



**Emek Taşınmaz Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**



DEĞERLEME RAPORU

ARSAN TEKSTİL TİCARET SANAYİ A.Ş.

İSTANBUL - BEŞİKTAŞ – LEVENT

1015 ADA 543 PARSEL

BİNA

Bu değerleme raporu, Arsan Tekstil Ticaret Sanayi A.Ş.'nin istemi üzerine hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında, Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı onayı alınmadan üçüncü kişiler tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz ve dağıtılamaz.

emektd

www.emektd.com.tr
E-Posta: bilgi@emektd.com.tr
Telefon: + 90 (216) 201 21 12



ÖZET BİLGİLER

Rapor No	AVY-202500002
Rapor Tarihi	08.09.2025
Değerleme Tarihi	04.09.2025
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyup AYKUT- Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	-

Taşınmazın Adresi	Konaklar Mahallesi, Meşeli Sokak, No: 3, Beşiktaş / İstanbul
Taşınmaz ID	24624118
Kayıtlı Olduğu Tapu Müdürlüğü	Beşiktaş/İstanbul Tapu Müdürlüğü
Tapu Kayıt Bilgileri	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Levent Mahallesi, 1015 Ada 543 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	Kagir Ev
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durum	Kentsel Sit Alanı
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	İşyeri

Rapor Tarihine Göre Taşınmazların Toplamı;	Mevcut Durum Piyasa Değeri	403.200.000.- TL
--	----------------------------	------------------

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporla sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporla yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen koşullar ve varsayımlarla sınırlıdır.
- ✓ Değerleme uzmanının, değerlendirme konusu taşınmaz ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır.
- ✓ Değerleme hizmetinin ücreti, raporla ilgili herhangi bir koşula bağlı değildir.
- ✓ Değerleme hizmeti, Sermaye Piyasası Kurulu'nun hukuksal düzenlemelerinde, değerlendirme kuruluşları ve değerlendirme uzmanları için belirlenmiş kurallara ve ölçütler çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Değerleme uzmanı, bu değerlendirme için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.
- ✓ Değerleme uzmanı, değerlendirme çalışması sırasında taşınmazı kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.



BÖLÜM 1

DEĞERLEMENİN İLGİLİSİ VE KAPSAMI

1.1. Müşterinin Adı ve Adresi

Değerleme isteminde bulunan; Arsan Tekstil Ticaret Sanayi A.Ş.'dir.

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Müşteri Tarafından Konulan Sınırlamalar

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Levent Mahallesi, 1015 ada, 543 parsel sayılı, 1.035,50 m² yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “Kargir Ev” olan, Alişan Arıkan mülkiyetinde bulunan taşınmazın pazar değerinin belirlenmesi amacıyla şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Taşınmaz; “Konaklar Mahallesi, Meşeli Sokak, No: 3, Beşiktaş / İstanbul” adresinde yer almaktadır. Büyükdere Caddesi üzerinden Sarıyer yönüne devam edildiğinde, Akçam Caddesi’ne döndükten sonra yaklaşık 150 m devam edildiğinde sol kol üzerinde yer alan Güneş Sokak’a dönülür, yaklaşık 20 m sonra Meşeli Sokak üzerinde yer almakta olup yaklaşık 50 m sonra sol kol üzerinde, değerlendirme konusu taşınmaza ulaşılabilir. Yakın çevrede; Büyükdere Caddesi, Sapphire, Levent Metro İstasyonu, değerlendirme konusu taşınmazla benzer nitelikte 2-3 katlı işyerleri ve konutlar bulunmaktadır. Taşınmaz, turizm ve ticaret yönünden Türkiye’nin en hareketli bölgelerinden birinde bulunmaktadır.

