

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

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

PRİZMA
PRESS

Rapor No: 2020 / 1256

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ	4
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ	5
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
5.	DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA	6
6.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	6
7.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	6
8.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	7
9.	UYGUNLUK BEYANI ve KISITLAYICI KOŞULLAR	8
10.	TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	9
10.1.	Tapu Kayıtları	9
10.2.	Tapu Takyidatı	9
10.3.	Takyidat Açıklamaları	9
11.	BELEDİYE İNCELEMELERİ	10
11.1.	İmar Durumu	10
11.2.	İmar Dosyası İncelemesi	12
11.3.	Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Plan İptalleri v.b. konular	13
11.4.	Yapı Denetim Firması	13
11.5.	Son Üç Yıl içerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim	14
12.	TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU	14
12.1.	Konum ve Çevre Bilgileri	14
12.2.	Bölge Analizi	16
12.3.	Dünya Ekonomisine Genel Bakış	20
12.4.	Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü	22
12.5.	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler	27
12.6.	Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler	29
	Tehditler:	29
13.	TESİSİN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	30
14.	AÇIKLAMALAR	31
15.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	32
16.	DEĞERLENDİRME	33
17.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	34
17.1.	Pazar Yaklaşımı	34
17.2.	Maliyet Yaklaşımı	36
17.3.	Gelir Yaklaşımı	37
18.	FİYATLANDIRMA	38
18.1.	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı:	38
18.2.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı:	40
18.3.	Maliyet Yaklaşımı	41
19.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	44
19.1.	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	44
19.2.	Kira Değer Analizi ve Kullanılan Veriler	44
19.3.	Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	44
19.4.	Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	44
19.5.	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	44
19.6.	Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	44
19.7.	Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	44
19.8.	Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	44
19.9.	Değerlemesi yapılan gayrimenkulün Sermaye Piyasası Kurulu Hükümlerine Aykırı Bir Durumu Olup Olmadığı Hakkında Görüş	44
20.	SONUÇ	45

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	PRİZMA PRES MATBAACILIK YAYINCILIK SAN. VE TİC. A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	D-100 Karayolu üzeri, 2087 Sokak ile 6093 Sokak Arası 1366 Ada, 3 Parsel Selimpaşa-Silivri / İSTANBUL
DAYANAK SÖZLEŞME	04 Aralık 2020 tarih ve 552 – 2020/027 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	09 Aralık 2020
RAPOR TESLİM TARİHİ	14 Aralık 2020
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	35.150.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Cem GÜL (SPK Lisans Belge No: 409934)

 LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Gömeç Sok. No: 37
Akgün İş Merkezi Kat: 3/8
34718 Arıbadem, Kadıköy / İSTANBUL
Kadıköy / D. 609 031 8479
İ.T.O. Sic. No: 542757/490339

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	PRİZMA PRES MATBAACILIK YAYINCILIK SAN. VE TİC. A.Ş.			
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	D-100 Karayolu üzeri, 2087 Sokak ile 6093 Sokak Arası 1366 Ada, 3 Parsel Selimpaşa-Silivri / İSTANBUL			
DAYANAK SÖZLEŞME	04 Aralık 2020 tarih ve 552 – 2020/027 no ile			
MÜŞTERİ NO	552			
RAPOR NO	2020/1256			
DEĞERLEME TARİHİ	09 Aralık 2020			
RAPOR TESLİM TARİHİ	14 Aralık 2020			
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	RAPOR TARİHİ	31.12.2018	06.02.2015	20.09.2011
	RAPOR NUMARASI	2018/506	2015/202	2011/3051
	RAPORU HAZIRLAYANLAR	Kıvanç KILVAN (400114) Cem GÜL (409934)	Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)	Nadir ERTÜRK (400114)
	YASAL DURUM DEĞERİ (TL) (KDV HARİÇ)	22.930.000,-TL	17.120.000,-TL	16.215.000,-TL
	MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL) (KDV HARİÇ)	32.450.000,-TL	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	% 75,8
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. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA

Bu rapor, aşağıda belirtilen tebliğ ve düzenlemelere göre hazırlanmış olup, Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamındadır.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususular"
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"
- Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslar Arası Değerleme Standartları (2017)

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor PRİZMA PRES MATBAACILIK YAYINCILIK SAN. VE TİC. A.Ş.'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen ve şirket portföyünde yer alan gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır

8. 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.

9. 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.

10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

10.1. 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.

10.2. Tapu Takyidatı

Değerlemesi yapılan gayrimenkul 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 10.12.2020 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.

10.3. Takyidat Açıklamaları

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

11. BELEDİYE İNCELEMELERİ

11.1. 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 / Ayırık 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 değişikliğe 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 08.11.1995 tarih 1995-95 sayılı yapı ruhsatındaki müktesap haklar korunarak ve iskan edilebilir alan aşımından 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 ekündesunulan zemin etüt raporlarında istenilen çalışmalar kısmına uyularak zemin etüt raporu hazırlanacaktır.

-Belediye Meclisinin 03.02.1995/28 sayılı kararına göre inşaatlarda hazır beton kullanılacaktır.

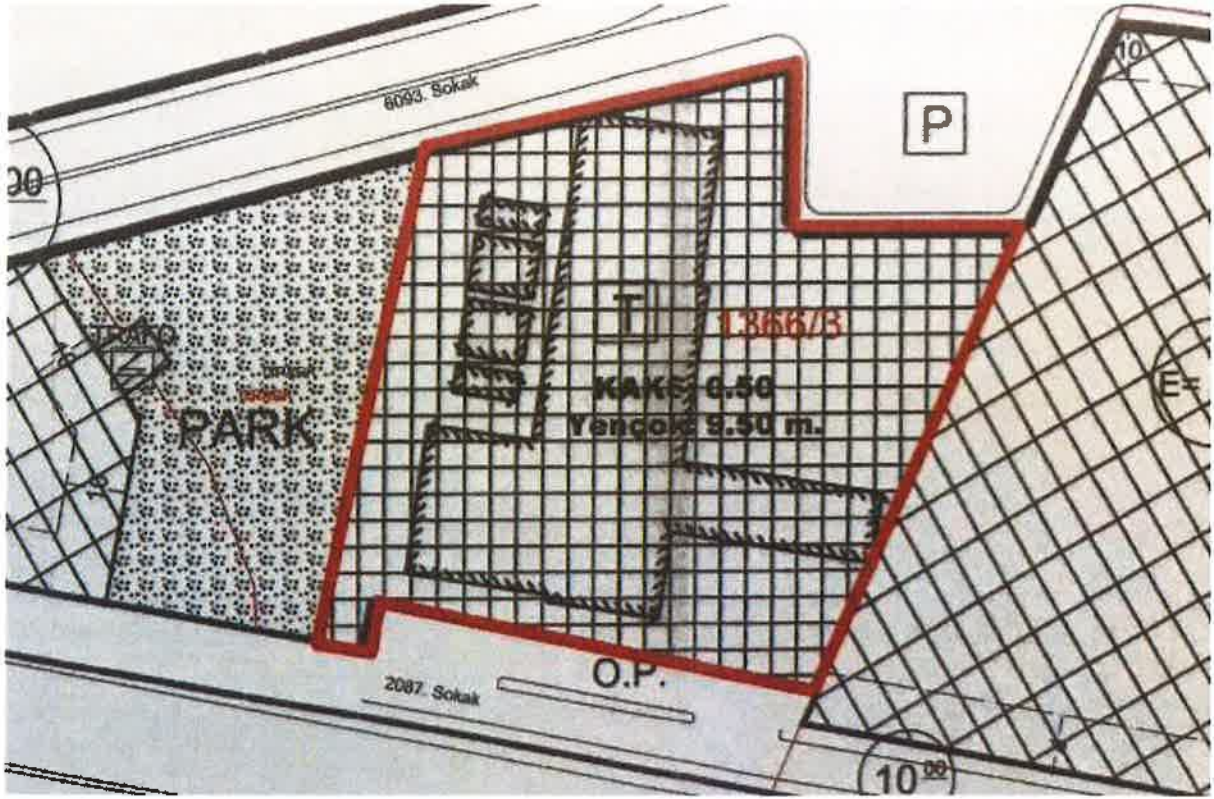
-Planadaki kadastral sınırlarla ilgili LHKAB tan alınacak aplikasyon değerleri esas alınacaktır.

-Açıklanmayan hususlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği geçerlidir.

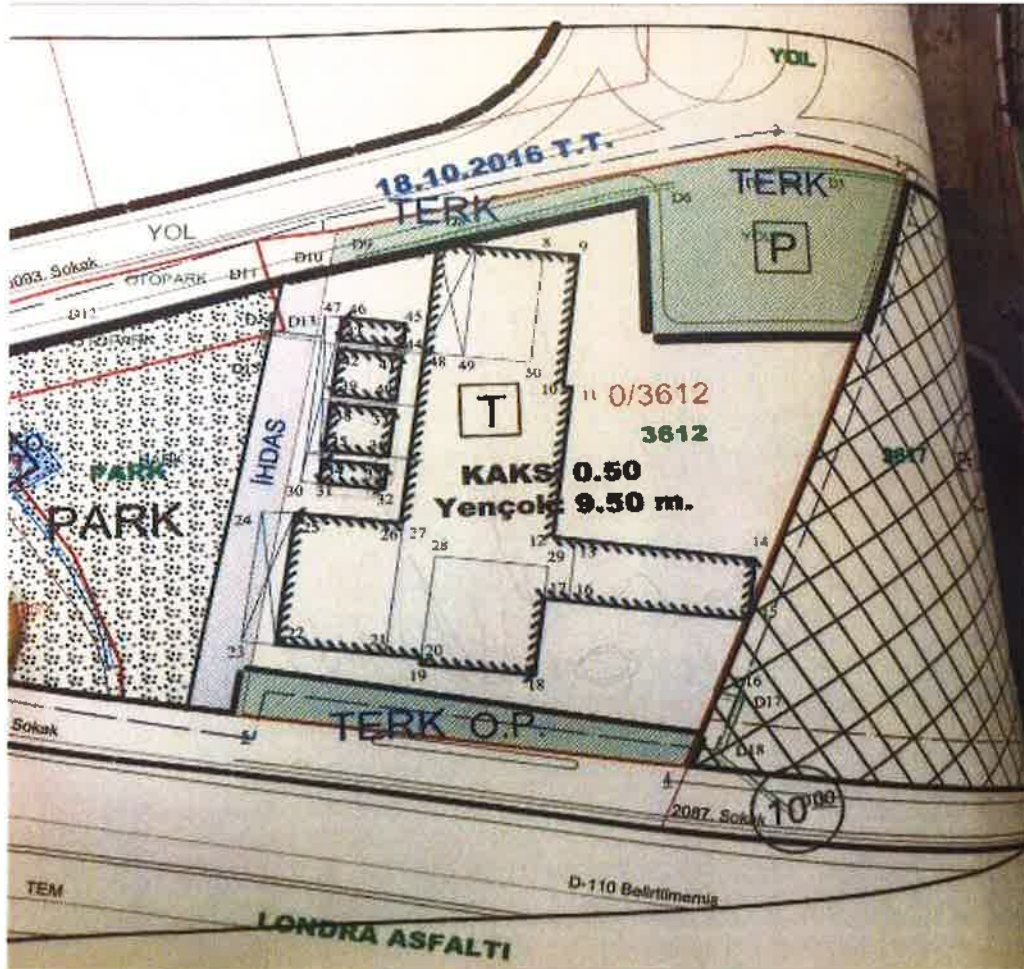
-İBB Meclisinin 11.10.2016 tarih 1635 sayılı kararı ile kabul edilen plandır.Plan onama tarihi 18.10.2016 dir.

