Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

LOTUS
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

Engin Akdeniz

e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali Engin Akdeniz tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 06/01/2025 10:45

Ercan Mese

e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali Ercan Mese tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 06/01/2025 10:58

Mustafa Kivanc Kilvan

e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali Mustafa Kivanc Kilvan tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 06/01/2025 11:08

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR ÖZETİ ..... - 4 -
2. RAPOR BİLGİLERİ ..... - 5 -
3. ŞİRKET BİLGİLERİ ..... - 6 -
4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ ..... - 6 -
5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA ..... - 7 -
6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR ..... - 7 -
7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER ..... - 7 -
8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI ..... - 8 -
9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR ..... - 9 -
10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI ..... - 10 -
10.1. TAPU KAYITLARI ..... - 10 -
10.2. TAPU TAKYİDATI ..... - 10 -
10.3. TAKYİDAT AÇIKLAMALARI ..... - 10 -
11. BELEDİYE İNCELEMELERİ ..... - 11 -
11.1. İMAR DURUMU ..... - 11 -
11.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ ..... - 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 TRENDLER VE DAYANAK VERİLER ..... - 25 -
12.6. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER ..... - 28 -
13. TESİSİN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ ..... - 29 -

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

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

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

2. RAPOR BİLGİLERİ

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

RAPOR TARİHİ	31.12.2023	31.12.2022	06.02.2020
RAPOR NUMARASI	2023/1146	2022/1575	2020/1256
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)	Kıvanç KILVAN (400114) Cem GÜL (409934)	Kıvanç KILVAN (400114) Cem GÜL (409934)
YASAL DURUM DEĞERİ (TL) (KDV HARİÇ)	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 (0216) 545 95 29-(0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37-
FAKS	(0216) 339 02 81
EPOSTA	bilgi@lotusgd.com
WEB	www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	10 Ocak 2005
SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	07 Nisan 2005 – 14/462
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	12 Mart 2009 - 3073
TİCARET SİCİL NO	542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	75.000,-YTL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	1.000.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	Prizma Pres Matbaacılık Yayıncılık San. ve Tic. A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Atatürk Organize Sanayi Bölgesi, 75. Yıl Caddesi, No:21 Hadımköy - Arnavutköy / İSTANBUL
TELEFON NO	(212) 771 46 36
FAKS NO	(212) 771 48 98
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	29.07.1998
KAYITLI SERMAYE TAVANI	75.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	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 değerleme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerleme 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 değerleme 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 değerde değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemlemeler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu Kayıtları

SAHİBİ	Prizma Pres Matbaacılık Yayıncılık San. ve Tic. A.Ş.
İLİ - İLÇESİ	İstanbul – Silivri
MAHALLESİ	Selimpaşa
PAFTA NO	--
ADA NO	1366
PARSEL NO	3 (Eski 0 ada, 3612 parsel)
NİTELİĞİ	Arsa (*)
ARSA ALANI	7.801,07 m²
YEVMİYE NO	2410
CİLT NO	172
SAHİFE NO	17010
TAPU TARİHİ	24.01.2018

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

10.2. Tapu Takyidatı

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi.

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

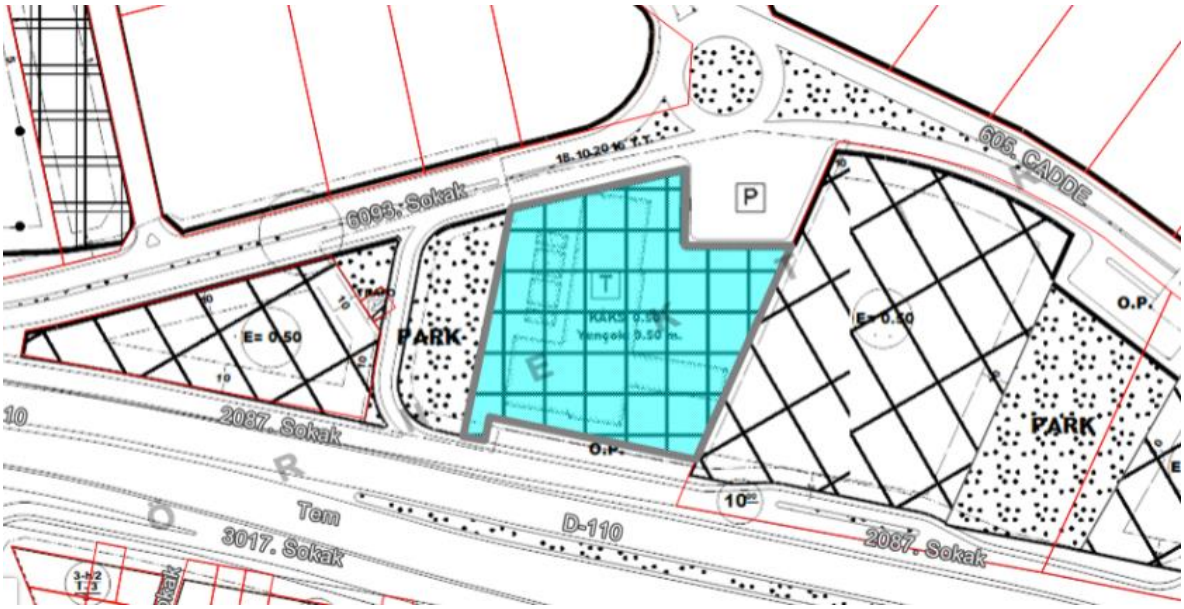
10.3. Takyidat Açıklamaları

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

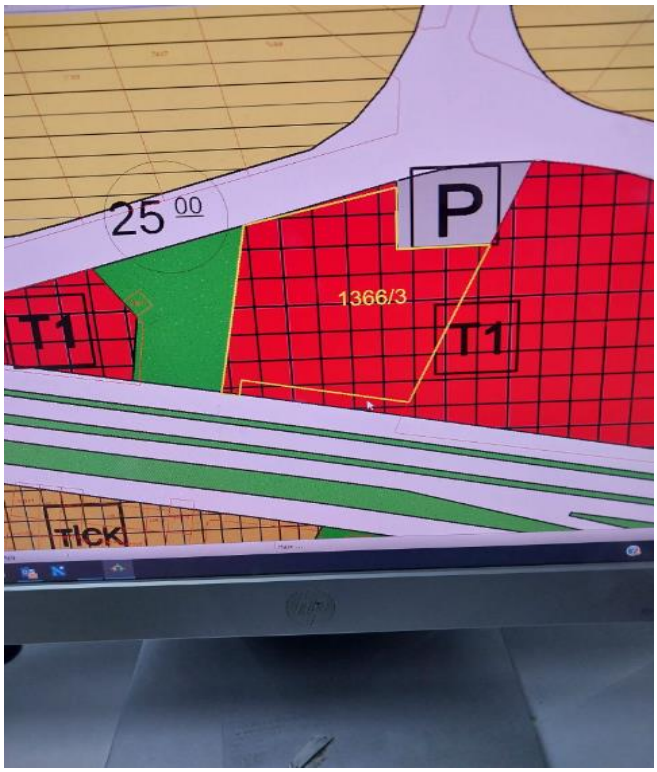
11. BELEDİYE İNCELEMELERİ

11.1. İmar Durumu

Silivri Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle 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 / Ayrık 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 m² alanlı yapılar için düzenlenmiş yeni Yapı Ruhsatı,
- 05.01.1996 tarih ve 95/128 nolu ve toplam 5.727 m² alanlı yapılar için düzenlenmiş Yapı Ruhsatı (İlave yapı ruhsatıdır ancak yeni yapı ruhsatında verilen kullanım alanlarını içermektedir.)
- 31.03.1995 ve 05.01.1996 tarihli onaylı mimari proje bulunmaktadır.

Yukarıda sıralanan ruhsatlara esas yapıların tamamı yerinde mevcuttur. Ancak yapılar ruhsata ve mimari projelerine göre bazı farklılıklar arz etmekte olup yerindeki kullanım fonksiyonları da değiştirilmiştir. Bu farklılıklar (projeye/ruhsata göre) binaların oturum alanlarında yapılan büyütmeler, ana otel bloğunun çatı katının yükseltilerek fazladan kat alanı oluşturulması, ofis binasında kat fazlası ve parselin batısında yer alan bodrum katların (Lokanta ve Yardımcı Depo) büyütülmüş olması şeklindedir. Taşınmazın dosyasında 15.12.2015 tarih ve 8/19 sayılı yapı tatil tutanağının olduğu görülmüş olup (~ 964 m^2 çelik profilden sundurma yapılmış sonrasında bu kısım yıkılmıştır, halihazırda bu yapı bulunmamaktadır) gerçekleşen diğer ruhsata aykırı bölümler için herhangi bir olumsuz evraka (yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb.) rastlanmamıştır.

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

Ruhsat Yapı Adı	Ruhsata Esas Kullanım Alanı (m²)	Yerindeki Yapı Adı	Yapı Kayıt Belgesi Kullanım Alanı (m²)
Lokanta	550	Restaurant ve Düğün Salonu	1.448 (E8585AUC)
Lokantaya Ait Müştemilat	238		
Ofis	546	Ana Otel Binası (A)	1.153 (8YFPHLR1)
Otel A ve B Bloklar	1242	Apart Otel (B)	787 (G3Z3AAE2)
		Otel (C)	645 (PVK5KT8P)
Sığınak	118	---	---
Benzin İstasyonu Yıkama Yağlama	291	Dükkanlar	353 (ER2Y4URN)
		Depo	176 (ER2Y4URN)
Toprak Altı Depolar	2.742	Fabrika ve Depo Alanı	2.743 (C5MG42VF) (2GBG13HZ)
TOPLAM	**5.727**		**7.305**

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

Taşınmazın ihdas, tevhid ve yola terk işlemlerinin yapılması ile ilgili 14.12.2017 tarih ve 2116 sayılı encümen kararı bulunmaktadır. Silivri Cumhuriyet Başsavcılığı'nın 05.08.2019 tarihli ve 2019/621 soruşturma sayılı ek 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 içerisindeki 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 itibariyle 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

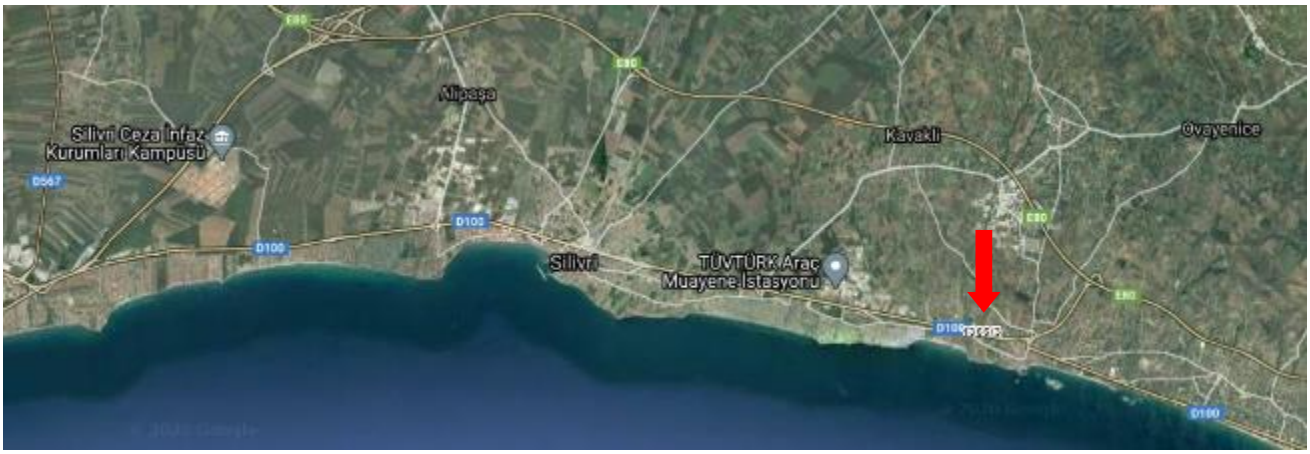
12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

12.2. Bölge Analizi

12.2.1. İstanbul İli:

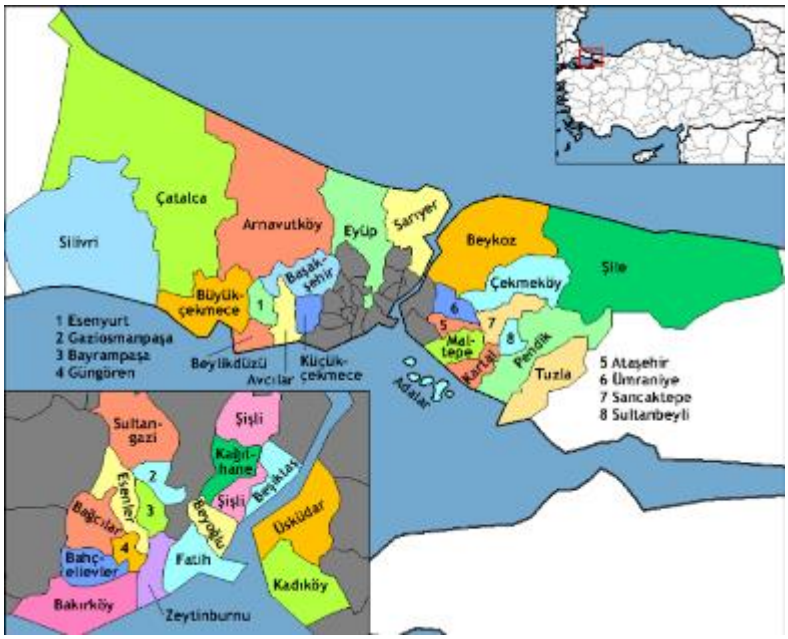
İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan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

2023 yılı itibariyle 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 kirliği 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'da özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy ilçesindeki Kozyatağı mahallesi dikkat çeker.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12.2.2. Silivri İlçesi:

Silivri 41 derece 03 kuzey paraleli ve 28 derece 20 doğu meridyenlerinin birleştiği noktada, İstanbul iline bağlı ve il merkezinin 67 km batısında, Marmara Denizi sahilindedir. İlçe tarım arazileriyle birlikte 860 km^2 yüz ölçümüne sahiptir. Doğusunda B.çekmece, kuzeyinde Çatalca, batısında Çorlu ve Marmara Ereğlisi ilçeleri; güneyinde Marmara Denizi bulunmaktadır. Günümüzde ilçe merkezi Muratçeşme'nin 1 km doğusundan başlayarak Alipaşa yol ayrımına kadar uzanmaktadır.

