olacağı sonucuna varılmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal durumunun **Pazar Yaklaşımına** göre pazar değeri KDV hariç; **94.630.000.-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. Bu hesaplamaların rutin KDV Uygulaması olacağı ve KDV oranının %20 olacağı varsayılmıştır.

Değerleme kapsamındaki gayrimenkulün KDV uygulaması ile ilgili aşağıda belirtilen karar kapsamında hareket edilmiştir. Sonuç olarak; değerleme konusu gayrimenkulün **Pazar Yaklaşımına** göre nihai toplam değerleri **KDV Dahil 113.555.650.-TL** olarak takdir edilmiştir.

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

Değerleme raporu içeriğinde tüm asgari bilgilere yer verilmiştir.

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

Değerlemeye konu gayrimenkulün tapu kayıtlarında herhangi bir takyidat bulunmaması sebebi ile taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama oluşturmadığı düşünülmektedir.

- ✓ **Değerleme Konusu Gayrimenkulün, 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**

Gayrimenkulün tapu kayıtlarında herhangi bir takyidat bulunmaması sebebi ile gayrimenkulün devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama oluşturmadığı düşünülmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmazın ana gayrimenkul vasfı “Bahçeli Kargir Ev” niteliğine sahip olup, Taşınmaz üzerinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik tasarrufta bulunulmadığı bilgisine ulaşılmıştır.

- ✓ **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**

Değerleme konusu taşınmaz tapu kayıtlarına göre “Bahçeli Kargir Ev” vasfına sahip olup, üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

- ✓ **Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiri ile Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu gayrimenkul onaylı mimari projesine baz yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Aynı zamanda çatı katında yer alan büyüme için yapı kayıt belgesi alınmış olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Aynı zamanda değerlemeye konu taşınmaz tapu niteliği “Bahçeli Kargir Ev” vasfına sahip olup, mevcut durumda da işyeri amaçlı kullanımı ile birlikte fiili kullanımıyla mevcut kullanımı birbirine uygun olduğu tespit edilmiştir.

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

Değerleme çalışması kapsamında Beşiktaş Belediyesi imar arşivinde **04.12.2024** tarihinde tarafımızca yapılan incelemeler doğrultusunda mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi, Yapı Kayıt Belgelerine ulaşılmıştır.

Taşınmaz için gerek imar arşivi dosyası incelemesinde, gerekse yapı kontrol müdürlüğünde yapılan detaylı incelemeler doğrultusunda taşınmazı etkileyebilecek herhangi bir olumsuz evrak ya da belge olmadığı bilgisine ulaşılmıştır.

✓ **Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Değerleme çalışması kapsamında **04.12.2024** tarihinde tarafımızca yapılan saha ziyareti ve tespitleri doğrultusunda yapılan incelemeler sonucunda taşınmazın konumlanmış olduğu bölgede benzer niteliklere sahip satışa ve kiraya konu villa bilgilerine ulaşılmış ve rapor içerisinde detaylı olarak gösterilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkulün nihai değer takdiri bölgede yapılan araştırmalarda, emsal satılık benzer gayrimenkule ilişkin ulaşılan bilgilerin daha sağlıklı olduğunun düşünülmesi sonucu Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılarak gerçekleştirilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın onaylı mimari projesi ve yapı kayıt belgesi ile uyumlu olduğu, Beşiktaş Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan incelemeler doğrultusunda taşınmaz için hazırlanmış herhangi bir yapı tatil tutanağı ya da encümen kararı bulunmamaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkul tapu kayıtlarına göre “Bahçeli Kargir Ev” vasfına sahip olup, mevcut durumda da ofis binası kullanımında olduğu gözlemlenmiş olup, tapu niteliği ile mevcut kullanımı birbirine uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

BÖLÜM 6

SONUÇ – NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Gayrimenkulün 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 gayrimenkulün değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir:

Gayrimenkulün 31.12.2024 Tarihli Olarak Takdir Edilen Pazar Değeri;		
	KDV Hariç (TL)	%20 KDV Dahil (TL) ³
Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Gayrimenkulün Toplam Pazar Değeri;	94.630.000.-TL	113.555.650.-TL

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasının 31.12.2024 tarihli alış/satış kurlarına göre;
1 USD alış kuru = 35,2803TL, 1 USD satış kuru = 35,3438 TL
1 Euro alış kuru = 36,7362 TL, 1 Euro satış kuru = 36,8024 TL

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

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

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

Lisanslı Değerleme Uzmanı	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
		
Erdem AKYOL	ÖzdiL ŞAHİN	Cansel Şirin YAZICI
Lisans No: 402194	Lisans No: 4 00461, MRICS, RICS Registered Valuer, REV	Lisans No: 4 00112, FRICS, RICS Registered Valuer, REV

³ KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV uygulaması olacağı ve KDV oranının %20 olacağı varsayılmıştır.

1. Fotoğraflar
2. Tapu Takyidat Takyidat Belgeleri
3. Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri
4. Mimari Proje Kat Planları
5. Beşiktaş Belediyesi'nden Temin Edilen Resmi İmar Durumu Yazısı
6. Yapı Kayıt Belgesi
7. Değer Tanımları ve Değerleme Yöntemlerinin Tanımı
8. Özel Veriler – Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi
9. Öngörüler ve Kısıtlayıcı Koşullar
10. Özgeçmişler
11. Lisans Belgeleri
12. Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgeleri
13. Bağımsızlık Beyanı





BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 23-12-2024-13:56



Kaydı Oluşturan: MİTHAT SEZGİN (PARSAN MAKİNA PARÇALARI SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	888/375
Tasınmaz Kimlik No:	24623861	AT Yüzölçümü(m2):	434.00
İl/İlçe:	İSTANBUL/BEŞİKTAŞ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Beşiktaş	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	LEVENT Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	3/288	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	BAHÇELİ KARGIR EV

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: KENTSEL SİT ALANI İÇİNDE KALMAKTADIR.) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:6367731) İSTANBUL III NUMARALI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI	Beşiktaş 1.Bölge(Kapatıldı) - 18-05-2009 14:05 - 6424	

1 / 2

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
237562200	(SN:7804319) PARSAN MAKİNA PARÇALARI SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	434.00	434.00	Satış 02-05-2013 5323	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) yEsg2TalHfo kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

T. C.
İSTANBUL İLİ
BEŞİKTAŞ İLÇESİ
BELEDİYE BAŞKANLIĞI

YAPI İZİN BELGESİ
(Yeni, İlâve, Tadilat İnşaatı için Geçerlidir)
RUHSATNAME

Bu YAPI İZİN BELGESİ (Yapı Ruhsatı) Konut İnşaatı için verilmiş olup, inşaat süreci için EK
beraber YAPI YERİNDE BULUNDURULACAKTIR. **BES-E/RUHSAT 300**

BÖLÜM : I — Yapının yeri (Adresi) :

Semtin Mahallesi **Beşiktaş-Levent**
Sokağı, bina kapı No. su **Sulu**
Kadastro : Pafta : 22 Ada : 888 Parsel : 375

BÖLÜM : III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı :

1 - Yeni yapı için verilmiştir.	☒	KOT
2 - Kat veya yapı ilâvesi için verilmiştir.	☐	
3 - Tadilat için ☐ 4 - Tamiyat için verilmiştir.	☐	
5 - Bahçe duvarı için verilmiştir.	☐	

BÖLÜM : V

Proje Adı	TASDİK		Belge Adı	TASDİK	
	Tarih	No. su		Tarih	No. su
Mimari Statik	26.6.86	6655	Taps	17.4.86	2728
Sabit tesisat	2.5.86	4759	Çap	17.4.86	288
Elektrik	"	"	Röperli krokî	"	"
Kalorifer	"	"	Kot rölemleri	29.1.86	509
Asansör	"	"	Isıtılabilir	"	"

BÖLÜM : VII — Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :

Kullanma Amacı	Yüzölçümü (M ²)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (M ²)	KOT
1. Her apartman dairesi sayısı (1.....)	351	7. İmalâtخانه		
2. Dük. mağaza sayısı (.....)		8. Sinema, tiyatro		
3. İhtiya, Pasajı (gündelik işyeri sayısı) (.....)		9. Oteliç motel		
4. Depo, ardiye		10. Lokanta, Garaj		
5. Garaj, hangar (.....)		11. Hastane		
6. Fabrika; atölye (.....)		12. Okul, cami		
		13. Resmi daire		
		TOPLAM	351 m²	

BÖLÜM : VIII — Belediye geliri ve gerekli açılış

Gelirin mahiyeti	Lira	Kr.	Hesap
Harc			1 boğ
Ceza			1 noy
Toplam			B.A.J

Yukarıda yeri (Adresi), özellikleri ve fenni şartları yazılı **İnşaat** için **Elizabet TOLEDO**
BELGE 3194 sayılı İmar Kanununun 22. maddesine göre **TEMSİL** verilmiş yapı, ruhsat ve denetimler
İmar Kanununa göre **9.7.1986** tarih ve **8855** sayılı mektupla ödendiği anlaşıldığından yapı sorumlusunun
1.478210/12410

Y A P I **BELGEYİ** **Tek. İl.** **Yapı Den.** **Müdür Mo.** **İmar Pl.** **Düzenle Yar.**
Fenni Teftiş Sorumlusu Tammim Eden Sefi Müdür Müdür

İMZA **İMZA** **İMZA** **İMZA** **İMZA** **İMZA**

N.E. E. UNLER K. BAYRAKTAR-I. HOYHAN A. GÜZELBAY-A. ATALAY
ÖZÜ **ÖZÜ** **ÖZÜ** **ÖZÜ** **ÖZÜ** **ÖZÜ**

Aşağıdaki form ikmal edilmedikçe, **YAPIYA** (Zemin kat taban döşeme betonunu üzeri) **DEVAM EDİLMİYOR** Yapıya
1986/3 sayılı Genelgeye göre yapı sahibine veya müteahhide 300.000.- TL. para cezası uygulanır.
İSTANBUL İmar Yönetmeliğinin 8.02 maddesi gereğince temel inşaatı
için ilgililerin Müdürlüğümüzde yapmış **1.9.1986** gün ve **9094** sayılı müracaatı 1) Nüfuz tescilat prosedürü
İdari Müdürlüğümüzün **10.12.1986** tarih ve **2762** sayılı ve **15.1.1987** Genel Müdürlüğümüzün **3.12.1986** tarih ve
kararından 2) Mevzuat inşaat faaliyetinin de tasdikli projeleri yapıldığı İmar Müdürlüğümüzce kabul edildiği
göstelerek, talep edilen zemin döşeme betonunu üzeri inşaat faaliyet de vakti tasdikli olarak verildiği
Y A P I **BELGEYİ** **Tek. İl.** **Yapı Den.** **Müdür Mo.** **İmar Pl.** **Düzenle Yar.**
Fenni Teftiş Sorumlusu Tammim Eden Sefi Müdür Müdür

İMZA **İMZA** **İMZA** **İMZA** **İMZA** **İMZA**

N.E. E. UNLER K. BAYRAKTAR-I. HOYHAN A. GÜZELBAY-A. ATALAY
ÖZÜ **ÖZÜ** **ÖZÜ** **ÖZÜ** **ÖZÜ** **ÖZÜ**

88/7980

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Adres	Pafta	Ada	Parsel	Tes. Pro. Tasdik Tarih ve Sayı	Mim. Pro. Tasdik Tarih ve Sayı	Yapı Ruhsatı Tarih ve Sayı
LUN SOKAK VENT/1ST.	22	888	375	2.5.1986 86/4759	26.6.1986 86/6655	11.7.1986 2-14

YAPININ NİTELİĞİ

Yukarıda açık adresi yazılı yerde bulunan lbodrum +zemin+1 normal katlı yapının tamamlandığı görülmüş olup, kullanılabilineceğine dair belgedir.

...-...-...dairesi+sığınak+su deposu mahalli.

Yapı bir bağımsız bölümdür.

Asansör	Kalorifer	Havalandırma	Klima	Elek.	Sıh.
Yok	Var	-	-	Var	Var

FEN ELEMANLAR

Tek. El.
NEDİM ALKAN

Belediye B

YAPININ		SAHİBİ		ELİYAZAR TOLEDO	
		KULLANMA AMACI		KONUT	
ARSANIN					
BELEDİYESİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	SOKAĞI	PAFTA	ADA
İST.	BEŞİKTAŞ	LEVENT	SÜLÜN	22	888
				PAR	İMAR D.
				375	20-1-986
BELGE ESASLARINA GÖRE YAPININ					
mimari hizmeti	statik hizmeti	maliyet grubu	kaf adedi	alan m ²	inşaat suresi
4	3	4	2	240	7
				tesisat sistem	en büyük açıklık
				BAK	860
				en büyük yükseklik	305
ÖLÇEK		MİMARİ		1/50	
		STATİK		1/50	

proje muellifinin	adi soyadı	ünvanı	dipi no	ada sicil no	ada belge no	belediye sicil no	sorumluluk imza
MİMARİ	CAFER BULUT	MİMAR	445	22140	9623	6286	
STATİK	CAFER BULUT						

muellifin adresi:

ODA VİZESİ	
MİMARİ	STATİK

10-7-1986

B. S. Bel. Eşk.
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ
Tecil E. Bel.
T. No. 1.611
Tecil E. Bel.
ORHAN GÖKÇÖZ

9 TEMMUZ 1986

YAPININ YERİ		YAPININ CİNSİ VE NEVİ	
ilçesi	BEŞİKTAŞ	B.A.KARKAS 1 ODDUM + ZEMİN	
mahallesi	LEVENT	KAT + A. NORMAL KAT BLOK H=6.50	
sokağı	SÜLÜN		
pafta no	22		
ada no	888		
parsel no	375		

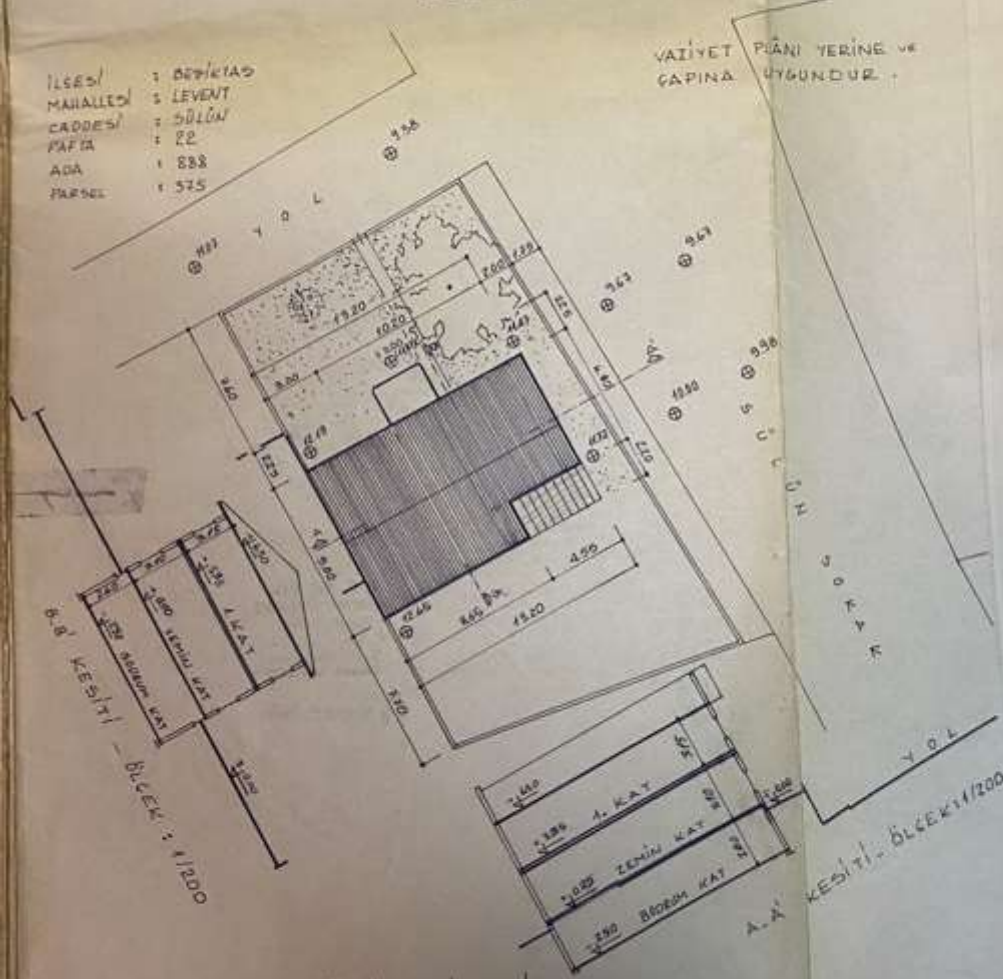
ukarıda belirtilen yerde yapılması istenen mahiyeti yazılı inşaatla ait projeler
gün 9976 sayılı imar durumuna imar konunu ve ilgili mevzuat hükümlerine göre
etkisi alınarak ilahimizden tasdik olmuştur