Meclis kararı ektedir.

Plan Notları



İmar Planı



İhda ve Terk Çizelgesi

11.2. 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 olumsuz evraka (yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb.) rastlanmamıştır.

Yukarıdaki evrakların yanı sıra taşınmazın dosyasında 29.06.2019 tarihli yapı kayıt belgelerinin bulunduğu tespit edilmiş olup değerlemede yapı kayıt belgelerinde belirtilen alanlar dikkate alınmıştır. Binaların ruhsatlara esas kullanım fonksiyonları ve kullanım alanları ile yerindeki kullanım fonksiyonları, yapı kayıt belgesi kullanım alanları ve belge numaraları sayfa 13'te sunulmuştur.

Ruhsat Yapı Adı	Ruhsata Esas Kullanım Alanı (m ²)	Yerindeki Yapı Adı	Yapı Kayıt Belgesi Kullanım Alanı (m ²)
Lokanta	550	Restaurant ve Düğün Salonu	1.448 (E8585AUC)
Lokantaya Ait Müştemilat	238		
Ofis	546	Ana Otel Binası (A)	1.153 (8YFPHLR1)
Otel A ve B Bloklar	1242	Apart Otel (B)	787 (G3Z3AAE2)
		Otel (C)	645 (PVK5KT8P)
Sığınak	118	---	---
Benzin İstasyonu Yıkama Yağlama	291	Dükkanlar	353 (ER2Y4URN)
		Depo	176 (ER2Y4URN)
Toprak Altı Depolar	2.742	Fabrika ve Depo Alanı	2.743 (C5MG42VF) (2GBG13HZ)
TOPLAM	5.727		7.305

11.3. 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. Silivri Cumhuriyet Başsavcılığı'nın 05.08.2019 tarihli ve 2019/621 soruşturma sayılı ek kovuşturmayla yer olmadığına ilişkin kararına, Silivri Belediye Başkanlığı tarafından itiraz edilmiş ancak Silivri Sulh Ceza Hâkimliği tarafından bu itirazın reddine dair 18.09.2019 tarihli karar verildiği görülmüştür. İncelenen dosyada mahkemenin içeriği ile ilgili bilgi yer almamaktadır. Yapılan incelemelerde plan iptalinin olmadığı tespit edilmiştir.

11.4. 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.

11.5. Son Üç Yıl içerisinde Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

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

11.5.2. Belediye Bilgileri

11.5.2.1. 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).

12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

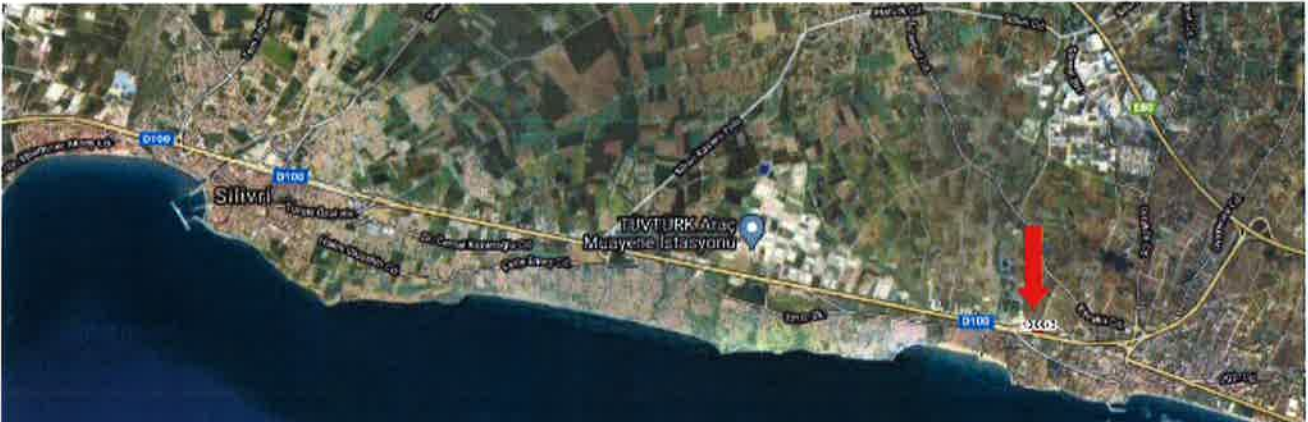
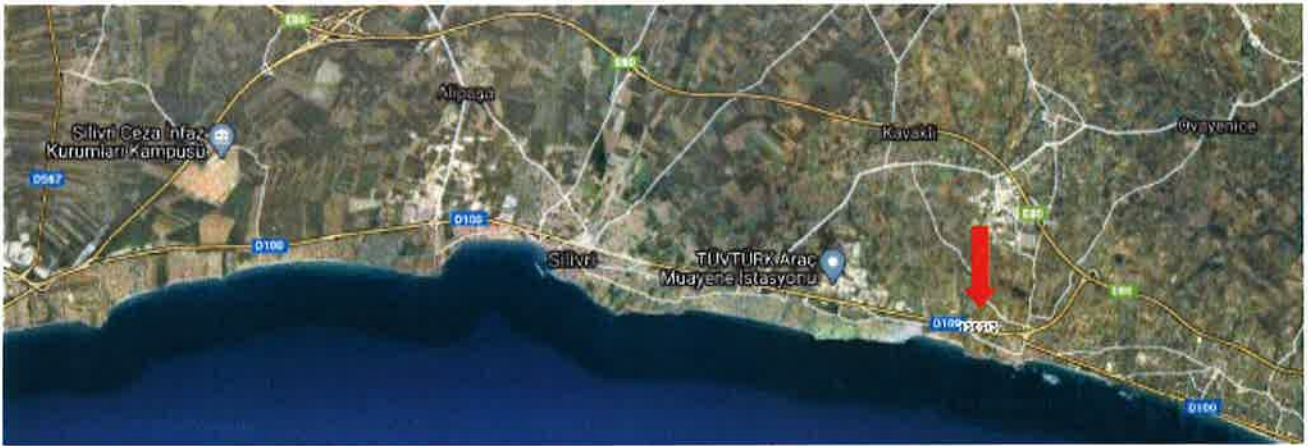
12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

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 üzerinde 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

12.2. Bölge Analizi

12.2.1. 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.

2019 yılı itibarıyla nüfusu 15.519.267 kişidir.

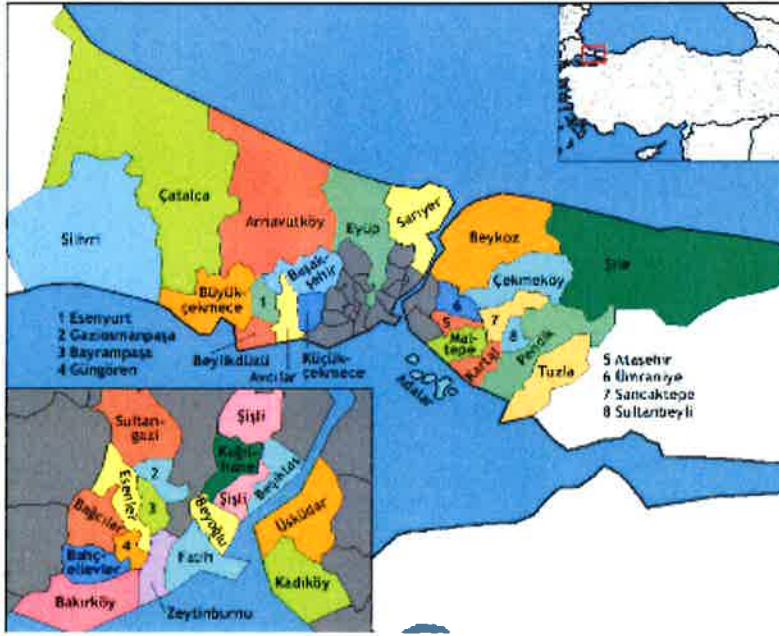
İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a 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.



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, funiküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

12.2.2. Silivri İlçesi:

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 Muratçesme'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.

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.

