

PRİZMA PRES MATBAACILIK YAYINCILIK SAN. VE TİC. A.Ş.

**Selimpaşa-Silivri / İSTANBUL
(Tesis)**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2018 / 506

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ.....	- 3 -
2.	RAPOR BİLGİLERİ.....	- 4 -
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ.....	- 5 -
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 5 -
5.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	- 6 -
6.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	- 7 -
7.	TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	- 8 -
7.1.	TAPU KAYITLARI	- 8 -
7.2.	TAPU TAKYIDATI	- 8 -
7.3.	TAKYIDAT AÇIKLAMALARI	- 8 -
8.	BELEDİYE İNCELEMELERİ	- 9 -
8.1.	İMAR DURUMU.....	- 9 -
8.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	- 11 -
8.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	- 12 -
8.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	- 12 -
8.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	- 13 -
9.	TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU.....	- 13 -
9.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	- 13 -
10.	BÖLGE ANALİZİ	- 15 -
10.1.1.	İSTANBUL İLİ:	- 15 -
10.1.2.	SİLİVRİ İLÇESİ:.....	- 18 -
10.2.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ	- 20 -
10.3.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	- 21 -
10.4.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	- 23 -
11.	TESİSİN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	- 24 -
12.	AÇIKLAMALAR	- 25 -
13.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 26 -
14.	DEĞERLENDİRME	- 27 -
15.	FİYATLANDIRMA.....	- 28 -
15.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI:	- 28 -
15.2.	GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI:	- 29 -
15.3.	MALİYET YAKLAŞIMI	- 30 -
16.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	- 33 -
16.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	- 33 -
16.2.	KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	- 33 -
16.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	- 33 -
16.4.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	- 33 -
16.5.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	- 33 -
16.6.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	- 33 -
16.7.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	- 33 -
16.8.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	- 33 -
16.9.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN SERMAYE PİYASASI KURULU HÜKÜMLERİNE AYKIRI BİR DURUMU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 33 -
17.	SONUÇ	- 34 -

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	Prizma Pres Matbaacılık Yayıncılık San. ve Tic. A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	D-100 Karayolu üzeri, 2087 Sokak ile 6093 Sokak Arası 1366 Ada, 3 Parsel <u>Selimpaşa-Silivri / İstanbul</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	28 Aralık 2018 tarih ve 552 – 2018/057 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	26 Aralık 2018
RAPOR TESLİM TARİHİ	31 Aralık 2018
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	Lokanta, Otel, Apart Otel, Düğün Salonu, İmalathane, Depo ve Dükkanlardan Oluşan Tesis.
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam Mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul ili, Silivri İlçesi, Selimpaşa Mahallesi, 1366 ada, 3 parsel (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	"Ticaret Alanı" olarak belirlenen sahadadır. (Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen tesisin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
SİLİVRİ İLÇESİ, SELİMPAŞA MAHALLESİ'NDE YER ALAN 1366 ADA 3 NOLU PARSEL VE ÜZERİNDEKİ TESİSİN TOPLAM YASAL DURUM DEĞERİ	22.930.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Cem GÜL (SPK Lisans Belge No: 409934)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	Prizma Pres Matbaacılık Yayıncılık San. ve Tic. A.Ş.																
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	D-100 Karayolu üzeri, 2087 Sokak ile 6093 Sokak Arası 1366 Ada, 3 Parsel <u>Selimpaşa-Silivri / İstanbul</u>																
DAYANAK SÖZLEŞME	28 Aralık 2018 tarih ve 552 – 2018/057 no ile																
MÜŞTERİ NO	552																
RAPOR NO	2018/506																
DEĞERLEME TARİHİ	26 Aralık 2018																
RAPOR TESLİM TARİHİ	31 Aralık 2018																
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen tesisin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.																
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.																
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Cem GÜL - Değerleme Uzmanı Lisans No: 409934																
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	<table><tr><td>RAPOR TARİHİ</td><td>06.02.2015</td><td>20.09.2011</td></tr><tr><td>RAPOR NUMARASI</td><td>2015/202</td><td>2011/3051</td></tr><tr><td>RAPORU HAZIRLAYANLAR</td><td>Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)</td><td>Nadir ERTÜRK (400114)</td></tr><tr><td>YASAL DURUM DEĞERİ (TL) (KDV HARİÇ)</td><td>17.120.000,-TL</td><td>16.215.000,-TL</td></tr><tr><td>MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL) (KDV HARİÇ)</td><td>18.755.000,-TL</td><td>16.800.000,-TL</td></tr></table>		RAPOR TARİHİ	06.02.2015	20.09.2011	RAPOR NUMARASI	2015/202	2011/3051	RAPORU HAZIRLAYANLAR	Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)	Nadir ERTÜRK (400114)	YASAL DURUM DEĞERİ (TL) (KDV HARİÇ)	17.120.000,-TL	16.215.000,-TL	MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL) (KDV HARİÇ)	18.755.000,-TL	16.800.000,-TL
RAPOR TARİHİ	06.02.2015	20.09.2011															
RAPOR NUMARASI	2015/202	2011/3051															
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)	Nadir ERTÜRK (400114)															
YASAL DURUM DEĞERİ (TL) (KDV HARİÇ)	17.120.000,-TL	16.215.000,-TL															
MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL) (KDV HARİÇ)	18.755.000,-TL	16.800.000,-TL															

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	Kadıköy-İstanbul
ŞİRKET ADRESİ	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8-34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	(0216) 545 48 66-(0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29-(0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37-
FAKS	(0216) 339 02 81
EPOSTA	bilgi@lotusgd.com
WEB	www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	10 Ocak 2005
SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	07 Nisan 2005 – 14/462
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	12 Mart 2009 - 3073
TİCARET SİCİL NO	542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	75.000,-YTL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	600.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	Prizma Pres Matbaacılık Yayıncılık San. ve Tic. A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Atatürk Organize Sanayi Bölgesi, 75. Yıl Caddesi, No:21 Hadımköy - Arnavutköy / İSTANBUL
TELEFON NO	(212) 771 46 36
FAKS NO	(212) 771 48 98
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	29.07.1998
KAYITLI SERMAYE TAVANI	75.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	24.000.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	% 35,39
FAALİYET KONUSU	Matbaacılık, yayıncılık, ambalaj, ofset baskı faaliyetlerinde bulunmak, her türlü basım işlerini yapmak, kâğıt, film, boya, matbaacılıkla ilgili kimyasal maddeler, kalıp, hassas ofset baskısı plakası malzemeleri ve makinelerin alım satım, dağıtım, ithalat ve ihracatını yapmak.

5. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

6. UYGUNLUK BEYANI ve KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

7. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

7.1. Tapu Kayıtları

SAHİBİ	Prizma Pres Matbaacılık Yayıncılık San. ve Tic. A.Ş.
İLİ - İLÇESİ	İstanbul – Silivri
MAHALLESİ	Selimpaşa
PAFTA NO	--
ADA NO	1366
PARSEL NO	3 (Eski 0 ada, 3612 parsel)
NİTELİĞİ	Arsa (*)
ARSA ALANI	7.801,07 m ²
YEVMIYE NO	2410
CİLT NO	172
SAHİFE NO	17010
TAPU TARİHİ	24.01.2018

(*) Parsel üzerindeki binaların kat irtifakı/cins tashihi bulunmamaktadır.

7.2. Tapu Takyidatı

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 26.12.2018 tarihi itibarıyla temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kaydına göre rapor konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek, rehin veya kısıtlayıcı şerhin olmadığı tespit edilmiştir.

7.3. Takyidat Açıklamaları

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir ipotek, rehin veya kısıtlayıcı şerh bulunmamaktadır.

8. BELEDİYE İNCELEMELERİ

8.1. İmar Durumu

Silivri Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibarıyla yapılan temas ve incelemelerde rapor konusu 1366 ada 3 nolu parselin 1/1000 ölçekli, 03.06.1992 tasdik tarihli ve 18.10.2016 tadilat tarihli Selimpaşa Uygulama İmar Planında "**Ticaret Alanı**" olarak belirlendiği yapılaşma koşullarının ise Kaks: 0,50 / Ayrık Nizam / H: 9,50 m. şeklinde olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın incelenen dosyasında imar durumu ile ilgili aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir;