Silivri'de merkez ilçe belediyesi 22/03/2008 tarihli ve 26824 mükerrer sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 5747 Sayılı Kanun'a göre belediye tüzel kişilikleri kaldırılarak mahalle haline gelen 7 belde ile beraber toplam 22 mahalle muhtarlığı ve 13 köy muhtarlığı bulunmaktadır.

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

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

İlçe Haritası

12.3. Dünya Ekonomisine Genel Bakış

Küresel Ekonomik büyüme 2018 yılında sağlam bir görüntü çizmiştir. 2018 yılı, nispeten senkronize bir eğilim izleyen büyüme trendlerinin bölgesel olarak büyük değişimler izlediği bir dönem olmuştur. 2017 yılındaki güçlü toparlanmadan sonra toplam gayrisafi yurtiçi hasılattaki 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 yayılamaya 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.

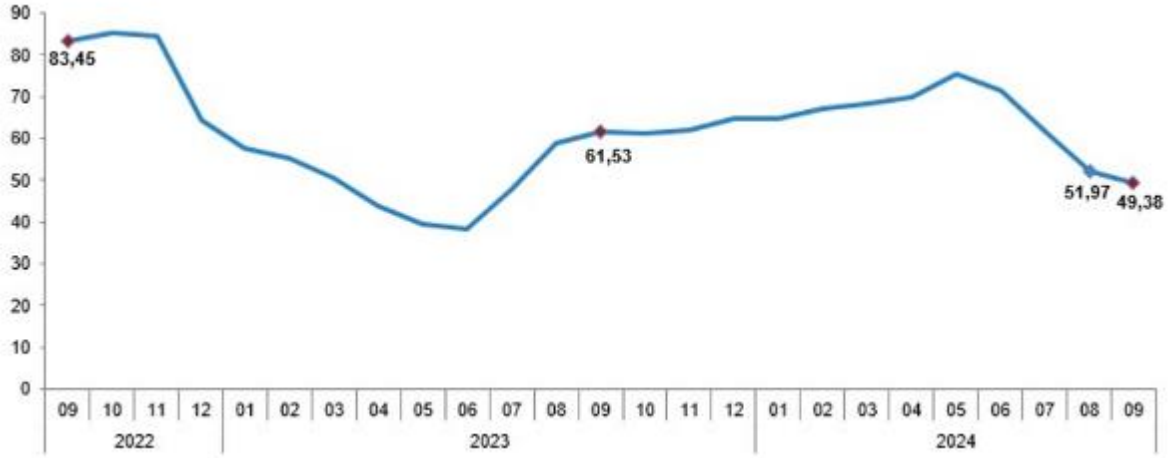
2021 yılı aşılamaların hızla yapılmaya çalışıldığı seyahat kısıtlamalarının büyük oranda kalktığı ve tüm olumsuz faktörlere rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem olmuştur. 2022-2023 yılları pandemi sonrası toparlanma süreci içerisinde tüm Dünyada enflasyon ile mücadele adımlarının atıldığı, 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.

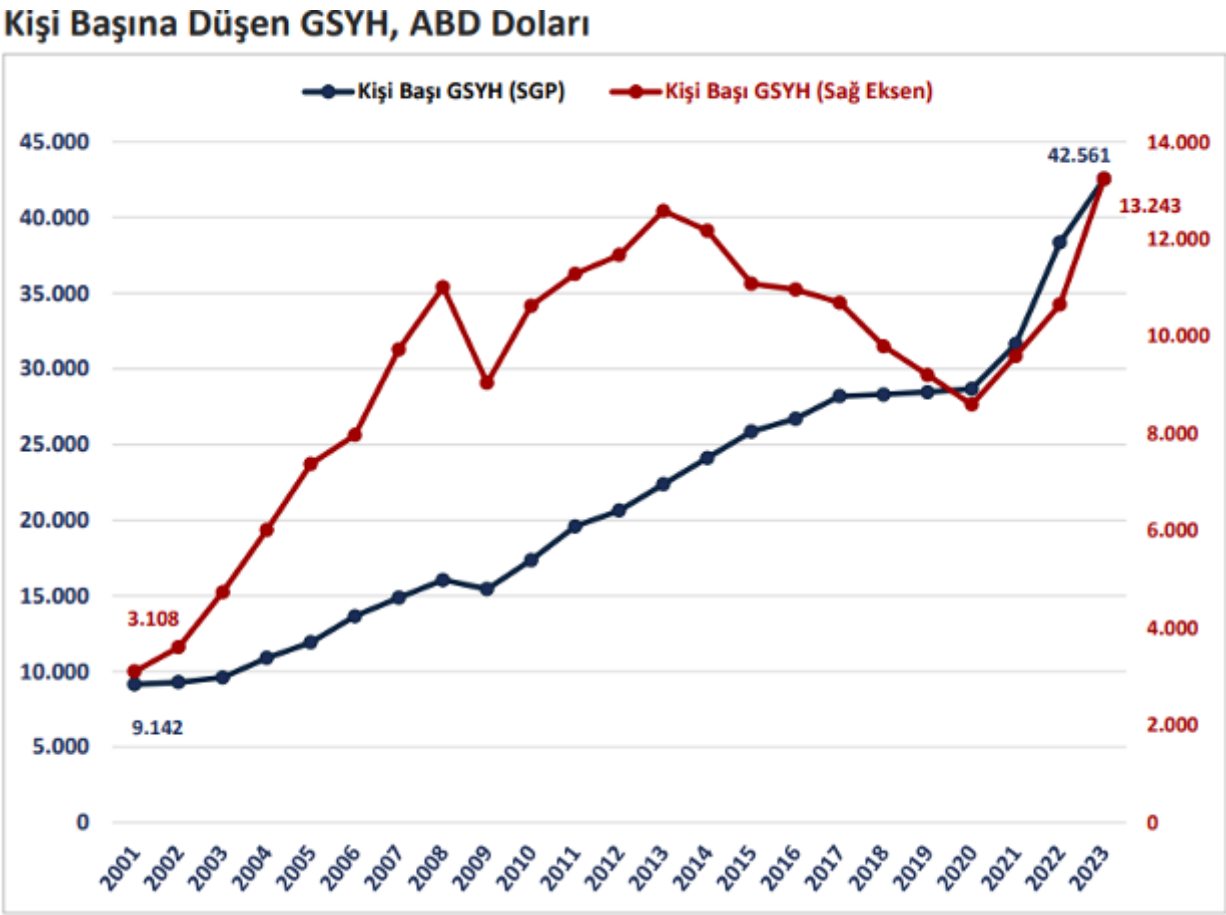


Tüfe Yıllık Değişim Oranları Eylül 2024 Kaynak: TÜİK

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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



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

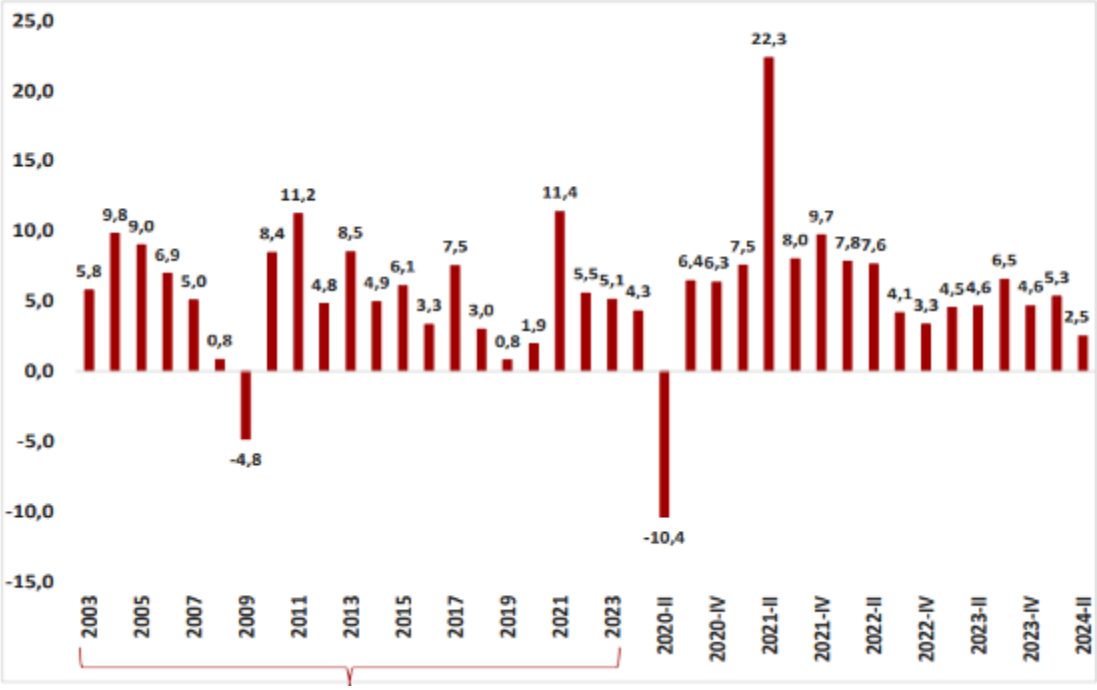
Kaynak: *T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2024)*

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 İtibarıyla GSYH Büyüme Oranları (%)



2023-2025 Büyüme Tahminleri:

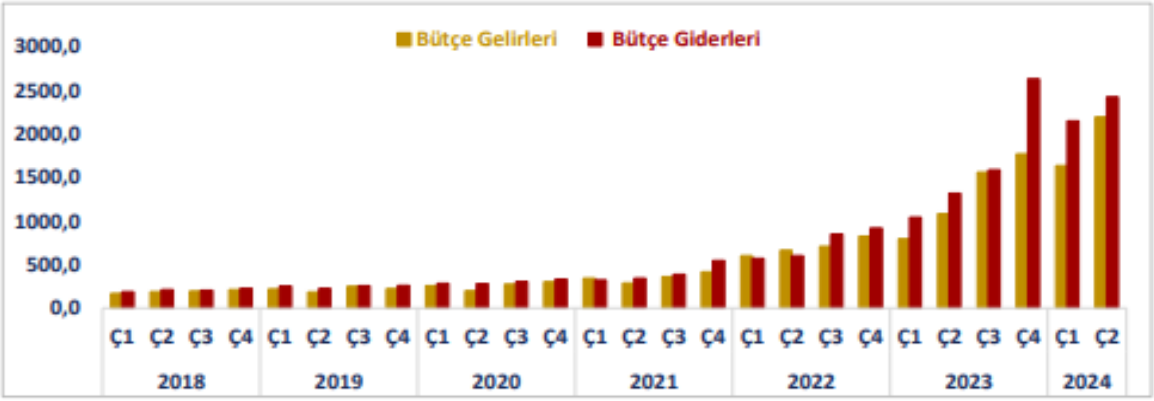
Uluslararası Kuruluşların Büyüme Tahminleri

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

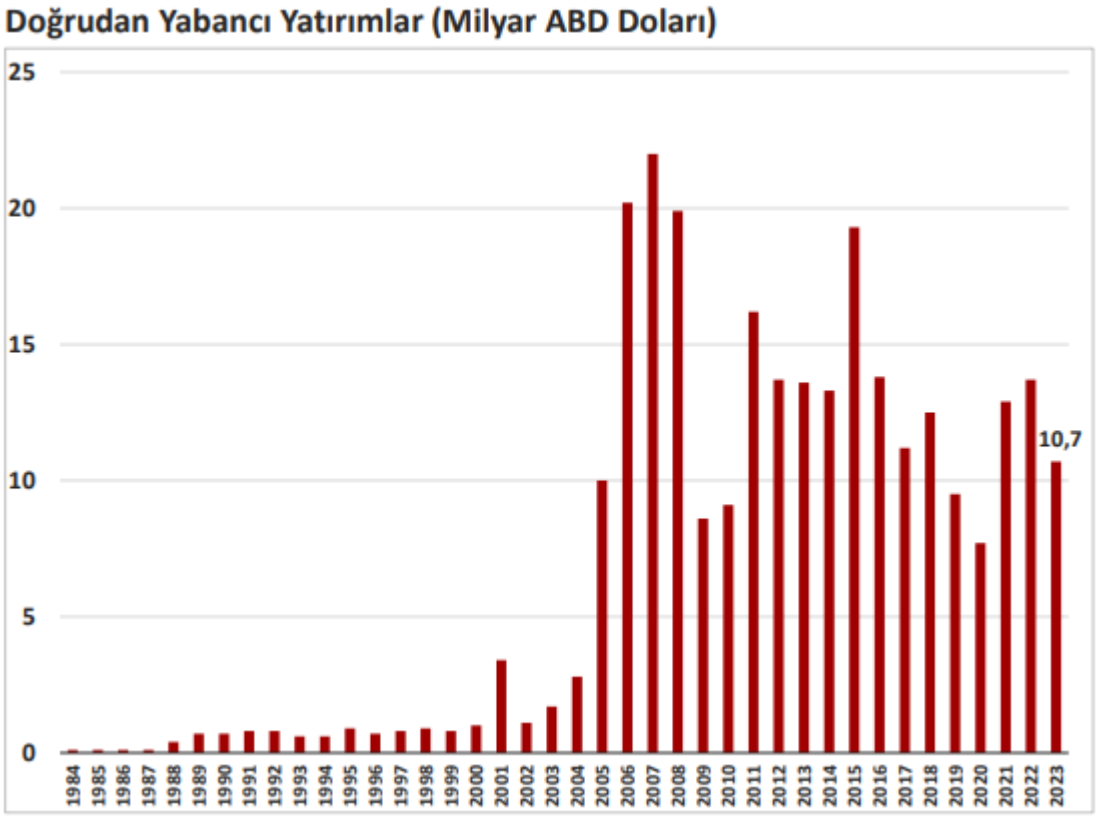
Kaynak: *T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2024)*

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)



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.