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

12.3. Dünya Ekonomisine Genel Bakış

Küresel Ekonomik büyüme 2018 yılında sağlam bir görüntü çizmiştir. 2018 yılı, nispeten senkronize bir eğilim izleyen büyüme trendlerinin bölgesel olarak büyük değişimler izlediği bir dönem olmuştur. 2017 yılındaki güçlü toparlanmadan sonra toplam gayrisafi yurtiçi hasılatındaki büyüme hızının azaldığı ve %3,6 - %3,7 seviyesinde gerçekleştiği gözlenmiştir. Büyüme hızındaki yavaşlama, OECD ülkelerinde özellikle Avrupa bölgesi ve Japonya'da hissedilmiş olup Amerika Birleşik devletleri bu trendin dışında kalmıştır. Ancak Amerika'nın yaşadığı ekonomik büyümenin pek çok mali teşvik ile desteklenmesini de göz ardı etmemek gerekir. Gelişmekte olan ekonomilerde ise Hindistan güçlü bir toparlanma yaşamış, bu esnada Rusya ve Brezilya da nispeten daha iyi performanslar göstermiştir. Çin ekonomisi ise yavaşlama eğilimini kıramamıştır.

Dünya ekonomisini şekillendiren gelişmeler genellikle politika kaynaklı olup bu gelişmeler arasında Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Brexit süreci ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimi sayabiliriz.

2019 yılının Aralık ayında Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan Covid-19 virüsü 2020'nin ikinci ayından itibaren tüm Dünya'ya yayılmaya başlamış olup salgının kontrol altına alınması için alınan önlemler ekonomilerin yavaşlamasına yol açmıştır. Finansal piyasalar salgının olası olumsuz etkilerinden dolayı önemli düşüşler yaşamış olup Başta FED olmak üzere merkez bankalarının parasal genişleme sinyalleri vermesi üzerine kısmen toparlanma yaşanmıştır. Salgının reel sektördeki etkileri önümüzdeki süreçte daha da hissedilebilir şekilde ortaya çıkacaktır.

Dünya ekonomisinin kısa vadede derin bir resesyon içerisine girmesi beklenmekte olup yılın ilk çeyreğinin başlarında oluşan olumlu sinyaller salgın hastalığın etkisiyle darbe almıştır. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %1,5 oranında daralmanın takip etmesi beklenmektedir.

G20 Ülkelerinin 2020 ve 2019 yıllarında 2. Çeyrekte Geçen Yılın Aynı Dönemine Büyüme Oranları (2019-2020)

Ülke	2020	2019
Çin	4.9	3.2
Hollanda	-2.5	-9.4
Güney Kore	-2.7	1.4
Amerika	-2.9	-9
Endonezya	-3.49	-5.32
Rusya	-3.6	-8
Suudi Arabistan	-4.2	-7
Fransa	-4.3	-18.9
Almanya	-4.3	-11.3
İtalya	-4.7	-17.9
Japonya	-5.8	-10.2
Avusturya	-6.3	1.6
Singapur	-7	-13.3
İsviçre	-8.3	-0.6
Meksika	-8.6	-18.7
İspanya	-8.7	-21.5
İngiltere	-9.6	-21.5
Türkiye	-9.9	4.4
Brezilya	-11.4	-0.3
Kanada	-13	-0.9
Güney Afrika	-17.1	0.1
Arjantin	-19.1	-5.2
Hindistan	-23.9	3.1

Kaynak: Tarding Economics, GDP Annual Growth Rate

12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

2008 yılındaki küresel ekonomik krizden sonra Türkiye ekonomisi ciddi bir toparlanma sürecine girmiş olup 2014, 2015 yıllarında GYSH bir önceki yıla göre % 5,2 ve %6,1 seviyelerinde artmıştır. 2016 yılı, pek çok farklı etkenin de etkisiyle büyüme hızının yavaşladığı bir dönem olmuş 2017 yılında %7,5, 2018 yılında ise %2,8 lik büyüme oranları yakalanmıştır. 2019 yılında büyüme oranı 0,9 olarak gerçekleşmiştir.

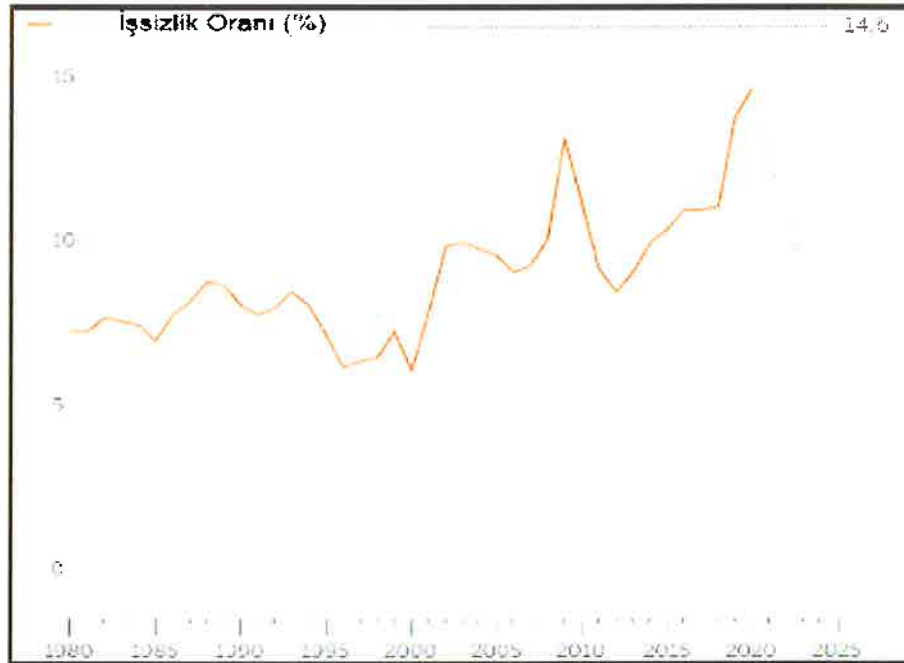
2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. Günümüz itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 19. Avrupa'nın 7. Büyük ekonomisidir.

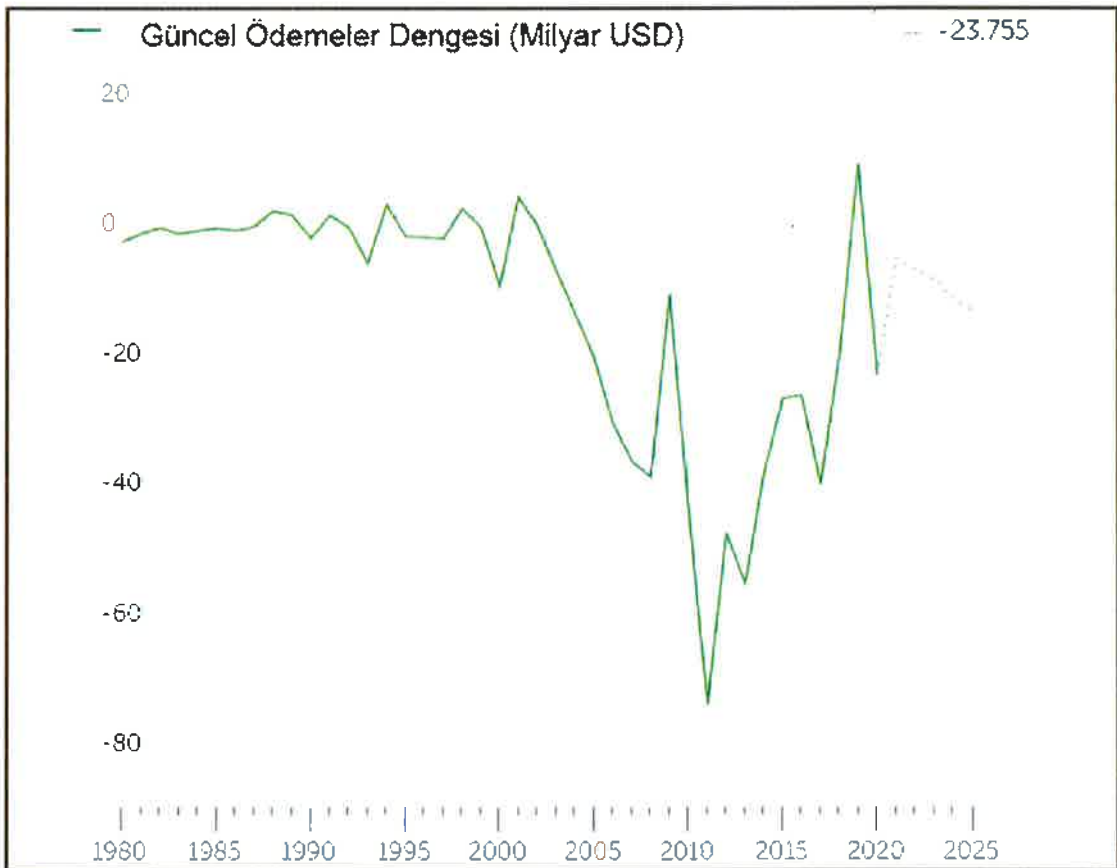
2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında ise %15,18 olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılı Eylül Tüketici Fiyat Endeksi TÜİK verilerine göre yıllık %11,75 dir. TÜFE 2020 yılı Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %0,97 oranında artış göstermiştir.

İşsizlik oranları ise son üç yılda %11-%13 aralığında seyretmekteydi. 2020 yılı Ağustos döneminde işsiz sayısı geçen yılın aynı dönemine göre 456 bin kişi azalarak 4 milyon 194 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı 0,8 puanlık azalış ile %13,2 seviyesinde gerçekleşti. Tarım dışı işsizlik oranı 1,0 puanlık azalış ile %15,7 oldu. İstihdam edilenlerin sayısı 2020 yılı Ağustos döneminde, bir önceki yılın aynı dönemine göre 975 bin kişi azalarak 27 milyon 554 bin kişi, istihdam oranı ise 2,4 puanlık azalış ile %43,9 oldu.

