



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gömeç Sok. No:37
Akgün İş Merkezi Kat 3/8
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST

Telefon +90 216 545 48 66 • 67
+90 216 545 95 29
+90 216 545 88 91
Faks +90 216 339 02 81

ePosta bilgi@lotusgd.com
www.lotusgd.com

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

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

PRİZMA
PRESS

Rapor No: 2023 / 1146

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ.....	- 4 -
2.	RAPOR BİLGİLERİ	- 5 -
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ.....	- 6 -
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ	- 6 -
5.	DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA.....	- 7 -
6.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	- 7 -
7.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	- 7 -
8.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	- 8 -
9.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR.....	- 9 -
10.	TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	- 10 -
10.1.	TAPU KAYITLARI	- 10 -
10.2.	TAPU TAKYİDATI	- 10 -
10.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	- 10 -
11.	BELEDİYE İNCELEMELERİ.....	- 11 -
11.1.	İMAR DURUMU.....	- 11 -
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	- 14 -
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR.....	- 15 -
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	- 15 -
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	- 16 -
12.	TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU.....	- 16 -
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	- 16 -
12.2.	BÖLGE ANALİZİ	- 18 -
12.2.1.	İSTANBUL İLİ:	- 18 -
12.2.2.	SİLİVRİ İLÇESİ:.....	- 21 -
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ.....	- 22 -
12.4.	TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ.....	- 23 -
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	- 27 -
12.6.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	- 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 YAKLAŞIMI.....	- 34 -
17.2.	MALİYET YAKLAŞIMI	- 35 -
17.3.	GELİR YAKLAŞIMI	- 37 -
18.	FİYATLANDIRMA	- 38 -
18.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI:	- 38 -
18.2.	GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI:	- 40 -
18.3.	İKAME MALİYET YAKLAŞIMI	- 41 -
19.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	- 44 -
19.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	- 44 -
19.2.	KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	- 44 -
19.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	- 44 -
19.4.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	- 44 -
19.5.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	- 44 -
19.6.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	- 44 -
19.7.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	- 44 -
19.8.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 44 -
19.9.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN SERMAYE PİYASASI KURULU HÜKÜMLERİNE AYKIRI BİR DURUMU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA 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 Nolu Parsel <u>Selimpaşa-Silivri / İSTANBUL</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	29 Aralık 2023 tarih ve 552 – 2023/105 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	29 Aralık 2023
RAPOR TARİHİ	31 Aralık 2023
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 HARIÇ)	
SİLİVRİ İLÇESİ, SELİMPAŞA MAHALLESİ'NDE YER ALAN 1366 ADA 3 NOLU PARSEL VE ÜZERİNDEKİ TESİSİN TOPLAM YASAL DURUM DEĞERİ	177.400.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. Kıvanç KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ 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 Nolu Parsel <u>Selimpaşa-Silivri / İSTANBUL</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	29 Aralık 2023 tarih ve 552 – 2023/105 no ile
MÜŞTERİ NO	552
RAPOR NO	2023/1146
DEĞERLEME TARİHİ	29 Aralık 2023
RAPOR TARİHİ	31 Aralık 2023
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 Engin AKDENİZ – Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 403030
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	Aşağıdaki tabloda sunulmuştur

RAPOR TARİHİ	31.12.2022	06.02.2020	31.12.2018
RAPOR NUMARASI	2022/1575	2020/1256	2018/506
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Kıvanç KILVAN (400114) Cem GÜL (409934)	Kıvanç KILVAN (400114) Cem GÜL (409934)	Kıvanç KILVAN (400114) Cem GÜL (409934)
YASAL DURUM DEĞERİ (TL) (KDV HARİÇ)	108.770.000	35.150.000,-TL	22.930.000,-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	1.000.000,-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	% 71,95
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.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 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 / Ayrık Nizam / H: 9,50 m. şeklinde olduğu tespit edilmiştir. İstanbul Büyükşehir Belediyesi Tarafından bölgede 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı onayı yapılmış olmasından dolayı 1/1000 Ölçekli imar planında revizyon yapılacağı öğrenilmiştir. Revizyon çalışmaları devam etmekte olup planların onay aşamasında olduğu öğrenilmiştir. Rapora konu parsel 15.07.2023 tasdik tarihli, Silivri İlçesi Selimpaşa – Ortaköy – Kavaklı – TEM Otoyolu Güneyi 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planına göre Ticaret (T1) Alanında kalmaktadır. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına göre yapılaşma koşulları Emsal: 0,50 / Yükseklik: 3 kat şeklindedir. 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 09.11.1995 tarih 1995-95 sayılı yapı ruhsatındaki müteşep 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 ekindesunulan 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 dir. Meclis kararı ektedir.

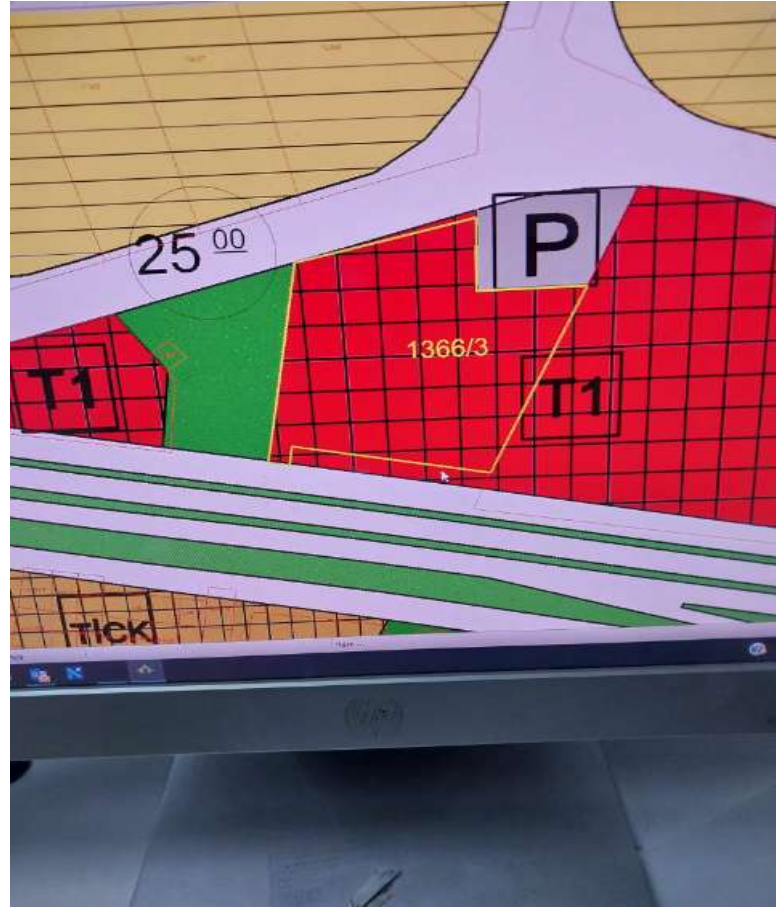
Plan Notları



1/1000 Ölçekli İmar Planı



İhdas ve Terk Çizelgesi



1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.1. KONUT ALANLARI (MESKÛN VE GELİŞME)

Konut alanlarında, kişi başına düşen inşaat alanı standardı 40 m² olarak kabul edilmiştir. İrtifa değerleri ve yapılaşma ile ilgili koşullar, kurum görüşleri, zemin etütleri ve yakın çevre yapılaşma şartları doğrultusunda bu planda belirlenen yoğunluk değerleri aşılmamak şartıyla uygulama imar planlarında belirlenecektir.

Bu planda ada bütününde belirlenen yoğunluk değerleri aşılmamak koşulu ile uygulama imar planlarında mevcut yapılaşma ve meri planlardan gelen inşaat hakları doğrultusunda farklı yapılaşma koşulları belirlenebilir. Otopark ihtiyacı Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının Otopark Yönetmeliğinde belirlenen otopark miktarları doğrultusunda kendi parseli içerisinde karşılanacaktır.

Konut Alanlarındaki yapılaşmamış parsellerde minimum ifraz şartı 1000 m²'dir.

2.2. TİCARET ALANLARI

Ticaret Alanlarında, iş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler yer alabilir.

T1 Alanlarında Maksimum Emşal: 0.50 ve Hmaks: 3 kattır.

T2 Alanlarında Maksimum Emşal: 4.00 ve Hmaks: 4 kattır.

2.3. TİCARET - KONUT ALANLARI

Planda Ticaret-Konut (TICK) karma kullanım kararı olan parsellerde, tek başına Konut Alanı olarak kullanılmamak koşulu ile Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut gibi karma kullanım alanları: Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm, konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda iş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler yer alabilir.

Ticaret-Konut (TICK) alanlarında, konut kullanım oranı emsale esas toplam inşaat alanı ile ilgili olarak belirlenmiştir.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notları

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) büyütülmesi şeklinde. Taşınmazın dosyasında 15.12.2015 tarih ve 8/19 sayılı yapı tatile 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 evrak (yapı tatile 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). Rapora konu parselin bulunduğu bölgede yeni 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 15.07.2023 tarihinde onaylanmış olup 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın 1/5000 Ölçekli nazım imar planına göre yeniden düzenleneceği öğrenilmiştir. Mevcut planlar incelendiğinde parselin lejant ve yapılaşma şartlarının 1/5000 Ölçekli ve 1/1000 Ölçekli planlarda uyumlu olduğu görülmüştür.

