



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: 2024 / 528**

## 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<br>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 .....                                                                                        | - 12 - |
| 11.3.   | ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR.....                                               | - 13 - |
| 11.4.   | YAPI DENETİM FİRMASI.....                                                                                            | - 13 - |
| 11.5.   | SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM .....                                                    | - 14 - |
| 12.     | TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU.....                                                                                      | - 14 - |
| 12.1.   | KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ .....                                                                                       | - 14 - |
| 12.2.   | BÖLGE ANALİZİ .....                                                                                                  | - 16 - |
| 12.2.1. | İSTANBUL İLİ: .....                                                                                                  | - 16 - |
| 12.2.2. | SİLİVRİ İLÇESİ: .....                                                                                                | - 19 - |
| 12.3.   | DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ.....                                                                                   | - 20 - |
| 12.4.   | TÜRKİYE’NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ.....                                                                              | - 21 - |
| 12.5.   | MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT<br>TRENDLER VE DAYANAK VERİLER .....             | - 25 - |
| 12.6.   | TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....                                                     | - 28 - |
| 13.     | TESİSİN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....                                                                                      | - 29 - |

|       |                                                                                                                                                                          |        |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 14.   | AÇIKLAMALAR .....                                                                                                                                                        | - 30 - |
| 15.   | EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ .....                                                                                                                                        | - 31 - |
| 16.   | DEĞERLENDİRME.....                                                                                                                                                       | - 32 - |
| 17.   | DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI .....                                                                                                                                             | - 33 - |
| 17.1. | PAZAR YAKLAŞIMI.....                                                                                                                                                     | - 33 - |
| 17.2. | MALİYET YAKLAŞIMI .....                                                                                                                                                  | - 34 - |
| 17.3. | GELİR YAKLAŞIMI .....                                                                                                                                                    | - 36 - |
| 18.   | FİYATLANDIRMA .....                                                                                                                                                      | - 37 - |
| 18.1. | EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI: .....                                                                                                                                     | - 37 - |
| 18.2. | GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI: .....                                                                                                                                         | - 39 - |
| 18.3. | İKAME MALİYET YAKLAŞIMI .....                                                                                                                                            | - 40 - |
| 19.   | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ .....                                                                                                                                | - 43 - |
| 19.1. | FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....                                      | - 43 - |
| 19.2. | KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....                                                                                                                           | - 43 - |
| 19.3. | GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....                                                                                                         | - 43 - |
| 19.4. | BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR .....                                                            | - 43 - |
| 19.5. | MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....                                                                                                                 | - 43 - |
| 19.6. | HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI .....                                                                          | - 43 - |
| 19.7. | ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....                                                                                     | - 43 - |
| 19.8. | YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ ..... | - 43 - |
| 19.9. | DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN SERMAYE PİYASASI KURULU HÜKÜMLERİNE AYKIRI BİR DURUMU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....                                                | - 43 - |
| 20.   | SONUÇ.....                                                                                                                                                               | - 44 - |

## 1. RAPOR ÖZETİ

|                                                     |                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN</b>                       | <b>PRİZMA PRES MATBAACILIK YAYINCILIK<br/>SAN. VE TİC. A.Ş.</b>                                                                                                                      |
| <b>DEĞERLEMESİ YAPILAN<br/>GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b> | D-100 Karayolu üzeri,<br>2087 Sokak ile 6093 Sokak Arası<br>1366 Ada, 3 Nolu Parsel<br><b><u>Selimpaşa-Silivri / İSTANBUL</u></b>                                                    |
| <b>DAYANAK SÖZLEŞME</b>                             | 25 Aralık 2024 tarih ve 552 – 2024/528 no ile                                                                                                                                        |
| <b>DEĞERLEME TARİHİ</b>                             | 26 Aralık 2024                                                                                                                                                                       |
| <b>RAPOR TARİHİ</b>                                 | 31 Aralık 2024                                                                                                                                                                       |
| <b>DEĞERLENEN<br/>TAŞINMAZIN TÜRÜ</b>               | Lokanta, Otel, Apart Otel, Düğün Salonu, İmalathane,<br>Depo ve Dükkanlardan Oluşan Tesis.                                                                                           |
| <b>DEĞERLENEN<br/>MÜLKİYET HAKLARI</b>              | Tam Mülkiyet                                                                                                                                                                         |
| <b>TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ</b>                         | İstanbul ili, Silivri İlçesi, Selimpaşa Mahallesi, 1366 ada,<br>3 parsel (Bkz. Tapu Kayıtları)                                                                                       |
| <b>İMAR DURUMU ÖZETİ</b>                            | "Ticaret Alanı" olarak belirlenen sahadadır.<br>(Bkz. İmar Durumu)                                                                                                                   |
| <b>RAPORUN KONUSU</b>                               | Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen tesisin pazar değerinin<br>tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.                                                                             |
| <b>RAPORUN TÜRÜ</b>                                 | Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu<br>düzenlemeleri kapsamında ve "Değerleme Raporlarında<br>Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde<br>hazırlanmıştır. |

| <b>GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARIÇ)</b>                                                                      |                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <b>SİLİVRİ İLÇESİ, SELİMPAŞA MAHALLESİ'NDE YER ALAN<br/>1366 ADA 3 NOLU PARSEL VE ÜZERİNDEKİ<br/>TESİSİN TOPLAM YASAL DURUM DEĞERİ</b> | <b>233.250.000,-TL</b>                         |
| <b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>                                                                                                            |                                                |
| <b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>                                                                                                        | <b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>                |
| M. Kıvanç KILVAN<br>(SPK Lisans Belge No: 400114)                                                                                      | Engin AKDENİZ<br>(SPK Lisans Belge No: 403030) |

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

|                                                                                                                           |                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN</b>                                                                                             | <b>PRİZMA PRES MATBAACILIK YAYINCILIK<br/>SAN. VE TİC. A.Ş.</b>                                                                                                             |
| <b>DEĞERLEMESİ YAPILAN<br/>GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>                                                                       | D-100 Karayolu üzeri,<br>2087 Sokak ile 6093 Sokak Arası<br>1366 Ada, 3 Nolu Parsel<br><b><u>Selimpaşa-Silivri / İSTANBUL</u></b>                                           |
| <b>DAYANAK SÖZLEŞME</b>                                                                                                   | 25 Aralık 2024 tarih ve 552 – 2024/528 no ile                                                                                                                               |
| <b>MÜŞTERİ NO</b>                                                                                                         | <b>552</b>                                                                                                                                                                  |
| <b>RAPOR NO</b>                                                                                                           | <b>2024/528</b>                                                                                                                                                             |
| <b>DEĞERLEME TARİHİ</b>                                                                                                   | 26 Aralık 2024                                                                                                                                                              |
| <b>RAPOR TARİHİ</b>                                                                                                       | 31 Aralık 2024                                                                                                                                                              |
| <b>RAPORUN KONUSU</b>                                                                                                     | Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen tesisin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.                                                                       |
| <b>RAPORUN TÜRÜ</b>                                                                                                       | Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır. |
| <b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>                                                                                               | M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>Lisans No: 400114<br><br>Engin AKDENİZ – Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>Lisans No: 403030                                       |
| <b>RAPORA KONU<br/>GAYRİMENKUL İÇİN<br/>ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN<br/>YAPILAN SON ÜÇ<br/>DEĞERLEMESİ İLİŞKİN<br/>BİLGİLER</b> | Aşağıdaki tabloda sunulmuştur                                                                                                                                               |

|                                                    |                                                              |                                                     |                                                     |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>RAPOR<br/>TARİHİ</b>                            | 31.12.2023                                                   | 31.12.2022                                          | 06.02.2020                                          |
| <b>RAPOR NUMARASI</b>                              | 2023/1146                                                    | 2022/1575                                           | 2020/1256                                           |
| <b>RAPORU<br/>HAZIRLAYANLAR</b>                    | Kıvanç<br>KILVAN<br>(400114)<br>Engin<br>AKDENİZ<br>(403030) | Kıvanç<br>KILVAN<br>(400114)<br>Cem GÜL<br>(409934) | Kıvanç<br>KILVAN<br>(400114)<br>Cem GÜL<br>(409934) |
| <b>YASAL DURUM<br/>DEĞERİ (TL)<br/>(KDV HARİÇ)</b> | 177.400.000                                                  | 108.770.000                                         | 35.150.000,-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<br>(0216) 545 95 29-(0216) 545 88 91<br>(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,<br>75. Yıl Caddesi, No:21<br>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       | 72.000.000,-TL                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| HALKA AÇIKLIK ORANI     | % 73,60                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 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

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

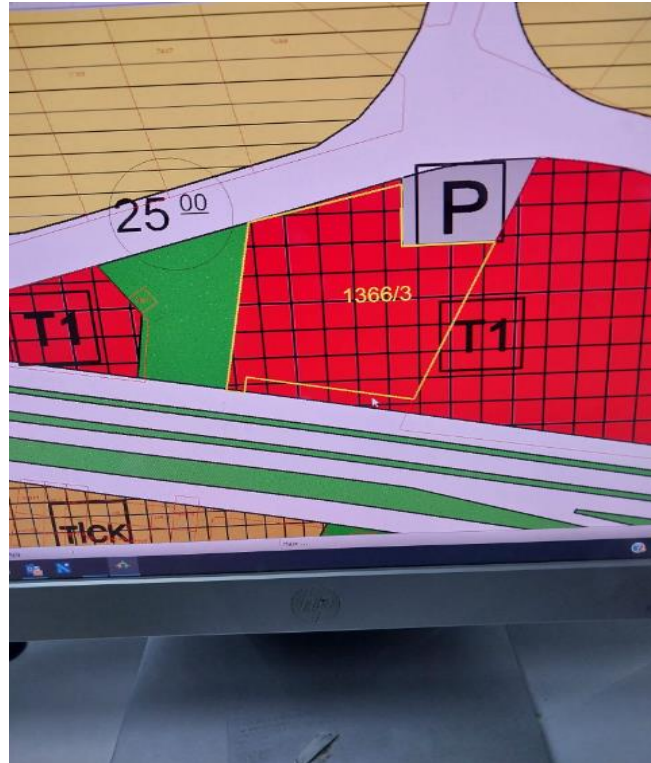
## 11. BELEDİYE İNCELEMELERİ

### 11.1. İmar Durumu

Silivri Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibarıyla yapılan temas ve incelemelerde rapor konusu 1366 ada 3 nolu parselin 17.10.2023 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Selimpaşa Kavşağı Kapsamında 165 Ada 1 Ve 2 Parsel, 1366 Ada 3 Parsel, 3613, 3617 Ve 9555 Parsel İle Tescil Harici Alanlara Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında **"Ticaret Alanı"** olarak belirlendiği yapılaşma koşullarının ise KAKS: 0,50 / Ayırık Nizam / H: 9,50 m. şeklinde olduğu tespit edilmiştir.