belediyesi imar müdürlüğü	
statik projeyi kontrol edenin adi soyadı imzası	mimari projeyi kontrol edenin adi soyadı imzası
mühür	

LEVENT'DE By. ELİYAZAR TOLEDO'YA
AİT KONUT İNŞATI MİMARİ PROJESİ.
vaziyet plânı-ö/1/200

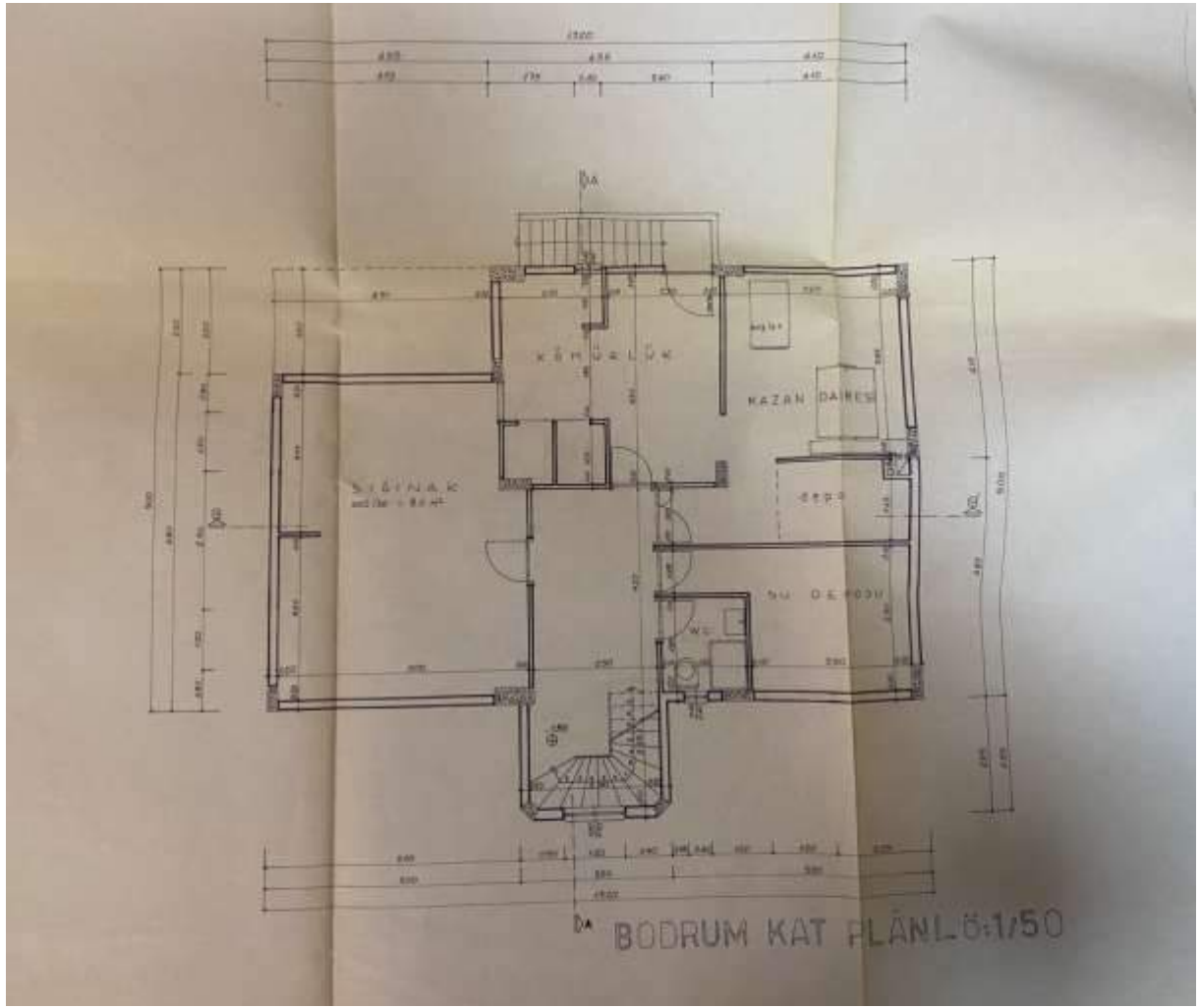
İLSE/ : BEŞİKTAŞ
MAHALLESİ : LEVENT
CADDESİ : BÖLÜN
PAFTA : 22
ADA : 838
PARSEL : 575

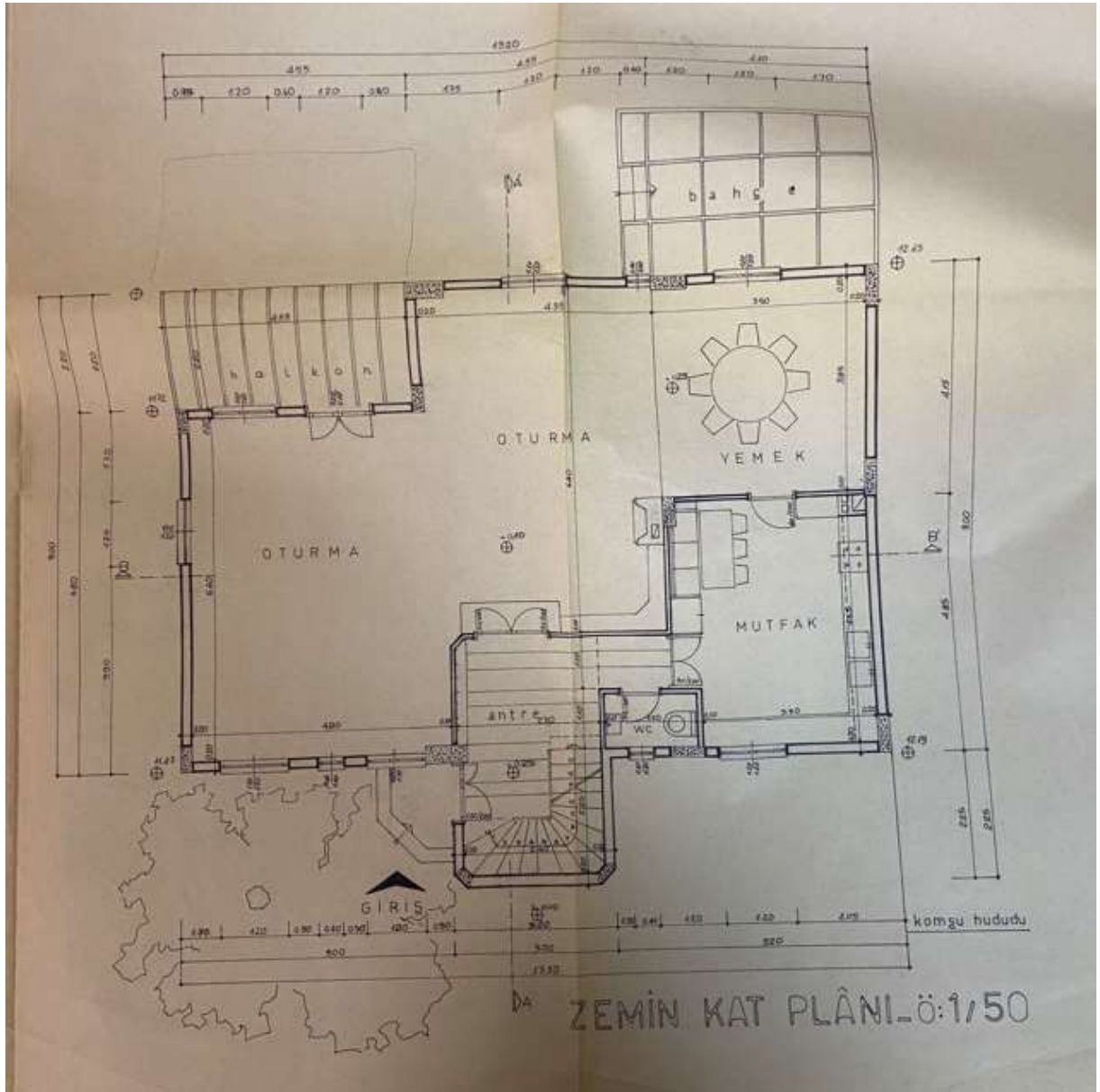
VAZİYET PİANI YERİNE VE
ÇAPINA UYGUNDUR.