12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

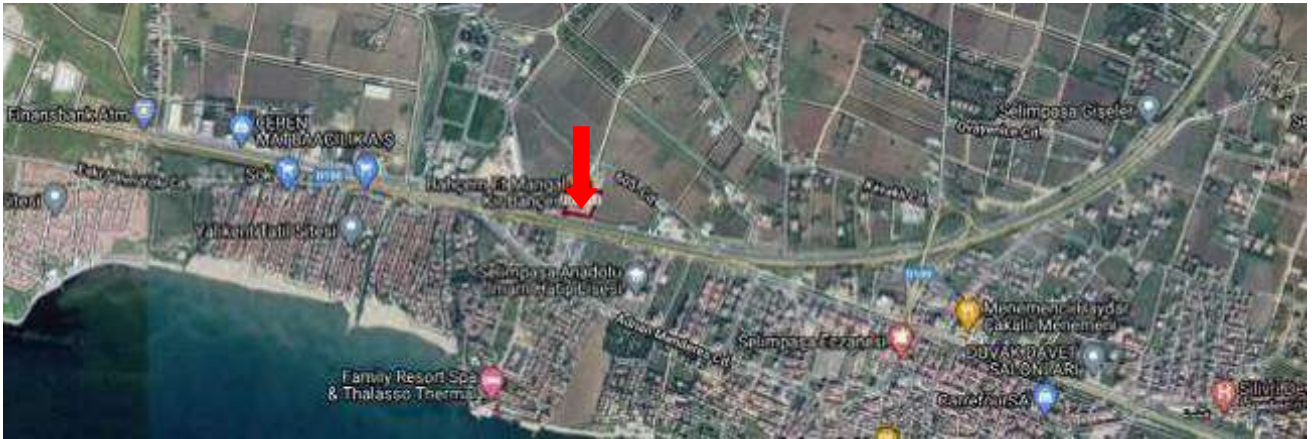
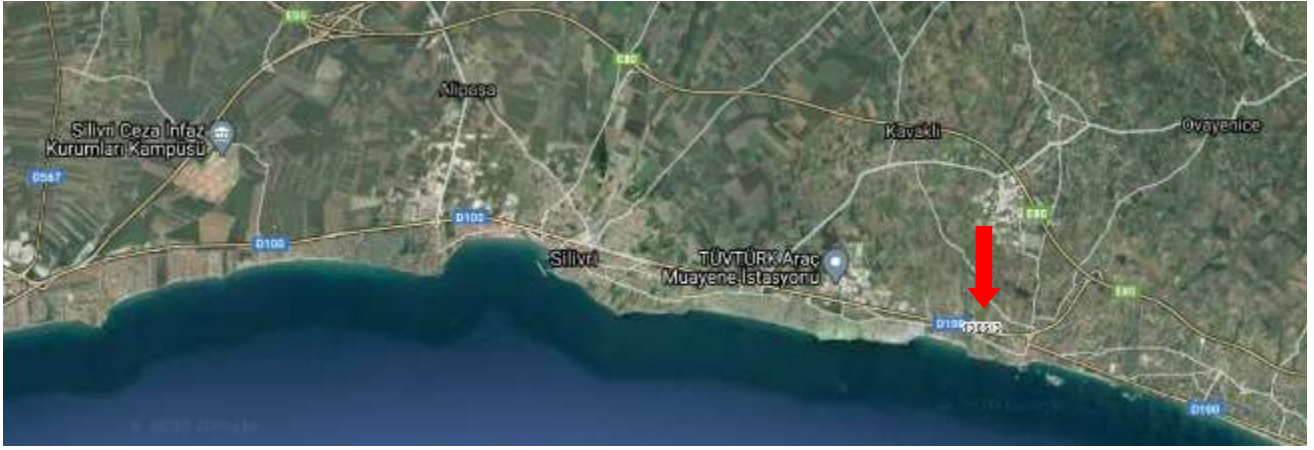
12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

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., İstanbul Havalimanı'na ise yaklaşık 60 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.

2021 yılı itibarıyla nüfusu 15.840.90 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, Sultanbeyli, 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 yurtdışında 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.

12.3. 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.

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 yaşanmış. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %3,3 daralma takip etmiştir. Küresel ekonominin 2021 yılında %5,8 oranında büyüme yakaladığı tahmin edilmektedir.

2021 yılı aşılımların hızla yapılmaya çalışıldığı seyahat kısıtlamalarının büyük oranda kalktığı ve tüm olumsuz faktörlere rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem olmuştur. 2022 yılı pandemi sonrası toparlanma süreci içerisinde tüm Dünyada enflasyon ile mücadele adımlarının atıldığı, iklim değişikliği etkilerinin gözle görülür biçimde ortaya çıktığı, hane halkının yaşam maliyetlerinin çok hızlı arttığı ve genel olarak büyümenin yavaşladığı bir dönem olmuştur. 2023 yılında gelişmiş ekonomilerdeki yavaşlama ve tedarik zinciri sorunları devam etmektedir. Bu süreçte emtia fiyatları ve yeşil enerji dönüşüm maliyetleri önem taşımaktadır. Ayrıca son dönemde yaşanan siyasi ve askeri gerilimler risk algısını artırmaktadır.

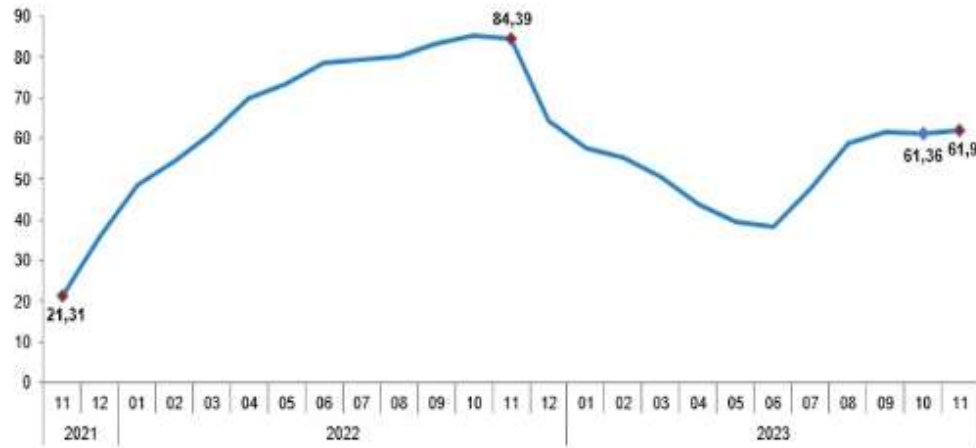
12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

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, 2020 yılında %1,8, 2021 yılında %11, 2022 yılında ise %5,6 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2022 yılı itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 23. Büyük ekonomisidir.

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında %12,8, 2021 yılında %13,58, 2022 yılında %64,27 oranında gerçekleşmiştir. 2023 yılı Kasım ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %61,98 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı %3,28 dir.

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Kasım 2023

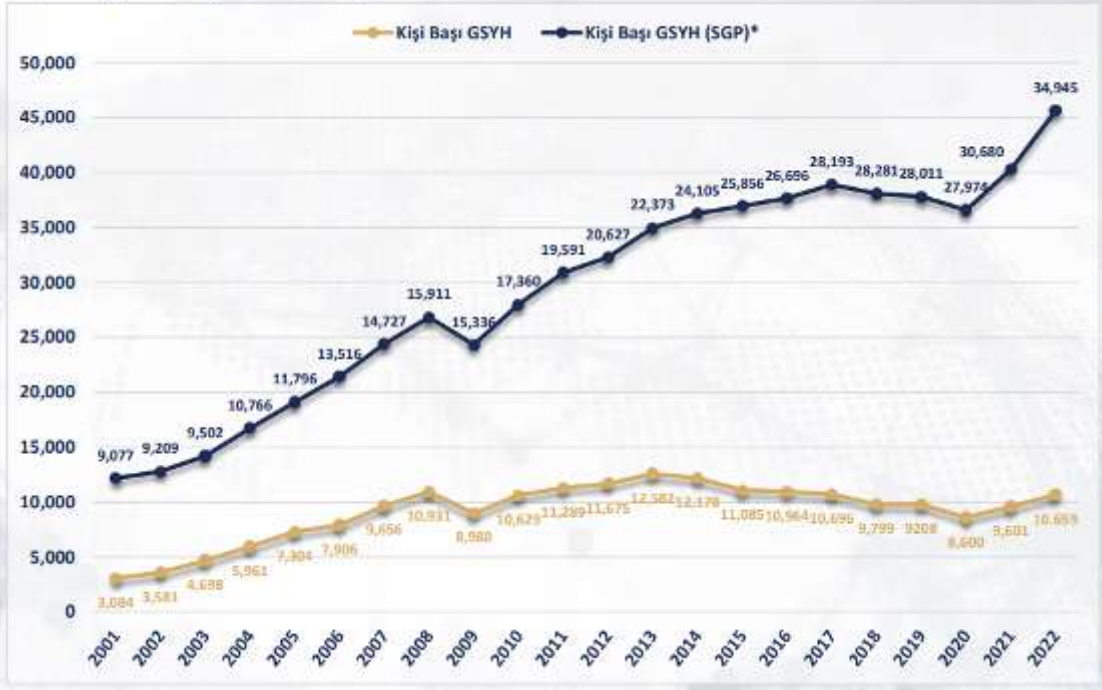


Kaynak: TÜİK

İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2023 yılı Eylül ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %9,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. İşsiz sayısı bir önceki aya göre 74 bin kişi artmıştır. İstihdam edilenlerin sayısı 2023 3. Çeyreğinde, bir önceki döneme göre 124 bin kişi artarak 31 milyon 724 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %48,4 oldu. Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86, 2021 yılında %82, 2022 yılında ise %69,9 olarak, 2023 Ocak-Ekim döneminde %69,1 olarak gerçekleşmiştir.