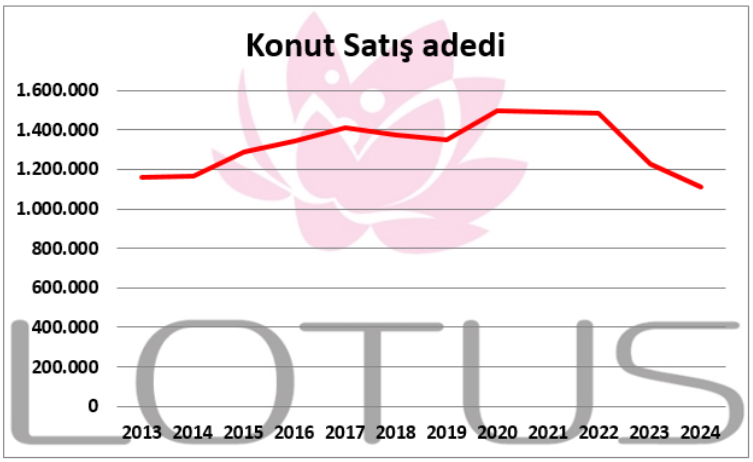
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

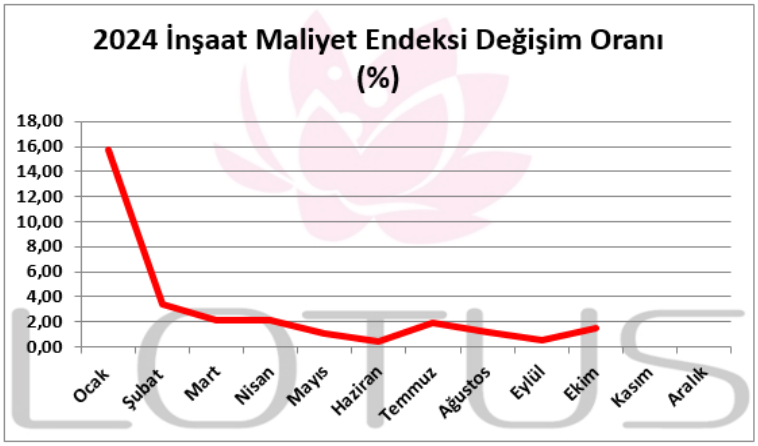
Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara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

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

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

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





Kaynak: TÜİK

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 sıkılaşma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaşma 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 itibariyle 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

TOPLAM İŞLETME ALANI	7.801,07 m^2
TOPLAM YASAL KULLANIM ALANI	7.305 m^2 (Yapı Kayıt Belgelerine Göre) (*)
TESİSİN BÖLÜMLERİ	Restaurant ve Düğün Salonu Dükkânlar / Depo Alanı Ana Otel Binası (A Blok) Apart Otel (B Blok) / Otel (C Blok) Fabrika ve Depo Alanı
ELEKTRİK	Şebeke
TRAFO	Mevcut
JENERATÖR	Mevcut
DOĞALGAZ	Mevcut (Parsel sınırlarına kadar gelmiş olup tesisin çok küçük bir kısmı haricinde kullanılmamaktadır)
GÜVENLİK	Mevcut
SU	Şebeke
SU DEPOSU	Mevcut
HİDROFOR	Mevcut
KANALİZASYON	Şebeke
YANGIN İHBAR SİSTEMİ	Muhtelif yerlerde ısı dedektörleri mevcut
KAMERA SİSTEMİ	Mevcut
PARK YERİ	Açık otopark alanları mevcut
SATIŞ KABİLİYETİ	**"Satılabilirlik"** özelliğine sahiptir.

(*) Tesis için İmar Barışı kapsamında Yapı Kayıt Belgeleri alınmıştır. Değerlemede yapı kayıt belgelerindeki toplam kulanım alanı üzerinden kıymet takdiri yapılmıştır.

14. AÇIKLAMALAR

- Rapor konusu tesisin yer aldığı 1366 ada 3 parsel 7.801,07 m² yüzölçümü büyüklüğüne sahiptir.
- Parselin D-100 karayoluna yaklaşık 82 metre, arka cephesinde yer alan 6093. Sokağa ise yaklaşık 64 metre cephesi bulunmaktadır.
- Tesisin etrafı kısmen ihata duvarı ile çevrilidir. Arka cephesindeki araç giriş kapısı demir doğramadır.
- Parselin D-100 Karayolu cephesinde üst katı depo maksatlı kullanılan dükkânlar, ana otel binası, restaurant ve düğün salonu; kuzey-batı cephesinde apart otel olarak kullanılan B Blok (projede A Blok); kuzey cephesinde ise C Blok (balkonlu odaların yer aldığı otel bloğu) yer almaktadır. Bu kısımların dışında hâlihazırda apart otel ile ana otel binası ve yerinde C Blok olarak adlandırılan otel ile tesisin güney cephesindeki dükkânlardan oluşan binanın bodrum katlarının büyük bir kısmı depo ve işyeri olarak kullanılmaktadır.
- Tesisin ruhsata esas toplam kullanım alanı 5.727 m^2'dir. Yapı kayıt Belgesi alınan kısımların toplam kullanım alanı ise 7.305 m^2'dir. Değerleme, yapı kayıt belgelerindeki toplam alan üzerinden yapılmıştır.
- Tesis bünyesindeki binaların tamamı B.A.K. tarzda inşa edilmiştir.
- Tesisin Batı yönünde yer alan çardak, kameriye, nargile salonu, 2 adet grand loca, 9 adet loca, hayvan barınağı ve kümesler, çocuk parkı ile bar olarak kullanılan yapıların yer aldığı çevre düzenlemesi yapılmış yeşil alan, tesisin parsel sınırlarının dışında kalmakta olup belediyeden kiralanmak suretiyle kullanılmaktadır.
- Ana otel binası; toplantı odası, resepsiyon, lobi ve bar gibi bölümlerden meydana gelmektedir. Ana otel binası ile B ve C blok olarak adlandırılan otel bloklarının tamamında 61 adet oda yer almaktadır (A blok 29 adet, B blok 12 adet, C blok 20 adet oda). A bloktaki odalar normal, B blok apart, C blok ise balkonlu odalar olarak düzenlenmiştir. 'Bon Hotel' olarak faaliyette olan blokların iç mekân özellikleri kullanım fonksiyonuna uygun olarak düzenlenmiştir.
- Restaurant (zemin kat/ Bahçem Et & Mangal) ve düğün salonu (normal kat) olarak kullanılan bina bünyesinde ısı merkezi, hidrofor dairesi ve depo hacimleri yer almaktadır. Binanın iç mekân özellikleri kullanım fonksiyonuna uygun olarak düzenlenmiştir.

- Otelin sağ tarafında yer alan binada 3 adet dükkân bulunmaktadır (Daha önceden yönetim ofisi olarak kullanılan dükkân bitişiğindeki Siesta ile birleştirilmiştir). Dükkânlardan biri Siesta (mobilya/iç-dış mekân oturma grupları) diğeri Ema Motors bir diğeri ise Volkan Otomotiv firmaları tarafından kullanılmaktadır. Ema Motors ile Volkan Otomotiv firmalarının yer aldığı kısmın üst katları (çatı araları) depo olarak kullanılmaktadır. Dükkânların altında yer alan depolar ise Siesta, Bahar Dinçer (bahçe hırdavat deposu), Çiğdem Özdemir (temizlik malzemeleri deposu) ve Done Port (çamaşır askılık deposu) firmaları tarafından kiralanmak suretiyle (Siesta hariç) kullanılmaktadır. Binanın iç mekân özellikleri kullanım fonksiyonuna uygun olarak düzenlenmiştir. Yine bu binanın alt kısmına denk gelen bölümde çeşitli firmalar tarafından kullanılan imalat ve depolama alanları yer almaktadır.
- A blok olarak adlandırılan ana otel binası, C blok olarak adlandırılan balkonlu odaların yer aldığı otel binası, dükkânlar ve depo olarak belirtilen binanın bodrum katları ile A ve C blokların arasında kalan boş avlunun alt kısmında işyeri ve depo alanları yer almaktadır.
- Binaların/blokların tamamının inşai imalatları eksiksizdir.
- Tesiste bodrum katın bir kısmında doğalgaz, otel odaları ile fabrika alanlarında klima, ana otel binasının ortak alanları, restaurant ve düğün salonunda ise elektrikli ısıtıcı paneller kullanılmaktadır.

15. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerleme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanım olası olduğu belirlediğinde, 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 değerlenen 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 değerleme yaklaşımları **Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı** ve **Maliyet Yaklaşı**mıdır. Bu temel değerleme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerleme 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) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerleme 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 değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

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

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklıklandırılamayacağı dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
(b) değerleme 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 değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif 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 değerleme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme 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 sayısallaştırıldıklarına 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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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 karşılanamadığı 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 ağırlıklandırılamayacağını 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) değerleme 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 karşılanamadığı 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 ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

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

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

(c) değerleme 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) değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

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

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyle 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 değerleme prosesi ayrıntılı olarak verilmiştir.

18.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

18.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

18.3 İkame Maliyet Yaklaşımı

18.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı:

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

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

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

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

Satılık İşyeri Emsal Bilgileri

1- Emsal: **Satılık (Mal Sahibi) / 541 337 3030**

E-5 Karayoluna yaklaşık 500 m. mesafede yer alan 30 üzeri yıllık binada zemin katta konumlu, 300 m² kullanım alanlı dükkân 19.000.000,-TL bedelle satılıktır. (63.333,-TL/m²)

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

Rapor konusu tesis ile aynı bölgede yer alan, 3.750 m² kullanım alanlı, 12 yıllık, 1 katlı idari bölümleri de bünyesinde barındıran fabrika binası 200.000.000,-TL bedelle satılıktır. (53.333,-TL/m²)

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

Rapor konusu tesis ile aynı bölgede yer alan, 1.900 m² kullanım alanlı 9 yıllık fabrika binası 95.000.000,-TL bedelle satılıktır. (50.000,-TL/m²)

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

Rapor konusu tesis ile aynı bölgede yer alan, 1.900 m² kullanım alanlı 15 yıllık fabrika binası 78.000.000,-TL bedelle satılıktır. (41.053,-TL/m²)

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

Rapor konusu tesis ile aynı bölgede yer alan, 7.100 m² kullanım alanlı 15 yıllık fabrika binası 376.000.000,-TL bedelle satılıktır. (52.958,-TL/m²)

Satılık Ticari Gayrimenkul Emsal Krokisi

Satılık Ticari Gayrimenkul Emsal Analizi

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlık Oranı	Alan Düzeltmesi		Konum ve Şerefiye		Bina Yaşı - Kalitesi		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk			7.305,00							40.800
		Düzeltme Oranı	Alanı	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Düzeltme Oranı	
Emsal 1	63.333	-10%	300	-20%	Orta Kötü	10%	Az Kötü	5%	-15%	53.833
Emsal 2	53.333	-10%	3.750	-5%	Az Kötü	5%	Orta İyi	-15%	-25%	40.000
Emsal 3	50.000	-10%	1.900	-10%	Orta Kötü	10%	Çok İyi	-20%	-30%	35.000
Emsal 4	41.053	-10%	1.900	-10%	Orta Kötü	15%	Orta İyi	-15%	-20%	32.842
Emsal 5	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 m² birim ve toplam değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir. Emsal analizi otel blokları, restaurant ve dükkanlar baz alınarak yapılmış olup diğer yapılar için mimari ve inşai özellikleri ile büyüklüklerine göre düzeltme yapılmıştır.