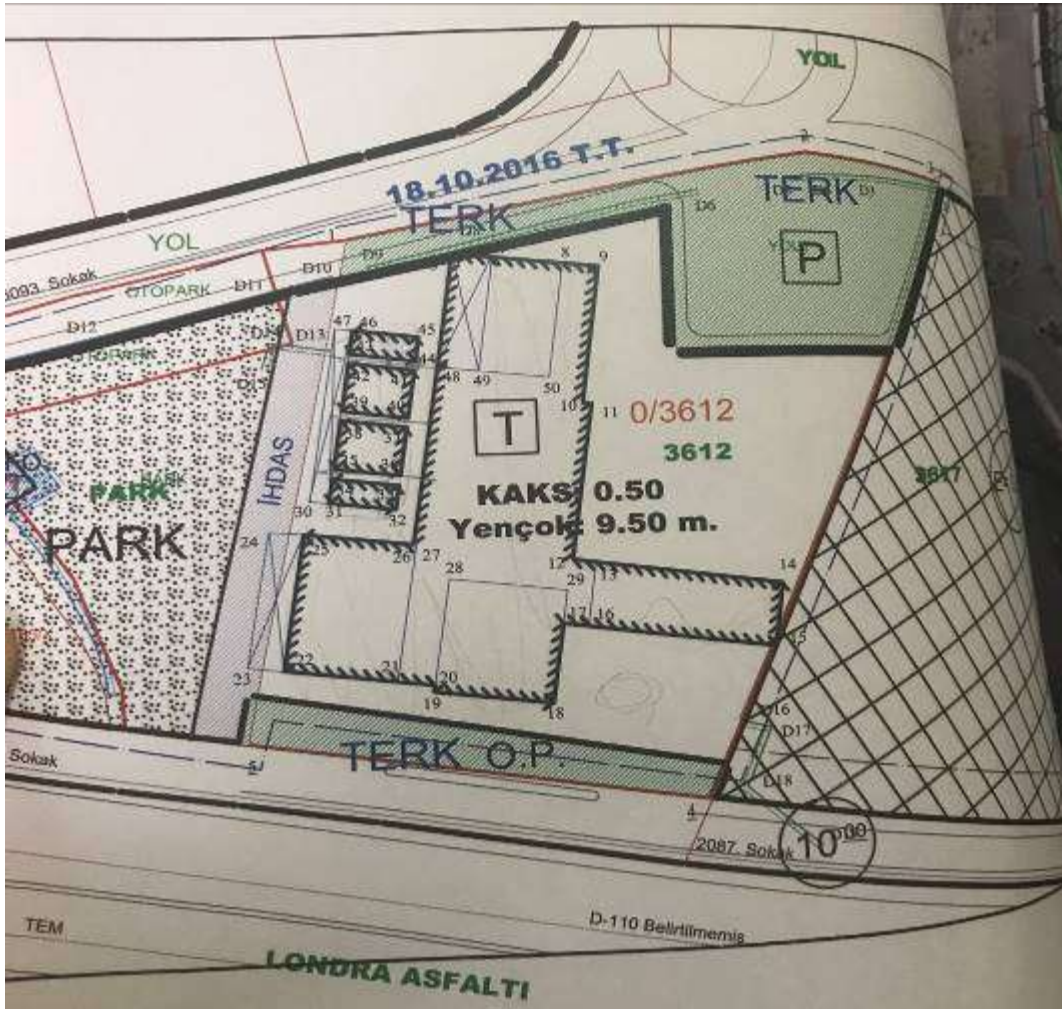
- Konu parselin plan tadilatından önce ada numarasının 0, parsel numarasının 3612, yüzölçümünün ise 9.635,34 m² olduğu,
 - Eski durumda parselin kısmen "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı", kısmen "Akaryakıt İstasyonu Alanı", kısmen de "Otopark Alanı" olarak belirlendiği,
 - Lejand değişikliği ile ilgili 20.07.2016 tarih ve 359985 esas sayılı yazı ile Silivri Belediyesinin İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisine yazı yazdığı,
 - İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.10.2016 tarih ve 1635 nolu kararı ile parselde lejand ve yüzölçümü değişikliğine karar verildiği,
 - Silivri Belediyesi Encümen Heyetinin 14.12.2017 tarih ve 2116 nolu karar ile ihdas, tevhid ve terk alanlarını netleştirdiği (bu aşamada İSKİ, BEDAŞ ve Karayolları Genel Müdürlüğü gibi kurumlardan uygunluk görüşü alınmıştır),
 - Bu değişiklik yapılırken İSKİ, BEDAŞ ve Karayolları Genel Müdürlüğü gibi kurumlardan uygunluk görüşü alındığı,
 - Son olarak parselin ihdas (*), tevhid (**) ve terklerinin (***) yapılarak yüzölçümünün **7.801,07 m²**; ada numarasının 1366, parsel numarasının ise 3 olarak tescillendiği görülmüştür.
- (*) 678,23 m² yeşil alan + 4,93 m² otopark alanı Silivri Belediyesi adına kayıtlı iken Prizma Pres Matbaacılık Yayıncılık San. ve Tic. A.Ş.'ne belediyenin kıymet takdir komisyonu tarafından belirlenen bedel ile satışı yapılmıştır.
- (**) 9.635,34 m² yüzölçümlü parsel ihdas edilen alanlarla birlikte tevhid edilmiş ve parselin yüzölçümü 10.318,5 m² olarak değişmiştir.
- (***) İhdas ve tevhid sonrası toplam alandan 2.517,43 m²'lik kısım yol olarak kamuya bedelsiz terk edilmiştir.

-Ticaret alanı yapılaşma hakkı KAKS:0,50'dir. En çok h:9,50m.dir.
-Ticaret alanında ofis,büro otel,motel,apart otel, restaurant cafe vb.fonksiyonlar yer alabilir.
-Ticaret alanında 31.03.1995 tarih 95/20 sayılı ve 09.11.1995 tarih 1995-95 sayılı yapı ruhsatındaki müktesep haklar korunarak ve iskan edilebilir alan aşılmadan tadilat ruhsat, ruhsat yenileme, yapı kullanma izin belgesi işlemleri yürütülecektir.
-Binanın yıkılıp yeniden yapılması halinde bu plan koşullarına uyulacaktır.
-Açıklanmayan hususlarda tasdikli 1/1000 ölçekli Selimpaşa 5.etap plan notlarına uyulacaktır.
-Açıklanmayan hususlarda Meri İmar Yönetmeliği geçerlidir.
-Uygulama esnasında Karayolları Bölge Müdürlüğünden görüş alınacaktır.
-Kot-kesit belgesi hazırlanacaktır.
-İmar durumu ekinde sunulan zemin etüt raporlarında istenilen çalışmalar kısmına uyularak zemin etüt raporu hazırlanacaktır.
-Belediye Meclisinin 03.02.1995/28 sayılı kararına göre inşaatlarda hazır beton kullanılacaktır.
-Plandaki kadastral sınırlarla ilgili LHKAB tan alınacak aplikasyon değerleri esas alınacaktır.
-Açıklanmayan hususlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği geçerlidir.
-İBB Meclisinin 11.10.2016 tarih 1635 sayılı kararı ile kabul edilen plandır.Plan onama tarihi 18.10.2016 dır.
Meclis kararı ektedir.

Plan Notları



İmar Planı



İhdas ve Terk Çizelgesi

8.2. İmar Dosyası İncelemesi

Silivri Belediyesi'nde taşınmazın imar dosyası incelenmiştir. Dosyasında;

- 31.03.1995 tarih ve 95/20 nolu ve toplam 3.400 m² alanlı yapılar için düzenlenmiş yeni Yapı Ruhsatı,
- 05.01.1996 tarih ve 95/128 nolu ve toplam 5.727 m² alanlı yapılar için düzenlenmiş Yapı Ruhsatı (İlave yapı ruhsatıdır ancak yeni yapı ruhsatında verilen kullanım alanlarını içermektedir.)
- 31.03.1995 ve 05.01.1996 tarihli onaylı mimari proje bulunmaktadır.

Yukarıda sıralanan ruhsatlara esas yapıların tamamı yerinde mevcuttur. Ancak yapılar ruhsata ve mimari projelerine göre bazı farklılıklar arz etmekte olup yerindeki kullanım fonksiyonları da değiştirilmiştir. Bu farklılıklar (projeye/ruhsata göre) binaların oturma alanlarında yapılan büyütme, ana otel bloğunun çatı katının yükseltilerek fazladan kat alanı oluşturulması, ofis binasında kat fazlası ve parselin batısında yer alan bodrum katların (Lokanta ve Yardımcı Depo) büyütülmüş olması şeklindedir. Taşınmazın dosyasında 15.12.2015 tarih ve 8/19 sayılı yapı tatil tutanağının olduğu görülmüş olup (~ 964 m² çelik profilden sundurma yapılmış sonrasında bu kısım yıkılmıştır, halihazırda bu yapı bulunmamaktadır) gerçekleşen diğer ruhsata aykırı bölümler için herhangi bir evraka (yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb.) rastlanmamıştır.

İmar Barışı kapsamında tesis için başvurular yapıldığı ancak Yapı Kayıt Belgelerinin henüz alınmadığı öğrenilmiştir. Değerlemede tesisin ruhsatlı alanları dikkate alınmış olup Yapı kayıt belgesi başvurularına esas olan kullanım alanları için mevcut durum değeri takdir edilmiştir. Sayfa 12'de binaların ruhsat alanları ve kullanım fonksiyonları ile yerindeki kullanım fonksiyonları ve yapı kayıt belgesi başvurusu yapılan kullanım alanları sunulmuştur.