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)

Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları



Temel Ekonomik Göstergeler

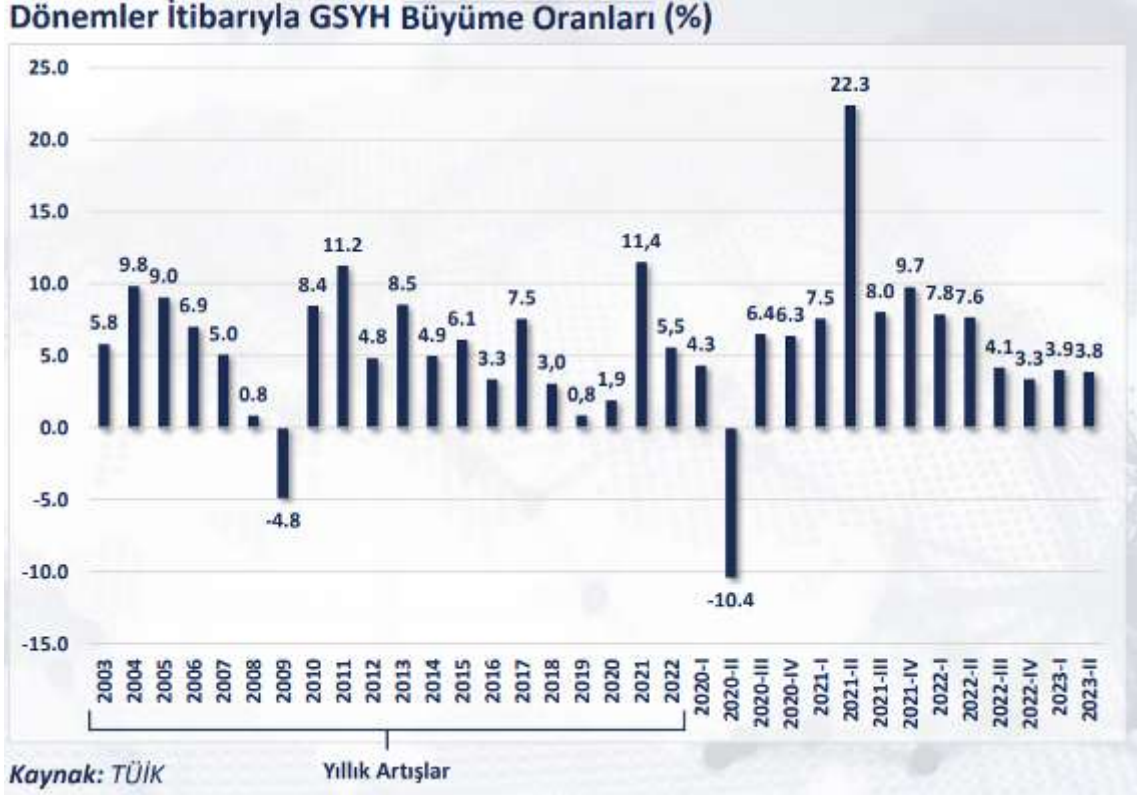
	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
GSYH ARTIŞI, Zincirlenmiş Hacim Endeksi, %	6,9	8,4	6,1	3,3	7,5	3,0	0,8	1,9	11,4	5,5
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.168	2.351	2.627	3.134	3.761	4.318	5.048	7.256	15.012
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$	273	777,5	867	869	859	797	759,3	717,1	807,9	905,8
NÜFUS, Bin Kişi	64.249	73.142	78.218	79.278	80.313	81.407	82.579	83.385	84.147	85.280
KİŞİ BAŞINA GSYH, Cari Fiyatlarla, \$	4.249	10.629	11.085	10.954	10.696	9.799	9.208	8.600	9.601	10.659
İHRACAT (GTS, F.O.B.), Milyon \$	-	-	151	149,2	164,5	177,2	180,8	169,6	225,2	254,2
İHRACAT(GTS)/GSYH,%	-	-	17,4	17,2	19,1	22,2	23,8	23,7	27,9	28,1
İTHALAT (GTS, C.I.F.), Milyon \$	-	-	213,6	202,2	238,7	231,2	210,3	219,5	271,4	363,7
İTHALAT(GTS)/GSYH, %	-	-	24,6	23,3	27,8	29	27,7	30,6	33,6	40,2
İHRACATIN İTHALATI KARŞILAMA ORANI (% GTS)	-	-	70,7	73,8	68,9	76,6	86	77,3	83	69,9
SEYAHAT GELİRLERİ, Milyar \$	7,6	22,6	27,3	19,1	23	25,9	34,3	33,3	26,6	41,2
DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR (GİRİŞ), Milyar \$	1	9,1	19,3	13,8	11,2	12,5	9,5	7,7	13,3	13
CARİ İŞLEMLER DENGESİ (Milyar \$)	-9,9	-44,6	-26,6	-26,7	-40,0	-20,2	10,8	-31,9	-7,2	-48,4
CARİ İŞLEMLER DENGESİ/GSYH, %	-3,6	-5,7	-3,1	-3,1	-4,7	-2,5	1,4	-4,4	-0,9	-5,4
İŞGÜCÜNE KATILMA ORANI, %	-	46,5	51,3	52	52,8	53,2	53	49,3	51,4	53,1
İŞSİZLİK ORANI, %	-	11,1	10,3	10,9	10,9	11	13,7	13,2	12	10,5
İSTİHDAM ORANI, %	-	41,3	46	46,3	47,1	47,4	45,7	42,8	45,2	47,5
TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	-	8,6	7,7	7,8	11,1	16,3	15,2	12,28	19,6	72,3
TÜFE (%)	-	6,4	8,81	8,53	11,92	20,3	11,84	14,6	36,08	64,27
ÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	-	8,52	5,28	4,3	15,82	27,01	17,56	12,18	43,86	128,47
ÜFE (%)	-	8,87	5,71	9,94	15,47	33,64	7,36	25,15	79,89	97,72

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Ekim 2023)

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2023'ün ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %3,8 oranında büyümüştür.

2003-2022 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

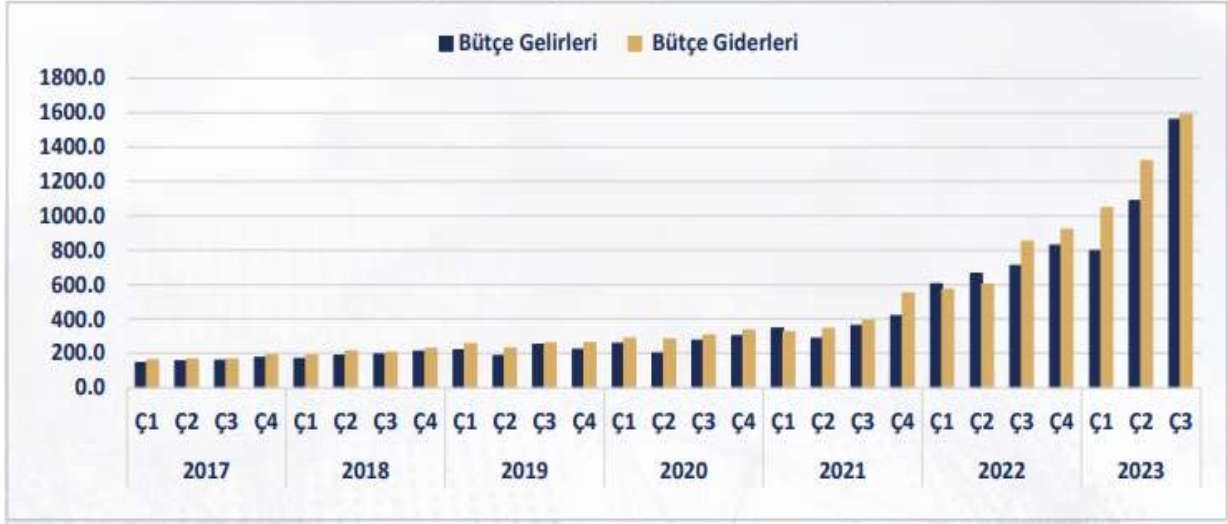
2022-2023 Büyüme Tahminleri:

Uluslararası Kuruluşlar	Yıl	Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin	Japonya
IMF	2022	3,5	3,3	2,1	2,9	-2,1	7,2	3,0	1,0
	2023	3,0	0,7	2,1	3,1	2,2	6,3	5,0	2,0
	2024	2,9	1,2	1,5	1,5	1,1	6,3	4,2	1,0
OECD	2022	3,3	3,4	2,1	3,0	-2,0	7,2	3,0	1,0
	2023	3,0	0,6	2,2	3,2	0,8	6,3	5,1	1,8
	2024	2,7	1,1	1,3	1,7	0,9	6,0	4,6	1,0
Dünya Bankası	2022	3,1	3,5	2,1	2,9	-2,1	7,2	3,0	1,0
	2023	2,5*	0,5*	2,1*	1,2	1,6*	6,3	5,0*	0,8
	2024	2,1*	0,7*	0,9*	1,4	1,3*	6,4	4,5*	0,7