Yerindeki Yapı Adı	Yapı Kayıt Belgesi Kullanım Alanı (m²)	m² 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
Dükkânlar	353	40.800	14.400.000
Depo	176	22.450	3.950.000
Fabrika ve Depo Alanı	2.743	18.350	50.350.000
TOPLAM	**7.305**		**233.250.000**

18.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı:

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

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

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

18.3. İkame Maliyet Yaklaşımı

Taşınmazın halihazır durumdaki değerinin tespitinde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

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

(*) Bu bileşenler, arsa ve inşaî 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 m² yüzölçümlü arsa 5.000.000,-TL bedelle satılıktır. (~23.923,-TL/m²)

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 m² yüzölçümlü arsa 120.000.000,-TL bedelle satılıktır. (~28.571,-TL/m²)

3-Emsal: **Satılık (Ahlatçıoğlu 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 m² yüzölçümlü arsa 8.250.000,-TL bedelle satılıktır. (~21.825,-TL/m²)

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 m² yüzölçümlü üç adet arsa toplam 10.900.000,-TL bedelle satılıktır. (~16.244,-TL/m²)

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)
Konu Mülk			**7.801,07**		**D-100 Karayolu**		**Ticaret Alanı (E:0,5)**			**20.440**
		Düzeltme Oranı	Alanı	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Düzeltme Oranı	
Emsal 1	23.923	-10%	209	-10%	Az Kötü	10%	Benzer	0%	-10%	21.531
Emsal 2	28.571	-10%	4.200	0%	Az Kötü	10%	Çok İyi	-50%	-50%	14.286
Emsal 3	21.825	-10%	378	-10%	Çok kötü	30%	Benzer	0%	10%	24.008
Emsal 4	16.244	-10%	671	-10%	Çok kötü	30%	Çok Kötü	25%	35%	21.929

Emsal analizinden ve yukarıda özetlenen değerleme prosesinden hareketle, rapora konu tesisin yer aldığı parselin konumu, yüzölçümü büyüklüğü, mevcut imar durumu ve üzerindeki yapıların mevcudiyeti dikkate alınarak **m² birim değeri** için **20.430,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

Buna göre parselin değeri;

7.801,07 m² x 20.440,-TL/m² ≅ **159.455.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

2. İnşai yatırımların değeri:

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

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

Yerinde yapılan incelemelere göre otel, restaurant ve düğün salonu olarak kullanılan yapıların inşai standartları ve mimari kalitesinin, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının belirlemiş olduğu Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2024 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetlerinin (restaurant ve düğün salonu - 3/B sınıfı – 14.400 TL/m^2, Otel (1-2 yıldızlı) - 4/A sınıfı - 15.300 TL/m^2) 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^2) olup % 31 yıpranma payı düşülmüştür. Fabrika ve depo olarak kullanılan yapı ise 2/C sınıfı (7.750 TL/m^2) olup % 31 yıpranma payı düşülmüştür.

Buna göre hesaplanan inşai yatırım bedelleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

YAPI ADI	YAPI KAYIT BELGELERİNE GÖRE KULLANIM ALANI (m2)	YAPI SINIFI	m² BİRİM MALİYETİ (TL)	AMORTİSMAN ORANI	m² BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ 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**
TOPLAM						**76.865.000**

Özet olarak tesisin, yapı kayıt belgeleri itibariyle değeri;

Arsanın değeri 159.455.000,-TL

İnşaî 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 değerin 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 Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

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

Taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerine aykırı bir durumu bulunmamaktadır.

20. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **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.

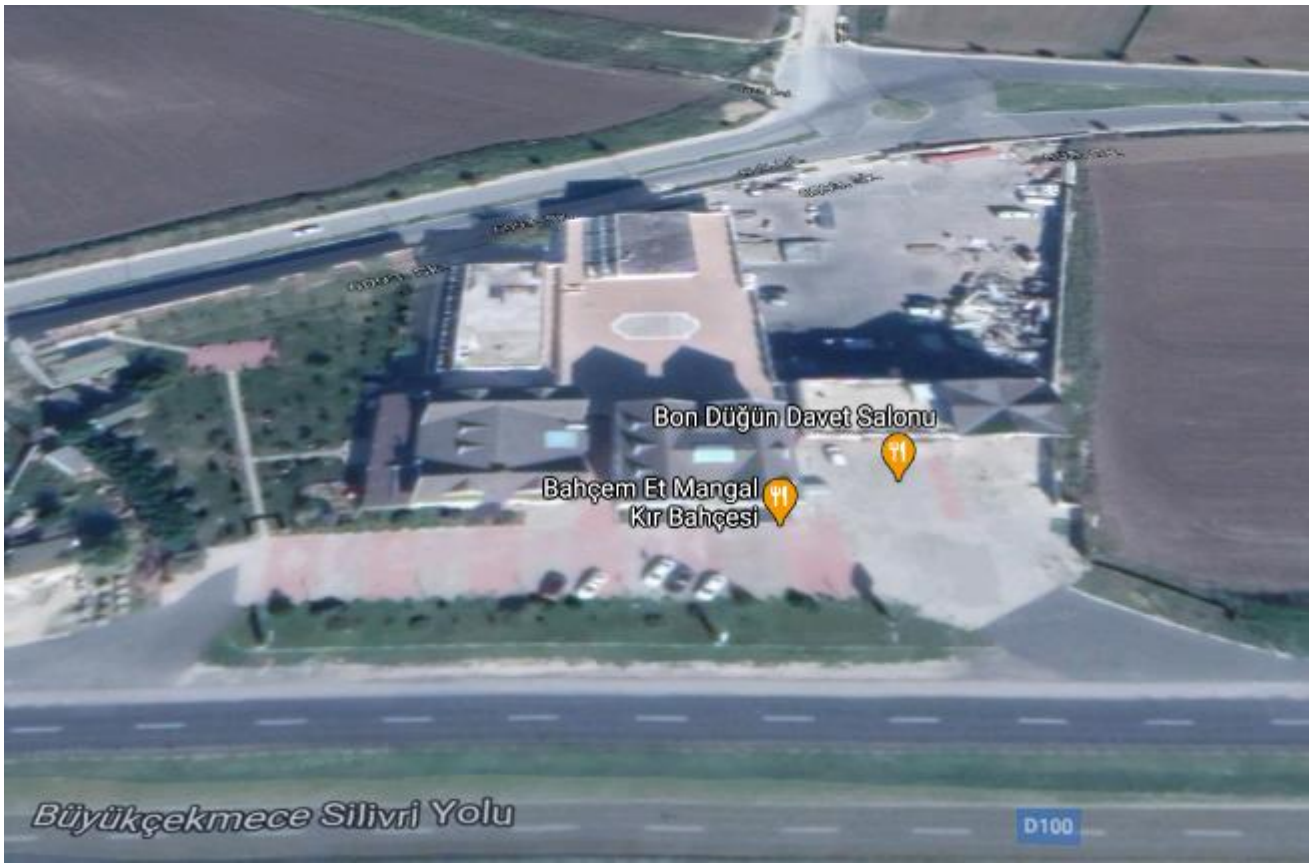
Eki:

- 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

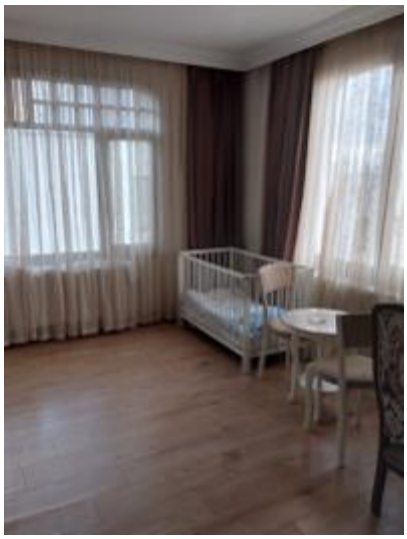
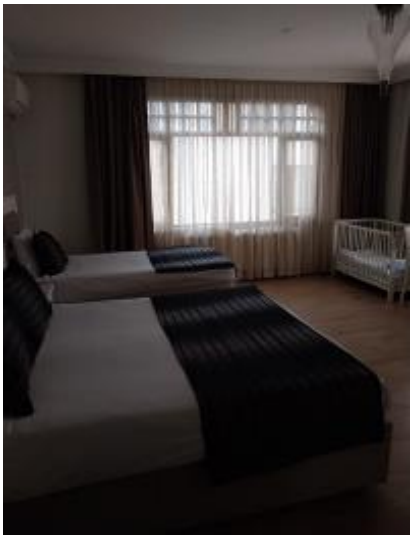
Tesis Dış Görünümleri

Tesis Dış Görünümleri

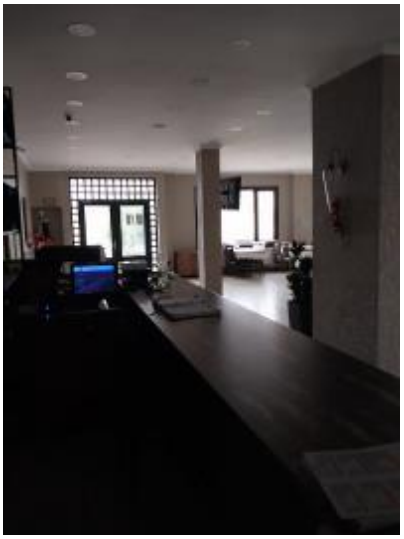
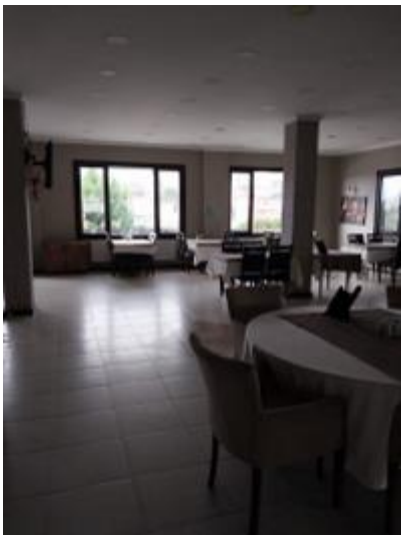
Tesis Dış Görünümleri

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

CSB01000334966501

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, Cadde\Sokak:2087. SOKAK, Dış Kapı No:12, Ada:1366, Parsel:3
Toplam Yapı Alanı	:	1447,52 m²
Arsa Alanı	:	1300,17 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı	:	2

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

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

CSB01000334710301

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	:	İl:İSTANBUL, İlçe:SİLİVRİ, Mahalle:SELİMPAŞA, Cadde\Sokak:2087. SOKAK, Dış Kapı No:10, Ada:1366, Parsel:3
Toplam Yapı Alanı	:	1153,29 m²
Arsa Alanı	:	1300,17 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı	:	1

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

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

CSB01000335071701

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	:	İl:İSTANBUL, İlçe:SİLİVRİ, Mahalle:SELİMPAŞA, Cadde\Sokak:2087. SOKAK, Dış Kapı No:30 A, Ada:1366, Parsel:3
Toplam Yapı Alanı	:	787,42 m²
Arsa Alanı	:	1300,17 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı	:	1

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

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

T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

CSB01000334888301

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No	:	PVK5KT8P
Başvuru Numarası	:	3348883
Düzenleme Tarihi	:	29.06.2019

Belgenin Kapsamı	:	Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	:	TİCARİ
Yapının Adresi	:	İl:İSTANBUL, İlçe:SİLİVRİ, Mahalle:SELİMPAŞA, Cadde\Sokak:2087. SOKAK, Dış Kapı No:14 A, Ada:1366, Parsel:3
Toplam Yapı Alanı	:	644,97 m²
Arsa Alanı	:	1300,17 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı	:	1

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

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

CSB01000335020001

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

YAPI KAYIT BELGESİ

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

Belgenin Kapsamı	:	Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	:	TİCARİ
Yapının Adresi	:	İl:İSTANBUL, İlçe:SİLİVRİ, Mahalle:SELİMPAŞA, Cadde\Sokak:2087. SOKAK, Dış Kapı No:8 A, Ada:1366, Parsel:3
Toplam Yapı Alanı	:	528,84 m²
Arsa Alanı	:	1300,17 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı	:	4

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

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

T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

C5B010000335146001

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	:	İl:İSTANBUL, İlçe:SİLİVRİ, Mahalle:SELİMPAŞA, Cadde\Sokak:6093. SOKAK, Dış Kapı No:1 E, Ada:1366, Parsel:3
Toplam Yapı Alanı	:	2397,43 m²
Arsa Alanı	:	1300,17 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı	:	2

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

*Bu belgenin doğruluğu https://www.turkiye.gov.tr/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

CSB01000335215301

YAPI KAYIT BELGESİ

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

Belgenin Kapsamı	:	Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	:	TİCARİ
Yapının Adresi	:	İl:İSTANBUL, İlçe:SİLİVRİ, Mahalle:SELİMPAŞA, Cadde\Sokak:6093. SOKAK, Dış Kapı No:3, Ada:1366, Parsel:3
Toplam Yapı Alanı	:	345,88 m²
Arsa Alanı	:	1300,17 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı	:	1

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

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

Yapı Kayıt Belgeleri

T.C.
SİLİVRİ
..H CEZA HÂKİMLİĞİ

DEĞİŞİK İŞ NO : 2019/2473 D.İş

DEĞİŞİK İŞ KARAR

HAKİM : Görkem BAYRAKTUTAN 189642
KATİP : Hülya DURUKAN 152498

İTİRAZ EDEN : Silivri Belediye Başkanlığı
VEKİLİ : Av. İlknur SIKDOKUR
İTİRAZ EDİLEN KARAR : Silivri Cumhuriyet Başsavcılığı'nın 05.08.2019 tarihli ve 2019/621 Soruşturma sayılı ek kovuşturmaya yer olmadığına ilişkin kararı.
İTİRAZ TARİHİ : 19/08/2019
KARAR TARİHİ : 18/09/2019