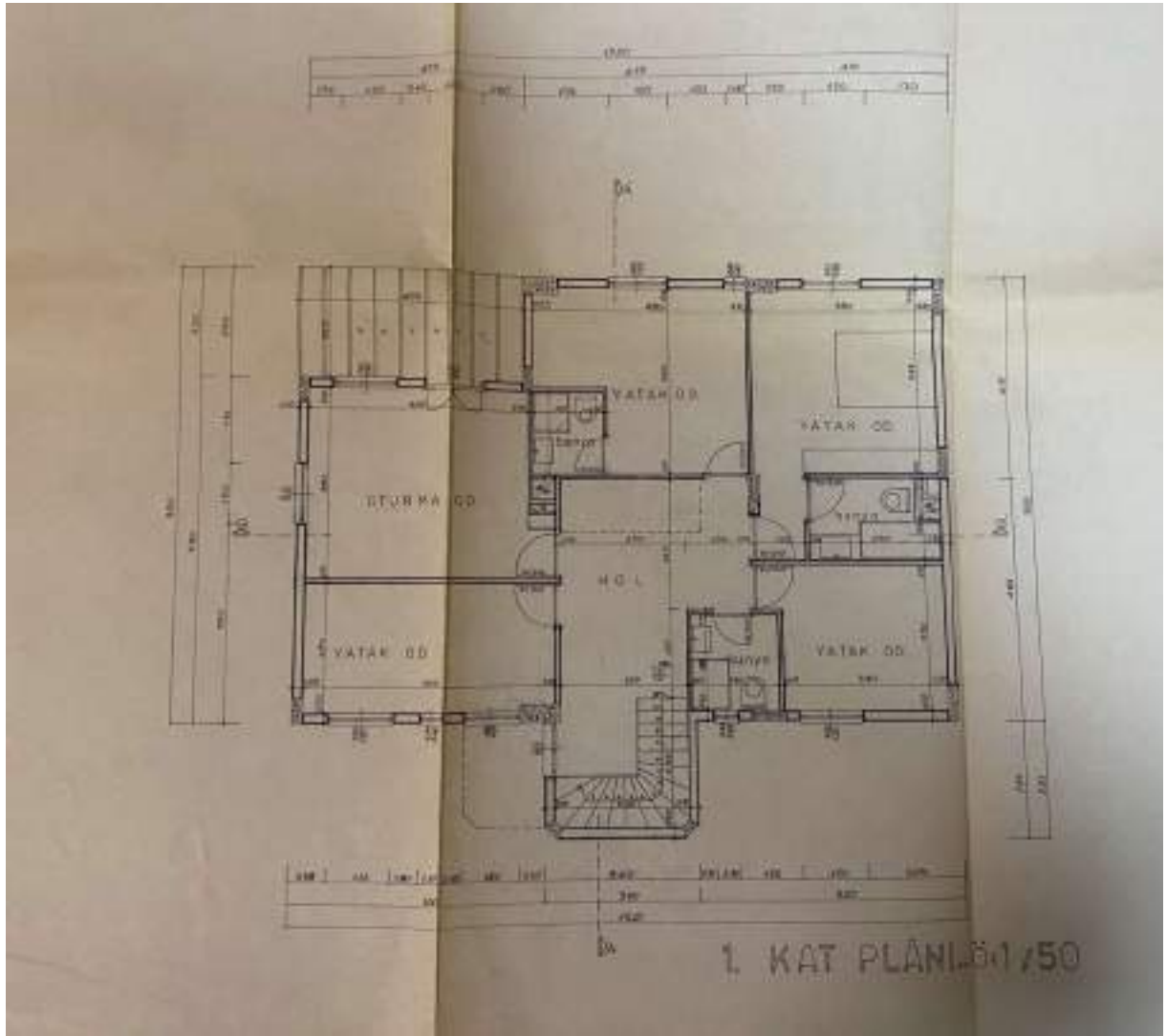


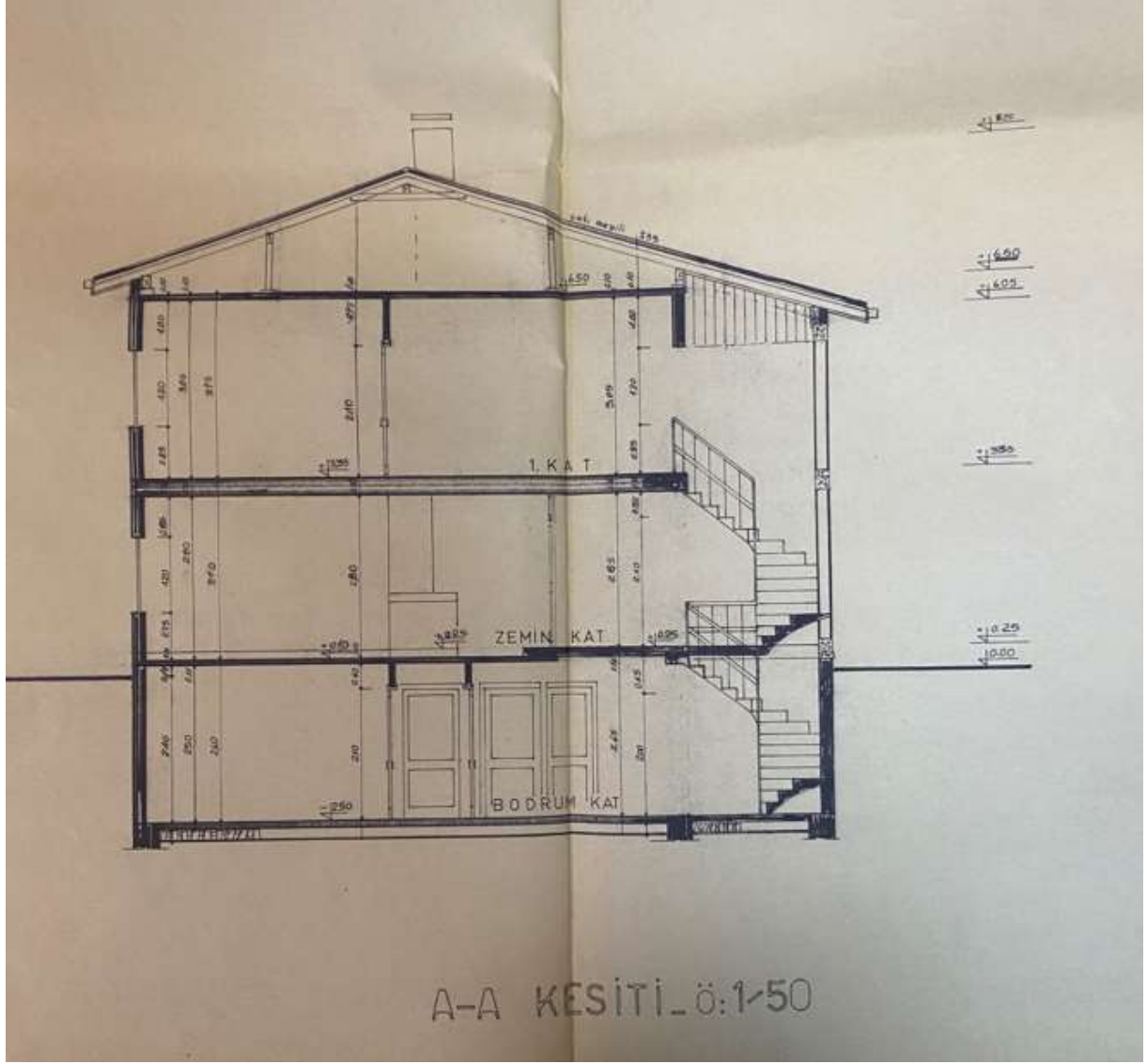
BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