1/1000 Ölçekli İmar Planı



1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

## 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 m<sup>2</sup> alanlı yapılar için düzenlenmiş yeni Yapı Ruhsatı,
- 05.01.1996 tarih ve 95/128 nolu ve toplam 5.727 m<sup>2</sup> alanlı yapılar için düzenlenmiş Yapı Ruhsatı (İlave yapı ruhsatıdır ancak yeni yapı ruhsatında verilen kullanım alanlarını içermektedir.)
- 31.03.1995 ve 05.01.1996 tarihli onaylı mimari proje bulunmaktadır.

Yukarıda sıralanan ruhsatlara esas yapıların tamamı yerinde mevcuttur. Ancak yapılar ruhsata ve mimari projelerine göre bazı farklılıklar arz etmekte olup yerindeki kullanım fonksiyonları da değiştirilmiştir. Bu farklılıklar (projeye/ruhsata göre) binaların oturma alanlarında yapılan büyütme, ana otel bloğunun çatı katının yükseltilerek fazladan kat alanı oluşturulması, ofis binasında kat fazlası ve parselin batısında yer alan bodrum katların (Lokanta ve Yardımcı Depo) büyütülmüş olması şeklindedir. Taşınmazın dosyasında 15.12.2015 tarih ve 8/19 sayılı yapı tatile tutanağının olduğu görülmüş olup (~ 964 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> ) | Yerindeki Yapı Adı         | Yapı Kayıt Belgesi Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> ) |
|------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------|
| Lokanta                            | 550                                           | Restaurant ve Düğün Salonu | 1.448<br>(E8585AUC)                                 |
| Lokantaya Ait Müştemilat           | 238                                           |                            |                                                     |
| Ofis                               | 546                                           | Ana Otel Binası (A)        | 1.153<br>(8YFPHLR1)                                 |
| Otel A ve B Bloklar                | 1242                                          | Apart Otel (B)             | 787<br>(G3Z3AAE2)                                   |
|                                    |                                               | Otel (C)                   | 645<br>(PVK5KT8P)                                   |
| Sığınak                            | 118                                           | ---                        | ---                                                 |
| Benzin İstasyonu<br>Yıkama Yağlama | 291                                           | Dükkanlar                  | 353<br>(ER2Y4URN)                                   |
|                                    |                                               | Depo                       | 176<br>(ER2Y4URN)                                   |
| Toprak Altı Depolar                | 2.742                                         | Fabrika ve Depo Alanı      | 2.743<br>(C5MG42VF)<br>(2GBG13HZ)                   |
| <b>TOPLAM</b>                      | <b>5.727</b>                                  |                            | <b>7.305</b>                                        |

### 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 kovuşturmaya 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 daha sonrasında 17.10.2023 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Selimpaşa Kavşağı Kapsamında 165 Ada 1 Ve 2 Parsel, 1366 Ada 3 Parsel, 3613, 3617 Ve 9555 Parsel İle Tescil Harici Alanlara Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmıştır.

## **12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU**

### **12.1. Konum ve Çevre Bilgileri**

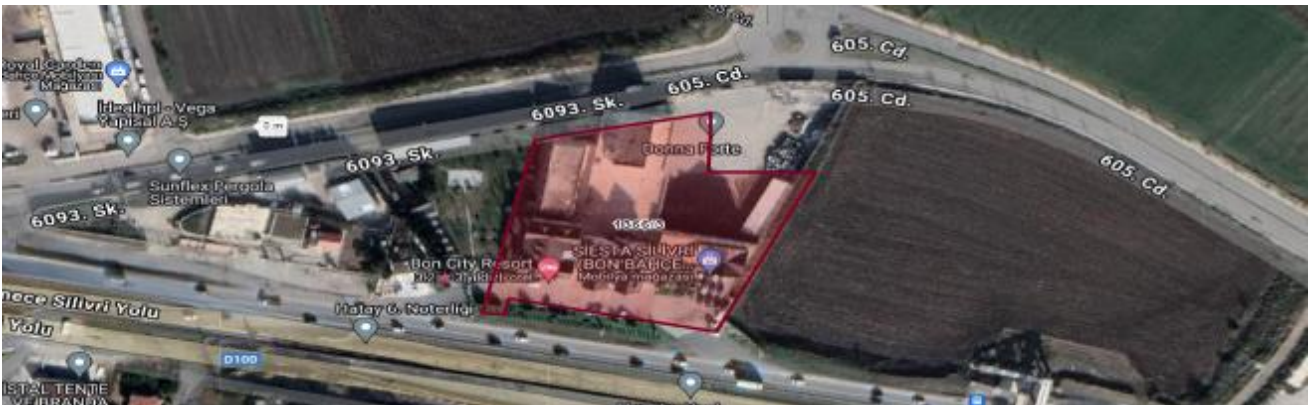
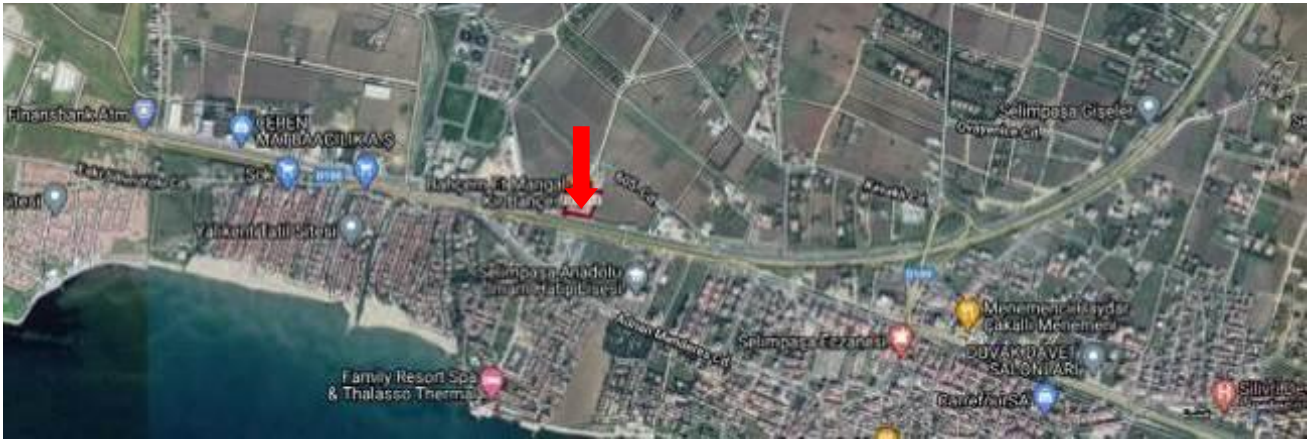
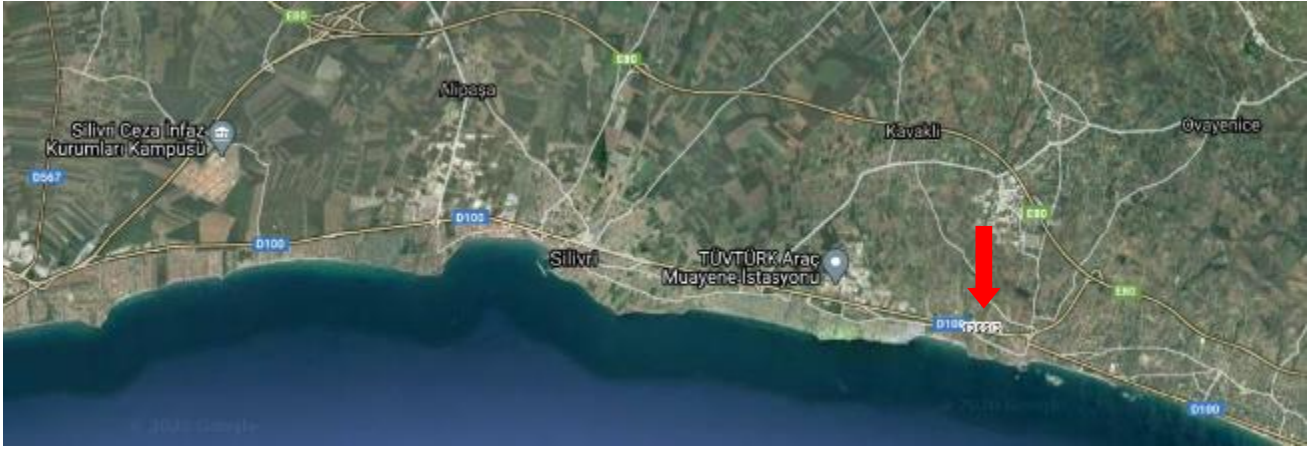
Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Silivri İlçesi, Selimpaşa Mahallesi, D-100 Karayolu üzerinde konumlu (2087. Sokak ile 6093. Sokak arasında) 1366 ada, 3 nolu parsel üzerinde yer alan tesistir.

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.

2023 yılı itibarıyla nüfusu 15.655.924 kişidir.

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

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

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



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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca 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.