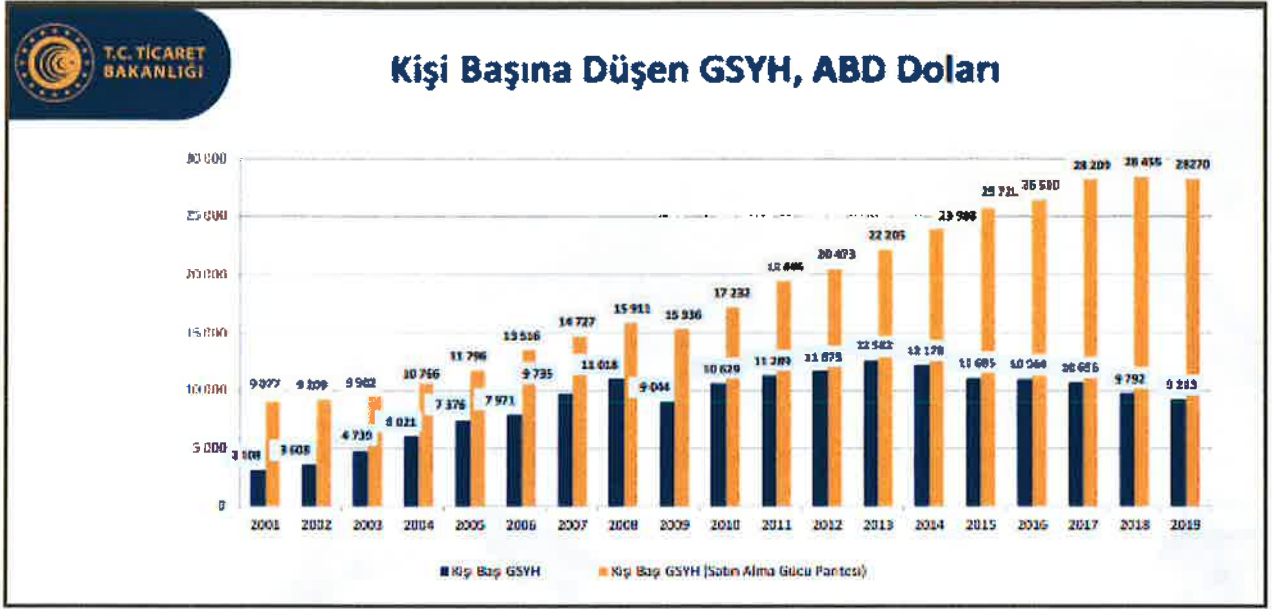
Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %85,9 olarak gerçekleşmiştir. 2020 yılı Eylül ayı itibariyle 12 aylık cari işlemler açığı 27.539.000 USD olarak gerçekleşmiştir.

IMF Tahminleri (Türkiye)





Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



T.C. TİCARET BAKANLIĞI

Temel Ekonomik Göstergeler

	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019
GSYH ARTIŞI, 2009 Fiyatlarıyla, %	6,9	8,4	6,1	3,3	7,5	3,0	0,9
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.168	2.351	2.627	3.134	3.758	4.320
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	273	777	867	869	499	757	761
NÜFUS, Bin Kişi, 'M Ortanı	64.285	73.142	78.218	79.278	80.313	81.407	82.579
KİŞİ BAŞINA GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	4.249	10.629	11.085	10.964	10.696	9.792	9.213
İHRACAT (ÖTS, F.O.B.), Milyon \$	27.775	113.883	143.839	142.530	156.993	167.921	171.481
İHRACAT(ÖTS)/GSYH, %	10,2	14,7	16,6	16,4	18,3	21,1	22,5
İTHALAT (ÖTS, C.I.F.), Milyon \$	54.583	185.544	207.234	198.618	233.800	223.047	202.703
İTHALAT(ÖTS)/GSYH, %	20,0	23,9	23,9	22,9	27,2	26,6	26,6
İHRACATIN (İTHALATI KARŞILAMA ORANI (% ÖTS)	51,0	61,4	69,4	71,8	67,1	75,3	84,6
SEYAHAT GELİRLERİ, Milyar \$	7,6	22,6	26,6	18,7	22,5	25,2	29,8
DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR (GİRİŞ), Milyar \$	1,0	9,1	19,3	13,9	11,1	13,0	8,6
CARİ İŞLEMLER DENGESİ/GSYH, %	-3,6	-5,7	-3,2	-3,1	-4,7	-2,6	1,2
İŞGÜCÜNE KATILMA ORANI, %		46,5	51,3	52,0	52,8	53,2	53,8
İŞSİZLİK ORANI, %		11,1	10,3	10,9	10,9	11,0	13,7
İSTİHDAM ORANI, %		41,3	46,0	46,3	47,1	47,4	45,7
TÜFE, (On ila yıllık ortalamalara göre değişim) (%)		8,8	7,7	7,8	11,1	16,3	15,2

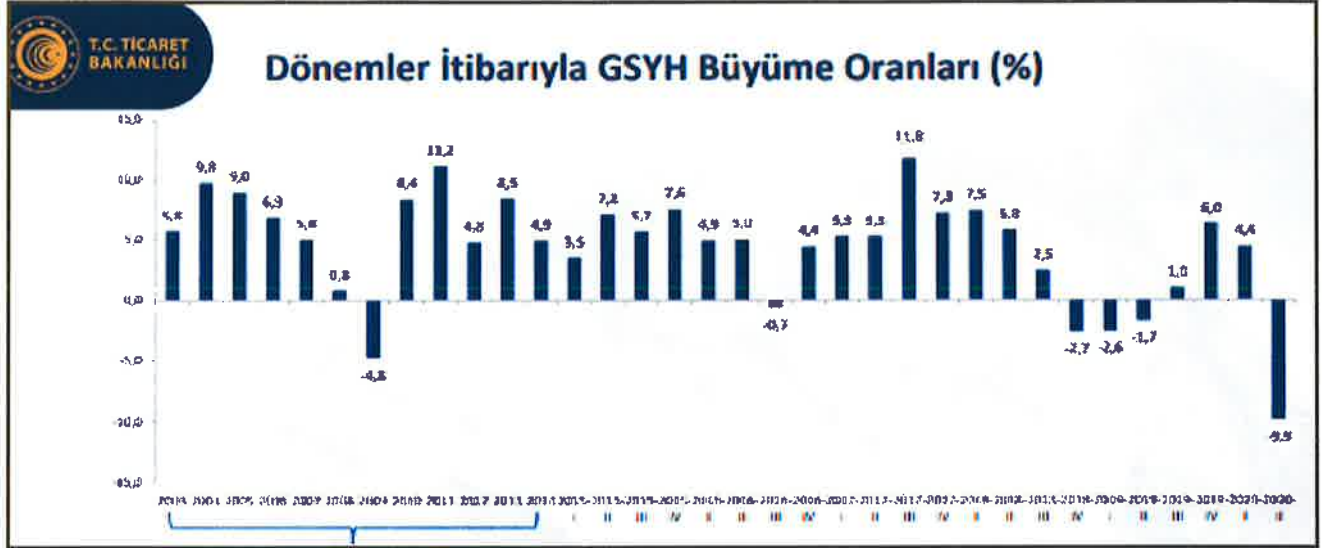
Kaynak: TÜİK, TCMB

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2020)

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2020'nin ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralmıştır.

2003-2019 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,3 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

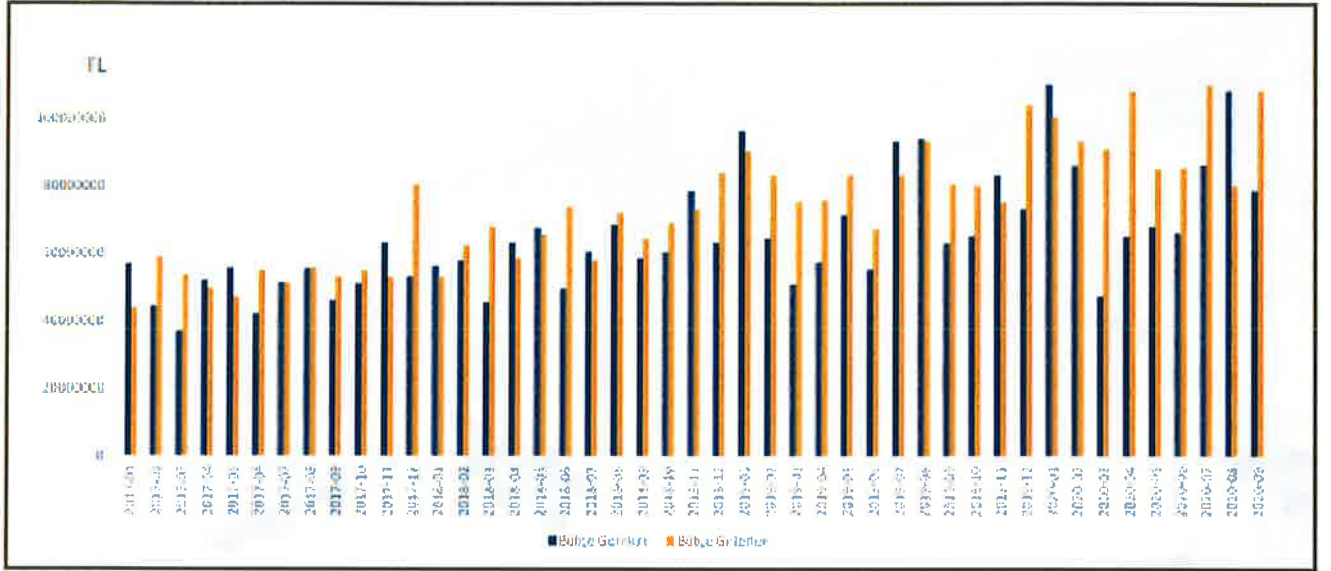
IMF 2020-2021 Büyüme Tahminleri:

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2019	2,8	1,3	2,2	1,1	1,3	4,2	6,1	0,7
	2020	-4,4	-8,3	-4,3	-5,8	-4,1	-10,3	1,9	-5,3
	2021	5,2	5,2	3,1	2,8	2,8	8,8	8,2	2,3
OECD*	2019	2,7	1,3	2,3	1,1	1,4	4,2	6,1	0,7
	2020	-6,0/-7,6	-9,1/-11,5	-7,3/-8,5	-7,4/-9,1	-8,0/-10,0	-3,7/-7,3	-2,6/-3,7	-6,0/-7,3
	2021	5,2/2,8	6,5/3,5	4,1/1,9	4,2/2,4	6/4,9	7,9/8,1	6,8/4,5	2,1/-0,5
Dünya Bankası	2019	2,4	1,2	2,3	1,1	1,3	4,2	6,1	0,7
	2020	-5,2	-9,1	-6,1	-8,0	-6,0	-3,2	1,0	-6,1
	2021	4,2	4,5	4,0	2,2	2,7	3,1	6,9	2,5