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

GEREĞİ DÜŞÜNÜLDÜ:

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

KARAR: Yukarıda açıklanan nedenlerle;

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

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

3-Evrakın gereği için Silivri Cumhuriyet Başsavcılığına gönderilmesine;

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

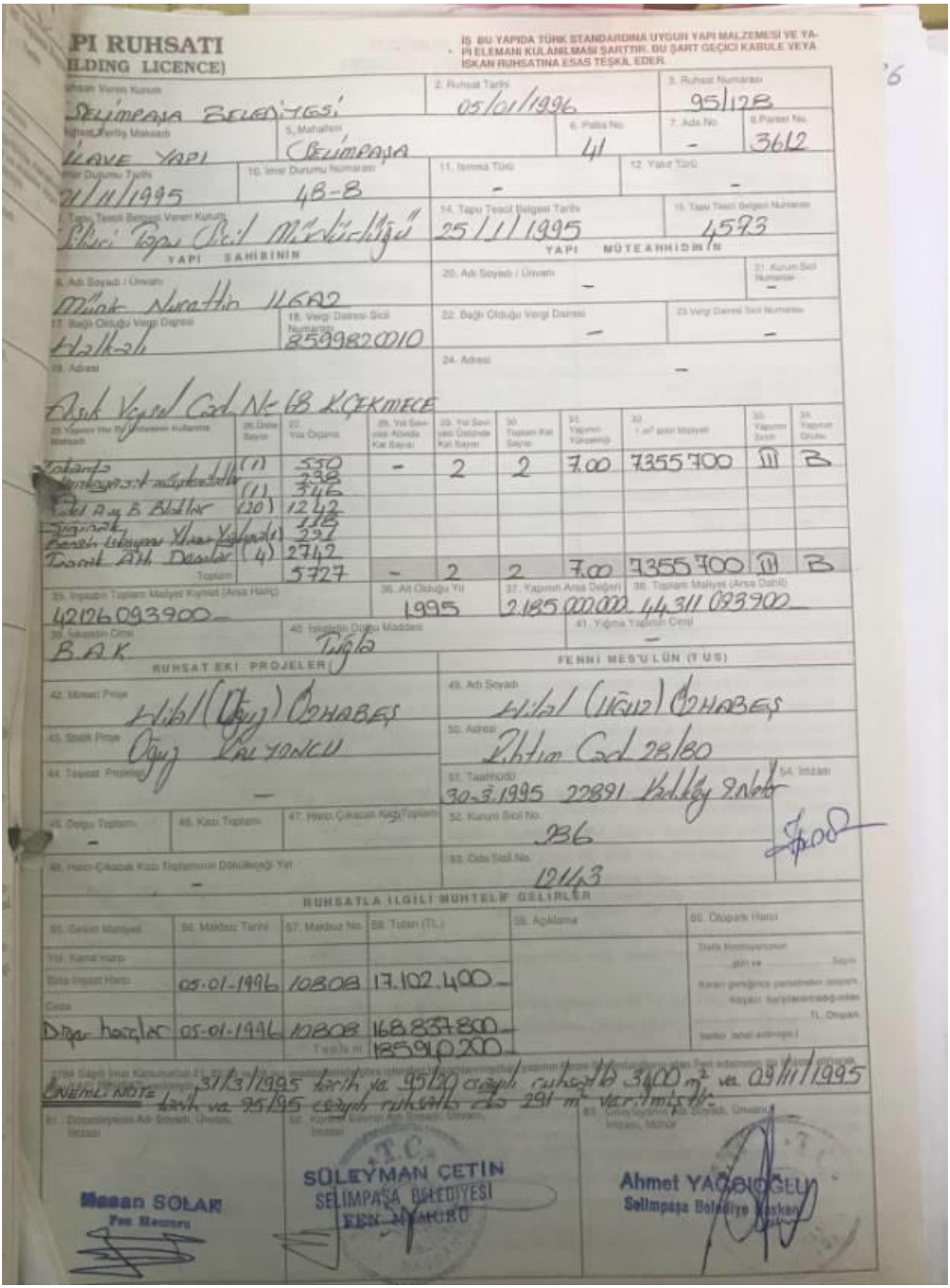
Dair evrak üzerinde yapılan inceleme sonucunda 5271 sayılı CMK' nun 271/4 maddesi uyarınca **KESİN** olmak üzere karar verildi.18/09/2019

Katip 152498
e imzalıdır

Hakim 189642
e imzalıdır

Sekmpaşa Bon otel
2087 sokak No:12.

Sulh Ceza Hakimliği'nin Kararı



PI RUHSATI
ILDING LICENCE)

İŞ BU YAPIDA TÜRK STANDARDINA UYGUN YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULANILMASI ŞARTTIR. BU ŞART GEÇİCİ KABULE VEYA İSKAN RUHSATINA ESAS TEŞKİL EDER.

Ruhsat Veren Kurum: Selimpaşa Belediyesi	2. Ruhsat Tarihi: 05/01/1996	3. Ruhsat Numarası: 95/128		
4. Yapılış Maksadı: İLAVE YAPI	5. Mahallesi: Selimpaşa	6. Pafta No.: 41	7. Ada No.: -	8. Parsel No.: 3612
9. İmar Durumu Tarihi: 21/11/1995	10. İmar Durumu Numarası: 48-B	11. İsimsa Türü: -	12. Yakıt Türü: -	
13. Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum: Silivri Tapu Sicil Müdürlüğü	14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi: 25/1/1995	15. Tapu Tescil Belgesi Numarası: 4573		
YAPI SAHİBİNİN	YAPI MÜTEAHHİDİNİN			
16. Adı Soyadı / Ünvanı: Münir Nurettin ILGAZ	20. Adı Soyadı / Ünvanı: -	21. Kurum Sicil Numarası: -		
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi: Halkalı	18. Vergi Dairesi Sicil Numarası: 8599820010	22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi: -	23. Vergi Dairesi Sicil Numarası: -	
19. Adresi: Atatürk Yaşar Cad. No: 68 K.ÇEKMECE	24. Adresi: -			

25. Yapının Her Bir Bağımsız Kullanım Maksadı	26. Daire Sayısı	27. Yıla Düşüşü	28. Yıl Sayısı Üzerinde Kat Sayısı	29. Yıl Sayısı Üzerinde Kat Sayısı	30. Toplam Kat Sayısı	31. Yapının Yüksekliği	32. 1 m² şeran bedeli	33. Yapının Sınıfı	34. Yapının Grubu
Zeytinlik [illegible]	(1)	550	-	2	2	7.00	7355700	III	B
[illegible]	(1)	338							
Tekel Ayı B. Bloklar	(20)	1242							
Sığınak		118							
Benzin İstasyonu Yıkama Yapılacak	(1)	237							
Tasnik Atlı Dosalar	(4)	2742							
Toplam		5727	-	2	2	7.00	7355700	III	B

35. İnşaatın Toplam Maliyet Kıymet (Arsa Hariç)	36. Ait Olduğu Yıl	37. Yapının Arsa Değeri	38. Toplam Maliyet (Arsa Dahil)
42126093900	1995	2.185.000.000	44311093900

39. İnşaatın Cinsi: B.A.K.	40. İnşaatın Dışına Maddesi: Tuğla	41. Yağmur Yapıcısı Cinsi: -

RUHSAT EKİ PROJELER

42. Mimari Proje: Hilal (Uğur) Ozhabeş	49. Adı Soyadı: Hilal (Uğur) Ozhabeş
43. Statik Proje: Uğur Çalıyancı	50. Adresi: Ahtım Cad. 28/80
44. Tesisat Projeleri: -	51. Tasdikidi: 30.3.1995 22891 Kadıköy 9. Noter
45. Dolgu Toplamı: -	46. Kazı Toplamı:
47. Hafrı Çıkacak Kazı Toplamı:	52. Kanunî Sicil No.: 336
48. Hafrı Çıkacak Kazı Toplamının Döküleceği Yer: -	53. Oda Sicil No.: 12143

FENNİ MES'ULÜN (TUS)

54. İmzası

RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER

55. Gelirin Mahiyeti	56. Makbuz Tarihi	57. Makbuz No.	58. Tutarı (TL.)	59. Açıklama	60. Ödüpark Harcı
Yol Kama Harcı					Trafik Komisyonunun ..... gün ve ..... Sayılı Kararı gereğince parselden ödenecek hisseyi karşılayacağı miktar ..... TL. Ödüpark bedeli tahsil edilmiştir.
Bina İnşaat Harcı	05.01.1996	10808	17.102.400		
Ceza					
Diğer hazlar	05.01.1996	10808	168837800		
		Toplam	185940200		

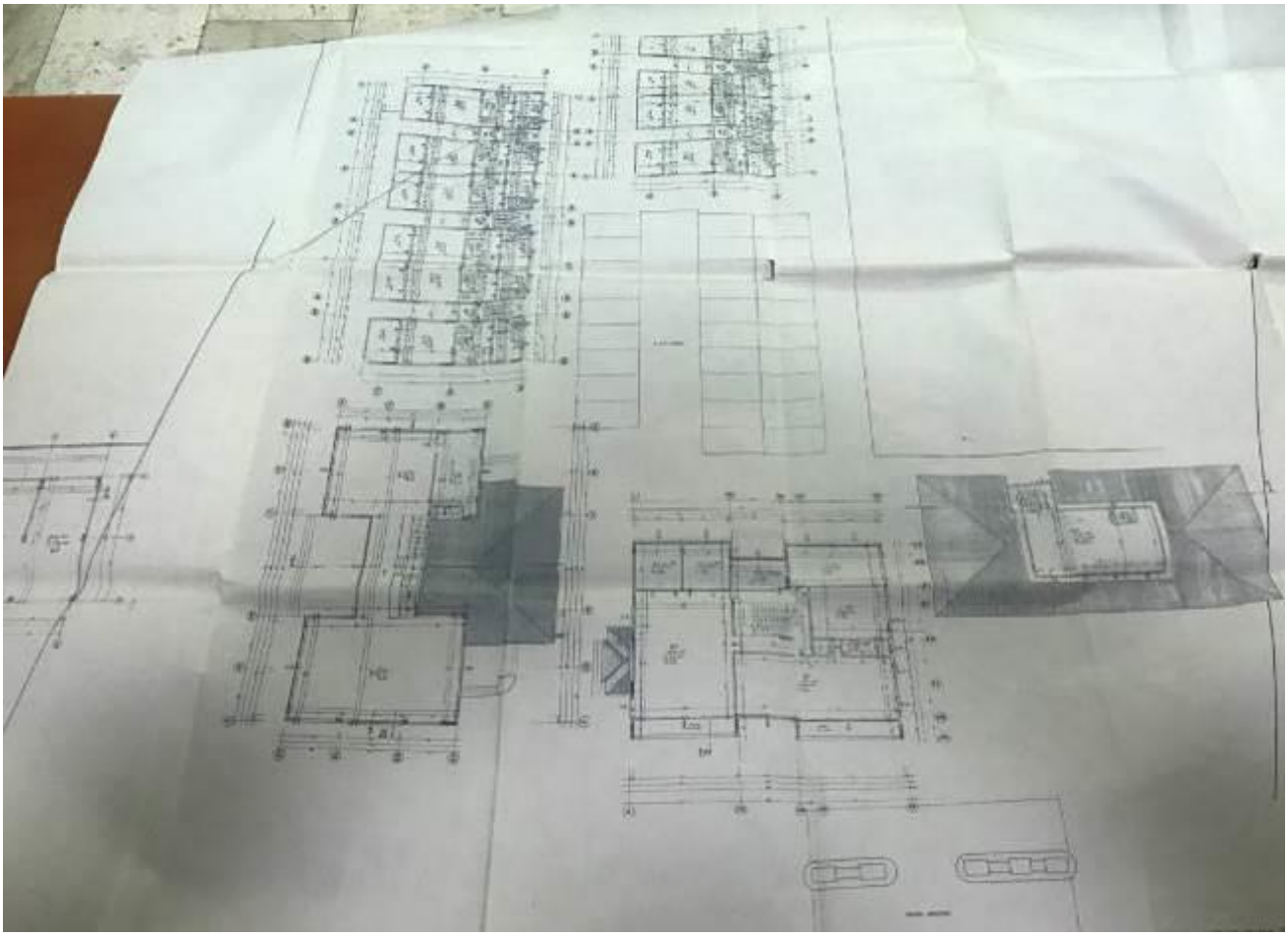
ÖNEMLİ NOTE: 31/3/1995 tarih ve 95/20 sayılı ruhsatla 3400 m² ve 09/11/1995 tarih ve 95/95 sayılı ruhsatla 291 m² verilmiştir.

61. Düzenleyenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası: Hasan SOLAK, Fen Memuru

62. Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası: T.C. SÜLEYMAN ÇETİN, SELİMPAŞA BELEDİYESİ, FEN MEMURU

63. Onaylayanın Adı Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mühür: Ahmet YAĞBIOĞLU, Selimpaşa Belediye Başkanı

Yapı Ruhsatı



Vaziyet Planları

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 11.10.2016 **Meclis Karar No: 1635**

RAPOR:

KONUNUN ÖZÜ: Silivri, Selimpaşa Mah.3612 parsel ile batısındaki park alanı olarak tescilli alana ilişkin "1/IP-20772.1" Plan İşleri Numaralı 1/1000 ölçekli 1/IP. değişikliği teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Planlama Müdürlüğü'nün 04/09/2016 gün ve 2016-9805 sayılı yazısında;

"İlgi: a) 20.07.2016 tarih, E.359985 sayılı Silivri Belediye Başkanlığı yazısı ve ekl 15.07.2016 tarih, 2016/67 sayılı İlçe Belediye Meclis kararı ile ekleri.
b) 07.07.2015 tarih ve Plan. Müd. 9062 sayı ile kayıtlı dilekçe ve teklif dosyası.
c) 12.10.2015 tarih ve 2015-10386 sayılı Başkanlık Makamı yazısına.
d) 19.11.2015 tarih, 1888 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi kararı.
e) 18.02.2016 tarih ve 2015-14712-1515 sayılı dağıtım yazısına.
f) 31.05.2016 tarih ve 2016-5/9964 sayılı yazınız.
g) 20.8.2004 tarih ve 5/89 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlığı genelgesi ve 20.8.2004 tarih,8/90 sayılı Başkanlık Oluru.