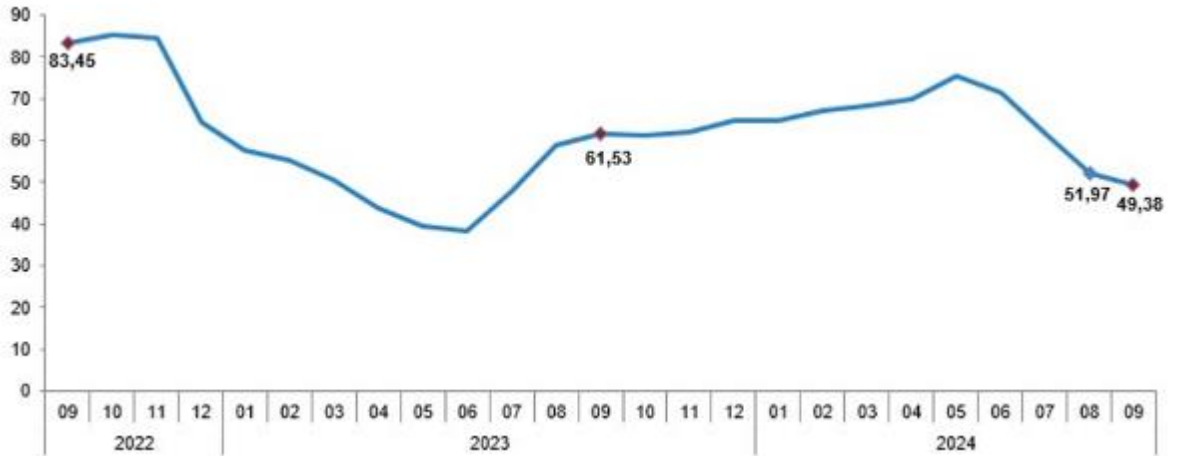
2021 yılı aşılımların hızla yapılmaya çalışıldığı seyahat kısıtlamalarının büyük oranda kalktığı ve tüm olumsuz faktörlere rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem olmuştur. 2022-2023 yılları pandemi sonrası toparlanma süreci içerisinde tüm Dünyada enflasyon ile mücadele adımlarının atıldığı, iklim değişikliği etkilerinin gözle görülür biçimde ortaya çıktığı, hane halkının yaşam maliyetlerinin çok hızlı arttığı ve genel olarak büyümenin yavaşladığı bir dönem olmuştur. Halihazırda 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, 2023 yılında ise %4,5 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2024 yılı itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 17. 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, 2023 yılında %64,77 oranında gerçekleşmiştir. 2024 yılı Eylül ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %35,86 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı %2,97 dir.

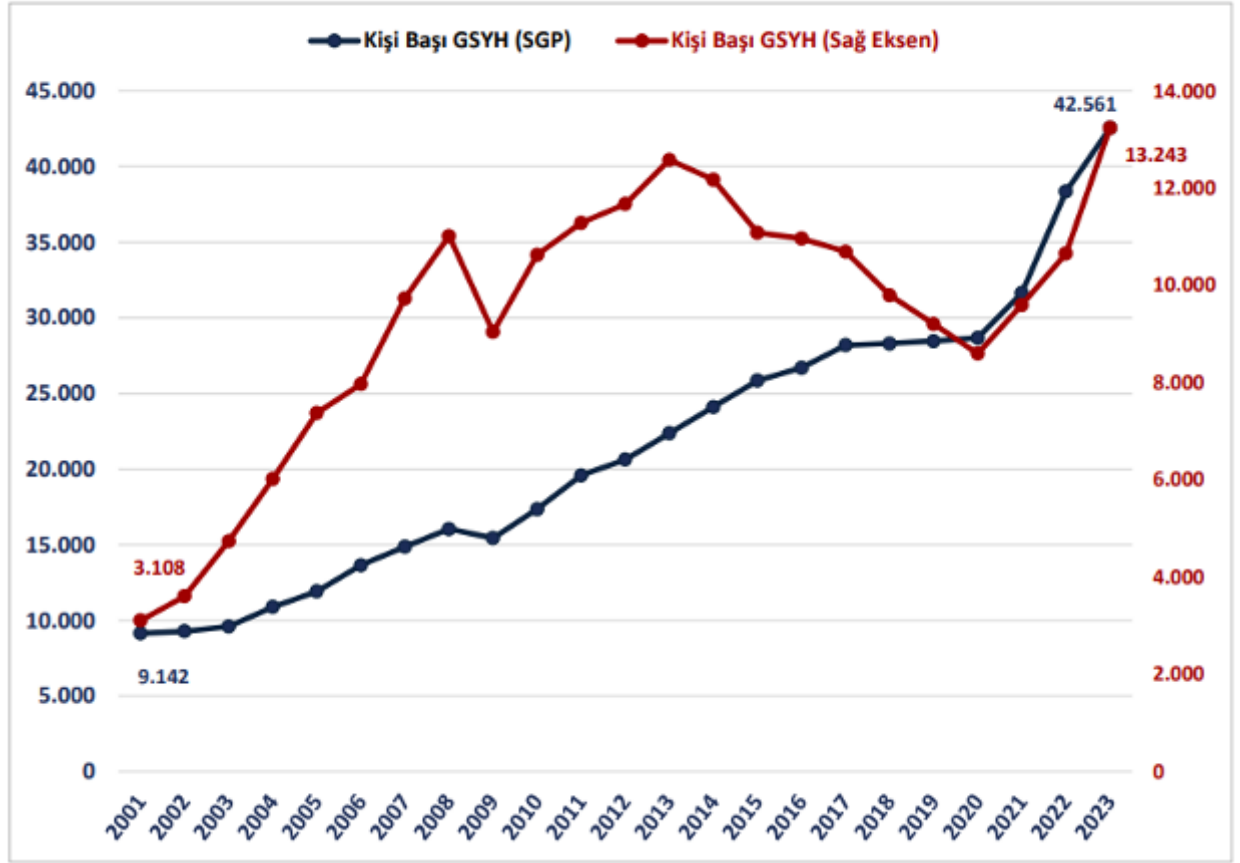


Tüfe Yıllık Değişim Oranları Eylül 2024 Kaynak: TÜİK

2024 yılı Eylül ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %8,6 seviyesinde gerçekleşmiştir. İşsiz sayısı 2024 yılının Eylül ayında bir önceki aya göre 35 bin kişi artarak 3 milyon 100 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %49,7 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 yılında ise %70,7 olarak, 2024 Eylül ayında ise %78,9 olarak gerçekleşmiştir.

## Kişi Başına Düşen GSYH (USD)

### Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları



### Temel Ekonomik Göstergeler

|                                                    | 2015   | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   | 2021   | 2022   | 2023   |
|----------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| GSYH Artışı, Zincirlenmiş Hacim Endeksi, %         | 6,1    | 3,3    | 7,5    | 3,0    | 0,8    | 1,9    | 11,4   | 5,5    | 5,1    |
| GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL                   | 2.351  | 2.627  | 3.134  | 3.761  | 4.318  | 5.049  | 7.256  | 15.012 | 26.546 |
| GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar \$                   | 867    | 869    | 859    | 798    | 760    | 717    | 808    | 906    | 1.130  |
| Nüfus, Bin Kişi                                    | 78.218 | 79.278 | 80.313 | 81.407 | 82.579 | 83.385 | 84.147 | 85.280 | 85.326 |
| Kişi Başına GSYH, Cari Fiyatlarla, \$              | 11.085 | 10.964 | 10.696 | 9.799  | 9.208  | 8.600  | 9.601  | 10.659 | 13.243 |
| İhracat (GTS, F.O.B.), Milyon \$                   | 151,0  | 149,2  | 164,5  | 177,2  | 180,8  | 169,6  | 225,2  | 254,2  | 255,6  |
| İhracat (GTS)/GSYH, %                              | 17,4   | 17,2   | 19,1   | 22,2   | 23,8   | 23,7   | 27,9   | 28,1   | 22,6   |
| İthalat (GTS, C.I.F.), Milyon \$                   | 213,6  | 202,2  | 238,7  | 231,2  | 210,3  | 219,5  | 271,4  | 363,7  | 362,0  |
| İthalat (GTS)/GSYH, %                              | 24,6   | 23,3   | 27,8   | 29,0   | 27,7   | 30,6   | 33,6   | 40,2   | 32,0   |
| İhracatın İthalatı Karşılama Oranı (% GTS)         | 70,7   | 73,8   | 68,9   | 76,6   | 86,0   | 77,3   | 83,0   | 69,9   | 70,6   |
| Seyahat Gelirleri, Milyar \$                       | 33,2   | 23,8   | 28,1   | 32,1   | 38,8   | 14,2   | 27,9   | 45,4   | 49,5   |
| Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Giriş), Milyar \$     | 19,3   | 13,8   | 11,2   | 12,5   | 9,5    | 7,7    | 12,9   | 13,7   | 10,7   |
| Cari İşlemler Dengesi (Milyar \$)                  | -21,4  | -22,2  | -35,1  | -14,6  | 15,0   | -31,1  | -6,4   | -46,6  | -40,5  |
| Cari İşlemler Dengesi/GSYH, %                      | -2,5   | -2,6   | -4,1   | -1,8   | 2,0    | -4,3   | -0,8   | -5,1   | -3,6   |
| İşgücüne Katılma Oranı, %                          | 51,3   | 52,0   | 52,8   | 53,2   | 53,0   | 49,3   | 51,4   | 53,1   | 53,3   |
| İşsizlik Oranı, %                                  | 10,3   | 10,9   | 10,9   | 11,0   | 13,7   | 13,2   | 12,0   | 10,4   | 9,4    |
| İstihdam Oranı, %                                  | 46,0   | 46,3   | 47,1   | 47,4   | 45,7   | 42,8   | 45,2   | 47,5   | 48,3   |
| TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%) | 7,67   | 7,78   | 11,14  | 16,33  | 15,18  | 12,28  | 19,60  | 72,31  | 53,86  |
| TÜFE (%)                                           | 8,81   | 8,53   | 11,92  | 20,30  | 11,84  | 14,60  | 36,08  | 64,27  | 64,77  |
| ÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)  | 5,28   | 4,30   | 15,82  | 27,01  | 17,56  | 12,18  | 43,86  | 128,47 | 49,93  |
| ÜFE (%)                                            | 5,71   | 9,94   | 15,47  | 33,64  | 7,36   | 25,15  | 79,89  | 97,72  | 44,22  |