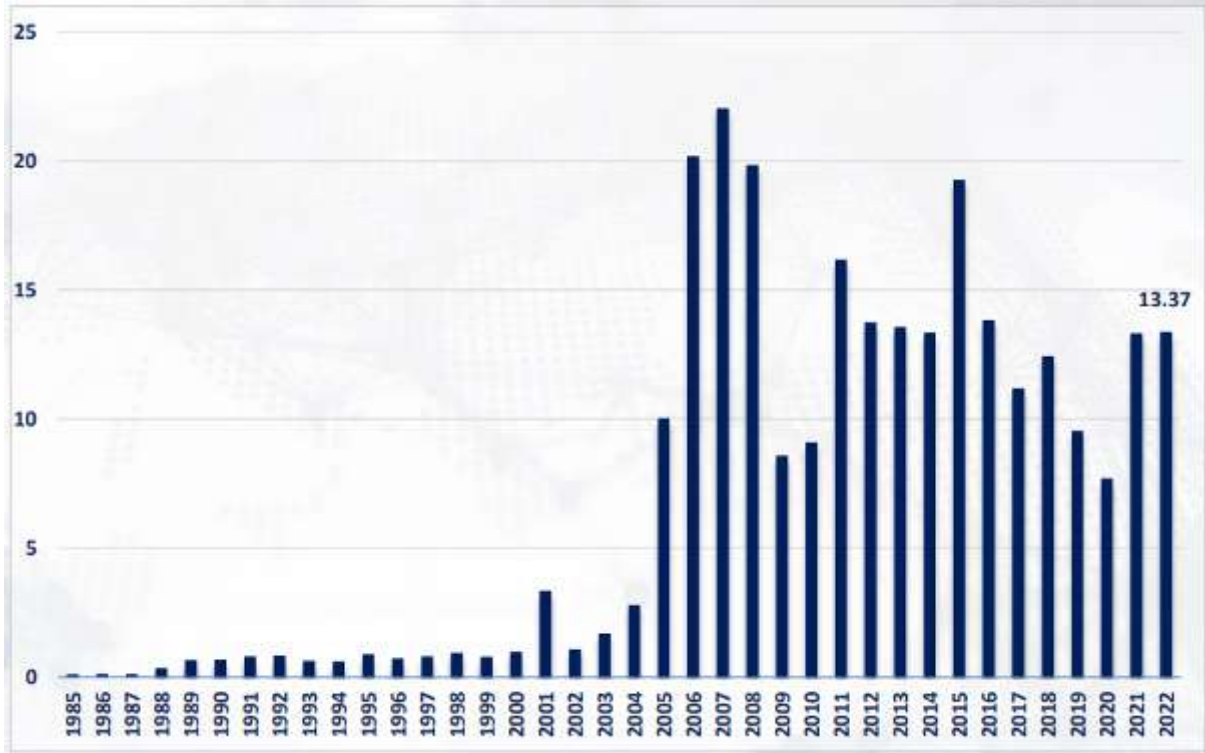
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Ekim 2023)

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2023 yılı 3. çeyreğinde merkezi yönetim bütçe gelirleri 441,3 milyar TL olarak gerçekleşirken, bütçe giderleri 570,5 milyar TL olmuş ve bütçe açığı 129,2 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyar USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Ekim 2023)

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.

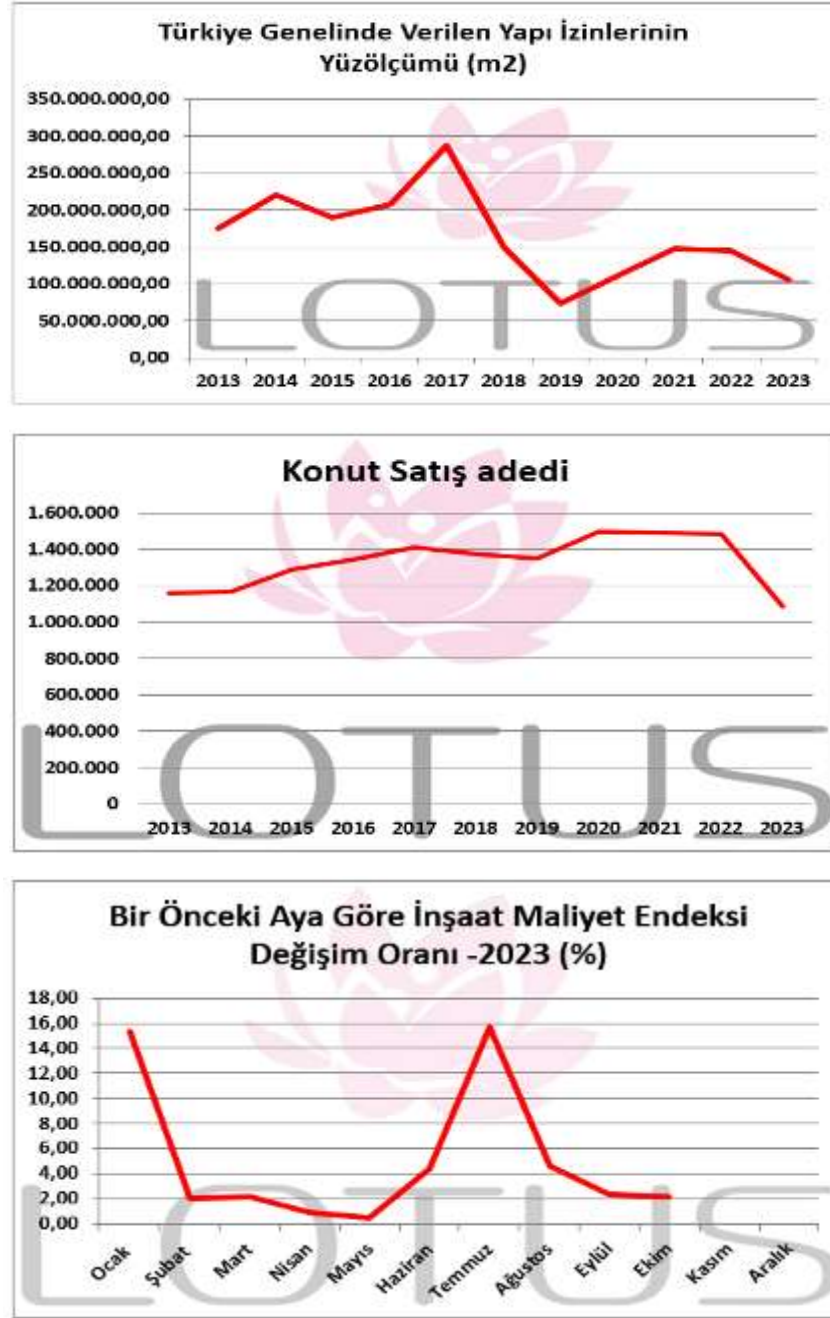
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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 kullandırmak 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 (2023 verileri yapı izin istatistikleri için 3. Çeyrek verisi olup maliyet endeksi ve konut satış adedi Ekim Ayı itibariyle olan verilerdir)

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 2020 yılı 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.

Pandemi sonrası süreçte Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likiditedöviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaştırma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaştırma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. 2022 yılında artan enflasyon eğilimleri pek çok ülke ekonomisini zorlamaya başlayınca daha sıkı para ve maliye politikaları uygulanmaya başlamıştır. 2021 ve 2022 yıllarında ülkemizdeki konut satışları yıl bazında birbirine yakın seviyelerde olsa da 2022 yılında ipotekli satışlarda bir önceki yıla göre %4,8 lik azalış meydana gelmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiştir. 2023 yılında inşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı bir süreç yaşanmakta olup yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. Son dönemde Merkez Bankası politika faizlerinin kademeli olarak artırıldığı, Dünya genelinde yaşanan tedarik sıkıntıları, hammadde temininde yaşanan zorluklar ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi jeopolitik gerilimler ve resesyon beklentilerine rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem içerisinden geçmekteyiz.

Enflasyonun yüksek süregelmesi hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirmektedir. Parasal sıkılaştırma sürecinin devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir. 2023 yılının ilk dokuz aylık döneminde konut satışlarında geçen yılın aynı dönemine göre %14,9 oranında bir düşüş yaşanmıştır. Önceki dönemde talebin güçlü olması, kredi imkânlarının bulunması ve enflasyonun etkilerinden korunmak amaçlı olarak gayrimenkul fiyatlarında yaşanan artış eğiliminin ekonominin de soğumasıyla yavaşladığı görülmektedir.

12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Döviz kurunda yaşanan dalgalanmaların ve tedarik zincirlerinde yaşanan problemlerin maliyetler üzerinde oluşturduğu baskı,
- Son dönemde özellikle büyükşehirlerde arsa ve konut fiyatlarında yaşanan hızlı artış,
- İnşaat maliyetlerinde görülen artışlar,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla 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,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- 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 dükkânlar, 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 hâlihazırda apart otel ile ana otel binası ve yerinde C Blok olarak adlandırılan otel ile tesisin güney cephesindeki dükkânlardan 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 grand loca, 9 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 61 adet oda yer almaktadır (A blok 29 adet, B blok 12 adet, C blok 20 adet oda). 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.

- Otelin sağ tarafında yer alan binada 3 adet dükkân bulunmaktadır (Daha önceden yönetim ofisi olarak kullanılan dükkân bitişiğindeki Siesta ile birleştirilmiştir). Dükkânlardan biri Siesta (mobilya/iç-dış mekân oturma grupları) diğeri Ema Motors bir diğeri ise Volkan Otomotiv firmaları tarafından kullanılmaktadır. Ema Motors ile Volkan Otomotiv firmalarının yer aldığı kısmın üst katları (çatı araları) depo olarak kullanılmaktadır. Dükkânların altında yer alan depolar ise Siesta, Bahar Dinçer (bahçe hırdavat deposu), Çiğdem Özdemir (temizlik malzemeleri deposu) ve Done Port (çamaşır askılık deposu) firmaları tarafından kiralanmak suretiyle (Siesta hariç) kullanılmaktadır. Binanın iç mekân özellikleri kullanım fonksiyonuna uygun olarak düzenlenmiştir. Yine bu binanın alt kısmına denk gelen bölümde çeşitli firmalar tarafından kullanılan imalat ve depolama alanları yer almaktadır.
- 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.
- 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

- Ekonomide ve gayrimenkul piyasasında 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 gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklıklandırılmayacağı 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 alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- (e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

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 sayısalılaştırdıklarına 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 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.

Kısmen 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 yansıtacaktır.

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 gerçekleştirenin 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 beklmeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyeyle 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.

18.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

18.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

18.3 İkame 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.

Pazar değerinin tespitinde, emsallerin m² birim değerleri taşınmaz niteliğine göre farklılaşmak üzere; konum, fonksiyon, büyüklük, imar durumu, şerefiye, fiziksel özellik, yapı yaşı, inşaat kalitesi, manzara vb. kriterlere göre uygunlaştırma yapılmak suretiyle değerlendirilmiştir. Uygunlaştırmada kullanılan yüzdelik oranlar örnekleme olarak aşağıdaki şekilde sınıflandırılmıştır.