TALEP

İlgi (a) yazı ile; Silivri İlçesi, Selimpaşa Mahallesi, 3612 parsel ile batısındaki park alanı olarak tescilli alana ilişkin 20.11.2015 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği doğrultusunda onaylı 1/1000 ölçekli planda 3612 parseldeki Kısmen Dışı Kentsel Çalışma Alanı ve Akaryakıt İstasyonu fonksiyonlarının iptal edilerek, kısmen K.AK.S.:0.50, Yençok: 9.50 m yapılaşma koşullarında "Ticaret Alanı", kısmen "Genel Otopark Alanı" olarak planlanması, tescilli alanın ise bir kısmında Park Alanı iptal edilerek, K.AK.S.:0.50, Yençok: 9.50 m yapılaşma koşullarında "Ticaret Alanı" planlanması ve bir kısmında Otopark Alanı iptal edilerek, "Park Alanı"na ilave edilmesine ilişkin hazırlanan ve Silivri Belediye Meclisinin 15.07.2016 tarih ve 67 sayılı Kararı ile kabul edilen "1/IP-1151.7" Plan İşleri Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin, 5216 sayılı Kanunun 7/b maddesine göre gereği talep edilmektedir.

MÜLKİYET

İlgi (a) yazı ekl 08.03.2016 gün/sayı numaralı ait tapu kayıt belgesinden Silivri İlçesi, Selimpaşa Mahallesi, 3612 sayılı parselin 9.635,34 m2. yüzölçüme sahip olduğu ve şahsa mülkiyetinde olduğu, 12.06.2007 tarihinde satış yoluyla satın alındığı görülmektedir.

İlgi (a) yazıdan ifade değişikliğine konu diğer alanın Park Alanı olarak tescilli alan olduğunanlaşılmaktadır.

MEVCUT DURUM

Söz konusu parsel D-100 Karayolunun kenarında yer almakta olup, Başkanlığımız ortak kullanımında olan 2013 yılı hava fotoğraflarından ve kalkınma karta bilgilerinden 3612 parselde aşırı eski yapılarının bulunduğu, 3612 parselin bunundaki tescil alanın boş durumda olduğu anlaşılmaktadır.

PLANLARDAKİ DURUM

3612 parsel ve batısındaki tescilli alanın 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı durumu;

-17.12.2012 onaylı 1/5000 ölçekli Selimpaşa, Ortaköy ve Kavaklı TEM Otoyolu Güneyi Nazım İmar Planı'nda; 3612 parsel ve batısındaki tescilli alan, 18.maddede uygulama sınırı kapsamında ve KAKS:0.80, Hmax:3 kat yapılaşma şartlarında T+(1-3 sembolü ile gösterilen "Ticaret+Hizmet Alanları 3 (Transfer alabilecek)" fonksiyonunda ve 3612 parselde ise bir kısmı 20.00 m.lik yolda kalmakta idi.

-3612 parsel ile batısındaki park alanı olarak tescilli alana ilişkin onay 20.11.2015 onaylı 1/5000 ölçekli 1/IP. değişikliği ile 3612 parsel ve batısındaki tescilli alandaki "Ticaret+Hizmet Alanları(Transfer alabilecek)" fonksiyonu iptal edilerek, kısmen Ticaret Alanı (Kaks:0.50 Yençok:9.50 m.) kısmen Park Alanı olarak planlanmıştır.

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 11.10.2016 **Meclis Karar No: 1635**

Yençok:9.50m.), kısmen Park ve Yeşil Alan ve kısmen Genel Otopark Alanı olarak planlanmıştır.

3612 parsel ve batısındaki tescilli alanın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı durumu ise;

- 03.06.1992 onaylı 1/1000 ölçekli Selimpaşa V.Etap S.İ.Planında 3612 parsel kısmen E:0.50, max.H:12.50 m. yapılaşma koşullarında Kısmi Dışı Kentsel Çalışma Alanı, kısmen Park Alanı, kısmen Otopark Alanı fonksiyonlarında ve kısmen 11.00 m.lik yolda kalmakta ve Kısmi Dışı Kentsel Çalışma Alanı fonksiyonunda 10 m.lik yapı yaklaşma mesafesi bulunmakta idi.
- Hülâsaten bahsi geçen hazırlanan 17.08.1995 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde; 3612 sayılı parseldeki Kısmi Dışı Kentsel Çalışma Alanı fonksiyonunun bir kısmı Akaryakıt İstasyonu olarak planlanmış, Akaryakıt İstasyonuna giriş çıkış için parsel güneyinde otopark planlanmış, Kısmi Dışı Kentsel Çalışma Alanı fonksiyonu çekme mesafesi kuzeyde ve güneyde 10.00 m. olarak korunmuş, ayrıca parseldeki diğer donatı alanları korunmuş,
- 03.01.1996 onaylı 1/1000 ölçekli plan değişikliği ile 3612 parselin ifraz görmesi neticesinde meydana gelen ve kamuya terk edilen batı tarafındaki Park Alanının kuzeyinde sağ tarafında ayrılan Trafo Alanı, 20.09.1996 onaylı 1/1000 ölçekli plan tadilatı ile Park Alanının batı tarafına alınmıştır.

İLÇE MECLİS KARARI

İlgi (a) yazı ekl 15.07.2016 tarih, 2016/67 sayılı İlçe Belediyesi Meclis Kararı;

"Silivri İlçesi, Selimpaşa Mahallesi, 3612 parsel ile batısındaki park alanına ait plan değişikliği teklifi, 17/12/2012 tasdik tarihli Selimpaşa 3612 parsel ile batısındaki park alanı olarak terk edilmiş alanın Nazım İmar Planı tadilat kararlarına uygun olarak yapıldığından, komisyonumuzca uygun görülmüştür." şeklinde hazırlanan İmar Komisyonu raporunun kabulü şeklindedir.

İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ

İlgi (a) yazı ekinde yer alan Ulaşım Planlama Müdürlüğü, Yeşil Alanlar ve Tesisler Yapım Müdürlüğü, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü, İSKİ Genel Müdürlüğü, Karayolları Genel Müd.ğü 1.Bölge Müdürlüğü, BEDAŞ görüşleri aşağıdaki şekildedir;

Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 31.03.2016 tarih ve 285752-1362244 sayılı yazısında;

"ULAŞIM KARARI:

Silivri, Selimpaşa, 3612 parsel ve batısındaki tescili alana ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisince 19.11.2015 tarih ve 1888 no'lu Karar alınılığı ve bu doğrultuda 20.11.2015 tarihinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nin onaylandığı belirlenmiş olup; Silivri, Selimpaşa, 3612 parsel ve batısındaki tescili alanın; 20.11.2015 tarh 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine uygun olarak, kısmen KAKS:0.50 Yençok:9.50m yapılaşma koşullarında Ticaret Alanı, kısmen Park Alanı kısmen Otopark Alanı kısmen Yol Alanı olarak planlanmasını içeren 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifinin ulaşım sistemine etkisinin min.'a indirilmesi için;

- Teklif alanın coğrafi olduğu D-100 Karayolu ünvanda yer alan Uygulama Projesi bitmiş Selimpaşa D-100 Karayolu - Kadir Has Caddesi Kesişimi Yol, Kavşak Uygulama Projesine ve bununla(120.00m'lik yol yeni gerekli tesislerin belirlenir yapılması,
- Teklif ile ilgililer Otopark Alanının 20.00m'lik yolların kesişmesinde dönel kavşak alanın olmasar etkileyeceği belirlendiğinden bu doğrultude gerekli düzenlemelerin yapılması ve Otopark Alanı'na giriş-çıkışlara ilişkin UTK Kararı alınması,
- "Ticaret Alanı fonksiyonunun otopark ihtiyacı bahsindeki her 50m2'lik ticaret alanı için 1 otomobil otopark alanı ayrılacaktır." plan notunun eklenmesi,
- Teklifte sunulan bütün kamusal ihtiyaçlar ve gelecek nesillerinin yeşil ortaklığı sağlanmalıdır. "Silivri Selimpaşa 3612 parsel ve batısındaki tescili alanda yeni

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 11.10.2016 **Meclis Karar No: 1635**

olan Ticaret Alanının yıkılıp yapılması halinde 20.00m'lik yolda min. 10.00m çekme mesafesi bırakılacak olup, D-100 Karayolundan çekme mesafelerine ilişkin Karayolları Genel Müdürlüğünden görüş alınacaktır "plan notunun eklenmesi, gerekmektedir." denilmektedir.

Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 22.04.2016 tarih ve 591-79490 sayılı yazısında;

"Sonuç olarak; ilgi (c) dilekçe ekinde verilen rapor yeterli jeolojik çalışmayı içermekte olup, plânlama alanında bulunan mevcut yapının kullanılmak istenilmesi durumunda zemin – temel, temel-yapı ve statik yönden incelenip, gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması,raporda belirtilen önlem ve öneriler uyulması, uygulamaya yönelik yapılacak olan zemin etüt çalışmasının bu raporda belirtilen hususlar doğrultusunda yapılması ve bu doğrultuda uygulamaya geçilmesi koşuluyla, söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatı jeolojik bakımdan uygun görülmektedir." denilmektedir.

Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğü'nün 23.03.2016 tarih ve 325571-502 sayılı yazısı ekl 12.03.2016 tarihli Komisyon Raporunda;

"Söz konusu plan tadilatı teklifinin dosyasında yapılan incelemesi sonucu; yürürlükte olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na sadık kalınması komisyonumuz görüşüdür." denilmektedir.

İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 16.04.2016 tarih ve 218511 sayılı yazısında; 6 maddede halinde altyapı görüşü bildiriliş olup, 6.maddede; "Söz konusu imar plan tadilatı çalışmasından ötürü yoğunluğun arttırılmasına bağlı olarak İdaremiz altyapı tesislerinin yetersiz kalması halinde ilave proje ve yatırım maliyetleri ilgililerince karşılanmalıdır." denilmektedir.

BEDAŞ'ın 18.04.2016 tarih ve27324 sayılı yazısında;

"Bahse konu parsel ve çevresinde mevcut tesislerinizin (yeraltı kablosu, aydınlatma direkleri, trafo merkezi, v.b) bulunduğu (Ek:1 CBS çıktısı) gösterilmekte olup, mevcut tesislerimizin korunarak Şirketimizin herhangi bir zarara uğratılmaması şartıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasında sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

Karayolları Genel Müdürlüğü 1.Bölge Müdürlüğü'nün 21.03.2016 tarih ve E.67331 sayılı yazısında;

"Yapılan incelemede; İlgi (b) yazısında belirtildiği üzere söz konusu 3612 sayılı parsel ve batısındaki park alanın İstanbul Büyükşehir Belediyesince hazırlanan ve Genel Müdürlüğümüzce onaylanan "Selimpaşa D-100 Karayolu 605 Caddesi- Kadirhas caddesi, Ahmetzeylan Caddesi kesişimi Kavşak Projesi"nden etkilendiği belirlenmiş olup, anılan parselden ve batısındaki park alanından devlet yoluna ve kavşak bağlantı kollarına araç giriş-çıkışı yapılmaması, yapı yaklaşımının Karayolları mevzuatı uyarınca en az 25 metre geride olması kaydıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasında Bölge Müdürlüğümüzce sakınca görülmemektedir.

Ancak bahse konu alanın İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından yapılan proje etüt aşamasında kalması nedeniyle uygulama aşamasında ilgili Belediye Başkanlığı vasıtasıyla ayrıca Müdürlüğümüzün uygun görüş alınması gerekmektedir." denilmektedir.

DEĞERLENDİRME ve SONUÇ

İlgi (a) yazı ekl 1/1000 ölçekli plan değişikliği teklifinde, 20.09.1996 onaylı 1/1000 ölçekli plan tadilatına ilişkin 228-IV (yeni:20c14d4a-F20c18d9b) numaralı plan paftası üzerinde; Silivri İlçesi, Selimpaşa Mahallesi, 3612 nolu parseli ve batısındaki park alanı olarak terk edilmiş olan plan değişikliği onama sınırı içine alınmış, 3612 parselde; Kısmi Dışı Kentsel Çalışma Alanı ve Akaryakıt İstasyonu fonksiyonları iptal edilerek, parselin büyük bir kısmı K.AK.S.:0.50, Yençok: 9.50 m yapılaşma koşullarında "Ticaret Alanı", parselin kısmen güneyinde bir kısmı olarak "Genel Otopark Alanı" olarak planlanmış, 3612 parsel batısındaki park alanı olarak terk edilmiş olarak ise, bir kısmı Park Alanı olarak ayrılmıştır.