Kaynak: T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2024)

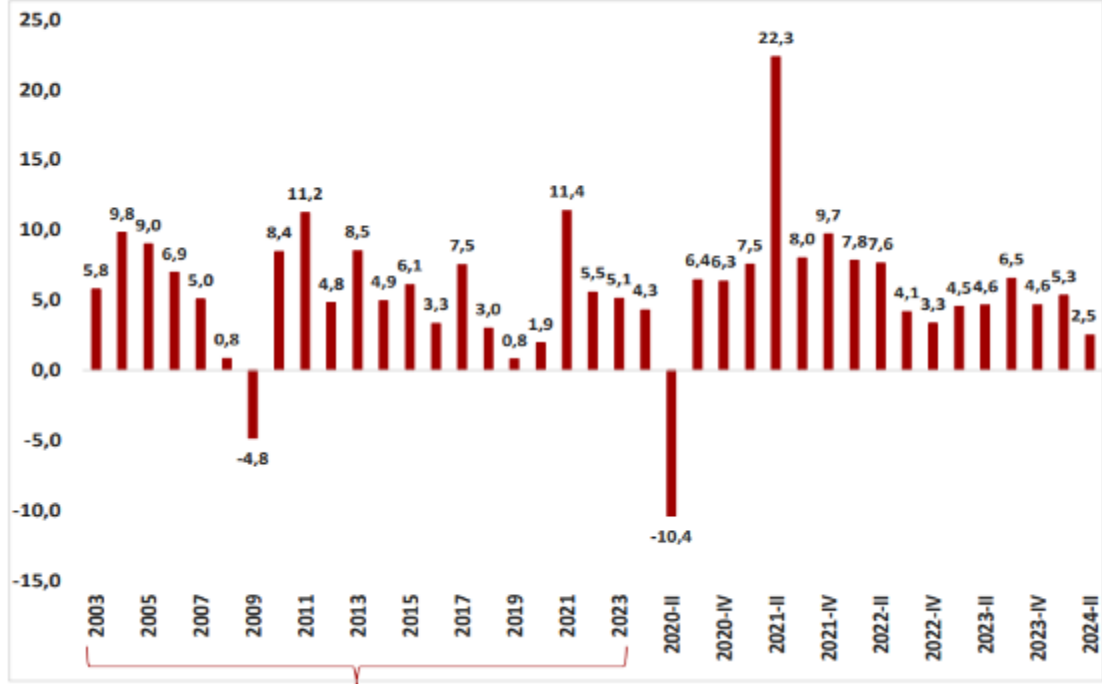


### Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2024'ün ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %2,5 oranında büyümüştür.

2003-2023 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyüme kaydedilmiştir.

#### Dönemler İtibariyle GSYH Büyüme Oranları (%)



#### 2023-2025 Büyüme Tahminleri:

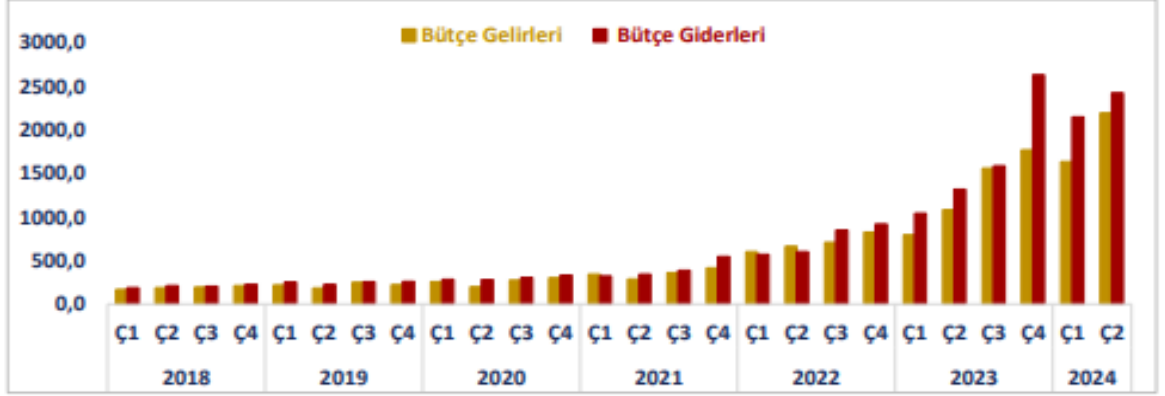
##### Uluslararası Kuruluşların Büyüme Tahminleri

| Uluslararası Kuruluşlar | Yıl  | Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%) |              |     |          |       |           |     |         |
|-------------------------|------|---------------------------------------------------------|--------------|-----|----------|-------|-----------|-----|---------|
|                         |      | Dünya                                                   | Avro Bölgesi | ABD | Brezilya | Rusya | Hindistan | Çin | Japonya |
| IMF                     | 2023 | 3,3                                                     | 0,5          | 2,5 | 2,9      | 3,6   | 8,2       | 5,2 | 1,9     |
|                         | 2024 | 3,2                                                     | 0,9          | 2,6 | 2,1      | 3,2   | 7,0       | 5,0 | 0,7     |
|                         | 2025 | 3,3                                                     | 1,5          | 1,9 | 2,4      | 1,5   | 6,5       | 4,5 | 1,0     |
| OECD                    | 2023 | 3,1                                                     | 0,5          | 2,5 | 2,9      | 3,6   | 8,2       | 5,2 | 1,7     |
|                         | 2024 | 3,2                                                     | 0,7          | 2,6 | 2,9      | 3,7   | 6,7       | 4,9 | -0,1    |
|                         | 2025 | 3,2                                                     | 1,3          | 1,6 | 2,6      | 1,1   | 6,8       | 4,5 | 1,4     |
| Dünya Bankası           | 2023 | 2,6                                                     | 0,5          | 2,5 | 2,9      | 3,6   | 8,2       | 5,2 | 1,9     |
|                         | 2024 | 2,6                                                     | 0,7          | 2,5 | 2,0      | 2,9   | 6,6       | 4,8 | 0,7     |
|                         | 2025 | 2,7                                                     | 1,4          | 1,8 | 2,2      | 1,4   | 6,7       | 4,1 | 1,0     |

Kaynak: T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2024)

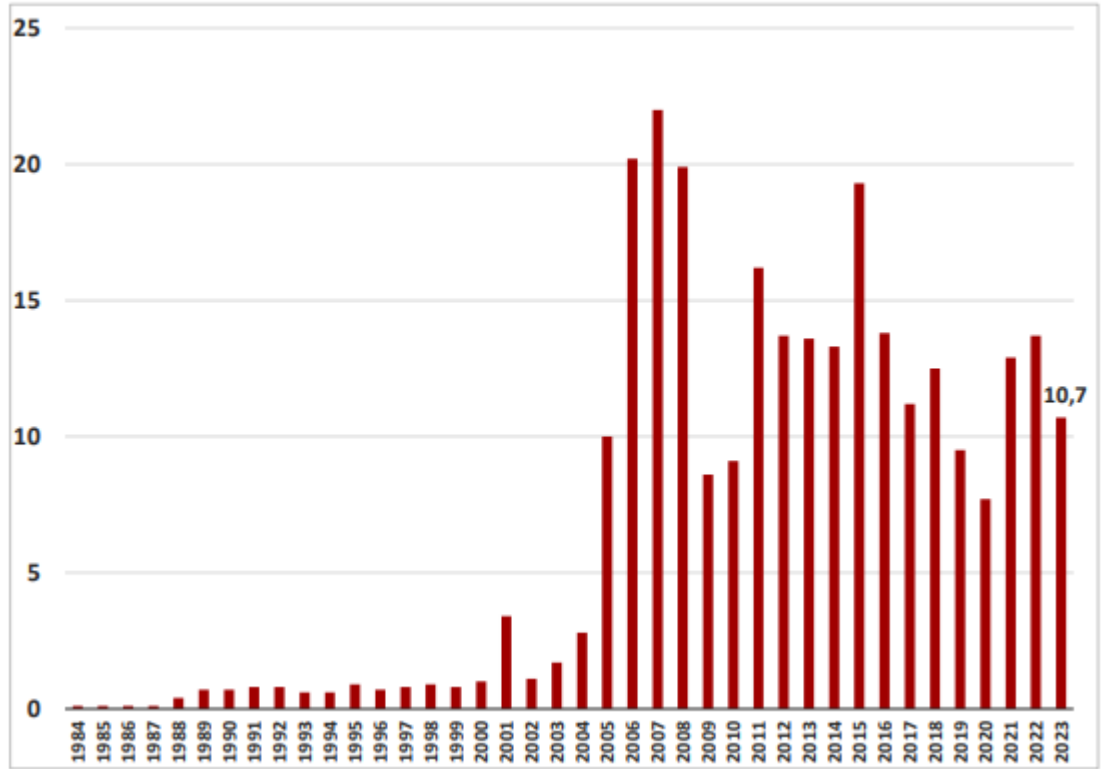
### Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2024 yılı Temmuz ayında merkezi yönetim bütçe giderleri 827,7 milyar TL bütçe gelirleri 730,9 milyar TL ve bütçe açığı 96,8 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.



### Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyar USD)

#### Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyar ABD Doları)



**Kaynak:** T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2024)

## **12.5. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler**

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

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir.