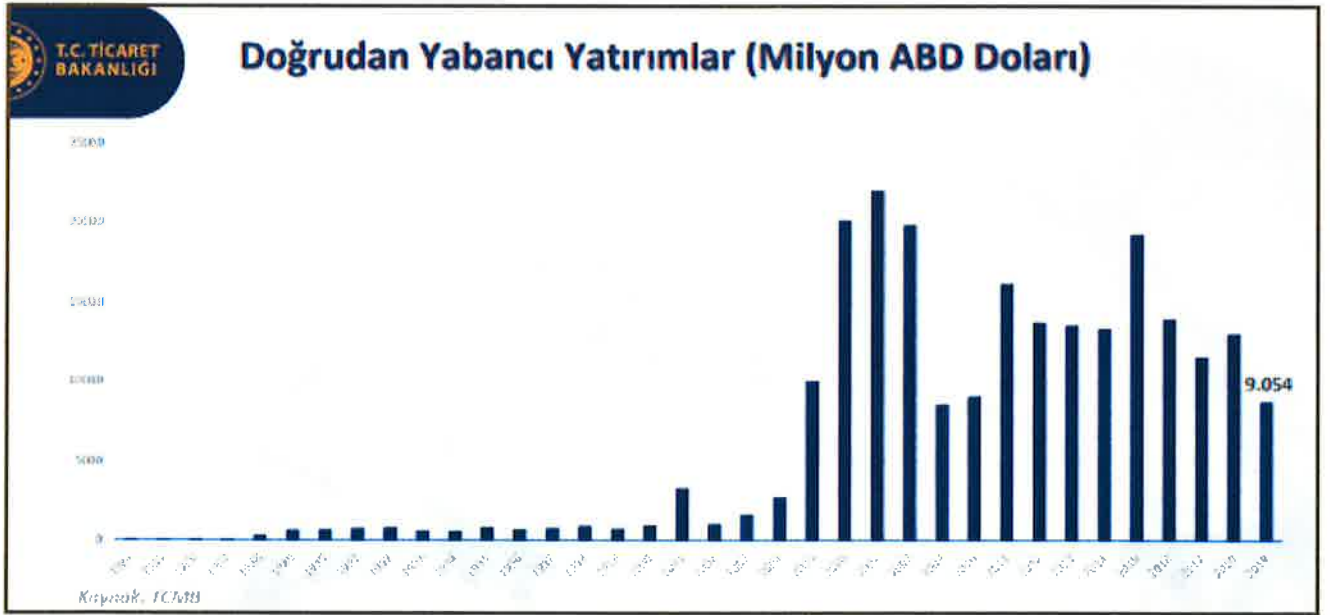
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2020)

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2020 yılı Eylül ayında merkezi yönetim bütçe gelirleri 78,9 milyar TL olarak gerçekleşirken, bütçe giderleri 108,6 milyar TL olmuş ve bütçe 29,7 milyar TL açık vermiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2020)

12.5. 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.

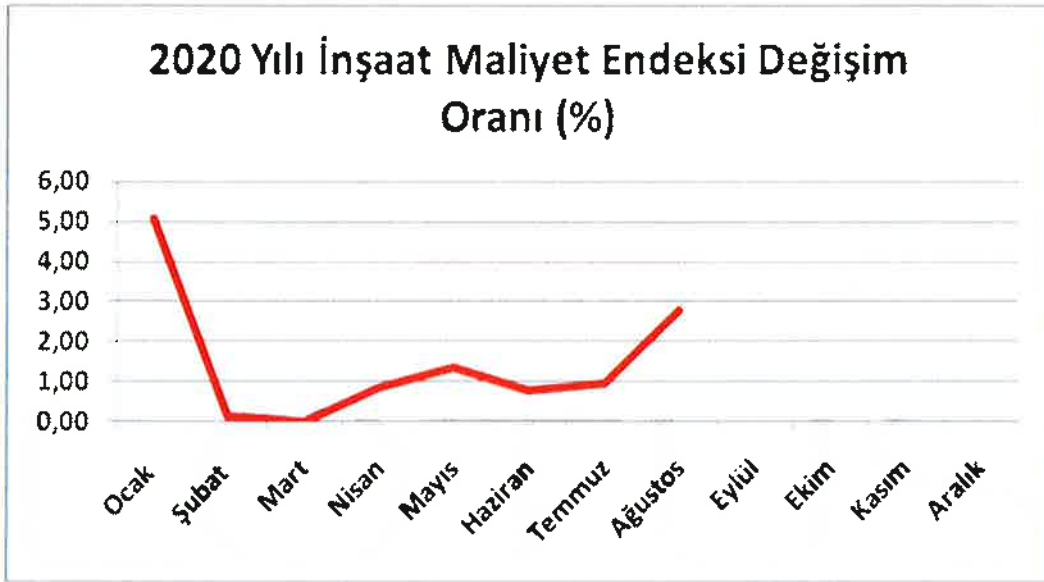
2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında 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 ilâ 2016 yıllarında da devam etmiştir.

2017 yılından itibaren, beşeri ve jeopolitik etkenlerin etkisi, döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar ve finansman imkânlarının daralmasına ek olarak artan enerji ve iş gücü maliyetleri geliştiricilerin ödeme zorluğu yaşamasına neden olmuştur. Ülkemizdeki ekonomik dinamikleri önemli ölçüde etkileyen ve çok sayıda yan sektöre destek olan inşaat sektöründe yaşanan bu zorluklar gayrimenkullerin fiyatlamalarında optimizasyona ve üretilen toplam ünite sayısı ile proje geliştirme hızında düşüşe yol açmıştır. Banka faiz oranlarının yükselmesi ve yatırımcıların farklı enstrümanlara yönelmesi de yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarını azaltmıştır.



Kaynak: TÜİK, 2020 yılı verisi 9 aylıktır.

2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin'de ortaya çıkan Covid-19 salgınının Mart ayında ülkemizde yayılmaya başlamasıyla ekonomi olumsuz etkilenmiş ve gayrimenkul sektörü bu durgunluktan payını almıştır. Karantina süreci sonrası TCMB ve BDDK tarafından açıklanan kararlar ve destekler sektöre olumlu yansımış, konut kredisi faizlerindeki düşüş ve kampanyalar Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını rekor seviyelere ulaştırmıştır.

12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Dünya’da ve Türkiye’de halen devam etmekte olan Covid-19 salgınının ekonomide yarattığı durgunluk.
- Döviz kurunda yaşanan dalgalanmaların maliyetler üzerinde oluşturduğu baskı,
- Türkiye’nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,

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.

13. TESİSİN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

TOPLAM İŞLETME ALANI	7.801,07 m ²
TOPLAM YASAL KULLANIM ALANI	7.305 m ² (Yapı Kayıt Belgelerine Göre) (*)
TESİSİN BÖLÜMLERİ	Restaurant ve Düğün 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 alınmıştır. Değerlemede yapı kayıt belgelerindeki toplam kullanım alanı üzerinden kıymet takdiri yapılmıştır.

14. 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 otel ile ana otel binası ve yerinde C Blok olarak adlandırılan otel ile tesisin güney cephesindeki dükkanlardan oluşan binanın bodrum katlarının büyük bir kısmı depo ve işyeri olarak kullanılmaktadır.
- Tesisin ruhsata esas toplam kullanım alanı 5.727 m²'dir. Yapı kayıt Belgesi alınan kısımların toplam kullanım alanı ise 7.305 m²'dir. Değerleme, yapı kayıt belgelerindeki toplam alan 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.
- Restaurant (zemin kat/ Bahçem Et & Mangal) ve düğün 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 dükkânların olduğu bina bünyesinde 4 adet dükkân bulunmaktadır. Dükkânlardan biri yönetim ofisi olarak düzenlenmiş olup diğer 3 dükkân halihazırda Siesta (mobilya/iç-dış mekan oturma grupları), Ema Motors ve Volkan Otomotiv firmaları tarafından kullanılmaktadır. 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, dükkânlar ve depo olarak belirtilen binanın bodrum katları ile A ve C blokların arasında kalan boş avlunun alt kısmında işyeri ve depo alanları yer almaktadır.
- Binaların/blokların tamamının inşai imalatları eksiksizdir. Tesisin düğün salonu ve restaurant gibi kısımları Covid-19 salgını sebebiyle faal değildir.
- Tesiste bodrum katın bir kısmında doğalgaz, otel odaları ile fabrika alanlarında klima, ana otel binasının ortak alanları, restaurant ve düğün salonunda ise elektrikli ısıtıcı paneller kullanılmaktadır.

15. 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)

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

16. 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,
- Ruhsat harici kısımlar için yapı kayıt belgesi alınmış olması,
- Konumlu olduğu parselin mevcut imar durumu.

Zayıf Yönler

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

Fırsatlar

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

Tehditler

- Covid-19 salgını sebebiyle ekonomide yaşanan durgunluk.

17. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları **Pazar Yaklaşımı**, **Gelir Yaklaşımı** ve **Maliyet Yaklaşımı**dır. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- (a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
- (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

17.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme 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 gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağı 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) değerlendirme 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 değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, 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.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

17.2. Maliyet Yaklaşımı

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

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

- (a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların 61 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.