Taşınmazın parseli; geometrik olarak dörtgenimsi yamul biçimli olup topografik olarak düz eğimli bir yapıdadır. Taşınmazın parselinin, güneyindeki Meşeli Sokak’a yaklaşık 30 m cephesi bulunmaktadır. Koordinatlar; “41.0874, 29.0088” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	İstanbul	Ada No	1015
İlçesi	Beşiktaş	Parsel No	543
Mahallesi	Levent	Yüzölçümü (m2)	1.035,50
Köyü	-	Yevmiye No	3300
Sokağı	-	Cilt No	10
Mevkii	-	Sayfa No	933
Pafta No	26, 27, 28, 29	Tapu Tarihi	19.03.2013
Niteliği	İki Apartman		
Sahibi	Adı, Soyadı / Unvan		Pay Oranı
	Alişan Arıkan		Tam

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktısına göre, değerleme konusu taşınmazın tapu kütüğünde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır:

Beyanlar Bölümü:

- Kentsel Sit Alanı içinde kalmaktadır (18.05.2009 – 6424).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Beşiktaş Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerleme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 10.12.1993 onay tarihli, Beşiktaş İlçesi Geri Görünüm Etkilenme Uygulama İmar Planı kapsamında, "Konut Alanı, Kentsel Sit Alanı" biçimindedir.

Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede herhangi bir proje veya ruhsata ulaşılamamıştır. Taşınmaza ait 22.12.2018 gün ve Z1FNA388 sayılı Yapı Kayıt Belgesi'nin olduğu görülmüştür. Yapı Kayıt Belgesi, ticari nitelikli olarak ve 896 m2 olarak verilmiştir. Yapı Kayıt Belgesi, herhangi bir proje veya cins değişikliğine konu edilmemiştir.



Yapılan dosya incelemesinde; yapı tatil tutanağı, encümen kararı gibi olumsuz bir belge ve bilgiye rastlanılmamıştır.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Taşınmaz; 1.035,50 m2 yüzölçümlü arsa ve üzerindeki 2 katlı binadan oluşmaktadır. Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde taşınmaza ilişkin, mimari proje ve yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

Bina'nın;

Yapı Tarzı	: Betonarme + Çelik
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 4-A
Binanın Kat Sayısı	: 2
Yapı İnşaat Alanı (m2)	: 896 m2 + Teras
Yaşı	: ~ 20
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: -
Hidrofor	: -
Isıtma Sistemi	: Merkezi
Jeneratör	: Var
Asansör	: Var
Kapı ve Pencere Doğramaları	: Alüminyum Doğrama
Yangın Tesisatı	: Var
Çatı	: Teras Çatı
Dış Cephe	: Giydirme
Enerji Kimlik Belgesi ve Performans Sınıfı	: Yok
Manzarası	: -
Park Yeri	: -
Güvenlik	: Var
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede; binanın bodrum ve zemin katından oluştuğu görülmüştür. Bina girişi zemin kattan Meşeli Sokak (güney cephe) üzerinden sağlanmaktadır. Betonarme + Çelik olarak yapılmış binanın giriş kapısı çelik, zeminler laminat parke + mermerdir. Bina güncel durumda işyeri olarak kullanılmaktadır. Taşınmaz, bodrum + zemin kat olmak üzere toplam 2 kattan oluşmakta olup binanın girişi zemin kattan ve Meşeli Sokak'tan verilmiştir. Bina, zemin kattan, idari ofisler ve giriş + lobi alanından oluşmaktadır. Bodrum katta, açık ofis alanları, ticari ve bireysel operasyon alanları, arşiv, mutfak ve lavabolardan oluşmaktadır. Bina oldukça kaliteli malzeme ile inşa edilmiş olup özel olarak veri altyapısının oluşturulduğu görülmüştür.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

-



2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

-

2.6. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.6.1. Olumlu Faktörler

- Büyükdere Caddesi'ne oldukça yakın olması,
- Tercih edilen bölge içerisinde olması,
- Oldukça kaliteli malzeme ve işçilikle inşa edilmiş olması.