2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

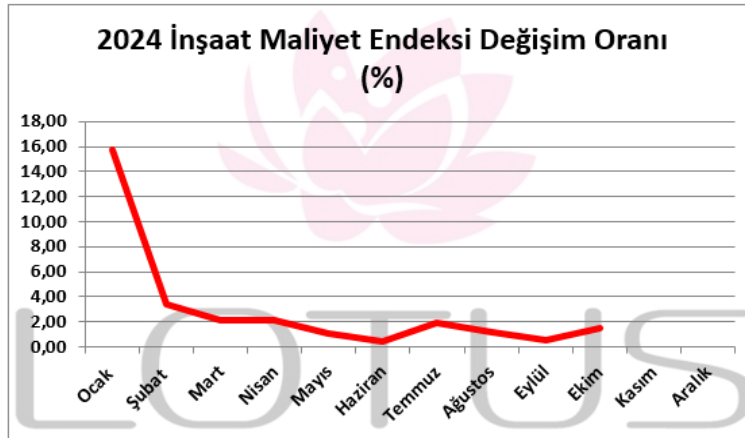
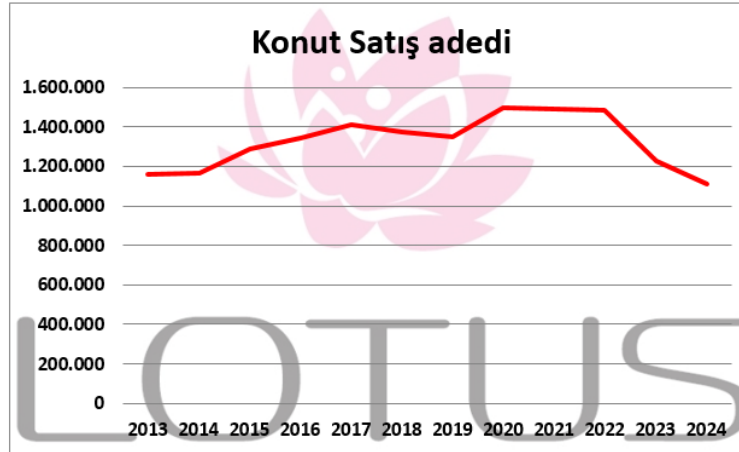
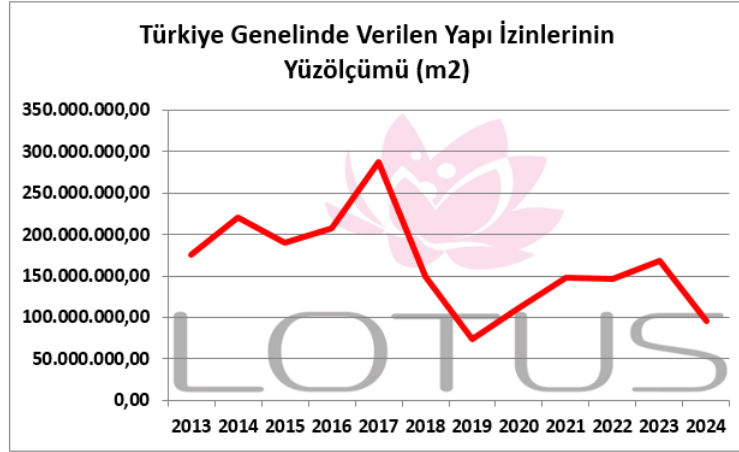
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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

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

2017 yılından itibaren, beşeri ve jeopolitik etkenlerin etkisi, döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar ve finansman imkânlarının daralmasına ek olarak artan enerji ve iş gücü maliyetleri geliştiricilerin ödeme zorluğu yaşamasına neden olmuştur.

Ülkemizdeki ekonomik dinamikleri önemli ölçüde etkileyen ve çok sayıda yan sektöre destek olan inşaat sektöründe yaşanan bu zorluklar gayrimenkullerin fiyatlamalarında optimizasyona ve üretilen toplam ünite sayısı ile proje geliştirme hızında düşüşe yol açmıştır. Banka faiz oranlarının yükselmesi ve yatırımcıların farklı enstrümanlara yönelmesi de yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarını azaltmıştır.



Kaynak: TÜİK

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 likidite döviz 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 kredil faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiştir. 2023 yılında inşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı bir süreç yaşanmış olup yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. 2024 yılında gayrimenkul piyasası 2023 yılıyla benzer bir görünüm çizmiş yüksek konut fiyatları ve artan faiz oranları alım gücünü etkilemiştir. Son dönemde Merkez Bankası politika faizlerinin yüksek tutulduğu, Dünya genelinde yaşanan tedarik sıkıntıları, hammadde temininde yaşanan zorluklar, lojistik ağlarında yaşanan güvenlik sorunları, Rusya-Ukrayna savaşı gibi jeopolitik gerilimler ve resesyon beklentilerine ön plandadır.

Enflasyonun yüksek süregelmesi hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yüksek olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirmektedir. Parasal sıkılaştırma sürecinin devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir. Konut satışlarında Ocak - Kasım 2024 döneminde bir öndeki yılın aynı dönemine göre %16,4 oranında bir artış 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. Son bir yıllık süreçte özellikle konut fiyatlarındaki artışın enflasyonun gerisinde kaldığı görülmektedir.

## 12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

### Tehditler:

- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde yüksek enflasyonun maliyetler üzerinde baskı yaratıyor olması.

### Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde 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

|                                    |                                                                                                                                                  |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TOPLAM İŞLETME ALANI</b>        | 7.801,07 m <sup>2</sup>                                                                                                                          |
| <b>TOPLAM YASAL KULLANIM ALANI</b> | 7.305 m <sup>2</sup> (Yapı Kayıt Belgelerine Göre) (*)                                                                                           |
| <b>TESİSİN BÖLÜMLERİ</b>           | Restaurant ve Düşün Salonu<br>Dükkânlar / Depo Alanı<br>Ana Otel Binası (A Blok)<br>Apart Otel (B Blok) / Otel (C Blok)<br>Fabrika ve Depo Alanı |
| <b>ELEKTRİK</b>                    | Şebeke                                                                                                                                           |
| <b>TRAFO</b>                       | Mevcut                                                                                                                                           |
| <b>JENERATÖR</b>                   | Mevcut                                                                                                                                           |
| <b>DOĞALGAZ</b>                    | Mevcut (Parsel sınırlarına kadar gelmiş olup tesisin çok küçük bir kısmı haricinde kullanılmamaktadır)                                           |
| <b>GÜVENLİK</b>                    | Mevcut                                                                                                                                           |
| <b>SU</b>                          | Şebeke                                                                                                                                           |
| <b>SU DEPOSU</b>                   | Mevcut                                                                                                                                           |
| <b>HİDROFOR</b>                    | Mevcut                                                                                                                                           |
| <b>KANALİZASYON</b>                | Şebeke                                                                                                                                           |
| <b>YANGIN İHBAR SİSTEMİ</b>        | Muhtelif yerlerde ısı dedektörleri mevcut                                                                                                        |
| <b>KAMERA SİSTEMİ</b>              | Mevcut                                                                                                                                           |
| <b>PARK YERİ</b>                   | Açık otopark alanları mevcut                                                                                                                     |
| <b>SATIŞ KABİLİYETİ</b>            | "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 m<sup>2</sup> 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 düşün 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 m<sup>2</sup>'dir. Yapı kayıt Belgesi alınan kısımların toplam kullanım alanı ise 7.305 m<sup>2</sup>'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 düşün salonu (normal kat) olarak kullanılan bina bünyesinde ısı merkezi, hidrofor dairesi ve depo hacimleri yer almaktadır. Binanın iç mekân özellikleri kullanım fonksiyonuna uygun olarak düzenlenmiştir.

- 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 imatları 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 ağırlıklılandırılmayacağı 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 sayısalılaştırıldıklarına 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 bekllemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının 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 m<sup>2</sup> 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<br>(Konum/Şerefiye) | Emsalin Durumu<br>(Büyükölük) | Emsalin Durumu<br>(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 (Mal Sahibi) / 541 337 3030

E-5 Karayoluna yaklaşık 500 m. mesafede yer alan 30 üzeri yıllık binada zemin katta konumlu, 300 m<sup>2</sup> kullanım alanlı dükkân 19.000.000,-TL bedelle satılıktır. (63.333,-TL/m<sup>2</sup>)

#### 2- Emsal: Satılık (Klas Gayrimenkul) / 533 434 85 44

Rapor konusu tesis ile aynı bölgede yer alan, 3.750 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 12 yıllık, 1 katlı idari bölümleri de bünyesinde barındıran fabrika binası 200.000.000,-TL bedelle satılıktır. (53.333,-TL/m<sup>2</sup>)

**3- Emsal: Satılık (Emlak Ofisi) / 533 663 65 92**

Rapor konusu tesis ile aynı bölgede yer alan, 1.900 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 9 yıllık fabrika binası 95.000.000,-TL bedelle satılıktır. (50.000,-TL/m<sup>2</sup>)

**4- Emsal: Öz İnşaat Emlak 212 852 95 98**

Rapor konusu tesis ile aynı bölgede yer alan, 1.900 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 15 yıllık fabrika binası 78.000.000,-TL bedelle satılıktır. (41.053,-TL/m<sup>2</sup>)

**5- Emsal: Satılık (Emlak Ofisi) 533 707 92 77**

Rapor konusu tesis ile aynı bölgede yer alan, 7.100 m<sup>2</sup> kullanım alanlı 15 yıllık fabrika binası 376.000.000,-TL bedelle satılıktır. (52.958,-TL/m<sup>2</sup>)