Emsalin Durumu (Konum/Şerefiye)	Emsalin Durumu (Büyükük)	Emsalin Durumu (Yaş/İnşai Kalite)	Yüzdelik Oranlar
Çok Kötü	Çok Büyük	Çok Eski	> %20
Orta Kötü	Orta Büyük	Orta Eski	%11... %20
Az Kötü	Az Büyük	Az Eski	%1... %10
Benzer	Benzer	Benzer	%0
Az İyi	Az Küçük	Az Yeni	-%10... -%1
İyi	Küçük	Yeni	-%20... -%11
Çok İyi	Çok Küçük	Çok Yeni	> -%20

Satılık İşyeri Emsal Bilgileri

1- Emsal: Satılık (Remax) / 532 437 30 87

Selimpaşa E-5 üzerinde yer alan genç binada zemin katta konumlu, 164 m² kullanım alanlı zincir market kiracısı bulunan dükkân 6.000.000,-TL bedelle satılıktır. (36.585,-TL/m²)

2- Emsal: Satılık (Ticaret Gayrimenkul Danışmanlık) / 534 790 54 12

Rapor konusu tesis ile aynı bölgede yer alan, 11.500 m² kullanım alanlı, 8 yıllık, 5 katlı idari bölümleri de bünyesinde barındıran fabrika binası 300.000.000,-TL bedelle satılıktır. (26.087,-TL/m²)

3- Emsal: Satılık (Emlak Ofisi) / 505 484 85 80

Rapor konusu tesis ile aynı bölgede yer alan, 7.500 m² kullanım alanlı 18 yıllık fabrika binası 205.000.000,-TL bedelle satılıktır. (27.333,-TL/m²)

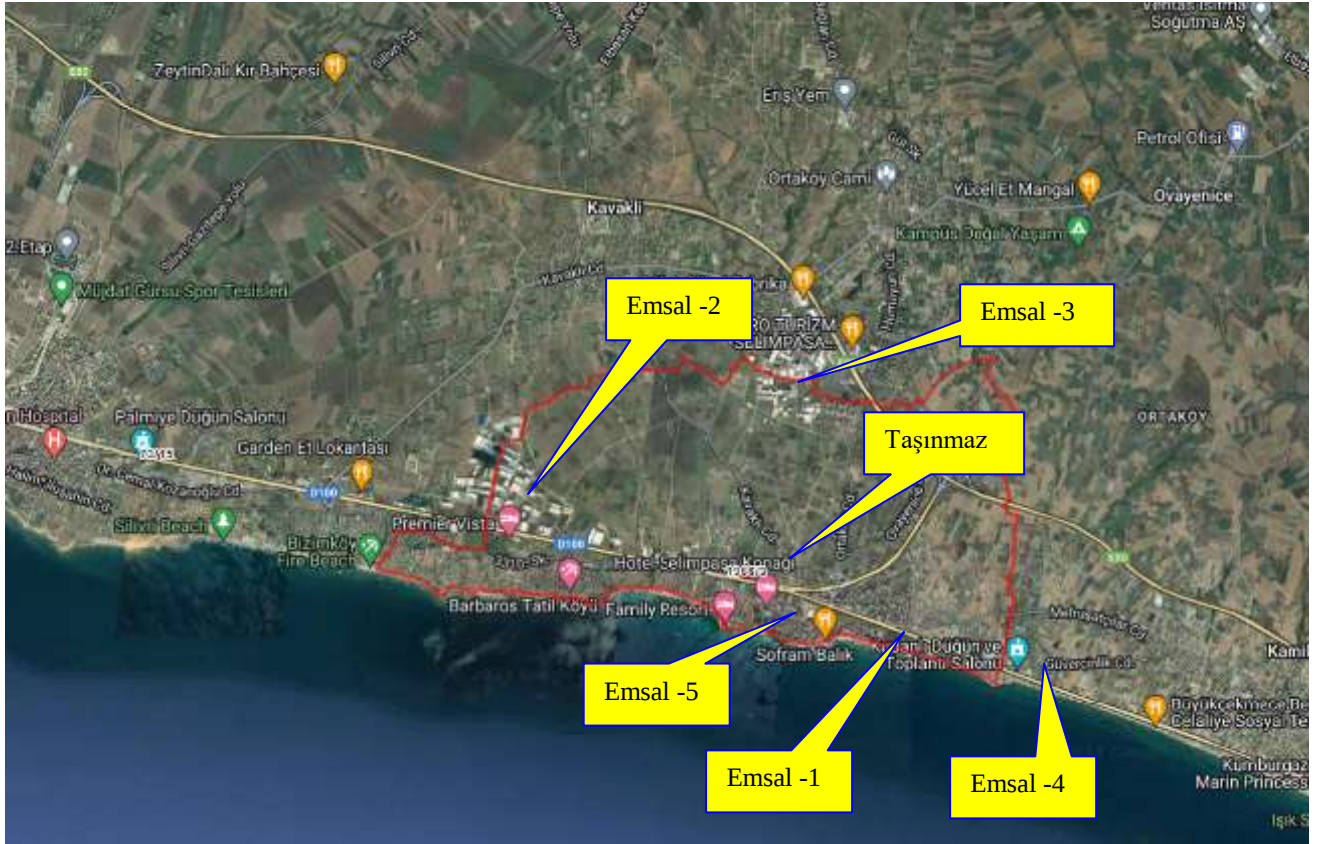
4- Emsal: Yeşilyurt Emlak 531 688 06 28

Rapora konu taşınmaza 3,5 km. mesafede ve Celaliye Mevkii'nde, E-5 Karayolu üzerinde yer alan, 1.363 m² yüzölçümlü parsel üzerindeki, 4 katlı, yaklaşık 20-25 yıllık, yaklaşık 1.500 m² kullanım alanlı, halihazırda kullanılmayan, tadilat ihtiyacı bulunan 46 odalı otel 46.000.000,-TL bedelle satılıktır. (0,75 emsal yapılaşma hakkına sahip E-5 cepheli Ticari İmarlı arsa üzerinde yer almaktadır) (30.667,-TL/m²)

5- Emsal: Sarıkurt İnşaat 553 584 22 47

Selimpaşa Merkezde, Adnan Menderes Bulvarı üzerinde yer alan yaklaşık 10 yıllık binada zemin katta yer alan, 340 m² kullanım alanlı kiracısı bulunan dükkân 14.500.000,-TL bedelle satılıktır. (42.647,-TL/m²)

Satılık Ticari Gayrimenkul Emsal Krokisi



Satılık Ticari Gayrimenkul Emsal Analizi

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlık Oranı	Alan Düzeltmesi		Konum ve Şerefiye		Bina Yaşı - Kalitesi		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk			7.305,00							31.000
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	36.585	-10%	164	-15%	Az iyi	-5%	Az iyi	-5%	-35%	23.780
Emsal 2	26.087	-10%	11.500	0%	Çok Kötü	30%	Az Kötü	10%	30%	33.913
Emsal 3	27.333	-10%	7.500	0%	Çok Kötü	30%	Az Kötü	10%	30%	35.533
Emsal 4	30.667	-10%	1.500	-10%	Az iyi	-5%	Orta Kötü	15%	-10%	27.600
Emsal 5	42.647	-10%	340	-15%	Az Kötü	10%	Az iyi	-5%	-20%	34.118

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	31.000	44.900.000
Ana Otel Binası (A)	1.153	31.000	35.750.000
Apart Otel (B)	787	31.000	24.400.000
Otel (C)	645	31.000	20.000.000
Dükkanlar	353	31.000	10.950.000
Depo	176	17.100	3.000.000
Fabrika ve Depo Alanı	2.743	14.000	38.400.000
TOPLAM	7.305		177.400.000

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. İkame 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 (Paradise Gayrimenkul) / 532 484 84 83

Rapor konusu tesis ile aynı bölgede yer alan, D-100 karayolu yanyoluna cepheli Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı imarlı (Emsal: 1.00, H:12,50 m.), 4.936 m² yüzölçümlü arsa 99.000.000,-TL bedelle satılıktır. (~20.057,-TL/m²)

2-Emsal: Satılık (Mal Sahibi) / 535 383 18 45

Rapor konusu tesis ile aynı bölgede yer alan, D-100 karayolu cepheli Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı imarlı (Emsal:1,00), 923 m² yüzölçümlü arsa 35.000.000,-TL bedelle satılıktır. (~37.920,-TL/m²)

3-Emsal: Satılık (Mal Sahibi) / 543 324 08 31

Rapor konusu tesis ile aynı bölgede yer alan, D-100 karayolu cepheli 2. ve 3. Derece Kentsel ve Bölgesel İş Merkezi Alanı imarlı (Emsal:0,50, H:9,50), 1189 m² yüzölçümlü arsa (618 ada 12 parsel) 36.000.000,-TL bedelle satılıktır. (~30.277,-TL/m²)

4-Emsal: Satılık (Emlak Ofisi) / 532 100 20 43

Rapor konusu tesis ile aynı bölgede yer alan, D-100 karayoluna yaklaşık 60 m. mesafede, Ticaret Alanı imarlı (Emsal:0,50, Yükseklik:2 kat), 370 m² yüzölçümlü arsa 10.000.000,-TL bedelle satılıktır. (~27.027,-TL/m²)

Satılık Arsa Emsal Krokisi



Satılık Arsa Emsal Analizi

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlık Oranı	Alan Düzeltmesi		Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi		Konum		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk			7.801,07		D-100 Karayolu		Ticaret Alanı (E:0,50)			16.750
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	20.057	-15%	4.936	-5%	Çok İyi	-50%	Az Kötü	5%	-65%	7.020
Emsal 2	37.920	-10%	923	-10%	Çok İyi	-50%	Benzer	0%	-70%	11.376
Emsal 3	30.277	-10%	1.189	-10%	Benzer	0%	Benzer	0%	-20%	24.222
Emsal 4	27.027	-10%	370	-15%	Benzer	0%	Orta Kötü	15%	-10%	24.324

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 **16.750,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

Buna göre parselin değeri;

$7.801,07 \text{ m}^2 \times 16.750,-\text{TL}/\text{m}^2 \cong \mathbf{130.700.000,-\text{TL}}$ 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 2023 Yılı 2. Dönem Yapı Yaklaşık Birim Maliyetlerinin (restaurant ve düğün salonu - 3/B sınıfı - 9.000 TL/m², Otel (1-2 yıldızlı) - 4/A sınıfı - 10.200 TL/m²) üzerinde olduğu tespit edilmiştir. Bu sebeple bu birim maliyetler % 20 mertebesinde artırılmış ve tesisin yaklaşık 28 yıllık olması göz önüne alınarak % 31 yıpranma payı düşülmüştür. Dükkânlar ve depo olarak kullanılan yapı 3/A sınıfı (7.500 TL/m²) olup % 31 yıpranma payı düşülmüştür. Fabrika ve depo olarak kullanılan yapı ise 2/C sınıfı (5.350 TL/m²) olup % 31 yıpranma payı düşülmüştür.