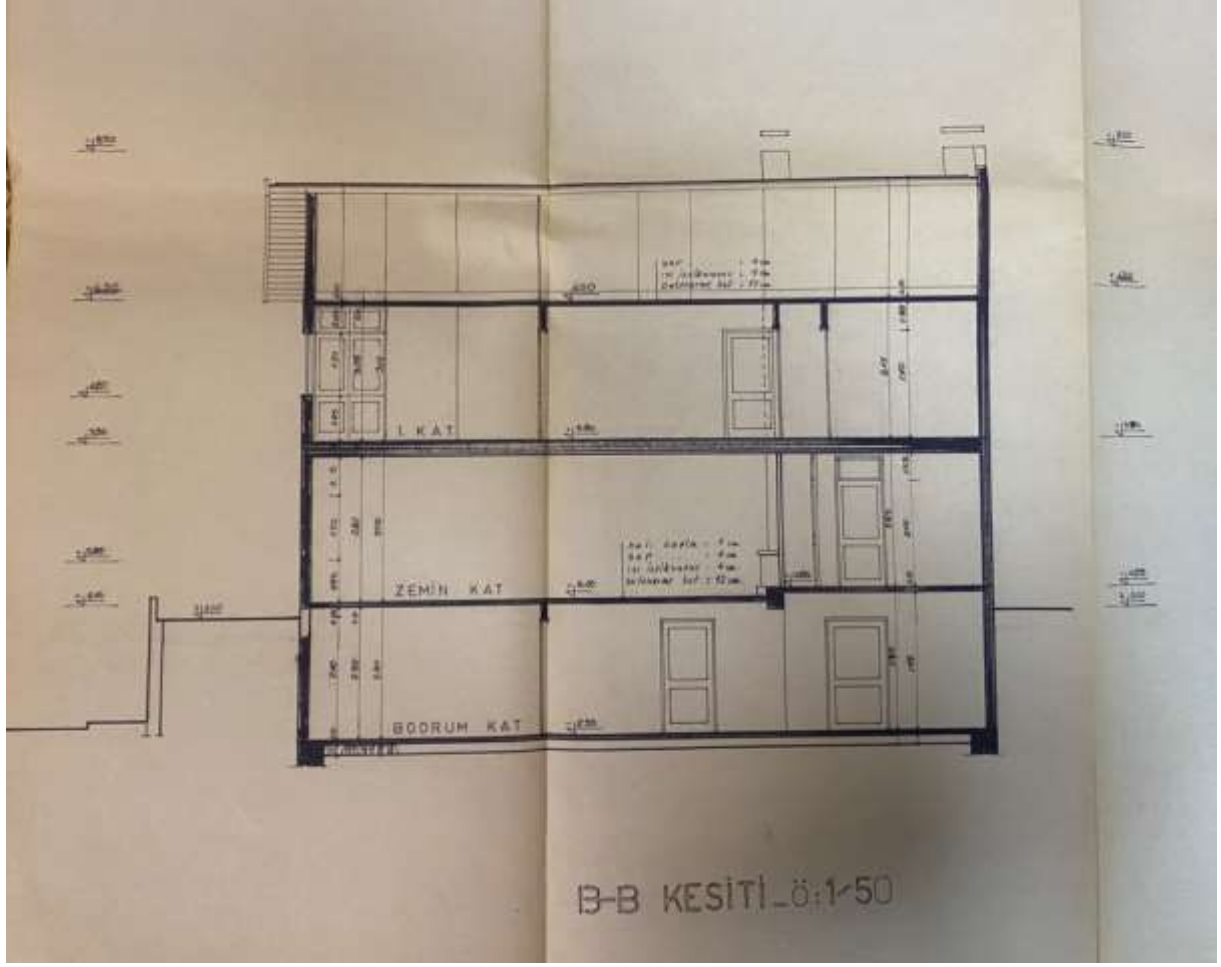
BAGIMIZ BÖL NO:	BAGIMIZ BÖLÜMÜN NİTELİĞİ	BAGIMIZ BÖLÜMÜN EKLENTİSİ	BAGIMIZ BÖLÜM HİSSESİ
1	BÖLÜM KAT, ZEMİN KAT, 1. KATTAN İBARET AİLE KONUTU	BÖLÜM KATTA CAMASIRLIK, JİMNASTİK OD DEPO, SATIDA DEPO	













T.C.
BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Sayı: E-24864664-115-8981/21870
Tarih: 12.12.2024
Dosya Numarası: 2024-159216



Sayı : E-24864664-115-8981/21870
Konu : Bilgi ve belge

12.12.2024

PARSAN MAKİNA PARÇALARI SANAYİİ A.Ş.A
Güzelyalı Mah. Parsan Çıkmaçı Sk. No: 2/1
Pendik/İSTANBUL

İlgi : 09.12.2024 tarihli ve 156955 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçeniz ile imar durumu bilgisi talep edilen, Beşiktaş İlçesi, Levent Mahallesi, 22 pafta, 888 ada, 375 parsel sayılı yer, 18.05.2018 tarihli 1/5000 ölçekli Levent Doğal ve Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı kapsamında "40-60 ki/ha yoğunluklu "Seyrek Yoğunluklu Konut Alanı"nda kalmakta olup, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

İstanbul III Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 02.07.2020 tarih ve 5606 sayılı kararında belirtilen Geçiş Dönemi Koruma esasları ve Kullanma Şartlarına göre uygulama yapılacaktır. Buna göre 1/1000 ölçekli Koruma amaçlı Uygulama İmar Planlarının hazırlanarak onaylanmasına kadar, 1/5000 ölçekli planda herhangi bir istikamet veya fonksiyon değişikliğinden etkilenmeyecek hallerde meri planlar doğrultusunda imar uygulaması devam etmektedir.

Bu doğrultuda, 888 ada, 375 parsel sayılı yer, 10.12.1993 tarihli 1/1000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Uygulama İmar Planı kapsamında, 18.06.1952 onanlı mevzi imar planının geçerli olduğu alanda, H: 6.50 m, "E" blok tipi yapılaşma koşullarında "Konut" alanında kalmaktadır.

Söz konusu parsel ile ilgili yola terk edilecek kısım var olup, terk işlemlerinin yapılmadığı anlaşılmıştır.

Parcele ilişkin yapılaşma şartlarını gösterir örnek tip proje ekte iletilmektedir.

Bilgilerinize rica olunur.

Özgün KÖSE
İmar ve Şehircilik Müdürü V.