## 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) |
|------------------|-------------------------|----------------|-----------------|----------------|-------------------|----------------|----------------------|----------------|-----------------|------------------------|
| <b>Konu Mülk</b> |                         |                | <b>7.305,00</b> |                |                   |                |                      |                |                 | <b>40.800</b>          |
|                  |                         | Düzeltme Oranı | Alanı           | Düzeltme Oranı | Durumu            | Düzeltme Oranı | Durumu               | Düzeltme Oranı | Düzeltme Oranı  |                        |
| <b>Emsal 1</b>   | 63.333                  | -10%           | 300             | -20%           | Orta Kötü         | 10%            | Az Kötü              | 5%             | -15%            | 53.833                 |
| <b>Emsal 2</b>   | 53.333                  | -10%           | 3.750           | -5%            | Az Kötü           | 5%             | Orta İyi             | -15%           | -25%            | 40.000                 |
| <b>Emsal 3</b>   | 50.000                  | -10%           | 1.900           | -10%           | Orta Kötü         | 10%            | Çok İyi              | -20%           | -30%            | 35.000                 |
| <b>Emsal 4</b>   | 41.053                  | -10%           | 1.900           | -10%           | Orta Kötü         | 15%            | Orta İyi             | -15%           | -20%            | 32.842                 |
| <b>Emsal 5</b>   | 52.958                  | -10%           | 7.100           | 0%             | Az Kötü           | 5%             | Orta İyi             | -15%           | -20%            | 42.366                 |

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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> ) | m <sup>2</sup> Birim Değeri (TL) | Yasal Kısımların Yuvarlatılmış Toplam Değeri (TL) |
|----------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------|
| Restaurant ve Düğün Salonu | 1.448                                               | 40.800                           | 59.100.000                                        |
| Ana Otel Binası (A)        | 1.153                                               | 40.800                           | 47.050.000                                        |
| Apart Otel (B)             | 787                                                 | 40.800                           | 32.100.000                                        |
| Otel (C)                   | 645                                                 | 40.800                           | 26.300.000                                        |
| Dükkanlar                  | 353                                                 | 40.800                           | 14.400.000                                        |
| Depo                       | 176                                                 | 22.450                           | 3.950.000                                         |
| Fabrika ve Depo Alanı      | 2.743                                               | 18.350                           | 50.350.000                                        |
| <b>TOPLAM</b>              | <b>7.305</b>                                        |                                  | <b>233.250.000</b>                                |

**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 (Selimpaşalı Gayrimenkul) / 532 583 18 45**

Rapor konusu tesis ile aynı bölgede yer alan, D-100 karayolu cepheli Ticaret+Konut Alanı imarlı (Emsal: 0,50), 209 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 5.000.000,-TL bedelle satılıktır. (~23.923,-TL/m<sup>2</sup>)

**2-Emsal: Satılık (Fokus Gayrimenkul) / 543 472 83 41**

Rapor konusu tesis ile aynı bölgede yer alan, D-100 karayolu cepheli Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı imarlı (Emsal: 1.00), 4.200 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 120.000.000,-TL bedelle satılıktır. (~28.571,-TL/m<sup>2</sup>)

**3-Emsal: Satılık (Ahlatçioğlu Gayrimenkul) / 530 292 22 22**

Rapor konusu tesis ile aynı bölgede yer alan, D-100 karayoluna yaklaşık 100 m. mesafedeki Ticaret Alanı imarlı (Emsal:0,50, H:9,50), 378 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa 8.250.000,-TL bedelle satılıktır. (~21.825,-TL/m<sup>2</sup>)

**4-Emsal: Mal Sahibi / 535 383 18 45**

Rapor konusu tesis ile aynı bölgede yer alan, D-100 karayoluna yaklaşık 100 m. mesafedeki Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı imarlı (Emsal: 0.40), toplam 671 m<sup>2</sup> yüzölçümlü üç adet arsa toplam 10.900.000,-TL bedelle satılıktır. (~16.244,-TL/m<sup>2</sup>)



## Satılık Arsa Emsal Krokisi



## Satılık Arsa Emsal Analizi

|                  | Birim Satış Fiyatı | Pazarlık Oranı   | Alan Düzeltmesi |                  | Konum                 |                  | Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı |                  | Toplam Düzeltme  | Düzeltilmiş Değer (TL) |
|------------------|--------------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------------|------------------|------------------------------|------------------|------------------|------------------------|
| <b>Konu Mülk</b> |                    |                  | <b>7.801,07</b> |                  | <b>D-100 Karayolu</b> |                  | <b>Ticaret Alanı (E:0,5)</b> |                  |                  | <b>20.440</b>          |
|                  |                    | Düzeltilme Oranı | Alanı           | Düzeltilme Oranı | Durumu                | Düzeltilme Oranı | Durumu                       | Düzeltilme Oranı | Düzeltilme Oranı |                        |
| <b>Emsal 1</b>   | 23.923             | -10%             | 209             | -10%             | Az Kötü               | 10%              | Benzer                       | 0%               | -10%             | 21.531                 |
| <b>Emsal 2</b>   | 28.571             | -10%             | 4.200           | 0%               | Az Kötü               | 10%              | Çok İyi                      | -50%             | -50%             | 14.286                 |
| <b>Emsal 3</b>   | 21.825             | -10%             | 378             | -10%             | Çok kötü              | 30%              | Benzer                       | 0%               | 10%              | 24.008                 |
| <b>Emsal 4</b>   | 16.244             | -10%             | 671             | -10%             | Çok kötü              | 30%              | Çok Kötü                     | 25%              | 35%              | 21.929                 |

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 **m<sup>2</sup> birim değeri** için **20.430,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

**Buna göre parselin değeri;**

$7.801,07 \text{ m}^2 \times 20.440,-\text{TL}/\text{m}^2 \approx \mathbf{159.455.000,-\text{TL}}$  olarak belirlenmiştir.

## 2. İnşai yatırımların değeri:

İnşai yatırımların değerlendirmeye esas m<sup>2</sup> 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 2024 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetlerinin (restaurant ve düğün salonu - 3/B sınıfı - 14.400 TL/m<sup>2</sup>, Otel (1-2 yıldızlı) - 4/A sınıfı - 15.300 TL/m<sup>2</sup>) üzerinde olduğu tespit edilmiştir. Bu sebeple bu birim maliyetler % 20 mertebesinde artırılmış ve tesisin yaklaşık 29 yıllık olması göz önüne alınarak % 33 yıpranma payı düşülmüştür. Dükkânlar ve depo olarak kullanılan yapı 3/A sınıfı (12.250 TL/m<sup>2</sup>) olup % 31 yıpranma payı düşülmüştür. Fabrika ve depo olarak kullanılan yapı ise 2/C sınıfı (7.750 TL/m<sup>2</sup>) olup % 31 yıpranma payı düşülmüştür.

Buna göre hesaplanan inşai yatırım bedelleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| YAPI ADI                                                                                                               | YAPI KAYIT<br>BELGELERİNE GÖRE<br>KULLANIM ALANI<br>(m2) | YAPI<br>SINIFI | m <sup>2</sup> BİRİM<br>MALİYETİ<br>(TL) | AMORTİSMAN<br>ORANI | m <sup>2</sup> BİRİM<br>DEĞERİ<br>(TL) | YUVARLATILMIŞ<br>DEĞERİ (TL) |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------|------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------|------------------------------|
| Restaurant ve Düğün Salonu                                                                                             | 1.448                                                    | 3/B            | 17.280                                   | 33%                 | 11.580                                 | 16.770.000                   |
| Ana Otel Binası (A)                                                                                                    | 1.153                                                    | 4/A            | 18.360                                   | 33%                 | 12.300                                 | 14.180.000                   |
| Apart Otel (B)                                                                                                         | 787                                                      | 4/A            | 18.360                                   | 33%                 | 12.300                                 | 9.680.000                    |
| Otel (C)                                                                                                               | 645                                                      | 4/A            | 18.360                                   | 33%                 | 12.300                                 | 7.935.000                    |
| Dükkânlar                                                                                                              | 353                                                      | 3/A            | 14.700                                   | 33%                 | 9.850                                  | 3.475.000                    |
| Depo                                                                                                                   | 176                                                      | 3/A            | 14.700                                   | 33%                 | 9.850                                  | 1.735.000                    |
| Fabrika ve Depo Alanı                                                                                                  | 2.743                                                    | 2/C            | 9.300                                    | 33%                 | 6.230                                  | 17.090.000                   |
| Çevre düzenlemesi (açık alan kaplamaları, çevre duvarı, su deposu, yakıt depoları, teknik altyapı, peyzaj vs.) maktuen |                                                          |                |                                          |                     |                                        | 6.000.000                    |
| <b>TOPLAM</b>                                                                                                          |                                                          |                |                                          |                     |                                        | <b>76.865.000</b>            |

### Özet olarak tesisin, yapı kayıt belgeleri itibariyle değeri;

Arsanın değeri ..... 159.455.000,-TL

İnşai yatırımın değeri ..... 76.865.000,-TL olmak üzere

**TOPLAM 236.320.000,-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        | 233.250.000       |
| İKAME MALİYET YÖNTEMİ              | 236.320.000       |

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 **233.250.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

### 19.2. Kira Değer Analizi ve Kullanılan Veriler

Taşınmazlar için kira değeri analizi yapılmamıştır.

### 19.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

### 19.5. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazın müşterek veya bölünmüş kısımları yoktur.

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

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

### 19.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazın 05.01.1996 tarih ve 95/128 nolu yapı ruhsatı bulunmaktadır. Ancak yapı kullanma izin belgesi alınmamıştır. Tesis için imar barışı kapsamında düzenlenmiş 29.06.2019 tarihli yapı kayıt belgeleri mevcuttur.

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

Taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerine aykırı bir durumu bulunmamaktadır.