Ruhsat Yapı Adı	Ruhsata Esas Kullanım Alanı (m ²)	Yerindeki Yapı Adı	Yapı Kayıt Belgesi Başvurusu Yapılan Kullanım Alanı (m ²)
Lokanta	550	Restaurant ve Düğün Salonu	1.447
Lokantaya Ait Müştemilat	238		
Ofis	546	Ana Otel Binası (A)	1.153
Otel A ve B Bloklar	1242	Apart Otel (B)	787
		Otel (C)	645
Sığınak	118	---	---
Benzin İstasyonu Yıkama Yağlama	291	Dükkanlar	353
		Depo	176
Toprak Altı Depolar	2.742	Fabrika ve Depo Alanı	2.742
TOPLAM	5.727		7.305

8.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Plan İptalleri v.b. konular

Taşınmazın ihdas, tevhid ve yola terk işlemlerinin yapılması ile ilgili 14.12.2017 tarih ve 2116 sayılı encümen kararı bulunmaktadır. Yapılan incelemelerde sonuçlanmış herhangi mahkeme kararı veya plan iptali v.b. duruma rastlanmamıştır.

8.4. Yapı Denetim Firması

(Yapı denetim kuruluşu ve denetimleri değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret ünvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

Değerlemesi yapılan gayrimenkul 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanundan önce inşa edilmiştir. Yapı denetim firması açısından herhangi bir olumsuz durum bulunmamaktadır.

8.5. Son Üç Yıl içerisinde Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

8.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

8.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

Son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiş olup, 24.01.2018 tarihinde taşınmazın ada, parsel ve yüzölçümü değişikliği sebebiyle yeniden tescil edilmiştir.

8.5.2. Belediye Bilgileri

8.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. Bilgiler

Silivri Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibarıyla yapılan temas ve incelemelerde parselin Silivri Belediyesinin teklifi, İ.B.B. Meclisi'nin onayı ve Silivri Belediyesi Encümen Heyetinin aldığı 14.12.2017 tarihli karar ile imar planında değişiklik yapıldığı tespit edilmiştir (bkz. imar durumu).

9. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

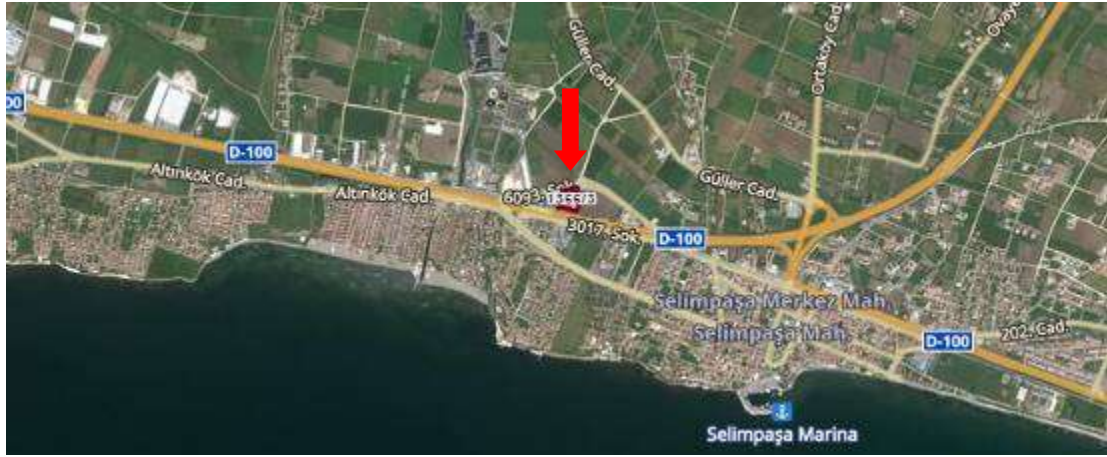
9.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Silivri İlçesi, Selimpaşa Mahallesi, D-100 Karayolu üzerinde konumlu (2087. Sokak ile 6093. Sokak arasında) 1366 ada 3 nolu parsel bünyesinde yer alan tesistir.

Tesis, D-100 karayolu üzerinden Selimpaşa'yı geçtikten sonra Silivri istikametinde devam ederken yolun sağ tarafında konumludur. Selimpaşa'ya mesafesi yaklaşık 1,5 km'dir.

Tesisin tam karşısında yediemin otoparkı, yakın çevresinde İSKİ Selimpaşa ileri biyolojik atıksu arıtma tesisi, benzin istasyonu, fabrika satış mağazaları vb. nitelikte yapılar ile çok sayıda boş/ekili parsel, iç kesimlerde ise ekili alanlar yer almaktadır. Bölgede D-100 Karayolu'nun güney kesimleri gelişmiş; kuzeyinde kalan kısımlarda ise henüz belirgin bir yapılaşma oluşmamıştır.

Tesis Selimpaşa Kavşağı'na 1 km., Selimpaşa Gişelere 2 km., E-80 otoyoluna 3 km., Silivri ilçe merkezine 9 km., Atatürk Havalimanı'na ise yaklaşık 45 km. mesafededir.



Uydu Görüntüleri

10. Bölge Analizi

10.1.1. İstanbul İli:

İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır.

2015 yılı itibarıyla nüfusu 14.657.434 kişidir.

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Yavuz Sultan Selim, Fatih Sultan Mehmet ve 15 Temmuz Şehitler Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir.

İstanbul'un yüksek nüfusu ve ileri sanayi sektörü çevresel konularda pek çok sıkıntıyı da beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır.



İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli,

Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy ilçesindeki Kozyatağı mahallesi dikkat çeker.

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır. Yakın dönemde finans kuruluşlarının operasyon merkezleri Pendik – Tuzla ve Gebze aksına doğru kaymıştır.

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayi gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür.

İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Ancak 2016 yılı itibariyle turizm sektöründe gerileme dönemi başlamıştır.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. İlin kuzeyinde 3. Havalimanı inşaatı devam etmektedir. Yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından Atatürk Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. Atatürk Havalimanı ilde alanında ilk olup, hava ulaşımında en büyük paya sahiptir. Kent merkezine metro hattı ve otoyollarla bağlıdır.

Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır.

Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir başka hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurtiçi merkezlerle; Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri vardır. Yüksek hızlı tren Pendik ilçesinden hareket etmektedir.

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtiçinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi seferi yoktur.

İstanbul'da şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehir hatları vapurlarını ve deniz taksi işleten İDO; tramvay, metro, füniküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

10.1.2. Silivri İlçesi:

M.Ö.VII yüzyılda Yunanlı Komutan Silir tarafından Silimbirya veya Silivria adıyla kurulan Silivri, M.Ö.440 yılında Yunanlı General Alkibayadis zamanında oldukça gelişmiş, daha sonra Kral Filip zamanında Makedonyalıların eline geçmiş ve nihayet Romalıların istilasına uğramıştır.

Doğu Roma İmparatoru Arkadius 395 yılında karısı Evdoksiya adına Silivri Kalesini inşa etmiştir.

Bizans İmparatoru Anastasiüs İstanbul'u Kuzey Barbarlarından korumak için, 507-511 yılları arasında, Silivri'nin 2 km. batısından başlamak üzere Karadeniz'e kadar 60 km uzunluğunda bir sur inşa ettirmiştir. Halen bu surların kalıntılarına rastlanılmaktadır.

Coğrafi Durumu:

Silivri 41 derece 03 kuzey paraleli ve 28 derece 20 doğu meridyenlerinin birleştiği noktada, İstanbul iline bağlı ve il merkezinin 67 km batısında, Marmara Denizi sahilindedir. İlçe tarım arazileriyle birlikte 860 km² yüz ölçümüne sahiptir. Doğusunda B.çekmece, kuzeyinde Çatalca, batısında Çorlu ve Marmara Ereğlisi ilçeleri ; güneyinde Marmara Denizi bulunmaktadır. Günümüzde ilçe merkezi Muratçeşme'nin 1 km doğusundan başlayarak Alipaşa yol ayrımına kadar uzanmaktadır.

Silivri'de merkez ilçe belediyesi 22/03/2008 tarihli ve 26824 mükerrer sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 5747 Sayılı Kanun'a göre belediye tüzel kişilikleri kaldırılarak mahalle haline gelen 7 belde ile beraber toplam 22 mahalle muhtarlığı ve 13 köy muhtarlığı bulunmaktadır. Söndürülen belde belediyeleri: Selimpaşa, Değirmenköy, Kavaklı, Gümüşyaka, Çanta, Ortaköy ve B.Çavuşludur. Silivri'ye bağlı 13 köy ise Akören, Bekirli, Beyciler, Büyüksinekli, Çeltik, Danamandıra, Fener, Küçüksinekli, Kurfalı, Sayalar, Seymen, Çayırdere, B.kılıklı'dır.

Bölgedeki topografya, hafif dalgalı düzlükler biçiminde ve yüksekliği 60 metreyi geçmeyen tepeler şeklindedir. Bu topografya, güneyde kıyıdan başlamakta ve kuzeye doğru yavaş bir biçimde devam etmektedir. Doğuda Muratçeşme bölgesinde Kel ve Arap tepeleri başlıca engebeleridir. İlçe dahilinde yüksek dağlar bulunmamaktadır. Ayrıca ilçe sınırlarında önemli akarsu yatakları da olmayıp, Çanta deresi, Gelevri deresi, Kova deresi, Tuzla deresi gibi küçük dereler bulunmaktadır.