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 11.10.2016 **Meclis Karar No: 1635**

K.AK.S.:0.50, Yençok: 9.50 m yapılaşma koşullarında "Ticaret Alanı" olarak planlanarak 3612 parseldeki fonksiyon alanı ile bütünleştirilmiş, yine tescili alanda yer alan Otopark Alanı fonksiyonu iptal edilerek, mevcut plandaki "Park Alanı" fonksiyonuna ilave edilmiştir. Yapılan bu düzenlemelere ilişkin plan paftası ve plan değişikliği açıklama raporunda;

1. Uygulama İmar Planı Değişikliği Onama Sınırı Kadastronun 3612 nolu parseli ve batısındaki park alanı olarak terk edilmiş alanı içermektedir.
2. Onama sınırı içinde kalan alan Ticaret Alanı, Park Alanı, Otopark Alanı ve Yol Alanıdır.
3. Onama Sınırı içinde kalan Ticaret Alanı'nın yapılaşma hakkı K.AK.S.:0.50'dir, Yençok: 9.50 m'dir.
4. Ticaret Alanı'nda; ofis, büro, otel, motel, apart otel, restaurant, cafe vb. fonksiyonlar yer alabilir.
5. Ticaret alanında 31/03/1995 tarih 95/20 sayılı ve 09/11/1995 tarih 1995-95 sayılı yapı ruhsatındaki mülkiyetsep hakkı korunarak ve inkan eskilerin alan aşırmadan tadilat ruhsatı, ruhsat yenilenme, yapı kullanma izin belgesi işlemleri yürütülecektir.
6. Binaların yıkılıp yeniden yapılması halinde bu plan koşullarına uyulacaktır.
7. İ.S.K.İ.Yönetmeliğine uyulacaktır.
8. Deprem Yönetmeliğine uyulacaktır.
9. Otopark Yönetmeliğine uyulacaktır.
10. Açıklanmayan hususlarda Tadilâtlı 1/1000 ölçekli 5.Etap Uygulama İmar Planı Plan Notları geçerlidir.
11. Açıklanmayan hususlarda Mer'i İmar Yönetmeliği geçerlidir.

şeklinde plan notları düzenlendiği görülmektedir.

İlgi (a) yazı ekl 1/1000 ölçekli plan değişikliği teklifine ilişkin alınan kurum görüşlerinden Ulaşım Planlama Müdürlüğü görüşü plan notu ilavesi ile şartlı uygun, Deprem ve Zemin İncelemesi Müdürlüğü görüşü şartlı uygun, Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğü görüşü yürürlükte olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na sadık kalınması şeklindedir. İSKİ Genel Müdürlüğü'nce 6 madde halinde altyapı görüşü bildirildiği, BEDAŞ'ın mevcut tesislerin korunarak Şirketin herhangi bir zarara uğratılmaması şartıyla uygun görüşü bulunduğu, Karayolları 1.Bölge Müdürlüğü'nce ise yapı yaklaşımının Karayolları mevzuatı uyarınca en az 25 metre geride olması ve uygulama aşamasında ilgili Belediye Başkanlığı vasıtasıyla ayrıca uygun görüş alınması kaydıyla uygun görüş verildiği, görülmektedir.

Müdürlük parsel işlem dosyasında yapılan incelemede;

- İlgililerce ilgi (b) dilekçe ve ekleri ile; Selimpaşa Mahallesi, 3612 parsel ile batısında yer alan tescili alanın 17.12.2012 onaylı 1/5000 ölçekli Silivri İlçesi; Selimpaşa, Ortaköy ve Kavaklı TEM Otoyolu Güneyi Nazım İmar Planında K.A.K.S:0.80, Hmax:3 kat yapılaşma koşullarında Ticaret+Hizmet Alanları 3 (Transfer alabilecek) fonksiyonu iptal edilerek, kısmen Ticaret Alanı (Kaks:0.50 Yençok:9.50m.), kısmen Park ve Yeşil Alan ve kısmen Genel Otopark Alanı olarak düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli plan değişikliğinin gereği için tarafımıza iletildiği.
- Konunun Müdürlüğümüzce incelenerek, "Silivri İlçesi, Selimpaşa Mahallesi, 3612 parselleri terkler sonrası sanayi yoluyla ediren ziyan tarafından ferdeki mülkiyet hakkına sahip çıkılarak, 3612 parsel ve batısında yer alan tescili alana ilişkin hazırlanan ilgi (a) dilekçe ekl 1/1000 ölçekli plan değişikliği teklifi, yine hazırlanan bununla, plan ana kararlarını değiştirici, esasa ait gelmemekte birlikte mevcut binaların yasallaştırılması şeklinde hazırlanan ve Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nce de uygun görülmesine ilişkin Şehir Planlama Müdürlüğü görüşünde de belirtilen hususlar çerçevesinde (İlgililer; planlama sınırlar ve ilgili parsel mevcut bilgilerini ve plan sınırlarını gösterecekler. İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 06.05.2013 gün ve 1/AA sayılı

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 11.10.2016 Meclis Karar No: 1635

karan doğrultusunda çalışmaları sürdürülen 1/5000 ölçekli plan revizyonu kapsamında değerlendirilmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir." şeklindeki görüşlerini içeren ilgi (c) Başkanlık Makamı yazısını ile değerlendirilmek ve hakkında karar almmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale edildiği.

- İlgi (b) yazı ekl 1/5000 ölçekli plan değişikliği teklifinin plan notları kısmında;
  1.Nazım İmar Planı Değişikliği Onama Sınırı Kadastronun 3612 nolu parseli ve bulunduğu park alanı olarak terk edilmiş alanı içermektedir.
  2.Onama sınırı içinde kalan alan Ticaret Alanı, Park Alanı, Otopark Alanı ve Yol Alanıdır.
  3.Onama Sınırı İçinde kalan Ticaret Alanı'nın yapılaşma hakkı K.AK.S.: 0.50'dir, Yençok: 9.50 m'dir.
  4.Ticaret Alanı'nda; ofis, büro, otel, motel, apart otel, restaurant, cafe vb. fonksiyonlar yer alabilir.
  5.Mevcut binalar korunacaktır. Binalar yıkıldıktan sonra, yeni yapılacak binalar, çekme mesafelerine uymak zorundadır.
  6.Mevcut binalarda T.A.K.S. kullanımı serbestir. Binalar yıkıldıktan sonra, yeni yapılacak binalarda T.A.K.S. 0.40'ı geçemez.
  7.İ.S.K.İ. Yönetmeliğine uyulacaktır.
  8.Depremi Yönetmeliğine uyulacaktır.
  9.Otopark Yönetmeliğine uyulacaktır.
  10.Açıklanmayan hususlarda Tadilli 1/5000 ölçekli Nazım imar Planı Plan Notları geçerlidir.
  11.Açıklanmayan hususlarda Meri İmar Yönetmeliği geçerlidir.

şeklindir plan bildirileri yer almakta ikan, söz konusu teklifin İlgi (d) İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile "Silivri İlçesi Selimpaşa Mah. 3612 parsel ve bulunduğu tesfil alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi incelenmiş olup otopark alanının bilge paftasında gösterildiği şekilde 500 m² büyütülerek yeniden düzenlenmesi, 5.6 nolu plan notlarının iptal edilerek "Ticaret alanında 31/03/1995 tarih 95/20 sayılı ve 09/11/1995 tarih 1995-95 sayılı yapı ruhsatındaki mülkiyet hakkı korunarak ve sıkıştırılmış alan aşılmadan tadilat ruhsatı, ruhsat yenilemesi, yapı kullanma izin belgesi İşlemleri yürütülecektir" , " binaların yıkılıp yeniden yapılması halinde bu plan koşullarına uyulacaktır" şeklindeki plan notlarının ilaveyle komisyonumuza tadilat uygun görülmüştür." şeklinde karara bağlanarak, 1/5000 ölçekli plan paftalarının İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanınca 20.11.2015 tarihinde onandığı.

- İlgi (e) yazımızda dağıtımı yapılan 20.11.2015 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8.maddesi gereği 01.01.2016-01.04.2016 tarihleri arasında askıya çıkarılmış olup askı süresi içerisinde söz konusu plan değişikliğine ilişkin herhangi bir itiraz başvurusunda bulunulmadığının ilgi (f) yazımızda İlçe Belediyesine bildirildiği, görülmektedir.

Yapılan incelemede; 15.07.2016 tarih ve 67 sayılı İlçe Belediye Meclisi Kararı ekl plan değişikliği teklifinin komisyonca ayrıca 20.11.2015 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği doğrultusunda hazırlandığı, plan açıklama raporunda da belirtildiği üzere 3612 parselde ayrıca Genel Otopark Alan fonksiyonunun meri 1/5000 ölçekli plan değişikliği doğrultusunda 5000m² olduğu görülmektedir.

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 11.10.2016 Meclis Karar No: 1635

Ancak mevcut binayı korumak amacıyla teklif' plan paftasında çekme mesafelerinin ipsal edildiği, Ulaşım Planlama Müdürlüğü görüşünde belirtilen "Ticaret Alanı fonksiyonunun otopark ihtiyacı belirlenirken her 30m2'lik inşaat alanı için 1 araçlık otopark alanı ayrılacaktır." ve "Silivri, Selimpaşa 3612 parsel ve kısmen bulunduğu tesfil alanda yer alan Ticaret Alanının yıkılıp yapılması halinde 20.00m'lik yolun min. 10.00m çekme mesafesi bırakılacak olup, D-100 Karayolundan çekme mesafesine ilişkin Karayolları Genel Müdürlüğünden görüş alınacaktır."şeklindeki plan notlarının ilave edilmesiği, Karayolları Genel Müdürlüğü 1.Bölge Müdürlüğü görüşünde belirtile Karayolu istimlak sınırından en az 25 metre çekme mesafesinin belirtilmesiği ve "Uygulama aşamasında ilgili Belediye Başkanlığı vasıtasıyla uygun görüş alınması" hususunda plan notu önerildiği hususları tespit edilmiştir.

Silivri İlçesi, Selimpaşa Mahallesi, 3612 parsel ile bulunduğu park alanı olarak tescilli alana ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi, 20.11.2015 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği doğrultusunda hazırlanmış olmakla birlikte, Ulaşım Planlama Müdürlüğü ve Karayolları Genel Müdürlüğü 1.Bölge Müdürlüğü görüşünde belirtilen hususların plan notu olarak işlenmesi gerektiği, görülmektedir. " Denilerek

İlgi (g) yazı ekl 15.07.2016 tarih ve 67 sayılı İlçe Belediye Meclisi kararı ile aynen uygun görülen "ÜIP-20772,1" Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli teklif plan değişikliği paftası ve rapora yazımız ekinde olup; yazımız ve ekletrinin yürürlükteki yasa ve yönetmelikler, ilgi (g) Başkanlık onayı ve gerekçesi ile 5216 sayılı yasanın 7-b ve 14. maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar almmak üzere Büyükşehir Meclisine havale olunmuştur.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Silivri İlçesi, Selimpaşa Mah. 3612 parsel ile bulunduğu park alanı olarak tescilli alana ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planı değişikliği teklifi incelenmiş olup, "Uygulama esnasında Karayolları Bölge Müdürlüğü'nden görüş alınacaktır." Plan notu ilavesi ile Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur."

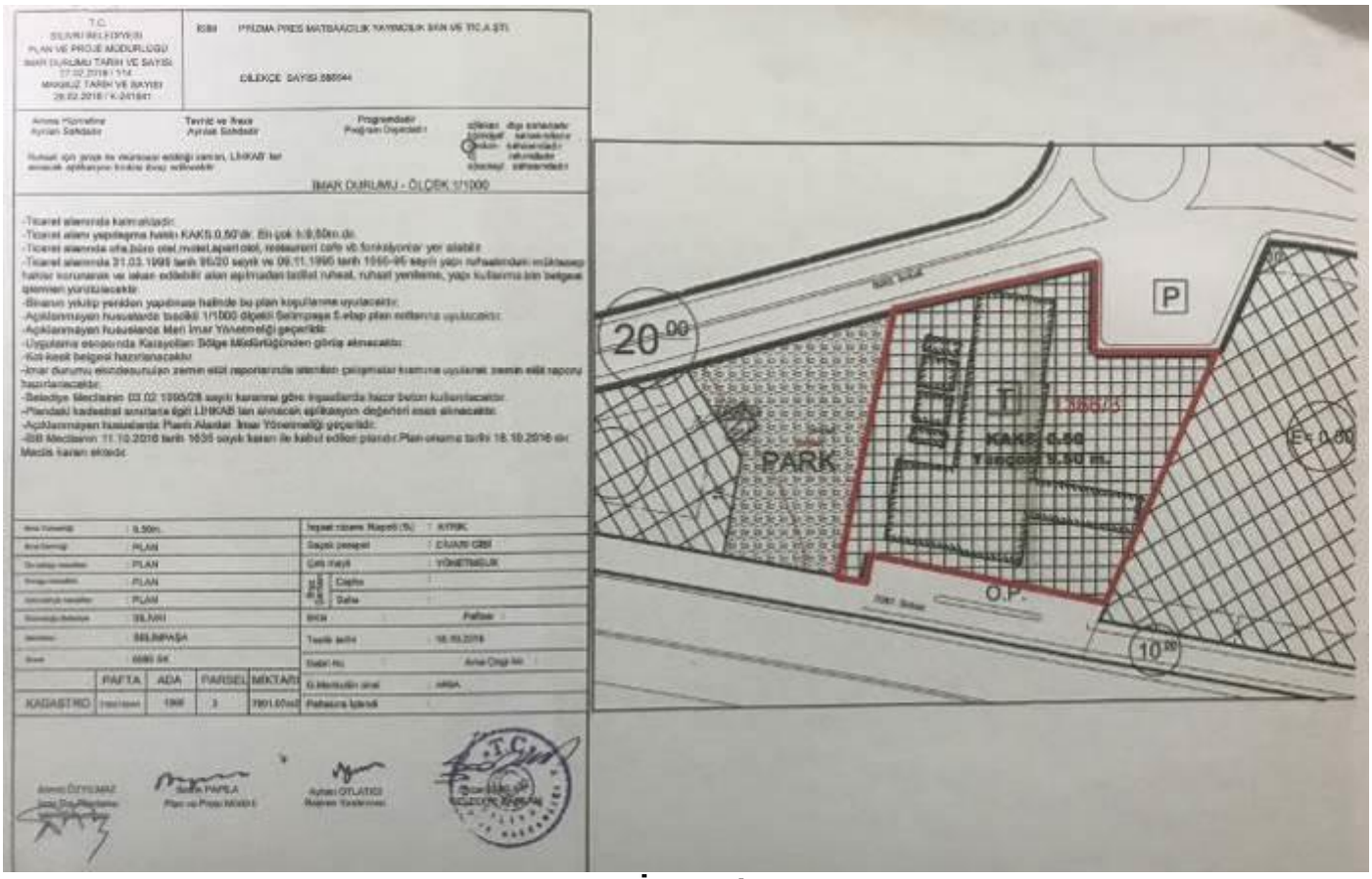
Şeklinde hazırlanan İmar ve Bayındırlık – Ulaşım ve Trafik Komisyonları müştereken raporu, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 7. Seçim Dönemi 3. Toplantı Yılı, Ekim Ayı Toplantılarının 11 Ekim 2016 tarihli 2. birleşiminde okunarak, yapılan işaretle oylama neticesinde raporun aynen ve Oybirliği ile kabulü kararlaştırılmıştır.