## 20. SONUÇ

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

**233.250.000,-TL** (İkiyüzotuzüçmilyonikiyüzellibin Türk Lirası) kıymet tahmin ve takdir edilmiştir.

Taşınmazın KDV dahil (%20) değeri 279.900.000,-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 2024

(Ekspertiz tarihi: 26 Aralık 2024)

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**

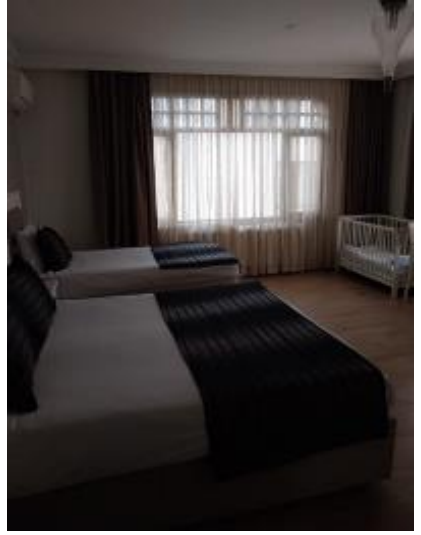


**Apart Otel**



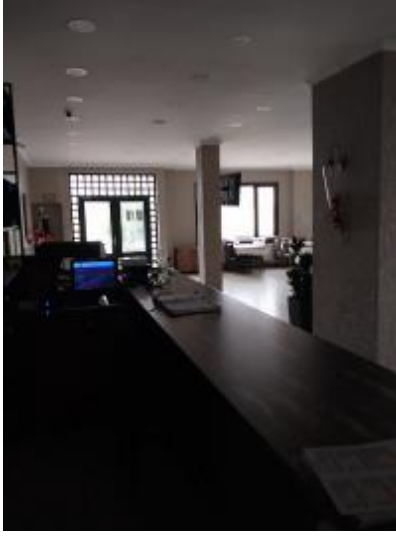
**Dükkânların Olduğu Bina**





**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: SİLİVRİ, Mahalle: SELİMPAŞA,  
Caddesi/Sokak: 2087. SOKAK, Dış Kapı No: 12,  
Ada: 1366, Parsel: 3  
**Toplam Yapı Alanı** : 1447,52 m<sup>2</sup>  
**Arsa Alanı** : 1300,17 m<sup>2</sup>  
**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             | : | Yapının Tamamı için verilmiştir.                                                                                     |
| Belgenin Niteliği            | : | TİCARİ                                                                                                               |
| Yapının Adresi               | : | İTİSTANBUL, İlçe: SİLİVRİ, Mahalle: SELİMPAŞA,<br>Cadde/Sokak: 2087, SOKAK, Dış Kapı No: 10,<br>Ada: 1366, Parsel: 3 |
| Toplam Yapı Alanı            | : | 1153,29 m <sup>2</sup>                                                                                               |
| Arsa Alanı                   | : | 1300,17 m <sup>2</sup>                                                                                               |
| Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı | : | 1                                                                                                                    |

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

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



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

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

**Belgenin Kapsamı** : Yapının Tamamı 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<sup>2</sup>  
**Arsa Alanı** : 1300,17 m<sup>2</sup>  
**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 m<sup>2</sup>  
**Arsa Alanı** : 1300,17 m<sup>2</sup>  
**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

|                                     |   |                                                                                                                 |
|-------------------------------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Belgenin Kapsamı</b>             | : | Yapının Tamamı İçin verilmiştir.                                                                                |
| <b>Belgenin Niteliği</b>            | : | TİCARİ                                                                                                          |
| <b>Yapının Adresi</b>               | : | İl:İSTANBUL, İlçe:SLİVRİ, Mahalle:SELİMPAŞA,<br>Cadde/Sokak:2087. SOKAK, Dış Kapı No:8 A,<br>Ada:1366, Parsel:3 |
| <b>Toplam Yapı Alanı</b>            | : | 528,84 m <sup>2</sup>                                                                                           |
| <b>Arsa Alanı</b>                   | : | 1300,17 m <sup>2</sup>                                                                                          |
| <b>Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı</b> | : | 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-ımar-barisi-belge-dogrulama> adresinde  
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait  
**Barkodlu Belge Doğrulama** uygulaması vasıtası ile yandaki karekod  
okutularak kontrol edilebilir.*







C5MG42VF

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

  
CS801000335215301

# 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 m<sup>2</sup>  
**Arsa Alanı** : 1300,17 m<sup>2</sup>  
**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.*



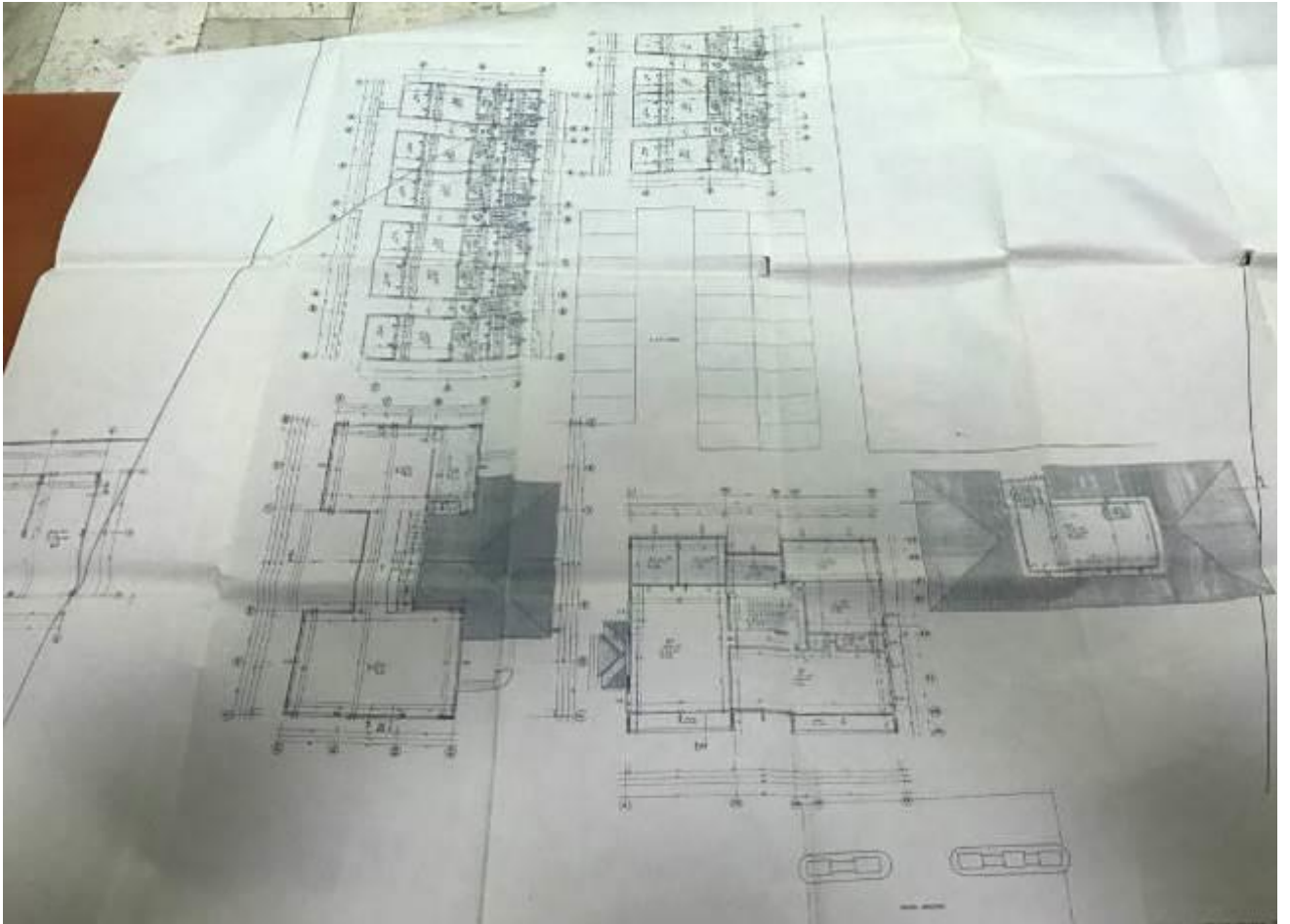
## Yapı Kayıt Belgeleri

|                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                       |                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>T.C.<br/>SİLİVRİ<br/>İL CEZA HÂKİMLİĞİ</b>                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                       |                         |
| <b>DEĞİŞİK İŞ NO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                | : 2019/2473 D.İş                                                                                                                      | <b>DEĞİŞİK İŞ KARAR</b> |
| <b>HAKİM</b>                                                                                                                                                                                                                                                                        | : Görkem BAYRAKTUTAN 189642                                                                                                           |                         |
| <b>KATİP</b>                                                                                                                                                                                                                                                                        | : Hülya DURUKAN 152498                                                                                                                |                         |
| <b>İTİRAZ EDEN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                  | : Silivri Belediye Başkanlığı                                                                                                         |                         |
| <b>VEKİLİ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                       | : Av. İlknur SIKDOKUR                                                                                                                 |                         |
| <b>İTİRAZ EDİLEN KARAR</b>                                                                                                                                                                                                                                                          | : Silivri Cumhuriyet Başsavcılığı'nın 05.08.2019 tarihli ve 2019/621 Soruşturma sayılı ek kovuşturmaya yer olmadığına ilişkin kararı. |                         |
| <b>İTİRAZ TARİHİ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                | : 19/08/2019                                                                                                                          |                         |
| <b>KARAR TARİHİ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                 | : 18/09/2019                                                                                                                          |                         |
| <p>İtiraz eden vekili tarafından Silivri Cumhuriyet Başsavcılığı'nın 05.08.2019 tarihli ve 2019/621 Soruşturma sayılı ek kovuşturmaya yer olmadığına ilişkin kararına itiraz edilmiş olup, soruşturma dosyası hakimliğimize gönderilmekle itiraz dilekçesi ve dosya incelendi.</p>  |                                                                                                                                       |                         |
| <p><b>GEREĞİ DÜŞÜNÜLDÜ:</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                       |                         |
| <p>Tüm dosya kapsamı incelendiğinde; Cumhuriyet Başsavcılığının kararında belirtilen gerekçeler yerinde görülerek kovuşturmaya yer olmadığına ilişkin kararın usul ve yasaya uygun olduğu anlaşıldığından itirazın reddine karar verilerek aşağıdaki şekilde hüküm kurulmuştur.</p> |                                                                                                                                       |                         |
| <p><b>KARAR:</b> Yukarıda açıklanan nedenlerle;</p>                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                       |                         |
| <p>1-Silivri Cumhuriyet Başsavcılığı'nın 05.08.2019 tarihli ve 2019/621 Soruşturma sayılı ek kovuşturmaya yer olmadığına ilişkin kararındaki gerekçeye göre itiraz edenin yapmış olduğu <b>İTİRAZIN REDDİNE</b>;</p>                                                                |                                                                                                                                       |                         |
| <p>2-Karardan bir suretin itiraz edene Silivri Cumhuriyet Başsavcılığınca tebliğine;</p>                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                       |                         |
| <p>3-Evrakın gereği için Silivri Cumhuriyet Başsavcılığına gönderilmesine;</p>                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                       |                         |
| <p>4-CMK.'nın 173/3. maddesi uyarınca yargılama giderlerinin itiraz edenden tahsili ile hazineye gelir kaydına,</p>                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                       |                         |
| <p>Dair evrak üzerinde yapılan inceleme sonucunda 5271 sayılı CMK' nun 271/4 maddesi uyarınca <b>KESİN</b> olmak üzere karar verildi.18/09/2019</p>                                                                                                                                 |                                                                                                                                       |                         |
| <p>Katip 152498</p>                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                       | <p>Hakim 189642</p>     |
| <p>e imzalıdır.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                       | <p>e imzalıdır.</p>     |
| <p>Selimpaşa Bon otel.<br/>2087 sokak no:12.</p>                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                       |                         |