Ulaşım:

Silivri önemli karayollarının üzerinde bulunmanın yanında ülkemizin en büyük ticaret ve sanayi merkezlerinin girişinde olmanın avantajına sahiptir. Çevredeki büyük yerleşim ve sanayi merkezlerine TEM ve E-5 (D-100) Karayolları ile bağlantılıdır.

Demiryolu ve denizyolu ulaşımından yeterince yararlanmamasına karşın, gelecekte bu üstünlüklerinden yararlanabilecek önemli bir merkez olmaya adaydır. Sirkeci-Çerkezköy demiryolu hattı üzerinden Silivri'nin Kurfallı, Çayırdere ve K. Sinekli köylerinde bulunan üç istasyon, İstanbul ve Edirne yönüne yük ve yolcu ulaşımı sağlamaktadır.

Silivri Türkiye'de karayolu, demiryolu ve denizyolu alt yapısından yararlanabilecek ulaşım ağına sahip ender merkezlerden birisi konumundadır. Türkiye'yi Avrupa'ya bağlayan E-5 ve TEM Karayolları'nın üzerinde bulunması yanında Türkiye'nin en büyük ticaret merkezi İstanbul ve Kocaeli yarımadasının giriş noktası olma avantajlarına sahiptir.



İlçe Haritası

10.2. Dünya Ekonomisine Genel Bakış

Son dönemde hız kazanan küresel ekonomik büyüme, büyük ekonomilerin pozitif yönde gelişme göstermesi ile daha dengeli bir hale gelmiş olup bu trendin 2018 yılında da devam edeceği öngörülmektedir.

Beklenenin üzerinde büyüme oranları yakalayan OECD ülkelerinin etkisiyle küresel ekonomik büyüme tahminleri %3,2 mertebesindeyken 2017 yılı için %3,7 olarak gerçekleşmektedir. OECD ülkelerinin ortalama büyüme oranı %2,2 olarak gerçekleşmiş, 2018 yılı için ise önceki tahmin olan %2 olarak kalmıştır. Bu artış, büyük oranda Euro bölgesinin güçlü büyüme dinamikleri ve ABD ekonomisinin 2017 yılında göstermiş olduğu performansa dayanmaktadır. Buna ek olarak Çin ve Hindistan gibi gelişmekte olan büyük ekonomilerin beklenenden yüksek performanslar göstermesinin de etkisi olduğunu unutmamak gerekir, zira Çin ekonomisinin 2017 yılında %6,9 büyümüş olup 2018 yılında ise %6,5 büyümesi beklenmektedir. Hindistan'ın büyüme dinamikleri yapısal reformlardan negatif etkilenmiş olsa da ülke ekonomisi yılsonunda %7,2'lik bir büyüme oranı yakalamıştır.

Rusya ve Brezilya 2017 yılında %1,5 ve %1,8 lik büyüme oranları yakalamış, 2018 de ise %0,8 ve %1,9 tahminleri bulunmaktadır. Pek çok ülke ekonomisi büyüme potansiyelinin üzerinde genişlemeler gösterse de bu yükseliş trendinin sınırlı olabileceği düşünülmektedir. 2018 de yaşanabilecek gelişmeleri analiz ederken jeopolitik gelişmeleri ve para politikalarını normalleşmesini yakından takip etmek gerekmektedir.

Son olarak, emtia fiyatları ve özellikle petrol fiyatlarındaki istikrarın devam etmekte olan küresel ekonomik iyileşme için oldukça önemli bir faktör olduğu düşünülmektedir.

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

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullanırmak için araştırmalara başlamışlardır.

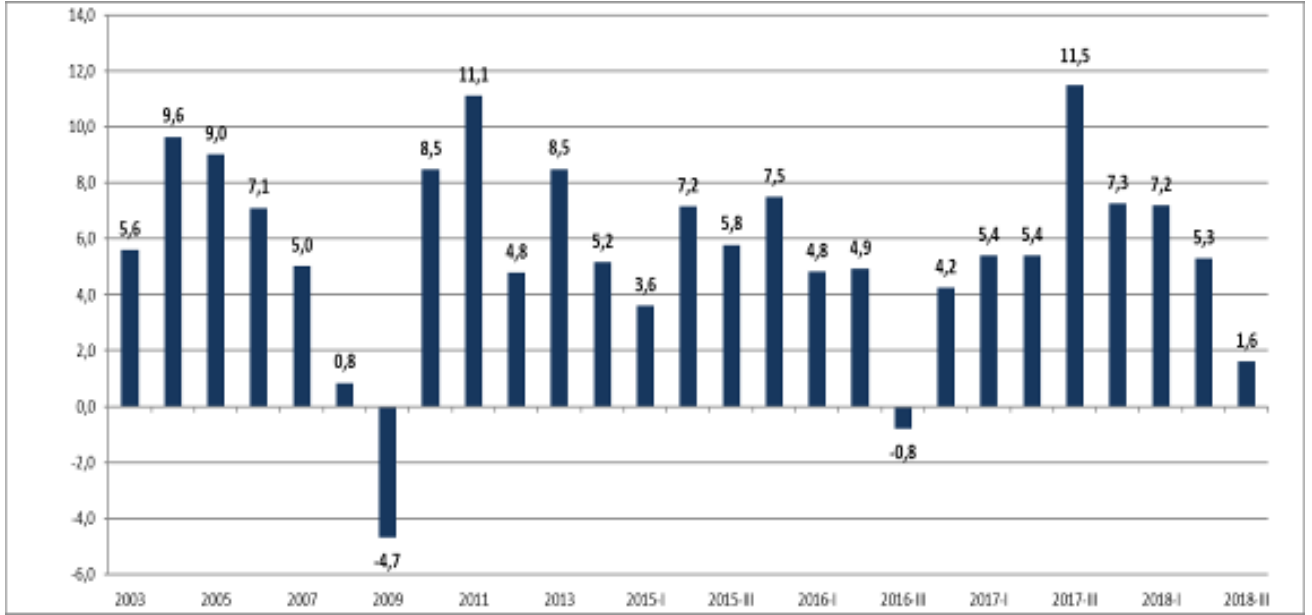
2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 ila 2016 yıllarında da devam etmiştir.

Kısa bir projeksiyonda ise gayrimenkul piyasasında durgunluk yaşanabileceği düşünülmektedir.

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye, 2018'in üçüncü çeyreğinde %1,6 oranında büyüme kaydetmiştir.

Türkiye ekonomisi 2017'in son çeyreğinde ise %7,3 oranında büyüme kaydetmiştir.



Kaynak: TÜİK

IMF 2018 Büyüme Tahminleri:

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2018	3,7	3,5	2,0	2,9	1,4	1,7	7,3	6,6
	2019	3,7	0,4	1,9	2,5	2,4	1,8	7,4	6,2
OECD	2018	3,7	3,3	1,9	2,9	1,2	1,6	7,5	6,6
	2019	3,5	-0,4	1,8	2,7	2,1	1,5	7,3	6,3
DB	2018	3,1	3,7	2,1	2,7	2,4	1,5	7,3	6,5
	2019	3,0	2,3	1,7	2,5	2,5	1,8	7,5	6,3

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Kasım 2018)

10.4. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyor olması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği (% 15) gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması.

11. TESİSİN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

TOPLAM İŞLETME ALANI	7.801,07 m ²
TOPLAM YASAL KULLANIM ALANI	5.727 m ² (Yapı ruhsatına göre) (*)
TESİSİN BÖLÜMLERİ	Restaurant ve Düşün Salonu Dükkanlar / Depo Alanı Ana Otel Binası (A Blok) Apart Otel (B Blok) / Otel (C Blok) Fabrika ve Depo Alanı
ELEKTRİK	Şebeke
TRAFO	Mevcut
JENERATÖR	Mevcut
DOĞALGAZ	Mevcut (Parsel sınırlarına kadar gelmiş olup tesisin çok küçük bir kısmı haricinde kullanılmamaktadır)
GÜVENLİK	Mevcut
SU	Şebeke
SU DEPOSU	Mevcut
HİDROFOR	Mevcut
KANALİZASYON	Şebeke
YANGIN İHBAR SİSTEMİ	Muhtelif yerlerde ısı dedektörleri mevcut
KAMERA SİSTEMİ	Mevcut
PARK YERİ	Açık otopark alanları mevcut
SATIŞ KABİLİYETİ	"Satılabilirlik" özelliğine sahiptir.

(*) Tesis için İmar Barışı kapsamında Yapı Kayıt Belgeleri alınmak üzere başvuru yapılan toplam kullanım alanı 7.305 m² olup henüz süreç tamamlanmadığından bu alan üzerinden bilgi için kıymet takdir edilmiştir.