Buna göre hesaplanan inşai yatırım bedelleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

YAPI ADI	YAPI KAYIT BELGELERİNE GÖRE KULLANIM ALANI (m2)	YAPI SINIFI	m ² BİRİM MALİYETİ (TL)	AMORTİSMAN ORANI	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMI Ş DEĞERİ (TL)
Restaurant ve Düğün Salonu	1.448	3/B	10.800	31%	7.450	10.800.000
Ana Otel Binası (A)	1.153	4/A	12.240	31%	8.450	9.750.000
Apart Otel (B)	787	4/A	12.240	31%	8.450	6.650.000
Otel (C)	645	4/A	12.240	31%	8.450	5.450.000
Dükkânlar	353	3/A	9.000	31%	6.210	2.200.000
Depo	176	3/A	9.000	31%	6.210	1.100.000
Fabrika ve Depo Alanı	2.743	2/C	6.420	31%	4.430	12.150.000
Çevre düzenlemesi (açık alan kaplamaları, çevre duvarı, su deposu, yakıt depoları, teknik altyapı, peyzaj vs.) maktuen						3.200.000
TOPLAM						51.300.000

Özet olarak tesisin, yapı kayıt belgeleri itibariyle değeri;

Arsanın değeri 130.700.000,-TL

İnşai yatırımın değeri 51.300.000,-TL olmak üzere

TOPLAM 182.000.000,-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	177.400.000
İKAME MALİYET YÖNTEMİ	182.000.000

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 **177.400.000,-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 Gereklerin 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 **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 dâhil toplam **yasal durum değeri için,**

177.400.000,-TL (Yüzyetmişyedimilyondörtüüzbin Türk Lirası) kıymet tahmin ve takdir edilmiştir.

Taşınmazın KDV dahil (%20) değeri 212.880.000,-TL'dir.

İşbu rapor, **PRİZMA PRES MATBAACILIK YAYINCILIK SANAYİ VE TİCARET A.Ş.**'nin talebi üzerine ve e-imzalı olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 31 Aralık 2023

(Ekspertiz tarihi: 29 Aralık 2023)

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 Belgesi ve Tapu Sureti
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

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

Engin AKDENİZ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 403030)



Konum Krokisi



Uydu Görüntüsü



Tesis Dış Görünümleri



Tesis Dış Görünümleri



Tesis Dış Görünümleri



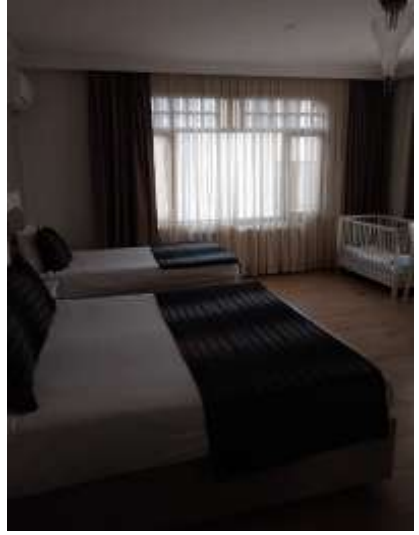
Tesis Dış Görünümleri



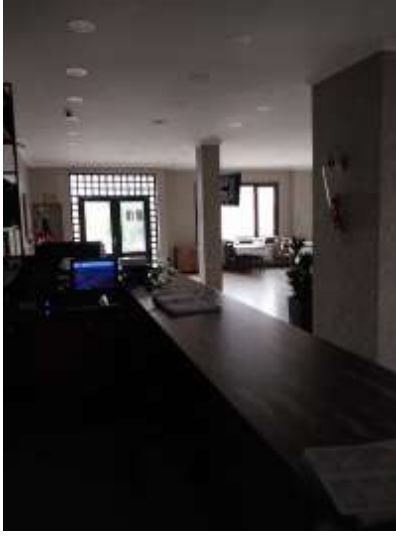
Apart Otel



Dükkânların Olduğu Bina



Ana Otel Binası İç Mekân Görünümleri



Restaurant İç Mekân Görünümleri



Düğün Salonu İç Mekân Görünümleri



Belediye'den Kiralanan Bahçe Alanı


**T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI**
YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : E8585AUC
Başvuru Numarası : 3349665
Düzenleme Tarihi : 29.06.2019

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl:İSTANBUL, İlçe:SLİVRİ, Mahalle:SELİMPAŞA,
Caddesi:Sokak:2087, SOKAK, Dış Kapı No:12,
Ada:1366, Parsel:3
Toplam Yapı Alanı : 1447,52 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/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 : 8YFPHLR1
Başvuru Numarası : 3347103
Düzenleme Tarihi : 29.06.2019

Belgenin Kapsamı Belgenin Niteliği Yapının Adresi Toplam Yapı Alanı Arsa Alanı Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı	: Yapının Tamamı için verilmiştir. : TİCARİ : İl:İSTANBUL, İlçe:SİLİVRİ, Mahalle:SELİMPAŞA, Caddesi/Sokak:2087, SOKAK, Dış Kapı No:10, Ada:1366, Parsel:3 : 1153,29 m² : 1300,17 m² : 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 için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	:	TİCARİ
Yapının Adresi	:	İSTANBUL, İlçe: SİLİVRİ, Mahalle: SELİMPAŞA, Caddesi/Sokak: 2087. SOKAK, Dış Kapı No: 30 A, Ada: 1366, Parsel: 3
Toplam Yapı Alanı	:	787,42 m ²
Arsa Alanı	:	1300,17 m ²
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 : PVK5KT8P
Başvuru Numarası : 3348883
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:14 A,
Ada:1366, Parsel:3
Toplam Yapı Alanı : 644,97 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 : ER2Y4URN
Başvuru Numarası : 3350200
Düzenleme Tarihi : 29.06.2019

Belgenin Kapsamı Belgenin Niteliği Yapının Adresi Toplam Yapı Alanı Arsa Alanı Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı	: Yapının Tamamı İçin verilmiştir. : TİCARİ : İl:İSTANBUL, İlçe:SLİVRİ, Mahalle:SELİMPAŞA, Cadde/Sokak:2087. SOKAK, Dış Kapı No:8 A, Ada:1366, Parsel:3 : 528,84 m² : 1300,17 m² : 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.*





C5B91008335140901

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

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	:	İLİSTANBUL, İlçe: SİLİVRİ, Mahalle: SELİMPAŞA, Cadde/Sokak: 6093. SOKAK, Dış Kapı No: 1 E, Ada: 1366, Parsel: 3
Toplam Yapı Alanı	:	2397,43 m ²
Arsa Alanı	:	1300,17 m ²
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/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**


CS601006335215301

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,
Cadde/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 kovuşturmayaya 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 kovuşturmayaya 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 kovuşturmayaya 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 kovuşturmayaya yer olmadığına ilişkin kararındaki gerekçeye göre itiraz edenin yapmış olduğu **İTİRAZIN REDDİNE**;

2-Karardan bir suretin itiraz edene Silivri Cumhuriyet Başsavcılığınca 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.