**Sulh Ceza Hakimliği'nin Kararı**



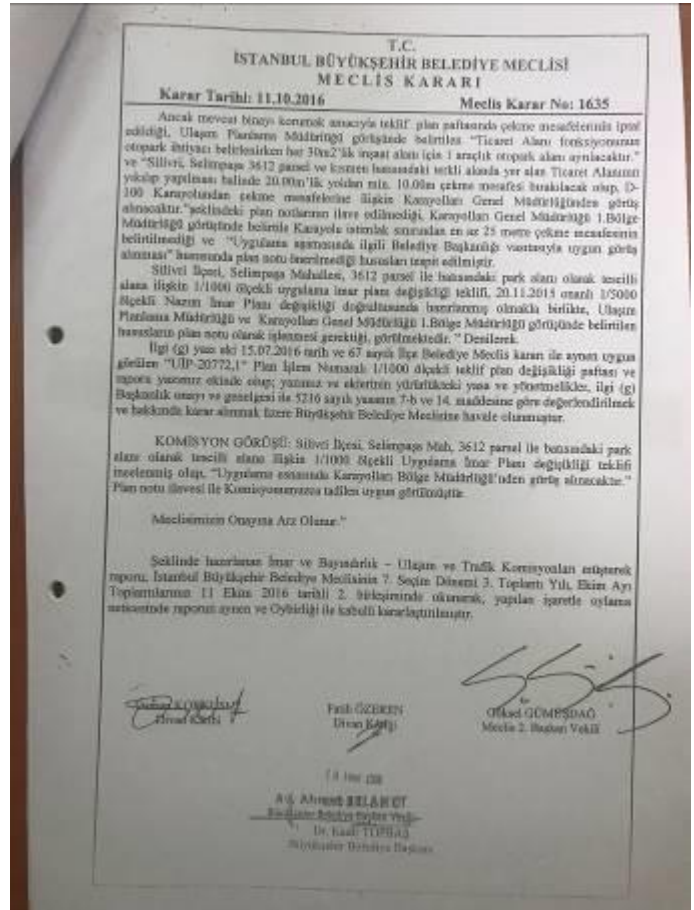
## Yapı Ruhsatı



**Vaziyet Planları**



[illegible][illegible][illegible][illegible]

[illegible]

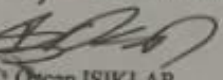
 LOTUS 2024/528

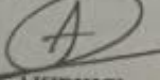


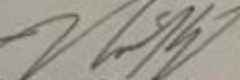
|                                                                |                                                                       |                                                                                                              |            |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| T.C.<br>SİLİVRİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI<br>ENCÜMEN KARARI          |                                                                       |                                                                                                              |            |
| KARAR NO:2126                                                  | OTURUM NO:50                                                          | Tarih                                                                                                        | 14.12.2017 |
| BELEDİYE<br>ENCÜMENİNİ<br>TEŞKİL<br>EDENLERİN ADI<br>VE SOYADI | Başkan<br>Üye<br>Üye<br>Üye<br>Üye<br>Üye<br>Üye                      | Özcan IŞIKLAR<br>Süheyl KIRKICI<br>Mümün KOÇOĞLU<br>Devrim UZUN<br>Sedat YÜKEN<br>Akın DAYLAN<br>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 terki. |                                                                                                              |            |

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.

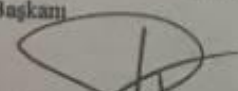
Silivri İlçesi, Selimpaşa Mahallesi, 3612 nolu parsel 3194 sayılı İmar Kanunun 15. 16. ve 17. Maddelerine istinaden ekli foyesinde oluşan durum krokisi ve beyannamesinde görüldüğü üzere; foyesinde A parsel olarak gösterilen 678,23 m<sup>2</sup>'lik Yeşil alanın Silivri Belediyesi adına arsa vasfı ile ihdas edilerek tescil edilmesine, foyesinde B parsel olarak gösterilen 04,93 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olarak gösterilen arsa vasıflı 3612 parsel ile tevhid edilmesine. Tehvid işlemi sonucu foyesinde C parsel olarak gösterilen 10318,50 m<sup>2</sup>'lik alanın oluşmasına, foyesinde gösterilen 2517,43 m<sup>2</sup> yüzölçümlü alanın yol olarak kamuya bedelsiz terk edilmesine, daha sonra foyesinde C parsel olarak gösterilen 7801,07 m<sup>2</sup>'lik alanın arsa vasfında Prizma Pres Matbaacılık Yayıncılık Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi adına tescil edilmesine, ayrıca foyesinde D parsel olarak gösterilen 95,27 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup>'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 encümemizce oy birliği ile karar verildi.

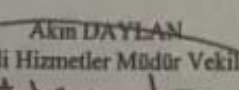
  
Özcan IŞIKLAR  
Belediye Başkanı

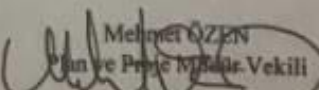
  
Süheyl KIRKICI  
Üye

  
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

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 31-12-2024 11:22



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                                              | El Birliği No | Hisse Payı/ 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.tikgm.gov.tr> adresinden) 7v\_KJ2H0UI\_ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

**Takbis Belgesi**



|                                                                                                                                                       |              |                                                                                                                                       |            |             |                         |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------|-------------------------|----------------|
| İl                                                                                                                                                    | İSTANBUL     | <b>Türkiye Cumhuriyeti</b><br><br><b>TAPU SENEDİ</b> |            | Fotoğraf    |                         |                |
| İlçesi                                                                                                                                                | SİLİVRİ      |                                                                                                                                       |            |             |                         |                |
| Mahallesi                                                                                                                                             | ELİMPAŞA     |                                                                                                                                       |            |             |                         |                |
| Köyü                                                                                                                                                  |              |                                                                                                                                       |            |             |                         |                |
| Sokağı                                                                                                                                                |              |                                                                                                                                       |            |             |                         |                |
| Mevkii                                                                                                                                                |              |                                                                                                                                       |            |             |                         |                |
| Satış Bedeli                                                                                                                                          |              | Pafta No.                                                                                                                             | Ada No.    | Parsele No. | Yüzölçümü               |                |
| 1.195.530,00                                                                                                                                          |              |                                                                                                                                       | 1366       | 3           | ha                      | m <sup>2</sup> |
|                                                                                                                                                       |              |                                                                                                                                       |            |             | 7.801,07 m <sup>2</sup> |                |
| Niteliği Arsa                                                                                                                                         |              |                                                                                                                                       |            |             |                         |                |
| Planındadır                                                                                                                                           |              |                                                                                                                                       |            |             |                         |                |
| Sınırı                                                                                                                                                |              |                                                                                                                                       |            |             |                         |                |
| Zonlaşma Sistem No : 98419159                                                                                                                         |              |                                                                                                                                       |            |             |                         |                |
| Edinme Sebebi                                                                                                                                         |              |                                                                                                                                       |            |             |                         |                |
| 19386/171975 sayılı SİLİVRİ BELEDİYESİ adını kayıtlı olan PRİZMA PRES MATBAACILIK YAYINCILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden. |              |                                                                                                                                       |            |             |                         |                |
| PRİZMA PRES MATBAACILIK YAYINCILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ                                                                                   |              |                                                                                                                                       |            |             |                         |                |
| Sahibi                                                                                                                                                |              |                                                                                                                                       |            |             |                         |                |
| Tarih                                                                                                                                                 |              |                                                                                                                                       |            |             |                         |                |
| Geldisi                                                                                                                                               | Yeremiye No. | Cilt No.                                                                                                                              | Sahife No. | Sıra No.    | Tarihi                  | Gittisi        |
| Cilt No.                                                                                                                                              | 2410         | 172                                                                                                                                   | 17010      |             | 24/01/2018              | Cilt No.       |
| Sahife No.                                                                                                                                            |              |                                                                                                                                       |            |             |                         | Sahife No.     |
| Sıra No.                                                                                                                                              |              |                                                                                                                                       |            |             |                         | Sıra No.       |
| Tarih                                                                                                                                                 |              |                                                                                                                                       |            |             |                         | Tarih          |

801 - Müktesse gayri ayni haklar ile gerçekteki durumla tutulmuş ve tutulmuş  
- Tescilli Karşılıklı Mülkiyetin gerçekteki durumu ve Tapu Senedi Mülkiyetine  
belirtilmiştir

Döner Bilmeye İşlemesi İçerisinde Belirtilmiştir

129

Tapu Sureti





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**