Ek :
1- İmar planı örneği
2- Tip proje_1
3- Tip proje_2
4- Tip proje_3
5- Tip proje_4

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 01E4EC70

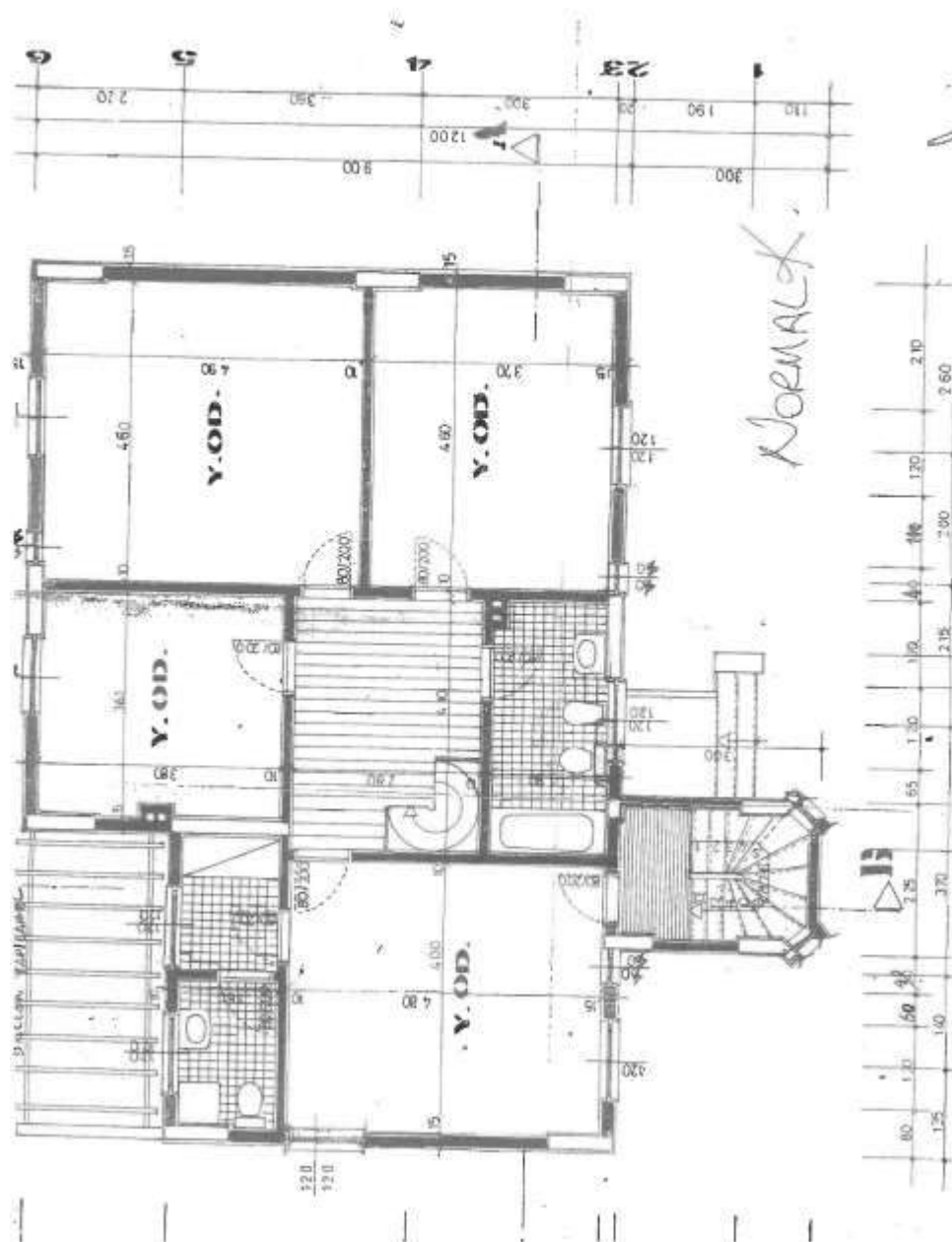
Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/besiktas-belediyesi-oby>

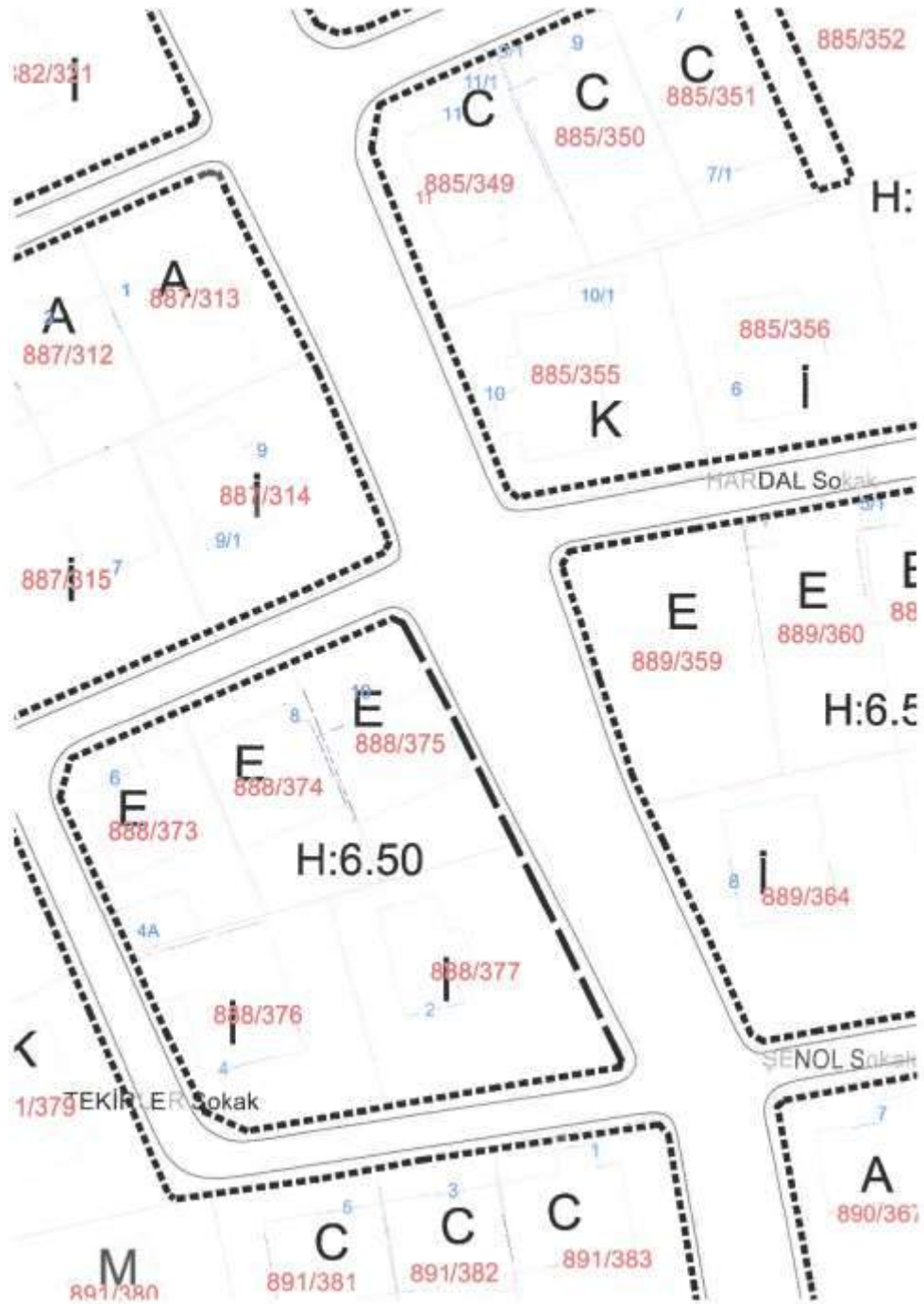
Adres: Beşiktaş Belediye Başkanlığı Nispetiye Mahallesi, Aytaç Caddesi,
Bağlık Sokak, No: 1 34340 Beşiktaş/İSTANBUL
Telefon No: (212) 319 42 42 Fax No: (212) 319 42 27
İnternet Adresi: www.besiktas.bel.tr
Kep Adresi: besiktasbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: GÜLİZ SARAÇ
Şehir Plancısı

Telefon No: 2114








CSB01000476686101

**T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No	: 645GF6L1
Başvuru Numarası	: 4766861
Düzenleme Tarihi	: 05.01.2019

Belgenin Kapsamı	: Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	: TİCARİ
Yapının Adresi	: İl:İSTANBUL, İlçe:BEŞİKTAŞ, Mahalle:LEVENT, Caddesi:SOKAK:TEKİRLER SOKAK, Dış Kapı No:10, Ada:888, Parsel:375
Arsa Alanı	: 434,00 m ²
Bağımsız Bölüm Alanı	: 89,28 m ²
Bağımsız Bölüm Numarası	: 1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.