2.6.2. Olumsuz Faktörler

- Yapı kayıt belgesine bağlı olarak proje veya cins değişikliği işleminin yapılmamış olması.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMİ

3.1. Karşılaştırma (Emsal) Yöntemi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölüm ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki konutlar için yapılan araştırmalardan elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Satılık Bina (Erhan Beldan / 532 – 474 47 47):** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 1015 ada 564 parsel, 1.210 m2 yüzölçümlü arsa üzerindeki, 3 katlı ve 450 m2 yapı inşaat alanlı villa 220.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 488.888.- TL*]
- **Satılık Bina (Fırat Çoban / 532 – 297 46 87):** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 600 m2 yüzölçümlü arsa üzerindeki, 3 katlı ve 200 m2 yapı inşaat alanlı villa 85.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 425.000.- TL*]
- **Satılık Bina (Turyap Levent / 543 – 363 87 45):** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 615 m2 yüzölçümlü arsa üzerindeki, 3 katlı ve 455 m2 yapı inşaat alanlı villa 175.000.000.- TL'den satılıktır. [*Metrekare satış fiyatı: 384.615.- TL*]

Yapılan araştırmalar sonucu; değerleme konusu taşınmaza benzer konum ve nitelikteki binalar için, yapı inşaat alanı üzerinden, 400.000 – 490.000 TL/m2 aralığında fiyatlar istendiği görülmüş; konumu, yapılanması, bakımlılık durumu ve kullanım olanakları göz önüne alınarak, değerleme konusu binanın metrekare satış fiyatının 450.000.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerleme konusu taşınmazın değeri; $(896 \text{ m}^2 \times 450.000.- \text{ TL}) = \sim \mathbf{403.200.000.- \text{ TL}}$ olarak bulunmuştur.

3.2. Taşınmazın Sigorta Değeri

Yıpranmasız yapı birim maliyetleri ve yapı inşaat alanı üzerinden sigorta değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapı	Yapı Sınıfı	Yapı İnşaat Alanı (m2)	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Bina	4-A	896	21.500	19.264.000

BÖLÜM 4

SONUÇ

4.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

Bulunduğu bölge, konumu, yapı yaşı ve niteliği göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın "SATILABİLİR" nitelikte olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

4.2. Sonuç Değer

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Levent Mahallesi, 1015 ada, 543 parsel sayılı, 1.035,50 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği "Kargir Ev" olan, Alişan Arıkan mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu ve olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, değerinin (KDV hariç) aşağıdaki gibi olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Mevcut Durum Piyasa Değeri	403.200.000.- TL	9.773.171.- USD
-----------------------------------	-------------------------	------------------------

(!): Merkez Bankası'nın 08.09.2025 tarihli gösterge döviz satış kuru olan 1 USD = 41,2558.- TL üzerinden hesaplama yapılmıştır.


Değ **pan**

Eyup AYKUT
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 402955


R:
Müştak Duran SARIOĞLU
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 406396