12. AÇIKLAMALAR

- Rapor konusu tesisin yer aldığı 1366 ada 3 parsel 7.801,07 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahiptir.
- Parselin D-100 karayoluna yaklaşık 82 metre, arka cephesinde yer alan 6093. Sokağa ise yaklaşık 64 metre cephesi bulunmaktadır.
- Tesisin etrafı kısmen ihata duvarı ile çevrilidir. Arka cephesindeki araç giriş kapısı demir doğramadır.
- Parselin D-100 Karayolu cephesinde üst katı depo maksatlı kullanılan dükkanlar, ana otel binası, restaurant ve düğün salonu; kuzey-batı cephesinde apart otel olarak kullanılan B Blok (projede A Blok); kuzey cephesinde ise C Blok (balkonlu odaların yer aldığı otel bloğu) yer almaktadır. Bu kısımların dışında halihazırda apart otelin bodrum katı çamaşırhane (farklı bir firma tarafından kiralanmak suretiyle kullanılmaktadır), ana otel binası ve yerinde C Blok olarak adlandırılan otel ile tesisin Güney cephesindeki dükkanlardan oluşan binanın bodrum katları fabrika/matbaa ve depo olarak kullanılmaktadır.
- Tesisin ruhsata esas toplam kullanım alanı 5.727 m²'dir. Yapı kayıt Belgesi başvurusu yapılan toplam kullanım alanı ise 7.305 m²'dir. Henüz yapı kayıt belgeleri alınmadığından değerlendirme ruhsat alanı üzerinden yapılmıştır.
- Tesis bünyesindeki binaların tamamı B.A.K. tarzda inşa edilmiştir.
- Tesisin Batı yönünde yer alan çardak, kameriye, nargile salonu, 2 adet loca, hayvan barınağı ve kümesler, çocuk parkı ile bar olarak kullanılan yapıların yer aldığı çevre düzenlemesi yapılmış yeşil alan, tesisin parsel sınırlarının dışında kalmakta olup belediyeden kiralanmak suretiyle kullanılmaktadır.
- Ana otel binası; toplantı odası, resepsiyon, lobi ve bar gibi bölümlerden meydana gelmektedir. Ana otel binası ile B ve C blok olarak adlandırılan otel bloklarının tamamında 24 adet oda yer almaktadır. A bloktaki odalar normal, B blok apart, C blok ise balkonlu odalar olarak düzenlenmiştir. 'Bon Hotel' olarak faaliyette olan blokların iç mekân özellikleri kullanım fonksiyonuna uygun olarak düzenlenmiştir. B bloğun bodrum katında farklı bir firma tarafından kiralanmak suretiyle kullanılan çamaşırhane yer almaktadır.

- Restaurant (zemin kat/ Bahçem Et & Mangal) ve Düşün salonu (normal kat) olarak kullanılan bina bünyesinde ısı merkezi, hidrofor dairesi ve depo hacimleri yer almaktadır. Binanın iç mekân özellikleri kullanım fonksiyonuna uygun olarak düzenlenmiştir.
- Üzeri depo olarak düzenlenen dükkanların olduğu bina bünyesinde 4 adet dükkân bulunmaktadır. Dükkanlardan biri yönetim ofisi olarak düzenlenmiş olup diğer 3 dükkân halihazırda kullanıma hazır ve boş durumdadır. Binanın iç mekân özellikleri kullanım fonksiyonuna uygun olarak düzenlenmiştir.
- A blok olarak adlandırılan ana otel binası, C blok olarak adlandırılan balkonlu odaların yer aldığı otel binası, dükkanlar ve depo olarak belirtilen binanın bodrum katları ile A ve C blokların arasında kalan boş avlunun alt kısmında fabrika/matbaa/depo alanları yer almaktadır. Bu kısımlarda ağırlıklı olarak orta öğretim/lise düzeyi yapılan sınavlara hazırlık kitapları basılmakta olup farklı bir firma tarafından kiralanmak suretiyle kullanılmaktadır.
- Binaların/blokların tamamının inşai imalatları eksiksizdir. Tesis bünyesinde dükkanların olduğu binanın zemin ve normal katları hariç tamamı faal olarak kullanılmaktadır.
- Tesiste çamaşırhane olarak kiralanmış alanda doğalgaz, otel odaları ile fabrika alanlarında klima, ana otel binasının ortak alanları, restaurant ve düşün salonunda ise elektrikli paneller kullanılmaktadır.

13. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımdır”. (UDS Madde 6.3)

“Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanım olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

Taşınmazların konumu, ulaşım kabiliyeti, bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında mevcut kullanım fonksiyonunun devam etmesinin en uygun kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

14. DEĞERLENDİRME

Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler:

Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler

- Tesisin ana ulaşım arterlerine cepheli ve yakın olması,
- Çeşitli toplu taşıma araçları ile kolay erişilebilir konumda yer alması,
- Müşteri celbi ve reklam kabiliyeti,
- Farklı kullanım fonksiyonlarına sahip olması,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Tamamlanmış alt yapı,
- Konumlu olduğu parselin mevcut imar durumu.

Zayıf Yönler

- Ana arterlere yakın olması sebebiyle gürültü ve çevre kirliliğinin yüksek olduğu bir alanda yer alması,
- Ruhsata aykırı büyümeler yapılmış olması,
- Bulunduğu bölgede yaya trafiğinin olmaması.

Fırsatlar

- Ana arterlere yakın olması ve kolay ulaşılabilir olması sebebiyle tercih edilebilir olması,
- Selimpaşa merkezine yakınlığı.

Tehditler

- Ekonomide ve buna bağlı olarak gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk,
- Son dönemde döviz kurundaki ve faizlerdeki artışlar.

15. FİYATLANDIRMA

Tesisin satış (pazar) değerinin tespiti, aşağıda belirtilen yöntemlerden kullanımı mümkün olanlar ile saptanmış olup değerlendirme prosesi ayrıntılı olarak verilmiştir.

1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı
3. Maliyet Yaklaşımı

15.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı:

Bu yöntemde, tesisin çevresinde pazara çıkarılmış veya yakın dönemde satılmış/kiraya verilmiş benzer gayrimenkullerin satış değerleri araştırılmış ve pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul için fiyat belirlenmiştir.

Bulunan emsaller konum, kullanım alanı büyüklüğü, manzara, inşai kalite, konfor ve teknik donanım gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış; yanı sıra ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmıştır.

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık İşyeri Emsal Bilgileri

1- Emsal: Satılık (Emlak Ofisi) / 532 560 63 67

Rapor konusu tesis ile aynı bölgede yer alan, D-100 karayoluna cepheli 4.000 m² kullanım alanlı yeni inşa edilmiş depo 13.000.000,-TL bedelle satılıktır. (3.250,-TL/m²)

2- Emsal: Satılık (Emlak Ofisi) / 530 459 30 30

Rapor konusu tesis ile aynı bölgede ve çok yakın konumda yer alan, D-100 karayoluna cepheli 3.500 m² kullanım alanlı depo, fabrika, işyeri binası (plaza) olarak kullanılmaya uygun yeni inşa edilmiş bina 22.000.000,-TL bedelle satılıktır. (6.286,-TL/m²)

3- Emsal: Satılık (Emlak Ofisi) / 532 560 63 67

Rapor konusu tesis ile aynı bölgede yer alan, D-100 karayoluna cepheli 16.500 m² kullanım alanlı 20 yıllık fabrika binası 51.000.000,-TL bedelle satılıktır. (3.091,-TL/m²)

Satılık Ticari Gayrimenkul Emsal Analizi

	Birim Satış Fiyatı	Pazarlıklı Birim Fiyatı		Alan Düzeltmesi		Konum ve Şerefiye		Bina Yaşı - Kalitesi		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer
Konu Mülk				5.727,00							6.100
		Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	3.250	-10%	2.925	0%	2.925	50%	4.388	30%	5.704	70%	5704
Emsal 2	6.286	-10%	5.657	0%	5.657	0%	5.657	-10%	5.092	-20%	5092
Emsal 3	3.091	-10%	2.782	20%	3.338	50%	5.007	50%	7.511	110%	7511

Bu araştırmalardan ve emsal analizinden hareketle rapor konusu tesisin lokasyonu, tesis bünyesindeki yapıların inşai kaliteleri, mimari özellikleri, halihazır durumları ve ruhsatta yer alan kullanım alanları dikkate alınarak belirlenen m² birim ve toplam değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir. Emsal analizi otel ve restaurant blokları baz alınarak yapılmış olup diğer yapılar için mimari ve inşai özellikleri ile büyüklüklerine göre düzeltme yapılmıştır.

Ruhsat Yapı Adı	Ruhsata Esas / Yasal Kullanım Alanı (m ²)	m ² Birim Değeri (TL)	Yasal Kısımların Yuvarlatılmış Toplam Değeri (TL)
Lokanta	550	6.100	3.355.000
Lokantaya Ait Müştemilat	238	6.100	1.450.000
Ofis	546	6.100	3.330.000
Otel A ve B Bloklar	1.242	6.100	7.575.000
Sığınak	118	1.000	120.000
Benzin İstasyonu Yıkama Yağlama	291	3.200	930.000
Toprak Altı Depolar	2.742	2.250	6.170.000
TOPLAM	5.727		22.930.000

Not: Tesisin yapı kayıt başvurusu yapılan toplam alanı üzerinden arsa dahil değeri ise yaklaşık 32.450.000,-TL mertebesinde olup bu değer bilgi için verilmiştir.

15.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı:

Bu yaklaşımda, *Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon) ve Gelir İndirgeme (en önemli  rneği İndirgenmiş Nakit Akımları analizidir)* olarak adlandırılan iki yöntem kullanılmaktadır.

Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır.