Değer Tanımları**✓ UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri**

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

✓ Varsayılan Kullanım – Düzenli Tasfiye

Düzenli tasfiye, bir varlık grubunun, alıcı (veya alıcıların) bulunması için makul bir süresi olan ve olduğu gibi satış yapma zorunluluğu bulunan bir satıcının tasfiye satışından elde edilebilecek değerini ifade eder.

Alıcının (veya alıcıların) bulunması için geçecek makul bir süre varlık türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir.

✓ Varsayılan Kullanım – Zorunlu Satış

“Zorunlu satış” terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğu; bunun sonucunda da uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığı ve alıcıların yeterli değerlendirme yapma imkanı bulamayabildiği durumlarda kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat, satıcı üzerinde nasıl bir baskı uygulandığına ve uygun pazarlama süresinin neden gerçekleştirilemediğine bağlıdır. Bu durum diğer yandan satıcının, geriye kalan süre içinde satışı gerçekleştirememesi halinde katlanacağı sonuçları da yansıtabilir. Satıcının üzerindeki kısıtlamaların nedeni ve nitelikleri bilinmedikçe, bir zorunlu satışta elde edilebilecek fiyatı gerçekçi olarak tahmin etmek mümkün değildir. Zorunlu satışta, bir satıcının kabul edeceği fiyat, pazar değeri tanımındaki haliyle varsayımsal istekli bir satıcının durumundan ziyade, bu satıcının içinde bulunduğu kendisine özgü koşulları yansıtır. “Zorunlu satış” belirli bir değer esasının değil, el değiştirmenin gerçekleştiği durumun tanımıdır.

✓ Pazar Yaklaşımı

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

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

- (a) Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

- (b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- (c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- (e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

✓ **Gelir Yaklaşımı**

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

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

- a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması,

✓ **Gelir Yaklaşımı Yöntemleri**

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır.

Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi;

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır.

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

İNA yönteminin temel adımları:

- (a) Değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),
- (b) Nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,
- (c) Söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,
- (d) (Varsa) Kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi,
- (e) Uygun indirgeme oranının belirlenmesi, ve

(f) İndirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

✓ **Maliyet Yaklaşımı**

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

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

- (a) Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- (b) Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya
- (c) Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

✓ **Artık Değer Yöntemi**

Bu yaklaşım tamamlanmış “Brüt Geliştirme Değeri”nden geliştirme maliyetleri ile geliştirici kârının geliştirme amaçlı mülkün kalıntı değerine ulaşabilmek için düşülmesine dayanır (bkz. bölüm 90).

✓ **Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En İyi Kullanım**

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır. Kavramın, birçok finansal varlığın alternatif kullanımının bulunmaması nedeniyle, sıklıkla finansal olmayan varlıklar için uygulanmasına karşın, finansal varlıkların da en verimli ve en iyi kullanımlarının dikkate alınacağı durumlar olabilir.

En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.

Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.

Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağından farklı olabilir.

En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

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

Özel Veriler - Gayrimenkulin Bulunduğu Bölgenin Analizi

✓ İstanbul İli



İstanbul, 280 01' ve 290 55' doğu boylamlarıyla 410 33' ve 400 28' kuzey enlemleri arasında bulunur. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş, 5.196 km²'lik alana sahip bir şehirdir. Bu uçlar

Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Marmara Denizi'ndeki Adalar da İstanbul iline dâhildir. İstanbul Uluslararası Atatürk Havalimanı, şehir merkezine 20 km mesafededir.

Yıllar	1970	1980	1990	2000	2008	2012	2023
İstanbul							
Nüfusu	3.019.032	4.741.890	7.309.190	10.018.735	12.697.164	13.854.740	15.655.924

Türkiye topraklarının % 9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından ülkenin en önemli ili durumundadır. 2012 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre, İstanbul'un toplam nüfusu 13.854.740 olarak belirlenmiştir. 2023 yılı sonuçlarına göre ise 15.655.924'tür.

İl	Toplam Nüfus	Yüzölçümü	Yoğunluk
İstanbul	15.655.924	5.196 km ²	3.013 kişi/km ²

Ekonomik yönden İstanbul, Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biridir. Turizm, sanayi ve ticaret ekonomisinin en önemli kaynaklarıdır. Sanayi kuruluşlarının büyük çoğunluğu il dışına taşınmasına karşın, kent imalat sanayi yönünden önemini korumaktadır. İstanbul sanayiinde asıl gelişme Cumhuriyetten sonra başlamıştır. 1950'lerden sonra hızlanan sermaye birikimleri, özel sektöre sağlanan destek, sanayi ve ticaret yönünden İstanbul'un önde gelen bir kent olmasına olanak sağlamıştır.

Türkiye'nin en büyük sanayi kuruluşlarından başlıcaları İstanbul ilindedir. Eskiden daha çok Haliç çevresinde yer alan fabrikaların 1960'lardan sonra D-100 Karayolu boyunca yaygınlaşması, kent alanının hızla gelişmesinin başlıca nedenlerindendir.

Türkiye'deki küçük sanayi işyerlerinden yüzde 20'yi aşkın bir bölümü de İstanbul ilindedir. Coğrafi konumu İstanbul'un ilkçağdan beri önemli bir ticaret merkezi olmasına yol açmıştır. Günümüzde İstanbul, başta sanayi ürünleri olmak üzere, her türlü mal ve hizmetin alınıp satıldığı bir merkezdir. Ayrıca Türkiye'nin başka ülkelerden satın aldığı ürünlerin yaklaşık yüzde 35'i ve dış satışlarının yüzde 25'i İstanbul'dan gerçekleştirilir.

İstanbul'un ekonomik açıdan Türkiye düzeyinde bir başka özelliği de ülkenin en büyük banka, holding, sigorta, pazarlama ve reklam şirketi merkezlerinin burada bulunmasıdır. Ayrıca yabancı sermayeli şirketlerin de çok büyük bir bölümü İstanbul'dadır.

Türkiye basın yayın sanayisinin merkezi de İstanbul'dur. Türkiye ölçeğinde yayın yapan önemli gazetelerin tümü İstanbul'da yayıma hazırlanır. Ayrıca Türkiye'deki yayınevlerinin de hemen hemen tümüne yakını İstanbul'dadır.

Türkiye'nin en kalabalık ve en önemli sanayi ve ticaret merkezi olan İstanbul hem ülkenin diğer merkezlerine, hem de dış ülkelere çeşitli ulaşım yollarıyla bağlıdır. Bu ulaşım yolları arasında en önemlisi aynı zamanda Avrupa ile Ortadoğu'yu da birbirine bağlayan D-100 Karayolu ve TEM Otoyolu'dur. İstanbul Boğazı'na yapılan iki köprü bu yolun işlekliğini daha da artırmıştır. Deniz ulaşımının Türkiye'nin en büyük dış ticaret limanı olan kentin bağlantılarında ağırlıklı bir yeri vardır. Hava ulaşımında ise İstanbul Havalimanı ve Sabiha Gökçen Havalimanı hizmet vermektedir. Bu havalimanı özelliğini ona, hem yurtiçi ve yurtdışı ulaşımında varış ve kalkış yeri olması, hem de uluslararası hava ulaşımındaki transit liman konumu kazandırır.

✓ Beşiktaş İlçesi



Adını İstanbul'un en eski semtlerinden bir olan Beşiktaş semtinden alır. 8,4 km uzunluğunda sahili olduğu İstanbul Boğazı'nın Rumeli yakasında yer alan ilçe batıda Şişli ve Kâğıthane, güneybatıda Beyoğlu, kuzeyde Sarıyer ilçeleriyle komşudur. Yüzölçümü 18 km² dir. Beşiktaş İlçesi'nin yeryüzü biçimleri ikili özellik taşır. İlki İstanbul Boğazı'nın biçimlediği kıyı kesimi, ikincisi art bölgeler. Kıyı kesimi denize paralel uzanan yamaçlar biçimindedir. Bu yükseltiler yer yer vadilerle bölünmüş ve hemen her vadi tabanında da bir derenin yatağı oluşmuştur. Art bölgeler ise batıda Beyoğlu platosunun devamı niteliğindeki az engebeli düzlükler ile kuzeyde ve doğuda vadilerin biçimlediği küçük düzlüklerden oluşur. Yükselti eğrisine bir örnek vermek gerekirse Barbaros Bulvarı başlangıcında 1,5 m iken Zincirlikuyu'da 135 m'ye ulaşır.