Fatih ÖZER
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400799

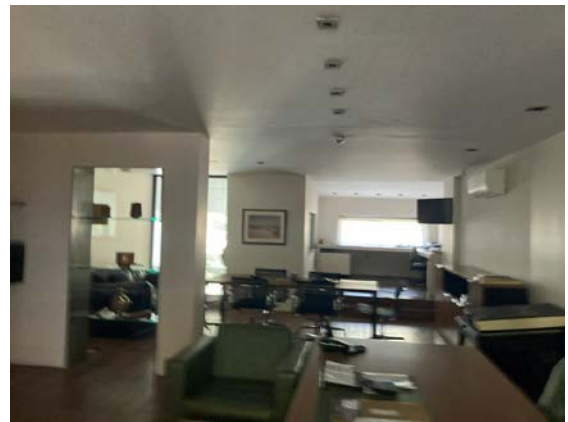


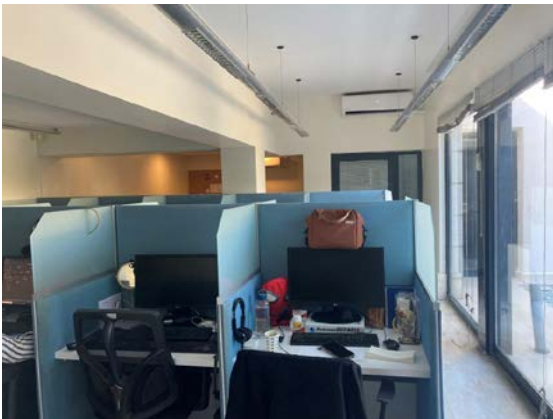
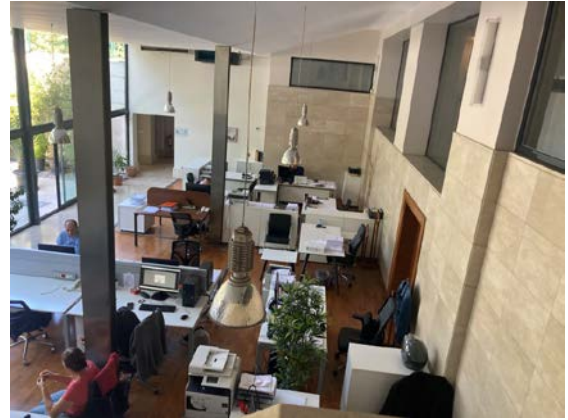
Emek Taşınmaz Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
İTİD: 847332
www.emektd.com.tr

- Bu rapor incelemelerin yapıldığı tarihte var olan verileri yansıtmaktadır.
- Katma Değer Vergisi'ne ilişkin muafiyet, istisna ve oran ile ilgili özel düzenlemeler dikkate alınmamıştır.