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

- (a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- (b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya
- (c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kismen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

17.3. 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 görülmektedir:

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

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

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

(a) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,

(c) değerlendirme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya

(d) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

18. 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

18.1. 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) / 532 545 84 98

Silivri merkezine yakın D-100 karayolu üzerinde yer alan, 2.300 m² kullanım alanlı market ve ofis kullanımlı 7 yıllık işyeri binası 14.440.000,-TL bedelle satılıktır. (6.278,-TL/m²)

2- Emsal: Satılık (Emlak Ofisi) / 532 577 12 82

Rapor konusu tesis ile aynı bölgede yer alan, Selimpaşa sanayi bölgesinde konumlu, 4.500 m² kullanım alanlı yeni fabrika (iç mekânlarının tamamı brüt beton şeklindedir) 14.500.000,-TL bedelle satılıktır. (3.222,-TL/m²)

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

Rapor konusu tesis ile aynı bölgede yer alan, Selimpaşa sanayi bölgesinde konumlu 16.500 m² kullanım alanlı 20 yıllık fabrika binası 51.000.000,-TL bedelle satılıktır. (3.091,-TL/m²)

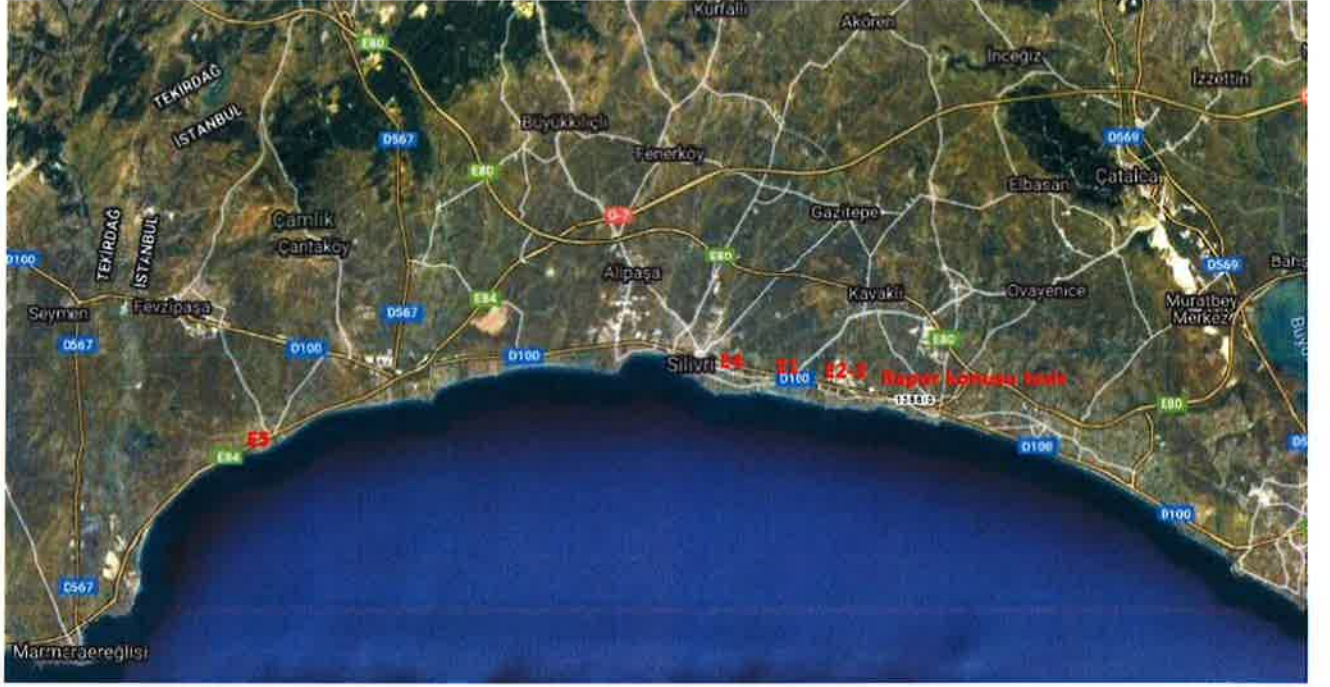
4- Emsal: Satılık (Emlak Ofisi) / 539 305 92 68

Silivri merkezinde, D-100 karayoluna cepheli öncesinde hastane olarak kullanılmış,, hastane, okul, otel, ofis kullanımına uygun 5.000 m² kullanım alanlı 20 yıllık bina 35.000.000,-TL bedelle satılıktır. (7.000,-TL/m²)

5- Emsal: Satılık (Emlak Ofisi) / 530 207 25 03

Silivri Gümüşyaka'da, D-100 karayoluna cepheli halihazırda özel meslek lisesi olarak kullanılan, 5.000 m² kullanım alanlı 5 yıllık okul binasının % 50 hissesi 8.250.000,-TL bedelle satılıktır. (3.300,-TL/m²)

Satılık Ticari Gayrimenkul Emsal Krokisi



Satılık Ticari Gayrimenkul Emsal Analizi

	Birim Satış	Pazarlıklı Birim Fiyatı		Alan Düzeltmesi		Konum ve Şerefiye		Bina Yaşı - Kalitesi		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer
Konu Mülk				7.305,00							6.185
		Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	6.278	-10%	5.650	-10%	5.085	0%	5.085	20%	6.102	0%	6102
Emsal 2	3.222	-10%	2.900	0%	2.900	40%	4.060	50%	6.090	80%	6090
Emsal 3	3.091	-10%	2.782	10%	3.060	40%	4.284	50%	6.426	90%	6426
Emsal 4	7.000	-10%	6.300	0%	6.300	-10%	5.670	15%	6.521	-5%	6521
Emsal 5	3.300	-10%	2.970	0%	2.970	50%	4.455	30%	5.792	70%	5792

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

Yerindeki Yapı Adı	Yapı Kayıt Belgesi Kullanım Alanı (m ²)	m ² Birim Değeri (TL)	Yasal Kısımların Yuvarlatılmış Toplam Değeri (TL)
Restaurant ve Düğün Salonu	1.448	6.185	8.955.000
Ana Otel Binası (A)	1.153	6.185	7.130.000
Apart Otel (B)	787	6.185	4.870.000
Otel (C)	645	6.185	3.990.000
Dükkanlar	353	6.185	2.185.000
Depo	176	3.500	615.000
Fabrika ve Depo Alanı	2.743	2.700	7.405.000
TOPLAM	7.305		35.150.000

18.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı:

Bu yaklaşımda, *Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon)* ve *Gelir İndirgeme (en önemli örneği 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 ve kapitalizasyon oranının belirlenememesi sebebiyle de bu yöntemin sağlıklı şekilde kullanılması mümkün olmamıştır.

18.3. 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 (Emlak Ofisi) / 535 765 05 68

Rapor konusu tesis ile aynı bölgede yer alan, D-100 karayolu yanyoluna cepheli Ticaret+Konut imarlı (3 Kat), 1.335 m² yüzölçümlü arsa 3.250.000,-TL bedelle satılıktır. (~2.434,-TL/m²)

2-Emsal: Satılık (Sahibinden) / 539 499 18 11

Rapor konusu tesis ile aynı bölgede yer alan, D-100 karayoluna 2. parsel konumundaki Ticaret+Konut imarlı (3 Kat), 2.328 m² yüzölçümlü arsa 5.800.000,-TL bedelle satılıktır. (~2.491,-TL/m²)

3-Emsal: Satılık (Emlak Ofisi) / 543 669 19 08

Rapor konusu tesis ile aynı bölgede yer alan, D-100 karayoluna cepheli Ticaret imarlı (Emsal:1), 950 m² yüzölçümlü arsa 6.125.000,-TL bedelle satılıktır. (~6.447,-TL/m²)

4-Emsal: Satılık (Emlak Ofisi) / 532 447 06 54

Silivri merkezine yakın, D-100 karayoluna cepheli Ticaret+Hizmet imarlı (Emsal:1,20), 2.736 m² yüzölçümlü arsa 16.000.000,-TL bedelle satılıktır. (~5.848,-TL/m²)

5-Emsal: Satılık (Emlak Ofisi) / 532 447 06 54

Selimpaşa merkezinde, D-100 karayoluna cepheli Ticaret+Konut imarlı (Emsal:1), 4.255 m² yüzölçümlü arsa 15.000.000,-TL bedelle satılıktır. (~3.525,-TL/m²)

Satılık Arsa Emsal Krokisi



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 (E:0,5)					2.880
		Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Yansıtılmış Değer	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	2.434	-10%	2.191	-10%	1.972	30%	2.563	25%	3.204	35%	3204
Emsal 2	2.491	-10%	2.242	-5%	2.130	30%	2.769	40%	3.876	55%	3876
Emsal 3	6.447	-10%	5.802	-10%	5.222	-50%	2.611	0%	2.611	-70%	2611
Emsal 4	5.848	-10%	5.263	-5%	5.000	-50%	2.500	0%	2.500	-65%	2500
Emsal 5	3.525	-10%	3.173	0%	3.173	-30%	2.221	0%	2.221	-40%	2221

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 2.880,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

Buna göre parselin değeri;

$7.801,07 \text{ m}^2 \times 2.880,-\text{TL}/\text{m}^2 \cong \mathbf{22.470.000,-\text{TL}}$ 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.

Bu değerlendirmemizde inşaat piyasası güncel verileri dikkate alınmış ve binaların inşai ve mimari özelliklerine, yaşlarına ve yapım tarzlarına göre aşınma payları düşülerek kıymet takdiri yapılmıştır.

Yerinde yapılan incelemelere göre otel, restaurant ve düğün salonu olarak kullanılan yapıların inşai standartları ve mimari kalitesinin, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının belirlemiş olduğu Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2020 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetlerinin (restaurant ve düğün salonu - 3/B sınıfı - 1.450 TL/m², Otel (1-2 yıldızlı) - 4/A sınıfı - 1.550 TL/m²) üzerinde olduğu tespit edilmiştir. Bu sebeple bu birim maliyetler % 20 mertebesinde artırılmış ve tesisin yaklaşık 25 yıllık olması göz önüne alınarak % 25 yıpranma payı düşülmüştür. Dükkanlar ve depo olarak kullanılan yapı 3/A sınıfı (1.100 TL/m²) olup % 25 yıpranma payı düşülmüştür. Fabrika ve depo olarak kullanılan yapı ise 2/C sınıfı (820 TL/m²) olup % 25 yıpranma payı düşülmüştür.