2023 yılı "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi"ne göre nüfusu; 169.022'dir.

İlçe	Toplam Nüfus	Yüzölçümü	Yoğunluk
Beşiktaş	169.022	18 km ²	9.390 kişi/km ²

- Raporda yer alan değer gayrimenkulün bu raporda belirtildiği tarihteki mülkün yasal durumuna göre belirlenen piyasa değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları ..vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değer değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan-bulunmayan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkulde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Bu rapor, finans kurumlarının kendi şartnamelerine bağlı olarak hazırlanmamıştır; Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Ad/ Soyad	:	Erdem AKYOL
Doğum Yeri ve Tarihi	:	İstanbul, 09.10.1984
Meslek Eğitim Durumu	:	Şehir Plancısı Yıldız Teknik Üniversitesi,Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü (2009) Maltepe Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Yüksek Lisansı (MBA)(2012 -)
Pozisyon	:	EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. Spk Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, Kıdemli Müdür, Proje Değerleme & Danışmanlık Departmanı
İş Tecrübesi	:	2013- EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş./ Kıdemli Müdür, Proje Değerleme & Danışmanlık Departmanı 2010- EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş./ Değerleme Yetkilisi, Değerleme Departmanı 2008- EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş./ Değerleme Uzman Yardımcısı, Değerleme Departmanı 2007-2008 Promer Planlama Mühendislik İnş.San.Tic.Ltd.Şti. / Şehir Plancısı
Seminer & Kurslar	:	✓ İstanbul'un 2010 Avrupa Kültür Başkentliği ve Boğaziçi'nin Doğal-Kültürel Peyzajının Sürdürülebilirliği Paneli ✓ 42. ISOCARP (International Society of City and Regional Planners) Kongresi
Yabancı Diller	:	İngilizce
Birlik/Dernek Üyeliği	:	TDUB - Mevzuat İzleme ve İş Geliştirme Komitesi Üyesi
Lisanslar Yeterlilikler	:	SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı (Lisans No: 402194)

Ad/ Soyad	:	Özdil ŞAHİN
Doğum Yeri ve Tarihi	:	Devrek/ZONGULDAK, 13.05.1975
Meslek Eğitim Durumu	:	Y. Şehir Plancısı İstanbul Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü (1997) - Lisans İstanbul Teknik Üniversitesi, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, (2000)- Yüksek Lisans
Pozisyon	:	EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. Genel Müdür Yardımcısı, Proje Değerleme & Danışmanlık Departmanı
İş Tecrübesi	:	2008- EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş./ Genel Müdür Yardımcısı, Proje Değerleme & Danışmanlık Departmanı 2008-2005 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici Yardımcısı/ Özel Projeler 2001- 2005 PLARD Planlama, Araştırma, Danışmanlık / Şehir Plancısı 2000- 2001 ALP Mimarlar Yapım ve Tasarım / Şehir Plancısı
Seminer & Kurslar	:	✓ Otel Yatırımları, PFD Danışmanlık ✓ Red Book Workshop, RICS, Londra ✓ Yeni Yöneticiler İçin Yöneticilik, Prometheus ✓ Gayrimenkul Değerleme Teknikleri Kursu, Bilgi Üniversitesi ✓ Gayrimenkul Değerleme Teknikleri, Mevzuatımızda Gayrimenkul konularında çeşitli kurslar, ✓ İngilizce Kursu, İTÜ Yabancı Diller Enstitüsü ve British Side ✓ Çeşitli şehircilik, mimarlık ve gayrimenkul seminerleri, fuarları
Yabancı Diller	:	İngilizce
Dernek Üyeliği	:	Değerleme Uzmanları Derneği Üyeliği (DUD)
Lisanslar Yeterlilikler	:	SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı - 400461 MRICS, Royal Institute of Chartered Surveyors - 1288640

Ad/ Soyad	:	Cansel (Turgut) YAZICI
Doğum Yeri ve Tarihi	:	Samsun, 15.08.1971
Meslek/ Eğitim Durumu	:	Marmara Üniversitesi, Sermaye Piyasası ve Borsa (1995) Lisans Üstü Yıldız Teknik Üniversitesi Endüstri Mühendisi, (1992) Lisans
Pozisyon	:	EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. Genel Müdür- Kurucu Ortak
İş Tecrübesi	:	2008- EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. Genel Müdür 2008-2008 REAG- Real Estate Advisory Group Genel Müdür /Lisanslı Değerleme Uzmanı 2003-2008 TSKB Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. Genel Müdür/ Lisanslı Değerleme Uzmanı 1998-2003 Metro Asset Management , Geliştirme ve Değerleme Müdürü 1994-1998 McDonald's Restaurantları AŞ, Gayrimenkul Geliştirme Koordinatörü 1992-1994 Rant Finansal Kiralama AŞ, Leasing Pazarlama Uzmanı
Seminer & Kurslar	:	✓ Gayrimenkul Değerleme Teknikleri, Mevzuatımızda Gayrimenkul konularında çeşitli kurslar, ✓ Gayrimenkul finansmanı ve analizi konularında çeşitli zamanlarda alınan eğitimler, ✓ Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, kuruluş, hukuki yapısı ve halka açılması konusunda kurslar, ✓ Yatırım Projelerinin teşviklendirilmesi konusunda seminerler, ✓ Alışveriş Merkezleri, değerlemesi ve fizibilitesi konusunda eğitim (Almanya), ✓ Ticari Gayrimenkul yer seçimi, geliştirme ve koordinasyonu eğitimi (Amerika) ✓ Yönetim, liderlik ve koordinasyon eğitimi (Amerika) ✓ Toplam Kalite Yönetimi ve medya ilişkileri konusunda şirket içi eğitimler YAZICI, Değişik platformlarda Değerleme Teknikleri ve Değerleme Uzmanlığı konusunda eğitimler vermektedir.
Yabancı Diller	:	İngilizce
Lisanslar/Yeterlilikler	:	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı-400112
Dernek Üyeliği	:	Değerleme Uzmanları Derneği Üyeliği (DUD) Yıldız Teknik Üniversitesi Mezunlar Derneği (YTUMED) Üyeliği



TSPAB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih: 14.04.2008

No: 400111

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyetin Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya Bâkî Eserler Hakkında Tebliğ" uyarınca

Cansel Şirin TURGUT

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOPRAK
GENEL SEKRETER




Y. Zeynep TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI



TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 23.09.2019

Belge No: 2019-01.1621

Sayın Erdem AKYOL
(T.C. Kimlik No: [REDACTED] - Lisans No: 402194)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 23.09.2019

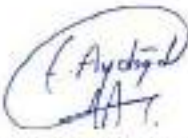
Belge No: 2019-01.1615

Sayın Özdil BAŞTÜRK

(T.C. Kimlik No: [REDACTED] Lisans No: 400461)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 20.09.2019

Belge No: 2019-01.1603

Sayın Cansel Şirin YAZICI

(T.C. Kimlik No: [REDACTED] Lisans No: 400112)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan

Değerlemeyi gerçekleştirenler olarak, değerlemeyi bütün yönleri ile yürütebilecek gerekli tüm teknik nitelik, deneyim ve bilgiye sahip olduğumuzu ve bağımsızlık ilkelerine uyduğumuzu beyan ederiz.

Saygılarımızla,

Lisanslı Değerleme Uzmanı	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
		
Erdem AKYOL	Özdil ŞAHİN	Cansel Şirin YAZICI
Lisans No: 402194	Lisans No: 4 00461, MRICS, RICS Registered Valuer, REV	Lisans No: 4 00112, FRICS, RICS Registered Valuer, REV