5.2. Fotoğraflar

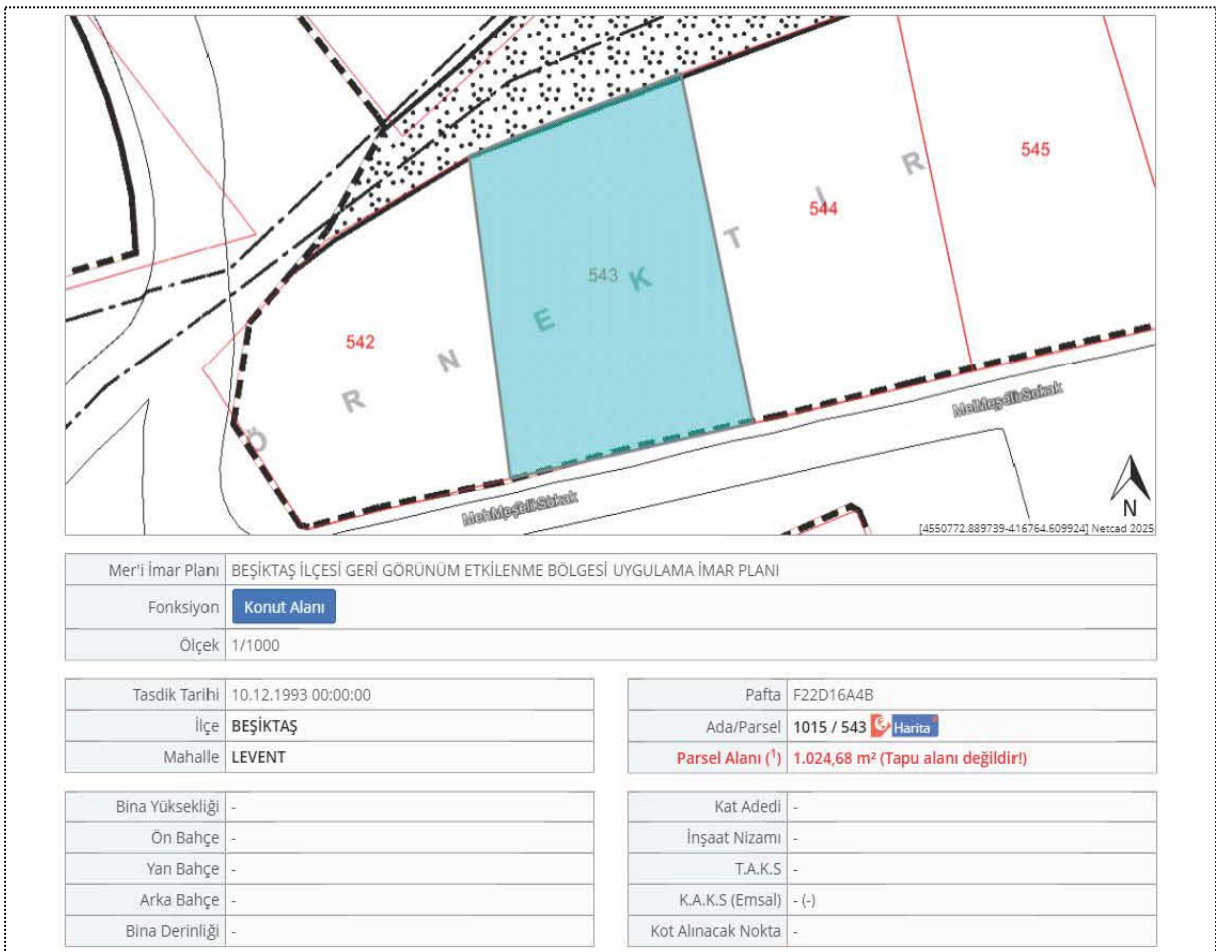








5.4. İmar Paftası



5.6. Yapı Kayıt Belgesi

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI

CSB01000317286501

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : Z1FNA388
Başvuru Numarası : 3172865
Düzenleme Tarihi : 22.12.2018

Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl:İSTANBUL, İlçe:BEŞİKTAŞ,
Mahalle:KONAKLAR, Cadde\Sokak:Meşeli Sokak,
Bina:3 ve 3-A, Ada:1015, Parsel:543
Arsa Alanı : 1015,00 m²
Bağımsız Bölüm Alanı : 896,00 m²
Bağımsız Bölüm Numarası : 2

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.*

5.8. Değerleme Kuruluşu Olarak SPK Tarafından Yetkilendirilme Yazısı



**T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu**

Sayı : 36231672-415.01 [Emek]- 548

9 1 2 1

03/09/2013

Konu : Listeye Alınma Başvurunuz hk.

EMEK TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İcadiye Mah. Bağlarbaşı Cad. Uzak Apartmanı
No:2/8 Üsküdar/İSTANBUL

İlgi: 26.04.2013 tarih ve 2013/004 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazı ile Kurulumuzun Seri: VIII, No:35 "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" (Seri: VIII, No:35 Tebliği) çerçevesinde gayrimenkul değerleme hizmeti vermek amacıyla yetkilendirilme talebiyle Kurulumuza başvuruda bulunulmuştur. Şirketiniz başvurusunun görüşüldüğü Kurulumuzun 23.08.2013 tarih ve 29/962 sayılı toplantısında; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri:VIII, No:35 Tebliği çerçevesinde gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurulumuzca yetkilendirilmesi talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Bir diğer husus; 22.01.2013 tarih ve 2013/3 sayılı Kurulumuz Haftalık Bülteni ile kamuya duyurulan Kurulumuzun 22.01.2013 tarih ve 3/67 sayılı Kararı uyarınca, değerleme kuruluşları, Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü bulundukları bildirimleri, ıslak imza ile yazılı olmanın yanı sıra, 11.02.2013 tarihinden itibaren, elektronik imza ile elektronik ortamda da gerçekleştirmekle yükümlüdürler.

Söz konusu Kurul Kararı uyarınca, 11.02.2013 tarihinden itibaren, değerleme kuruluşların Tebliğ kapsamında yapılması zorunlu bildirimleri elektronik ortamda gerçekleştirmemeleri halinde, ilgili mevzuat uyarınca sorumlulukları doğacağından, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 103'üncü maddesinin birinci fıkrası uyarınca haklarında idari işlem tesis edilebilecektir.

Bu çerçevede bilgi edinilmesini ve elektronik ortamda yapılması gereken bildirimlerin işbu yazının Şirketinize tebliğ tarihinden itibaren bir ay içerisinde tamamlanması hususunda gereğini rica ederim.



Kürşad S. BABUÇCU
Muhasebe Standartları Daire Başkanı