Buna göre hesaplanan inşai yatırım bedelleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

YAPI ADI	YAPI KAYIT BELGELERİN E GÖRE KULLANIM ALANI (m2)	YAPI SINIFI	m ² BİRİM MALİYETİ (TL)	AMORTİSMAN ORANI	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)
Restaurant ve Düğün Salonu	1.448	3/B	1.740	%25	1.305	1.890.000
Ana Otel Binası (A)	1.153	4/A	1.860	%25	1.395	1.610.000
Apart Otel (B)	787	4/A	1.860	%25	1.395	1.010.000
Otel (C)	645	4/A	1.860	%25	1.395	900.000
Dükkanlar	353	3/A	1.100	%25	825	290.000
Depo	176	3/A	1.100	%25	825	145.000
Fabrika ve Depo Alanı	2.743	2/C	820	%25	615	1.685.000
Çevre düzenlemesi (açık alan kaplamaları, çevre duvarı, su deposu, yakıt depoları, teknik altyapı, peyzaj vs.) maktuen						1.000.000
TOPLAM						8.530.000

Özet olarak tesisin, yapı kayıt belgeleri itibariyle değeri;

Arsanın değeri 22.470.000,-TL

İnşai yatırımın değeri 8.530.000,-TL olmak üzere

TOPLAM 31.000.000,-TL'dir.

19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

19.1.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	35.150.000
MALİYET YÖNTEMİ	31.000.000

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 yapı kayıt belgeleri üzerinden yasal durum değeri **35.150.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

19.2. Kira Değer Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmazlar için kira değeri analizi yapılmamıştır.

19.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

19.5. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazın müşterek veya bölünmüş kısımları yoktur.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

19.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

19.8. 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 imar barışı kapsamında düzenlenmiş 29.06.2019 tarihli yapı kayıt belgeleri mevcuttur.

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

Taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerine aykırı bir durumu bulunmamaktadır.

20. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **tesisin** 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 dâhil toplam **yasal durum değeri için,**

35.150.000,-TL (Otuzbeşmilyonyüzellibin Türk Lirası) kıymet tahmin ve takdir edilmiştir.

$(35.150.000,-TL \div 9,5797 \text{ TL/Euro} (*) \cong 3.669.000,-\text{Euro})$

$(35.150.000,-TL \div 7,8841 \text{ TL/USD} (*) \cong 4.458.000,-\text{USD})$

(*) 14.12.2020 tarihli TCMB Döviz Satış Kuru 1,-Euro = 9,5797 TL; 1,- USD = 7,8841 TL'dir.

Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Taşınmazın KDV dahil (%18) değeri (yasal durum değeri itibariyle) 41.477.000,-TL'dir.

İşbu rapor **PRİZMA PRES MATBAACILIK YAYINCILIK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.**'nin talebi üzerine ve 2 (iki) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 14 Aralık 2020

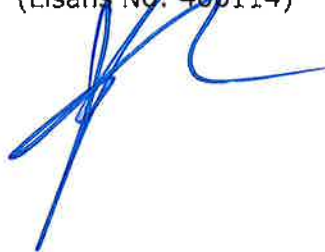
(Ekspertiz tarihi: 09 Aralık 2020)

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

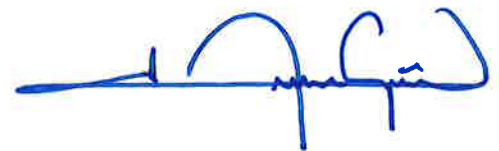
Eki:

- Konum ve Uydu Görüntüleri
- Fotoğraflar
- Yapı Kayıt Belgeleri
- 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
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

M. Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)



Cem GÜL
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 409934)



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Gömeç Sok. No: 37
Akgun İş Merkezi Kat: 3/8
34718 Acıbadem, Kadıköy/ İSTANBUL
Kadıköy V.D. 609 031 8479
İ.T.O. Sic. No: 542757/490339



Konum Krokisi



Uydu Görüntüsü



Tesis Dış Görünümleri



Tesis Dış Görünümleri



Restaurant ve Düğün Salonu



Ana Otel Binası



Dükkânların Olduğu Bina (Üzeri Depo)



Otel Binası (C Blok/Yerinde)



Apart Otel Binası (B Blok/Yerinde)



Dükkânların Olduğu Bina



Araç Park Yeri



Ana Otel Binası İç Mekân Görünümleri



Restaurant İç Mekân Görünümleri



Düğün Salonu İç Mekân Görünümleri





Dükkânlar İç Mekân Görünümleri



Belediye'den Kiralanan Bahçe Alanı



Tesisin Arka Sokaktan Dış Görünümleri



T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : E6585AUC
Başvuru Numarası : 3349665
Düzenleme Tarihi : 29.06.2019

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İL:İSTANBUL, İlçe:SİLİVRİ, Mahalle:SELİMPAŞA,
Caddesi:Sokak:2087, SOKAK, Değ. Kapı No:12,
Ada:1366, Parsel:3
Toplam Yapı Alanı : 1447.52 m²
Arsa Alanı : 1300.17 m²
Ticaret Bağımsız Bölüm Sayısı : 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.





T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



CSB01000334710301

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 8YFPHLR1
Başvuru Numarası : 3347103
Düzenleme Tarihi : 29.06.2019

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl:İSTANBUL, İlçe:SİLİVRİ, Mahalle:SELİMPAŞA,
Caddesi/Sokak:2087. SOKAK, Dış Kapı No:10,
Ada:1366, Parsel:3
Toplam Yapı Alanı : 1153,29 m²
Arsa Alanı : 1300,17 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 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.





T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : G3Z3AAE2
Başvuru Numarası : 3350717
Düzenleme Tarihi : 29.06.2019

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı İçin verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl:İSTANBUL, İlçe:SİLİVRİ, Mahalle:SELİMPAŞA,
Caddesi/Sokak:2087. SOKAK, Dış Kapı No:30 A,
Ada:1366, Parsel:3
Toplam Yapı Alanı : 787,42 m²
Arsa Alanı : 1300,17 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 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.





T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



CSB01000334888301

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : PVK5KT8P
Başvuru Numarası : 3348883
Düzenleme Tarihi : 29.08.2019

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İ:İSTANBUL, İlçe: SİLİVRİ, Mahalle: SELİMPAŞA,
Caddesi/Sokak 2087. SOKAK, Dış Kapı No: 14 A,
Ada: 1366, Parsel: 3
Toplam Yapı Alanı : 644,97 m²
Arsa Alanı : 1300,17 m²
Ticari Bölümün Bölüm Sayısı : 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.





T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : ER2Y4URN
Başvuru Numarası : 3350200
Düzenleme Tarihi : 29.06.2019

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İL:İSTANBUL, İlçe:SİLİVRİ, Mahalle:SELİMPAŞA,
Caddesi/Sokak:2087. SOKAK, Dış Kapı No:8 A,
Ada:1386, Parsel:3
Toplam Yapı Alanı : 528,84 m²
Arsa Alanı : 1300,17 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 4

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.





T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



C5MG42VF 3351489

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : C5MG42VF
Başvuru Numarası : 3351489
Düzenleme Tarihi : 29.06.2019

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İSTANBUL, İlçe: SİLİVRİ, Mahalle: SELİMPAŞA,
Caddesi/Sokak: 6093. SOKAK, Dış Kapı No: 1 E,
Ada: 1366, Parsel: 3
Toplam Yapı Alanı : 2397,43 m²
Arsa Alanı : 1300,17 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 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/esb-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.





T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



CSB01000335215301

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 2GBG13HZ
Başvuru Numarası : 3352153
Düzenleme Tarihi : 29.06.2019

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl:İSTANBUL, İlçe:SİLİVRİ, Mahalle:SELİMPAŞA,
Caddesi:Sokak:6093. SOKAK, Dış Kapı No:3,
Ada:1366, Parsel:3
Toplam Yapı Alanı : 345,88 m²
Arsa Alanı : 1300,17 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 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.



Yapı Kayıt Belgeleri

T.C.
SİLİVRİ
İL CEZA HÂKİMLİĞİ

DEĞİŞİK İŞ NO : 2019/2473 D.İş **DEĞİŞİK İŞ KARAR**

HAKİM : Görkem BAYRAKTUTAN 189642
KATİP : Hülya DURUKAN 152498

İTİRAZ EDEN : Silivri Belediye Başkanlığı
VEKİLİ : Av. İlknur SIKDOKUR

İTİRAZ EDİLEN KARAR : Silivri Cumhuriyet Başsavcılığı'nın 05.08.2019 tarihli ve 2019/621 Soruşturma sayılı ek kovuşturmaya yer olmadığına ilişkin kararı.

İTİRAZ TARİHİ : 19/08/2019
KARAR TARİHİ : 18/09/2019

İtiraz eden vekili tarafından Silivri Cumhuriyet Başsavcılığı'nın 05.08.2019 tarihli ve 2019/621 Soruşturma sayılı ek kovuşturmaya yer olmadığına ilişkin kararına itiraz edilmiş olup, soruşturma dosyası hakimliğimize gönderilmekle itiraz dilekçesi ve dosya incelendi.

GEREĞİ DÜŞÜNÜLDÜ:

Tüm dosya kapsamı incelendiğinde; Cumhuriyet Başsavcılığının kararında belirtilen gerekçeler yerinde görülerek kovuşturmaya yer olmadığına ilişkin kararın usul ve yasaya uygun olduğu anlaşıldığından itirazın reddine karar verilerek aşağıdaki şekilde hüküm kurulmuştur.

KARAR: Yukarıda açıklanan nedenlerle;

1-Silivri Cumhuriyet Başsavcılığı'nın 05.08.2019 tarihli ve 2019/621 Soruşturma sayılı ek kovuşturmaya yer olmadığına ilişkin kararındaki gerekçeye göre itiraz edenin yapmış olduğu **İTİRAZIN REDDİNE**;

2-Karardan bir suretin itiraz edene Silivri Cumhuriyet Başsavcılığına tebliğine;

3-Evrakın gereği için Silivri Cumhuriyet Başsavcılığına gönderilmesine;

4-CMK'nun 173/3. maddesi uyarınca yargılama giderlerinin itiraz edenden tahsili ile hazineye gelir kaydına.