Ayrıca tesise benzer kiralık bir emsal bulunamaması ve kira rayicinin belirlenememesi sebebiyle de bu yöntemin sağlıklı şekilde kullanılması mümkün olmamıştır.

15.3. Maliyet Yaklaşımı

Taşınmazın halihazır durumdaki değerinin tespitinde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

1. Arsa değeri (*)
2. İnşai yatırımların değeri (*)

(*) Bu bileşenler, arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

1. Arsa değeri :

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında elde edilen bazı emsal değerleri aşağıda sunulmuştur.

1-Emsal: Satılık (Sahibinden) / Telefon Belirtilmemiştir.

Rapor konusu tesis ile aynı bölgede yer alan, D-100 karayoluna cepheli Ticaret+Konut imarlı (0,40 Emsal/3 Kat), 465 m² yüzölçümlü arsa 950.000,-TL bedelle satılıktır. (~2.043,-TL/m²)

2-Emsal: Satılık (Emlak Ofisi) / 543 472 83 41

Rapor konusu tesis ile aynı bölgede yer alan, D-100 karayoluna cepheli Ticaret imarlı (3 Kat), 4.500 m² yüzölçümlü arsa 11.350.000,-TL bedelle satılıktır. (~2.522,-TL/m²)

3-Emsal: Satılık (Emlak Ofisi) / 532 257 71 39

Rapor konusu tesisin bitişiğinde konumlu (3617 ve 3613 parsel numaralı arsalar), D-100 karayoluna cepheli Ticaret imarlı olduğu belirtilen ve toplam 23.450 m² yüzölçümlü 2 adet arsa 32.500.000,-TL bedelle satılıktır. (~1.386,-TL/m²)

Not: 3. Emsalde özellikleri belirtilen parsellerin belediyenin sistemi ve yerelde yapılan çalışmaları neticesinde terklerinin yapılmadığı ve yukarıda belirtilen yüzölçümü büyüklüğünün brüt m² olduğu tespit edilmiştir. Terk sonrası parsellerin toplam yüzölçümünün 14.070 m² (%40 DOP kesintisine göre hesaplanmış olup Silivri Belediyesi'nde terk olarak belirlenen alanların uydu üzerinden hesaplamaları neticesinde bu kaniya varılmıştır.) olacağı düşünülmektedir. Bu tespitlerden hareketle parsellerin ortalamama m² birim değeri ~2.310,-TL kabul edilmiştir.

Satılık Arsa Emsal Analizi

	Birim Satış Fiyatı	Pazarlıklı Birim Fiyatı		Alan Düzeltmesi		Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer
Konu Mülk				7.801,07		Ticaret Alanı					2.215
		Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	2.043	-10%	1.839	-40%	1.103	50%	1.655	0%	1.655	0%	1655
Emsal 2	2.522	-10%	2.270	0%	2.270	0%	2.270	10%	2.497	0%	2497
Emsal 3	2.310	-10%	2.079	20%	2.495	0%	2.495	0%	2.495	10%	2495

Emsal analizinden ve yukarıda özetlenen değerlendirme prosesinden hareketle, rapora konu tesisin yer aldığı parselin konumu, yüzölçümü büyüklüğü, mevcut imar durumu ve üzerindeki yapıların mevcudiyeti dikkate alınarak **m² birim değeri** için **2.215,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

Buna göre parselin değeri;

7.801,07 m² x 2.215,-TL/m² $\approx$ **17.280.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

2. İnşai yatırımların değeri:

İnşai yatırımların değerlendirmeye esas m² birim bedelleri (kârı havi satışa esas rayiç tutarları), binaların yapılış tarzı ve nitelikleri ile birlikte halihazır durumları dikkate alınarak saptanmıştır.

Ruhsat Yapı Adı	Ruhsata Esas Kullanım Alanı (m ²)	Yerindeki Yapı Adı	Yerindeki Kullanım Alanı (m ²)	m ² Birim Değeri (TL) (*)	Yasal Kullanım Alanı İtibariyle İnşai Değeri (TL)	Yapı Kayıt Başvurusuna Esas İnşai Değeri (TL) (*)
Lokanta	550	Restaurant ve Düğün Salonu	1.447	966	530.000	1.400.000
Lokantaya Ait Müştemilat	238				230.000	
Ofis	546	Ana Otel Binası (A)	1.153	1016	555.000	1.170.000
Otel A ve B Bloklar	1.242	Apart Otel (B)	787	1016	1.260.000	800.000
		Otel (C)	645	1016		655.000
Sığınak	118	---	---	460	55.000	0
Benzin İstasyonu Yıkama Yağlama	291	Dükkanlar	353	800	230.000	280.000
		Depo	176	800		140.000
Toprak Altı Depolar	2.742	Fabrika ve Depo Alanı	2.742	460	1.260.000	1.260.000
Çevre düzenlemesi (açık alan kaplamaları, çevre duvarı, su deposu, yakıt depoları, teknik altyapı, peyzaj vs.) maktuen					850.000	850.000
TOPLAM					4.970.000	6.555.000

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan 2018 yapı yaklaşık birimi maliyet tablosunda Akaryakıt istasyonları ve ticari bürolara ait (3A) yapı grubu için belirlenen 800,-TL/m²; Lokantalara ait (3B) yapı grubu için belirlenen 966,-TL/m², 1 ve 2 yıldızlı otellere ait (4A) yapı grubu için belirlenen 1.016,-TL/m² ve depolara ait (2C) yapı grubuna ait 578,-TL/m² birim maliyet değerleri alınmış olup Otel bloklarının tamamı, dükkanların olduğu bina, restaurant ve düğün salonu alanları yakın zamanda tadilat görmüş/tamamlanmış olmaları sebebiyle yıpranma payı düşülmemiştir. Diğer kısımlar için ise bu değerler üzerinden %20 mertebesinde yıpranma payı düşülmüştür.

Özet olarak tesisin;

➤ **yasal (ruhsata esas kullanım alanı itibariyle) durumu itibariyle değeri,**

Arsanın değeri 17.280.000,-TL

İnşai yatırımın değeri 4.970.000,-TL olmak üzere

TOPLAM 22.250.000,-TL

➤ **Yapı Kayıt başvurusu yapılan alan itibariyle değeri (Bilgi için),**

Arsanın değeri 17.280.000,-TL

İnşai yatırımın değeri 6.555.000,-TL olmak üzere

TOPLAM 23.835.000,-TL'dir.

16. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

16.1.Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Görüleceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirine yakındır.

TAŞINMAZLARIN BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	22.930.000
MALİYET YÖNTEMİ	22.250.000

Ancak nihai değer olarak gayrimenkul rayiçleri her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığı için Emsal Karşılaştırma yöntemi ile hesaplanan değer alınması uygun görülmüş ve tesisin ruhsat alanı üzerinden yasal durum değeri **22.930.000,-TL** olarak belirlenmiştir. Tesisin yapı kayıt başvurusu yapılan kullanım alanı üzerinden değeri ise yine emsal karşılaştırma yöntemine göre 32.450.000,-TL mertebesinde olup bu değer bilgi için verilmiştir. Yapı Kayıt belgelerin alınması durumunda değerlemenin yeni duruma göre yapılması gerekmektedir.

16.2. Kira Değer Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmazlar için kira değeri analizi yapılmamıştır.

16.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Son 3 yıl içerisinde gayrimenkullerin hukuki durumunda bir değişiklik söz konusu değildir.

16.4. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

16.5. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazların müşterek veya bölünmüş kısımları yoktur.

16.6. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

16.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

16.8. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazın 05.01.1996 tarih ve 95/128 nolu yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ancak yapı kullanma izin belgesi alınmamıştır. Tesis için İmar Barışı kapsamında Yapı Kayıt belgesi başvuruları yapılmış olup henüz süreç tamamlanmamıştır. Yapı Kayıt belgelerinin alınması durumunda değerlendirme yeniden yapılmalıdır.

16.9. Değerlemesi yapılan gayrimenkulün Sermaye Piyasası Kurulu Hükümlerine Aykırı Bir Durumu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerine aykırı bir durumu bulunmamaktadır.

17. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **tesis**in yerinde yapılan incelemesinde konumuna, yasal kullanım alanı büyüklüğüne, kullanım fonksiyonuna, mimari ve inşai özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle arsa dahil toplam **yasal durum değeri için,**

22.930.000,-TL (Yirmiikimilyondokuzyüzotuzbin Türk Lirası) kıymet tahmin ve takdir edilmiştir.

$(22.930.000,-TL \div 6,0388 \text{ TL/Euro} (*) \cong \mathbf{3.797.000,-Euro})$

$(22.930.000,-TL \div 5,2704 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{4.351.000,-USD})$

(*) 31.12.2018 tarihli TCMB Döviz Satış Kuru 1,-Euro = 6,0388 TL; 1,- USD = 5,2704 TL'dir.

Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Taşınmazın KDV dahil değeri (yasal durum değeri itibariyle) 27.057.400,-TL'dir.

Taşınmazın Yapı Kayıt başvuruları yapılan kullanım alanları üzerinden arsa dahil toplam değeri ise 32.450.000,-TL mertebesinde olup bu bedel bilgi için verilmiştir.