Fatih ÖZEREN
Divan Katibi

Ömer GÜMÜŞDAĞ
Meclis 2. Başkan Vekili

A.Ş. Ahmet BELBEOĞ
Büyükşehir Belediye Başkan Vekili
Dr. Kadir TOPBAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

Plan Değişikliği İ.B.B. Meclis Kararı



İmar Planı

T.C.
SİLİVRİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ENCÜMEN KARARI

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

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

Özcan IŞIKLAR
Belediye Başkanı

Süheyl KIRKICI
Üye

Mümün KOÇOĞLU
Üye

Devrim UZUN
Üye

Sedat YÜKEN
Yazı İşleri Müdürü

Akın DAYLAN
Mali Hizmetler Müdür Vekili

Mehmet ÖZEN
Plan ve Proje Müdür Vekili

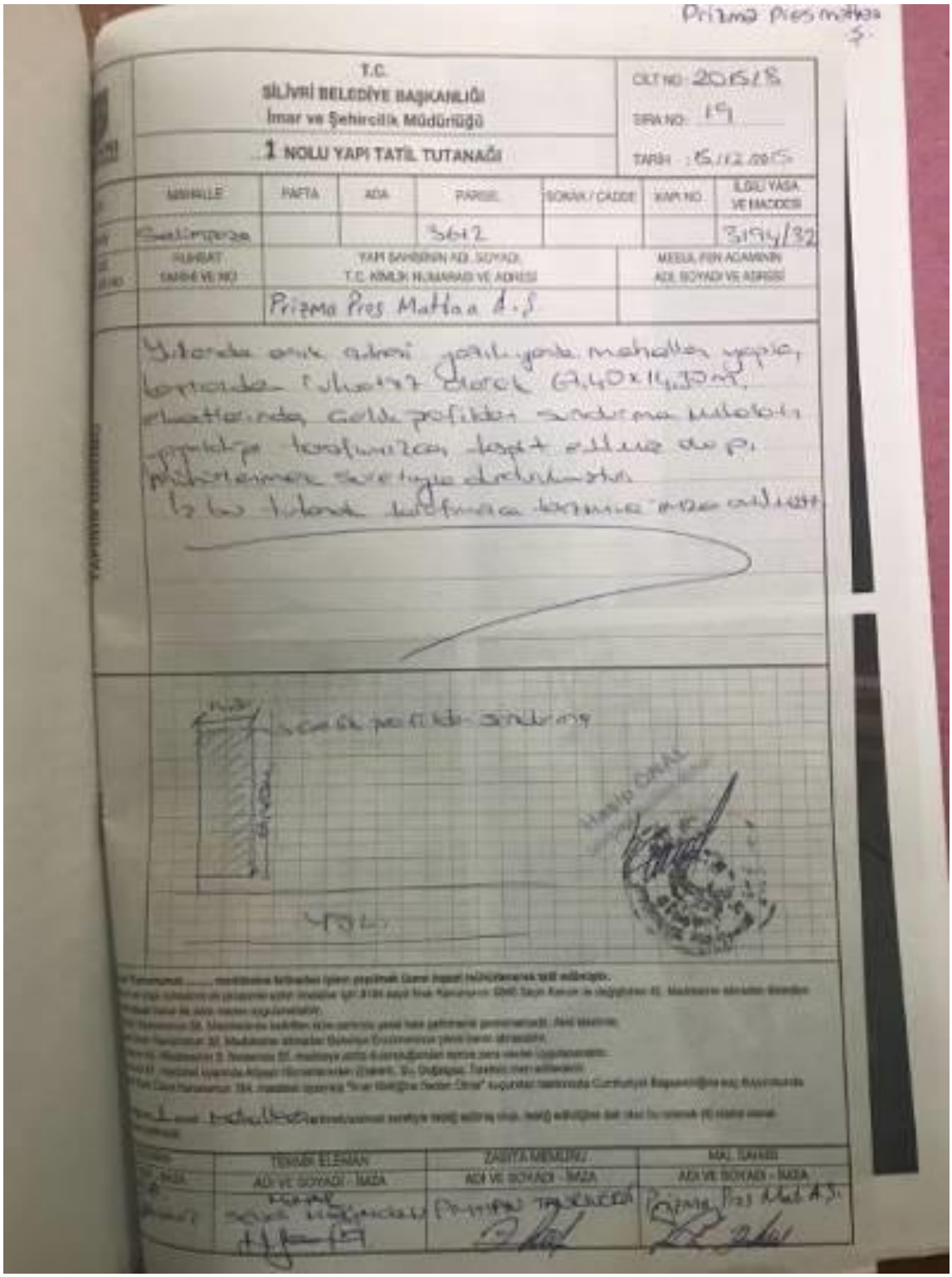
T.C. ASLIMAN AYTHOM Seçim Tüken Zarfı Mühürlü

FR:10.05

Sayfa : 1

Encümen Kararı

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*



Prizma Pres Matbaa A.Ş.

T.C.
SİLİVRİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

1 NOLU YAPI TATİL TUTANAĞI

CİLT NO: 2015/8
SIRA NO: 19
TARİH: 15/12/2015

MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL	SOKAK / CADDE	KAPI NO	İLGİLİ YASA VE MADDESİ
Selimpaşa			3612			3194/32

RUHSAT TARİHİ VE NO	YAPI SAHİBİNİN ADI, SOYADI, T.C. KİMLİK NUMARASI VE ADRESİ	MESUL FEN ADAMININ ADI, SOYADI VE ADRESİ
	Prizma Pres Matbaa A.Ş.	

Yukarıda arık adresi yazılı yerde mahallen yapılan kontrolden ruhsatsız olarak 67,40x14,30m. elektrikleri çelik profilden sundurma mikrolotu yapıldığı tarafımızca tespit ettiğiz de pi müdürlerimiz sorumluluğu durumuştur.
İş bu tutanak tarafımızca tanzim imza olunuştur.

TEKNİK ELEMAN	ZABITA MEMURU	MAL SAHİBİ
ADI VE SOYADI - İMZA	ADI VE SOYADI - İMZA	ADI VE SOYADI - İMZA
[illegible]	[illegible]	Prizma Pres Mat. A.Ş.

Yapı Tatil Tutanağı

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 31-12-2024-11:22

webtapu

Kaydı 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:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	98419159
İl/İlçe:	İSTANBUL/SİLİVRİ
Kurum Adı:	Silivri
Mahalle/Köy Adı:	SELİMPAŞA Mah.
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	172/17010
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	1366/3
AT Yüzölçümü(m2):	7801.07
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

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

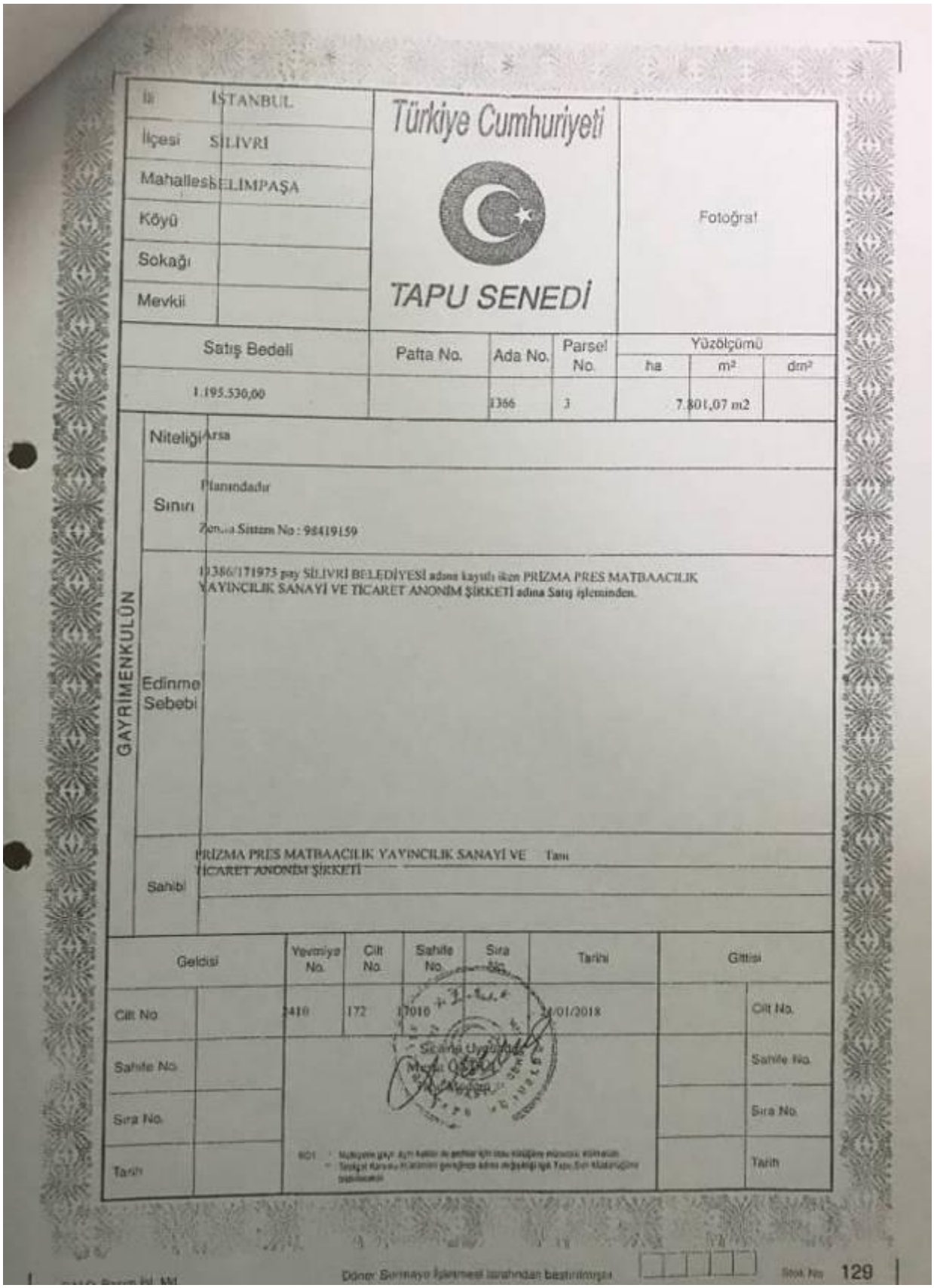
1 / 2

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **7v_KJ2HOUl_** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BİLGİ AMAÇLIDIR

Takbis Belgesi



İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti				Fotoğraf	
İlçesi	SİLİVRİ						
Mahallesi	SELİMPAŞA						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii		TAPU SENEDİ					
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	m²	dm²
1.195.530,00			1366	3		7.801,07 m2	

GAYRİMENKULÜN

Niteliği: Arsa

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No : 98419159

Edinme Sebebi: 11386/171975 pay SİLİVRİ BELEDİYESİ adına kayıtlı iken PRİZMA PRES MATBAACILIK YAYINCILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.

Sahibi: PRİZMA PRES MATBAACILIK YAYINCILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ — Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No		2410	172	17010		24/01/2018		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır — Stok No 129

Tapu Sureti

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 14.04.2003 No : 400114

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Mustafa Kıvanç KILVAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Turgut TÖKGÖZ
GENEL SEKRETER

Y.Ziya TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI

SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu

Tarih : 27.08.2014 No : 403030

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Engin AKDENİZ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

Lisanslar

TDUB

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 değerleme 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

TDUB

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 değerleme 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