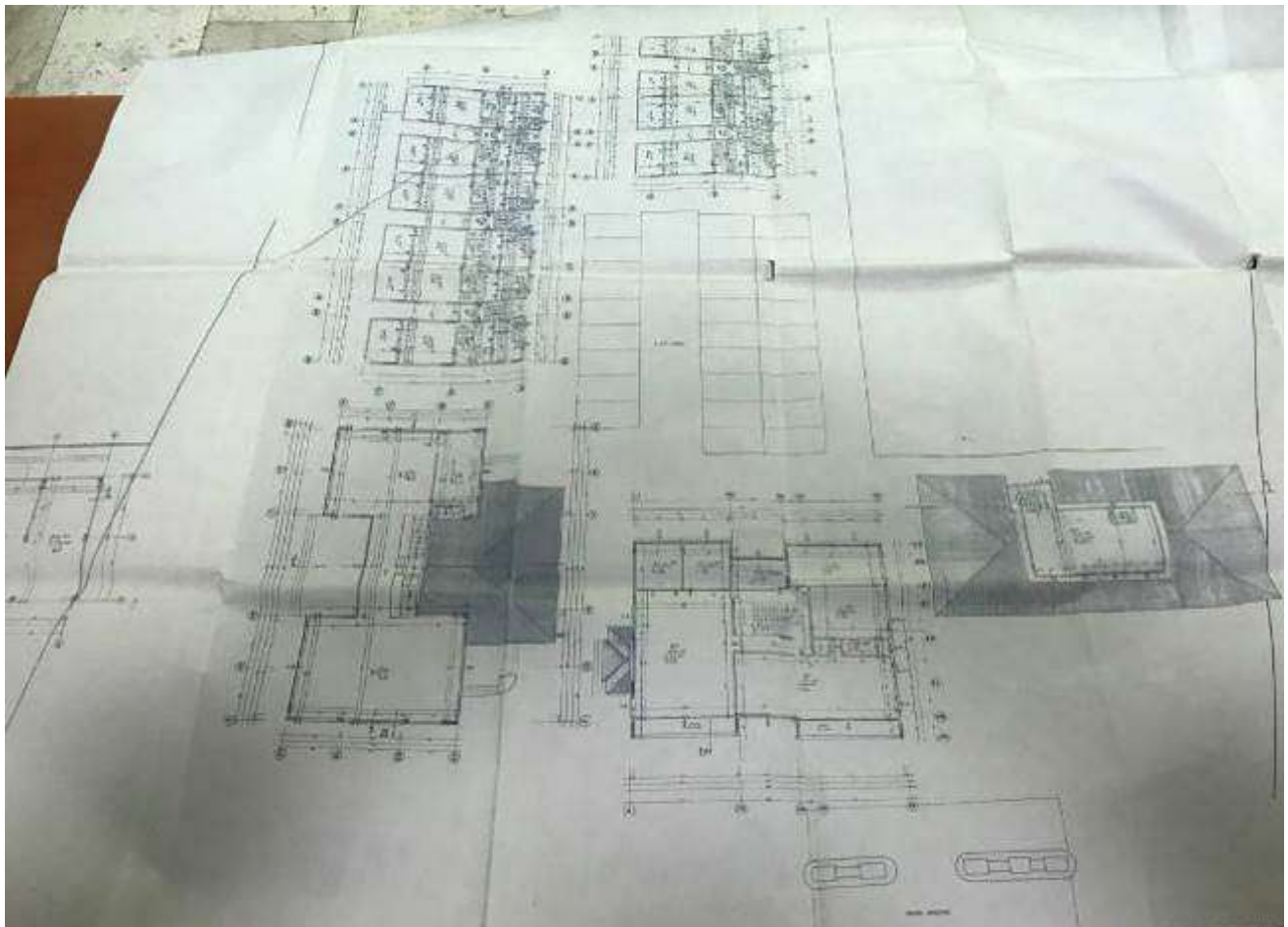
Hakim 189642

e imzalıdır.

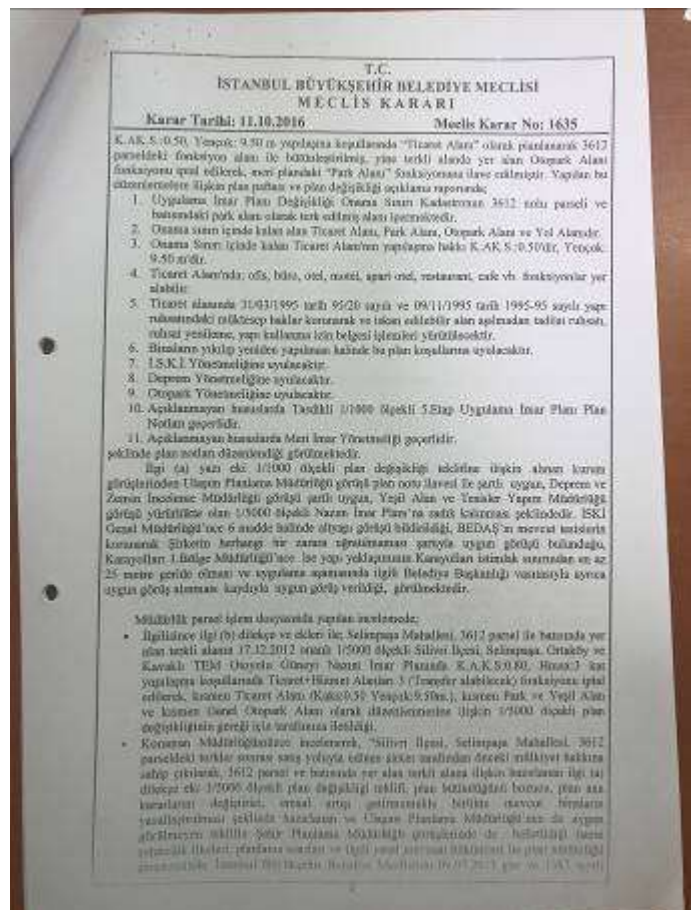
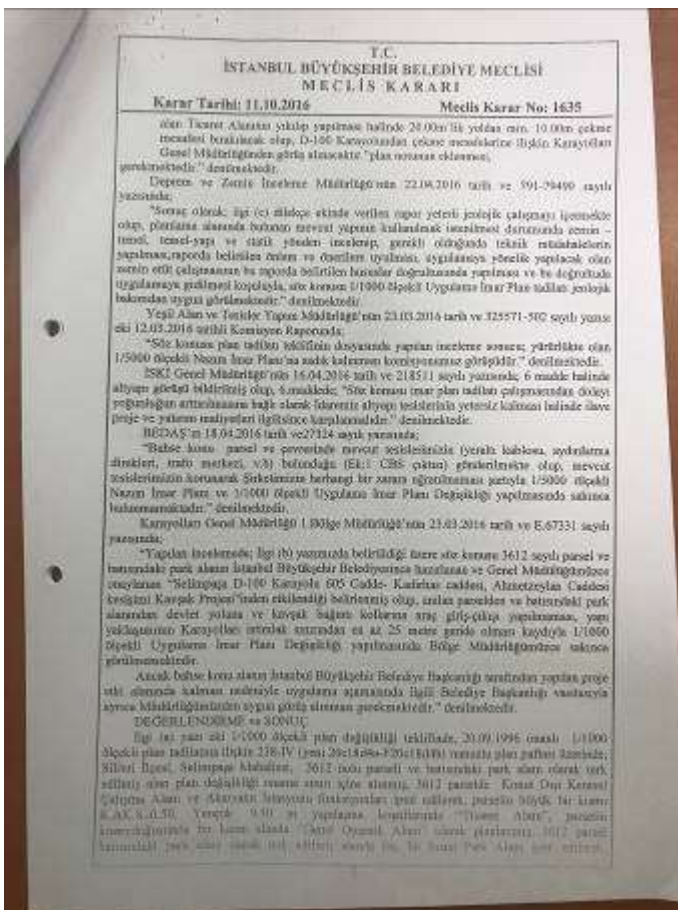
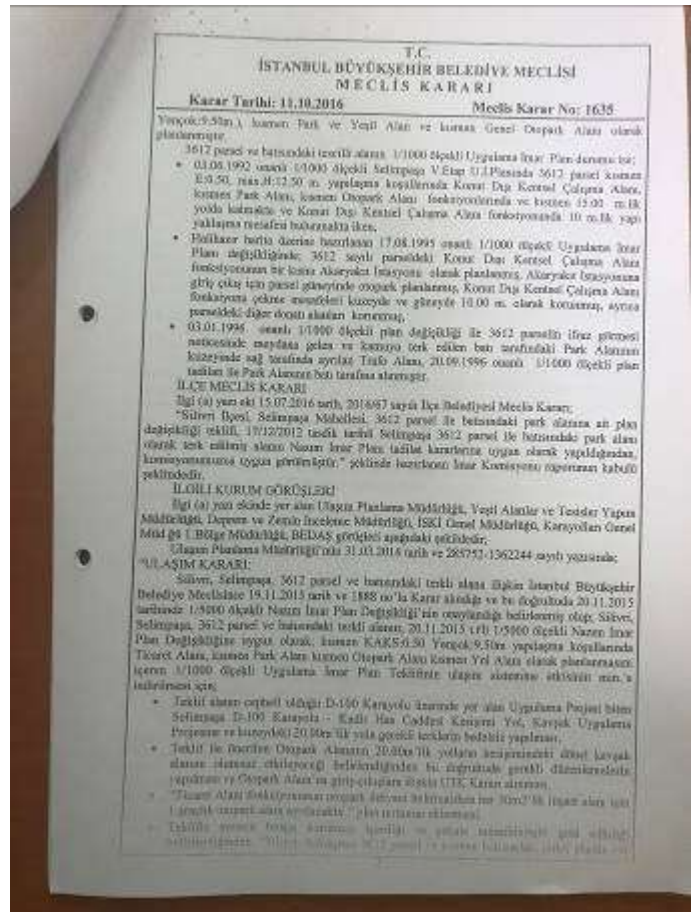
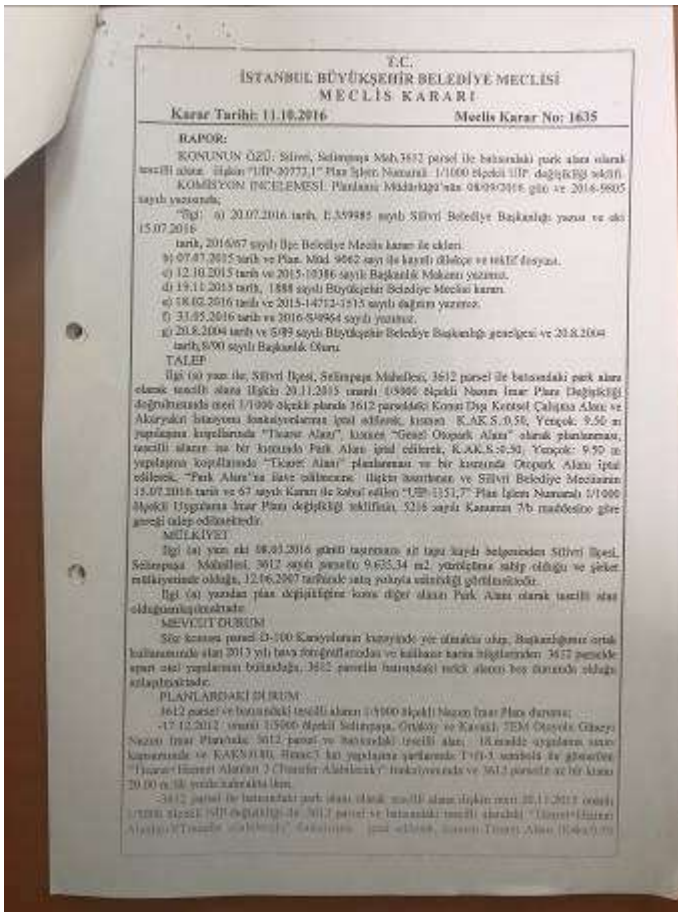
Selmpasa Bon otel.
2087 sokak no:12.