İşbu rapor **Prizma Pres Matbaacılık Yayıncılık Sanayi ve Ticaret A.Ş.** 'nin talebi üzerine ve 2 (iki) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 31 Aralık 2018

(Ekspertiz tarihi: 26 Aralık 2018)

Saygılarımızla,
**LOTUS Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

Eki:

- Konum ve Uydu Görüntüleri
- Fotoğraflar
- Yapı Ruhsatı ve Vaziyet Planları
- İ.B.B. Meclis Kararı ve İmar Planı
- Encümen Kararı ve Yapı Tatil Tutanağı
- Takbis ve Tapu Suretleri
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri

Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

Cem GÜL
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 409934)



Konum Krokisi



Uydu Görüntüsü



Tesis Dış Görünümleri



Tesis Dış Görünümleri

Restaurant ve Düğün Salonu



Ana Otel Binası

Dükkanların Olduğu Bina (Üzeri Depo)



Otel Binası (C Blok/Yerinde)



Apart Otel Binası (B Blok/Yerinde)



Dükkanların Olduğu Bina



Araç Park Yeri



Ana Otel Binası İç Mekân Görünümleri



Restaurant İç Mekân Görünümleri



Düğün Salonu İç Mekân Görünümleri



Dükkanlar İç Mekân Görünümleri



Fabrika İç Mekân Görünümleri



Belediye'den Kiralanan Bahçe Alanı



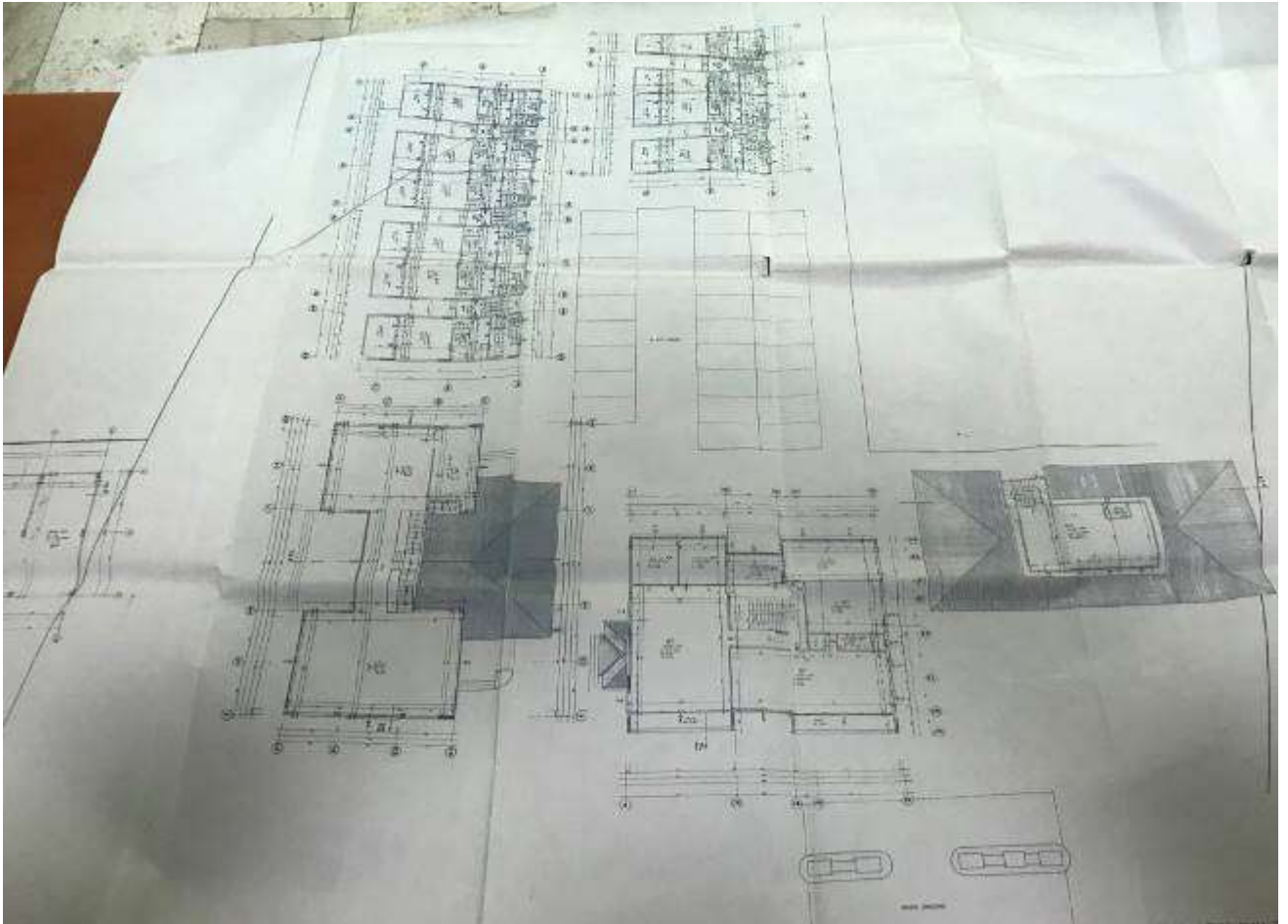
Tesisin Arka Sokaktan Dış Görünümü

PI RUHSATI
ILDING LICENCE)

İS BU YAPIDA TÜRK STANDARDINA UYGUN YAPI MALZEMESİ VE YA-
PI İLEMAN KULLANILMASI ŞARTTIR. BU ŞART GEÇİCİ KARARE VEYA
İSKAN RUHSATINA ESAS TEŞKİL EDER.

1. Ruhsat Numarası		2. Ruhsat Tarihi		3. Ruhsat Numarası	
95/12B		05/01/1996		95/12B	
4. Ruhsat Sahibi		5. Mahalle		6. Pafta No	
Selimpaşa Belediyesi		Selimpaşa		41	
7. Ada No		8. Parsel No		9. Parsel No	
-		-		3612	
10. Yıkılma Tarihi		11. Yıkılma Tarihi		12. Yıkılma Tarihi	
21/11/1995		4B-8		-	
13. Yıkılma Tarihi		14. Yıkılma Tarihi		15. Yıkılma Tarihi	
-		25/11/1995		4593	
16. Yıkılma Tarihi		17. Yıkılma Tarihi		18. Yıkılma Tarihi	
-		-		-	
19. Yıkılma Tarihi		20. Yıkılma Tarihi		21. Yıkılma Tarihi	
-		-		-	
22. Yıkılma Tarihi		23. Yıkılma Tarihi		24. Yıkılma Tarihi	
-		-		-	
25. Yıkılma Tarihi		26. Yıkılma Tarihi		27. Yıkılma Tarihi	
-		-		-	
28. Yıkılma Tarihi		29. Yıkılma Tarihi		30. Yıkılma Tarihi	
-		-		-	
31. Yıkılma Tarihi		32. Yıkılma Tarihi		33. Yıkılma Tarihi	
-		-		-	
34. Yıkılma Tarihi		35. Yıkılma Tarihi		36. Yıkılma Tarihi	
-		-		-	
37. Yıkılma Tarihi		38. Yıkılma Tarihi		39. Yıkılma Tarihi	
-		-		-	
40. Yıkılma Tarihi		41. Yıkılma Tarihi		42. Yıkılma Tarihi	
-		-		-	
43. Yıkılma Tarihi		44. Yıkılma Tarihi		45. Yıkılma Tarihi	
-		-		-	
46. Yıkılma Tarihi		47. Yıkılma Tarihi		48. Yıkılma Tarihi	
-		-		-	
49. Yıkılma Tarihi		50. Yıkılma Tarihi		51. Yıkılma Tarihi	
-		-		-	
52. Yıkılma Tarihi		53. Yıkılma Tarihi		54. Yıkılma Tarihi	
-		-		-	
55. Yıkılma Tarihi		56. Yıkılma Tarihi		57. Yıkılma Tarihi	
-		-		-	
58. Yıkılma Tarihi		59. Yıkılma Tarihi		60. Yıkılma Tarihi	
-		-		-	
61. Yıkılma Tarihi		62. Yıkılma Tarihi		63. Yıkılma Tarihi	
-		-		-	
64. Yıkılma Tarihi		65. Yıkılma Tarihi		66. Yıkılma Tarihi	
-		-		-	
67. Yıkılma Tarihi		68. Yıkılma Tarihi		69. Yıkılma Tarihi	
-		-		-	
70. Yıkılma Tarihi		71. Yıkılma Tarihi		72. Yıkılma Tarihi	
-		-		-	
73. Yıkılma Tarihi		74. Yıkılma Tarihi		75. Yıkılma Tarihi	
-		-		-	
76. Yıkılma Tarihi		77. Yıkılma Tarihi		78. Yıkılma Tarihi	
-		-		-	
79. Yıkılma Tarihi		80. Yıkılma Tarihi		81. Yıkılma Tarihi	
-		-		-	
82. Yıkılma Tarihi		83. Yıkılma Tarihi		84. Yıkılma Tarihi	
-		-		-	
85. Yıkılma Tarihi		86. Yıkılma Tarihi		87. Yıkılma Tarihi	
-		-		-	
88. Yıkılma Tarihi		89. Yıkılma Tarihi		90. Yıkılma Tarihi	
-		-		-	
91. Yıkılma Tarihi		92. Yıkılma Tarihi		93. Yıkılma Tarihi	
-		-		-	
94. Yıkılma Tarihi		95. Yıkılma Tarihi		96. Yıkılma Tarihi	
-		-		-	
97. Yıkılma Tarihi		98. Yıkılma Tarihi		99. Yıkılma Tarihi	
-		-		-	
100. Yıkılma Tarihi		101. Yıkılma Tarihi		102. Yıkılma Tarihi	
-		-		-	