Dair evrak üzerinde yapılan inceleme sonucunda 5271 sayılı CMK' nun 271/4 maddesi uyarınca **KESİN** olmak üzere karar verildi.18/09/2019

Katip 152498

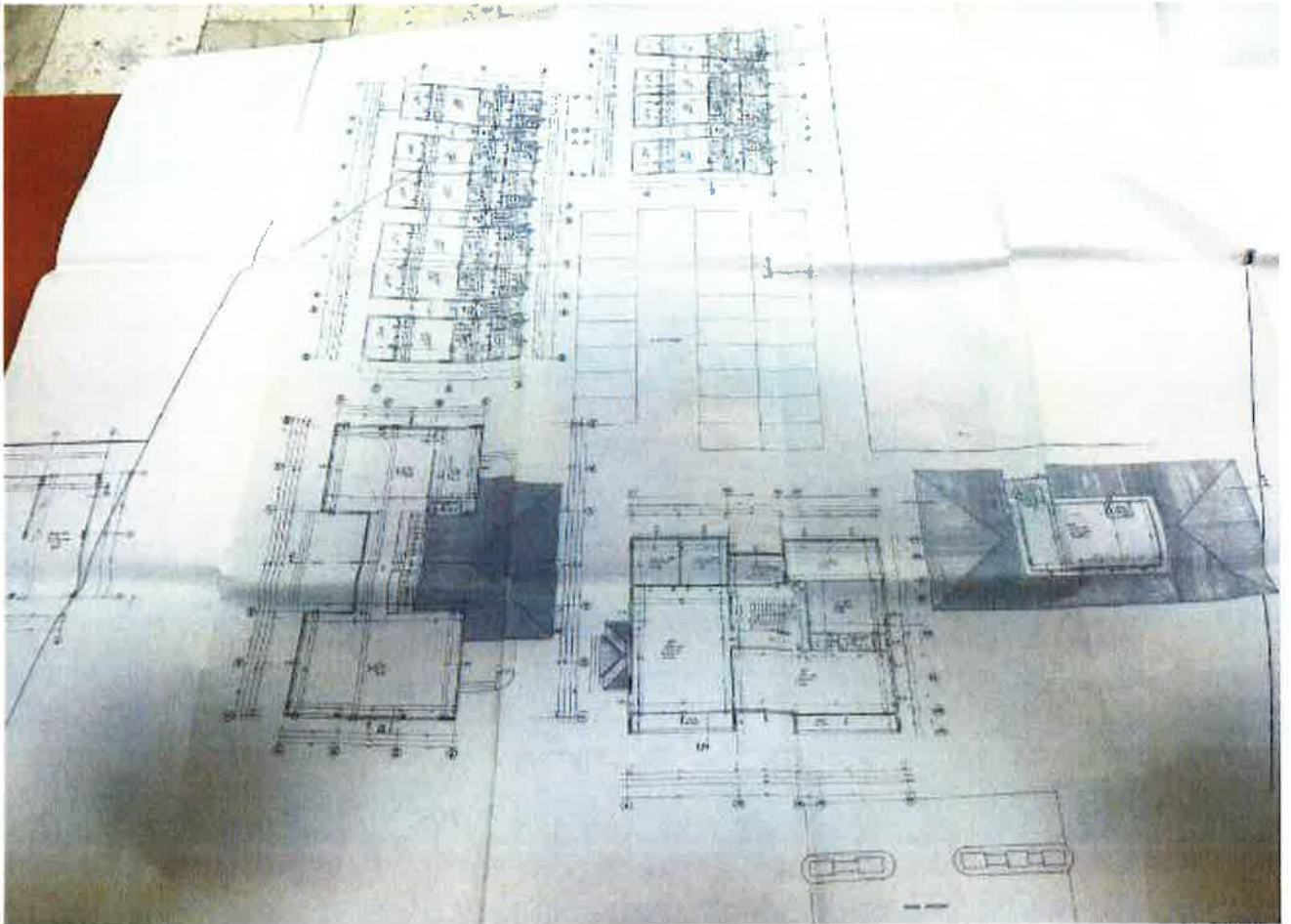
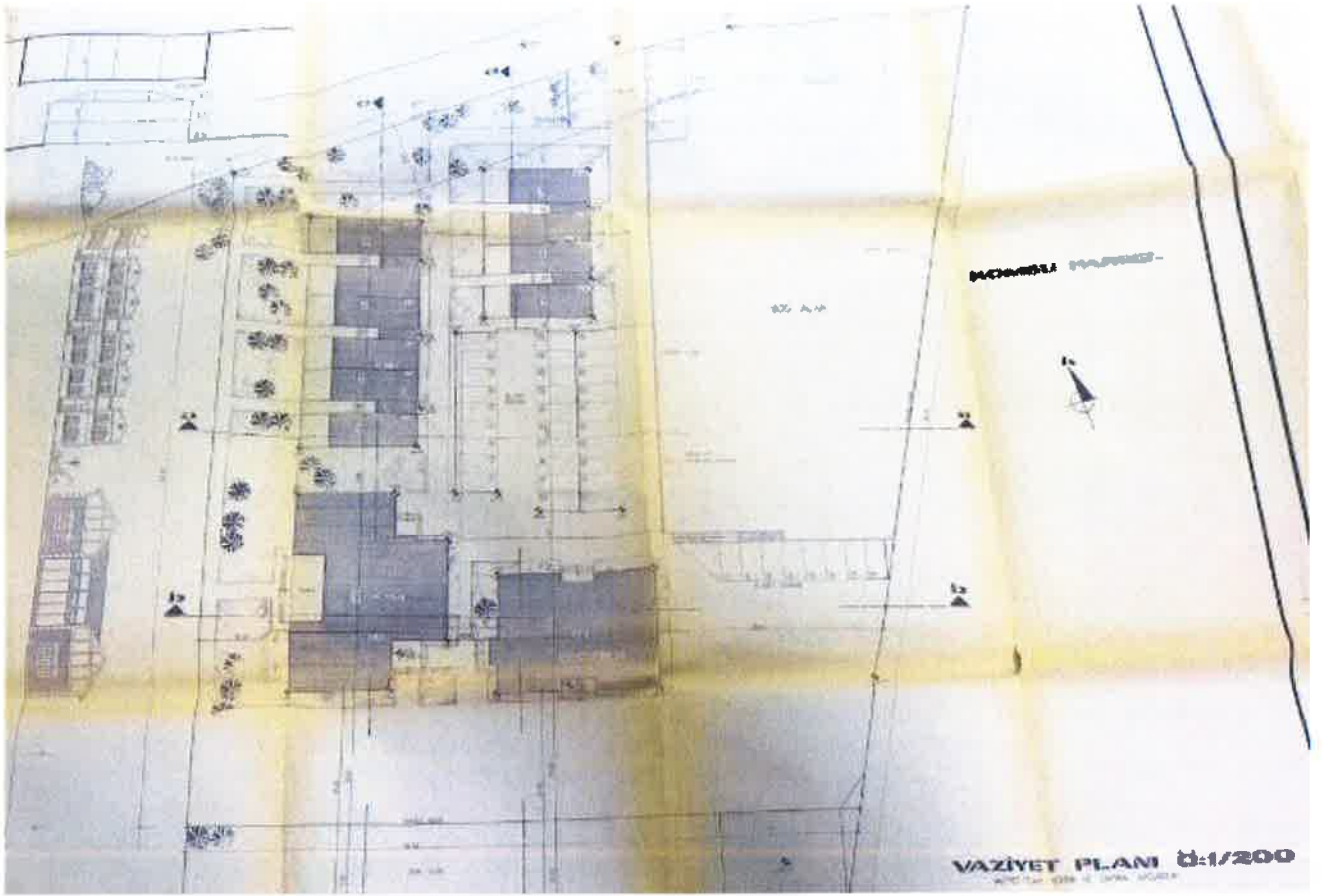
e imzalıdır

Hakim 189642

e imzalıdır

Sehpaşın Son Otak.
2087 Sokak No:12.

Sulh Ceza Hakimliği'nin Kararı



Vaziyet Planları

[illegible]

STANBROOK BROTHERS LTD, 1001 W. 10TH AVE.,
MONTREAL 10, QUEBEC
K4M 1A7
Canada
Tel. (514) 392-1111
Telex 7200-10
Cable 7200-10
Fax (514) 392-1111

[illegible][illegible]

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 Özeti	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 İmar durumunda parselin Ticaret -Park-Otopark alanında kaldığı görülmektedir.

Silivri İlçesi, Selimpaşa Mahallesi, 3612 nolu parsel 3194 sayılı İmar Kanunun 15. 16. ve 17. Maddelerine istinaden ekli foyesinde oluŖan 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 Kaymet 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 satış 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 İmar 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 İmar 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 İmar 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 İmar 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 İmar 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 Müdürü Vekili

Sayfa : 1

Encümen Kararı

İl	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	SİLİVRİ					
Mahallesi	ELİMPAŞA					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli		Pafin No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
1.195.530,00			1386	1	ha	m ²
					7.801,07 m ²	
Niteliği: Arsa Planındadır Sınırı: Zemin Sistem No : 98419159 Edinme Sebebi: 10386/171975 sayılı SİLİVRİ BELEDİYESİ adına kayıtlı olan PRİZMA PRES MATBAACILIK YAYINCILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden. Sahibi: PRİZMA PRES MATBAACILIK YAYINCILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ						
Geldisi		Yazma No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih
Cilt No.	410	172	17010			24/01/2018
Sahife No.						
Sıra No.						
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 Tutumaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Mustafa Kıvanç KILVAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Y. Ziya TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI



Tarih: 06.07.2018

No: 409934

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutumaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VIII-129.7) uyarınca

Cem GÜL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Cem GÜL
LİSANSAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Deniz Z. FUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



Lisanslar



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.10.2019

Belge No: 2019-01.1872

Sayın Mustafa Kıvanç KILVAN

(T.C. Kimlik No: 22699984560 - Lisans No: 400114)

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: 15.10.2019

Belge No: 2019-02.5636

Sayın Cem GÜL

(T.C. Kimlik No: 37673153566 - Lisans No: 409934)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Gayrimenkul Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

Mesleki Tecrübe Belgeleri