Sulh Ceza Hakimliği'nin Kararı

Yapı Ruhsatı



Vaziyet Planları



T.C. İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ MECLİS KARARI	
Karar Tarihi: 11.10.2016	Meclis Kararı No: 1635
Kararı doğrultusunda yapılabilecek değişiklikler 1/5000 ölçekli plan revizyonu kapsamında değerlendirilmelidir. Ayrıca aşağıdaki düzenlemelerden birini ya da birkaçını içeren bir karar alınarak önce Büyükşehir Belediye Meclisine sunulmalıdır. 1) İlgili (a) veya (b) 1/5000 ölçekli plan değişikliği sonucunda plan revizyonuna ilişkin; 1) Nazım İmar Planı Değişikliği Özenece Sınırı Kadastrosunda 3012 nolu parselli ve binalıdır; 2) park alanı olarak tek oturma alanı içermektedir; 2) Özenece sınıırı içinde kalan alan "Ticaret Alanı, Park Alanı, Oturma Alanı ve Yol Alanıdır. 3) Özenece Sınırı içinde kalan Ticaret Alanının yapılaşma hakkı K.A.K.S.: 4,50'dür, Yarıpık: 9,50'dür. 4) Ticaret Alanında; ofis, dükkan, otel, mizah, apart otel, restoran, cafe vb. tesisatılar yapılabılır. 5) Mevcut binanın korumaktır. Binanın restorasyonu sonra, yeni yapılacak binanın, özenece meclisine onayla onaylanır. 6) Mevcut binanın K.A.K.S. kullanımı azaltılır. Binanın yüksekliği sonra, yeni yapılacak binanın K.A.K.S. 0,40'ya düşürülür. 7) S.K.T. Yürütmeçisiyle yapılır. 8) Geçerli Yürütmeçisiyle yapılır. 9) Oturma Yürütmeçisiyle yapılır. 10) Açıklanmayan binaların Tabanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notları geçerlidir. 11) Açıklanmayan binaların Meri İmar Yürütmeçisi geçerlidir. Yukarıdaki plan değişiklikleri için aşağıdaki ilke, söz konusu tabanlı İlgili (d) İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi kararları ile "İlgili İlgili Selimiyeye Mah. 3612 parsel ve binaların" tabanlı İlgili 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği tabanlı meclisimiz onay etmekte olduğu planın binaların restorasyonu" şeklinde 500 m² binaların yeniden değerlendirilerek, 5,8 m'lik plan notlarına göre yapılır. "Ticaret alanında 3199/1995 tarih 952'den sonra ve 6911/1995 tarih 1995-55 sayılı yapı kanunundaki değişiklikler hükümlerine ve diğer değişiklikler ile ilgili olarak tabanlı notları, restorasyonu, yeni binaların yapılabılır. "İlgili Yürütmeçisi", " Meclisimiz yapılabılır yeniden yapılabılır tabanlı bir plan binaların restorasyonu" şeklinde plan notlarına ilavecece korumalarına tabanlı ilgili binaların" şeklinde karar alınarak, 1/5000 ölçekli plan değişiklikleri İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanına 20.11.2015 tarihinde sunulur. - İlgili (vi) mevzuatı doğrultusunda 20.11.2015 tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 4. maddesi gereği 01.01.2016-01.04.2016 tarihleri arasında onaylanmalıdır ve söz konusu tabanlı bir kararın plan değişikliği için tabanlı bir karar binaların restorasyonu tabanlı İlgili (d) mevzuatı ile Büyükşehir Meclisi, yapılabılır. Yapılar hakkında; 15.01.2016 tarih ve 87 sayılı İlgili Büyükşehir Meclisi Kararı ile plan değişikliği tabanlı binaların restorasyonu 20.11.2015 tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği doğrultusunda yapılabılır, plan açıklama raporuyla da binaların restorasyonu 3612 parselde yapılabılır Oturma Alanı binaların restorasyonu 1/5000 ölçekli plan değişikliği doğrultusunda 1/5000 ölçekli yapılabılır.	

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 11.10.2016 Meclis Karar 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 oluşmaktadır. 10-100 Karyoyolundan çekime manevraları ile ilgili Karyoyolları Genel Müdürlüğünden görüş alınmalıdır." şeklinde karar meclisinin ilave edilmiştir. Karyoyolları Genel Müdürlüğü 1.Bölge Müdürlüğü görüşünde belirtir Karyoyolları olmaları arasında en az 25 metre yüksek mevsimsel bitimliliği ve "Çizimden ayrılan bir bölgede Belediye Başkanlığı tarafından uygun görülen alanlar" hükmünde plan notu belirtilmesi hususları tespit edilmiştir.

Silivri İlçesi, Selimpaşa Mahallesi, 3612 parsel ile hâlindeki park alanı olan ekscili alana değışik 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planı değışikliğı teklifi, 20.11.2015 tarih 9/5080 İlçelik Nazım İmar Planı değışikliğı doğrultusunda hazırlanmış olmakla birlikte, Ulaşım Planlama Müdürlüğü ve Karyoyolları Genel Müdürlüğü 1.Bölge Müdürlüğü görüşünde belirtilen hususların plan notu olarak açıklaması gerektiği görölmektedir." Denilmek.

İlgili (g) yasa ile 15.07.2016 tarih ve 67 sayılı İnce Belediye Meclisi kararı ile ayon uygun görülür "ÜP-20772". Plan İmar Nazım 1/1000 ölçekli teklif plan değışikliğı yazısı ve raporu yasamaya onaydır; yazama ve onayları (Görüşme) yasa ve yönetmelikle ilgili (g) Bakanlık kararı ve genelgesi ile 5216 sayılı yasam 7-b ile 14. maddesine göre değerlendirilmek ve hükümlere karar alınarak İnce Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunacaktır.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Silivri İlçesi, Selimpaşa Mah. 3612 parsel ile hâlindeki park alanı olan ekscili alana değışik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değışikliğı teklifi meclisinin olup, "Uygulanması esnasında Karyoyolları Bölge Müdürlüğü'nden görüş alınacaktır." Plan notu ilavesi ile Komisyonumuzca tadilen uygun görölmüştür.

Meclisinin Onayına Arz Olunur."

Sevdiğini tasarrufat İmar ve Bayındırlık - Ulaşım ve Trafik Komisyonu başkan yardımcısı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 7. Seyin Daveti 3. Toplantı Yılı Ekim Ayı Toplantısında 11 Ekim 2016 tarihli 2. toplantısında oturarak, yapılan kararla onaylama tasarrufatı raporuna ayon ve Oybirliği ile kabul karektir.

Fahri GÖZDEMİR
Genel Başkanı

Orhan GÖMÜRÖĞA
Meclis 2. Başkan Vekili

Tarih: 11.10.2016

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

Plan Değişikliği İ.B.B. Meclis Kararı

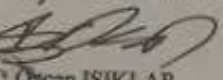
[illegible]

İmar Planı

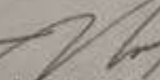
T.C. SİLİVRİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI ENCÜMEN KARARI			
KARAR NO:2126	OTURUM NO:50	Tarih	14.12.2017
BELEDİYE ENCÜMENİNİ TEŞKİL EDENLERİN ADI VE SOYADI	Başkan Üye Üye Üye Üye Üye Üye	Özcan IŞIKLAR Süheyl KIRKICI Mümün KOÇOĞLU Devrim UZUN Sedat YÜKEN Akın DAYLAN Mehmet ÖZEN	
İlgili Birim	Kalem Bürosu [Plan 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 nolu 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.

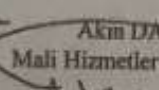

Özcan IŞIKLAR
Belediye Başkanı

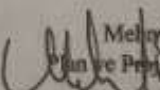

Süheyl KIRKICI
Üye


Mümün KOÇOĞLU
Üye


Devrim UZUN
Üye


Sedat YÜKEN
Yazı İşleri Müdürü


Akın DAYLAN
Mali Hizmetler Müdür Vekili


Mehmet ÖZEN
Plan ve Proje Müdür Vekili

14.12.2017

Sayfa : 1

Encümen Kararı

Yapı Tatil Tutanağı

Kayıd Oluşturan: METİN KURU (PRİZMA PRES MATBAACILIK YAYINCILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBL var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1366/3
Taşınmaz Kimlik No:	98419159	AT Yüzölçümü(m2):	7801.07
İl/İlçe:	İSTANBUL/SİLİVRİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Silivri	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SELİMPAŞA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	172/17010	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
412517118	(SN:5679845) PRİZMA PRES MATBAACILIK YAYINCILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	7801.07	7801.07	Satış 24-01-2018 2410	-

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

1 / 2

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) p1kKG2S1scE kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

Takbis Belgesi



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: 17.10.2019

Belge No: 2019-01.1929

Sayın Engin AKDENİZ

(T.C. Kimlik No: 41290399962 - Lisans No: 403030)

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

Mesleki Tecrübe Belgeleri