Yapı Ruhsatı



Vaziyet Planları

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 11.10.2016 Meclis Kararı No: 1635

Ancaz mevcut biray korumak amacıyla tekil plan yapılandırma karar meclisinin iptal edildiği, Ulaşım Planlama Müdürlüğü görüşünde belirtilen "Ticaret Alanı frekansıyazmamak otomatik binaları beldeleşmek her 30x2'lik alanın için 1 araçlık otopark alanı ayrılmıştır." ve "Silivri, Selimpaşa 3612 parsel ve kesimden oluşan alanla ilgili olarak yer alan Ticaret Alanının yıkılışı yapılması halinde 20.000'lik yerleşim alanı, 10.000'lik kesimden oluşan alanla olup, 10-100 Karyolandan çekime manevraları ile ilgili Karyollar Genel Müdürlüğünden görüş alınmalıdır." şeklinde karar meclisinin ilave edilmiştir. Karyollar Genel Müdürlüğü 1.Bölge Müdürlüğü görüşünde belirtir Karyoların olumsuz sonuçları en az 25 metre yüksek mevsimsel bitimliliği ve "Çizimden sonraki ilgili Belediye Başkanlığı vasıtasıyla uygun görülen alanlar" hususunda plan notu değiştirildiği hususları tespit edilmiştir.

Silivri İlçesi, Selimpaşa Mahallesi, 3612 parsel ile hâlindeki park alanı olanak öncelikli olarak değişik 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planı değişikliği teklifi, 20.11.2014 tarihli 0/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği doğrultusunda hazırlanan oluşturma halinde, Ulaşım Planlama Müdürlüğü ve Karyollar Genel Müdürlüğü 1.Bölge Müdürlüğü görüşünde belirtilen hususların plan notu olarak eklenmesi gerektiği görülmektedir." Denilmek.

İlgili (g) yasa ile 15.07.2016 tarih ve 67 sayılı İnce Belediye Meclisi kararı ile ayonun uygun görülür "ÜP-20772". Plan İmar Nazım 1/1000 ölçekli teklif plan değişikliği yazısı ve raporu yasamaya onayda çıktı; yazının ve kararın yürürlükteki yasa ve yönetmelikler, ilgili (g) Bakanlık kararı ve genelgesi ile 5216 sayılı yazının 7-b ve 14. maddesine göre değerlendirilmekte ve beklemeye konular alınarak İktisadi Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmaktadır.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Silivri İlçesi, Selimpaşa Mah., 3612 parsel ile hâlindeki park alanı olanak öncelikli olarak değişik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi meclisinin olup, "Uygulanması esnasında Karyollar Bölge Müdürlüğü'nden görüş alınacaktır." Plan notu ilavesi ile Komisyonca onayla ilgili uygun görülmüştür.

Meclisinin Onayına Arz Olunur."

Sevdiğini tasarrufat İmar ve Bayındırlık - Ulaşım ve Trafik Komisyonu başkan yardımcısı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 7. Seyit Davran 3. Toplantı Yılı Ekim Ayı Toplantısında 11 Ekim 2016 tarihli 2. toplantısında oturarak, yapılan kararla onayla tasarrufat raporuna ayon ve Oybirliği ile kabul karekültürünadır.

Fahri GÜZDEN
Genel Başkanı

Oğuz GÜMÜŞDAĞ
Meclis 2. Başkan Vekili

Tarih: 11.10.2016

A.Ö. Akdoğan BAĞDATCI
Başkanlık Kurulu Başkanı Vekili
Dr. Naci TOPLAK
Başbakanlık Danışmanı Başkanı

[illegible]

T.C. SİLİVRİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI ENCÜMEN KARARI			
KARAR NO:2126	OTURUM NO:50	Tarih	14.12.2017
BELEDİYE ENCÜMENİNİ TEŞKİL EDENLERİN ADI VE SOYADI	Başkan Üye Üye Üye Üye Üye Üye	Özcan IŞIKLAR Süheyl KIRKICI Mümün KOÇOĞLU Devrim UZUN Sedat YÜKEN Akın DAYLAN Mehmet ÖZEN	
İlgili Birim	Kalem Bürosu [Plan ve Proje Müdürlüğü]	Havale Tarihi	14.12.2017
Karar Özet	Selimpaşa Mahallesi, 3612 nolu parselin ihdası, tevhid ve yola terk.		

Silivri İlçesi, Selimpaşa Mahallesi, 3612 parsel için ihdas, tevhid ve yola terk foyesi incelenmiştir. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre hazırlanan 03.10.2017/725 sayılı imar durumunda parselin Ticaret-Park-Otopark alanında kaldığı görülmektedir.

Silivri İlçesi, Selimpaşa Mahallesi, 3612 parsel 3194 sayılı İmar Kanunun 15. 16. ve 17. Maddelerine istinaden ekli foyesinde oluşan durum krokisi ve beyannamesinde görüldüğü üzere; foyesinde A parsel olarak gösterilen 678,23 m²'lik Yeşil alanın Silivri Belediyesi adına arsa vasfı ile ihdas edilerek tescil edilmesine, foyesinde B parsel olarak gösterilen 04,93 m²'lik Otopark Alanının Silivri Belediyesi adına arsa vasfı ile ihdas edilerek tescil edilmesine, Belediyemiz Kıymet Takdir Komisyonu tarafından belirlenen 1.195.530,00 TL ihdas bedelinin 13.12.2017 tarih K/223522 ve K/218967 sayılı makbuzlar ile Belediyemiz veznesine yatırıldığı anlaşıldığından Prizma Pres Matbaacılık Yayıncılık Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına satışının yapılmasına, daha sonra ihdas işlemi sonucu satışı yapılan alanların foyesinde 9635,34 m² yüzölçümlü olarak gösterilen arsa vasfı 3612 parsel ile tevhid edilmesine. Tehvid işlemi sonucu foyesinde C parsel olarak gösterilen 10318,50 m²'lik alanın oluşmasına, foyesinde gösterilen 2517,43 m² yüzölçümlü alanın yol olarak kamuya bedelsiz terk edilmesine, daha sonra foyesinde C parsel olarak gösterilen 7801,07 m²'lik alanın arsa vasfında Prizma Pres Matbaacılık Yayıncılık Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına tescil edilmesine, ayrıca foyesinde D parsel olarak gösterilen 95,27 m²'lik eski 1/1000 ölçekli imar planında Yeşil Alan olarak bırakılan alanın 18.10.2016 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı gereği Yol olarak, foyesinde E parsel olarak gösterilen 526,03 m²'lik eski 1/1000 ölçekli imar planında Otopark olarak bırakılan alanın 18.10.2016 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı gereği Park olarak, foyesinde F parsel olarak gösterilen 8,90 m²'lik eski 1/1000 ölçekli imar planında Yeşil Alan olarak bırakılan alanın 18.10.2016 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı gereği Yol olarak, foyesinde G parsel olarak gösterilen 54,31 m²'lik eski 1/1000 ölçekli imar planında Yeşil Alan olarak bırakılan alanın 18.10.2016 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı gereği Yol olarak ve foyesinde H parsel olarak gösterilen 449,93 m²'lik eski 1/1000 ölçekli imar planında Otopark olarak bırakılan alanın 18.10.2016 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı gereği Yol olarak bırakılmasına encümenimizce oy birliği ile karar verildi.

Özcan IŞIKLAR
Belediye Başkanı

Süheyl KIRKICI
Üye

Mümün KOÇOĞLU
Üye

Devrim UZUN
Üye

Sedat YÜKEN
Yazı İşleri Müdürü

Akın DAYLAN
Mali Hizmetler Müdür Vekili

Mehmet ÖZEN
Plan ve Proje Müdür Vekili

Sayfa : 1

Encümen Kararı

İl	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	SİLİVRİ					
Mahalle	SELİMPAŞA					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
1.195.536,00			1366	3	ha	m ²
					7.801,07 m ²	
Niteliği	Arsa					
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 98419159					
Edinme Sebebi	10386/171975 say SİLİVRİ BELEDİYESİ adına kayıtlı iken PRİZMA PRES MATBAACILIK YAYINCILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
Sahibi	PRİZMA PRES MATBAACILIK YAYINCILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarhi	Gatisi
Cilt No.	410	172	1010	3	24/01/2018	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih

Tapu Sureti

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 14.04.2003

No : 400114

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Mustafa Kıvanç KILVAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TÖKGÖZ
GENEL SEKRETER




Y. Ziya TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI



Tarih : 06.07.2018

No : 409934

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Cem GÜL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



Lisanslar