



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: 2026 / 218

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	- 13 -
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	- 14 -
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	- 14 -
11.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM.....	- 15 -
12.	TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU	- 15 -
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	- 15 -
12.2.	BÖLGE ANALİZİ	- 18 -
12.2.1.	İSTANBUL İLİ:	- 18 -
12.2.2.	SİLİVRİ İLÇESİ:.....	- 19 -
12.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ.....	- 20 -
12.4.	TÜRKİYE’NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ	- 22 -
12.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	- 26 -
12.6.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	- 29 -
13.	TESİSİN İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	- 30 -

14.	AÇIKLAMALAR	- 31 -
15.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 32 -
16.	DEĞERLENDİRME	- 33 -
17.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	- 33 -
17.1.	PAZAR YAKLAŞIMI.....	- 34 -
17.2.	MALİYET YAKLAŞIMI	- 35 -
17.3.	GELİR YAKLAŞIMI	- 37 -
18.	FİYATLANDIRMA	- 38 -
18.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI:	- 38 -
18.2.	GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI:.....	- 38 -
18.3.	İKAME MALİYET YAKLAŞIMI	- 38 -
19.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	- 42 -
19.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	- 42 -
19.2.	KİRA DEĞER ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	- 42 -
19.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	- 42 -
19.4.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	- 42 -
19.5.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	- 42 -
19.6.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	- 42 -
19.7.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 42 -
19.8.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 42 -
19.9.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN SERMAYE PİYASASI KURULU HÜKÜMLERİNE AYKIRI BİR DURUMU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 42 -
20.	SONUÇ	- 43 -

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	PRİZMA PRES MATBAACILIK YAYINCILIK SAN. VE TİC. A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	D-100 Karayolu üzeri, 2087 Sokak ile 6093 Sokak Arası 1366 Ada, 3 Nolu Parsel <u>Selimpaşa-Silivri / İSTANBUL</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	13 Mayıs 2026 tarih ve 552 – 2026/010 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	03 Temmuz 2026
RAPOR TARİHİ	08 Temmuz 2026
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	Lokanta, Otel, Apart Otel, Düğün Salonu, İmalathane, Depo ve Dükkanlardan Oluşan Tesis.
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam Mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul ili, Silivri İlçesi, Selimpaşa Mahallesi, 1366 ada, 3 parsel (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	"Ticaret Alanı" olarak belirlenen sahadadır. (Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen tesisin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARIÇ)	
SİLİVRİ İLÇESİ, SELİMPAŞA MAHALLESİ'NDE YER ALAN 1366 ADA 3 NOLU PARSEL VE ÜZERİNDEKİ TESİSİN TOPLAM YASAL DURUM DEĞERİ	333.000.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı
M. Kıvanç KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Cem GÜL (SPK Lisans Belge No: 409934)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	PRİZMA PRES MATBAACILIK YAYINCILIK SAN. VE TİC. A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	D-100 Karayolu üzeri, 2087 Sokak ile 6093 Sokak Arası 1366 Ada, 3 Nolu Parsel <u>Selimpaşa-Silivri / İSTANBUL</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	13 Mayıs 2026 tarih ve 552 – 2026/010 no ile
MÜŞTERİ NO	552
RAPOR NO	2026/218
DEĞERLEME TARİHİ	13 Mayıs 2026
RAPOR TARİHİ	14 Mayıs 2026
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen tesisin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ve “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları” içerecek şekilde hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Cem GÜL – Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 409934
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	Aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

RAPOR TARİHİ	26.01.2026	31.12.2024	31.12.2023
RAPOR NUMARASI	2025/613	2024/528	2023/1146
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Kıvanç KILVAN (400114) Cem GÜL (409934)	Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)	Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)
YASAL DURUM DEĞERİ (TL) (KDV HARİÇ)	308.000.000	233.250.000	177.400.000

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
FAALİYET KONUSU	Matbaacılık, yayıncılık, ambalaj, ofset baskı faaliyetlerinde bulunmak, her türlü basım işlerini yapmak, kâğıt, film, boya, matbaacılıkla ilgili kimyasal maddeler, kalıp, hassas ofset baskısı plakası malzemeleri ve makinelerin alım satım, dağıtım, ithalat ve ihracatını yapmak.

5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA

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

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

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar Değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

9. UYGUNLUK BEYANI ve KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

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

10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu Kayıtları

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

(*) 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 rapor tarihi itibarıyla temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kaydına göre rapor konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir ipotek, rehin veya kısıtlayıcı şerhin olmadığı tespit edilmiştir.

10.3. Takyidat Açıklamaları

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

11. BELEDİYE İNCELEMELERİ

11.1. İmar Durumu

Silivri Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibarıyla yapılan temas ve incelemelerde rapor konusu 1366 ada 3 nolu parselin bulunduğu bölgede imar planı revizyon çalışmalarının devam ettiği ve planların onay aşamasında olduğu öğrenilmiştir. Rapor konusu tesisin konumlu olduğu parsel 21.05.2025 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Silivri İlçesi Selimpaşa Kavaklı Ortaköy Tem Otoyolu Güneyi Uygulama Nazım İmar Planında (*) **"Ticaret Alanı"** olarak belirlendiği yapılaşma koşullarının ise KAKS/Emsal: 0,50 şeklinde olduğu bilgisi alınmıştır.

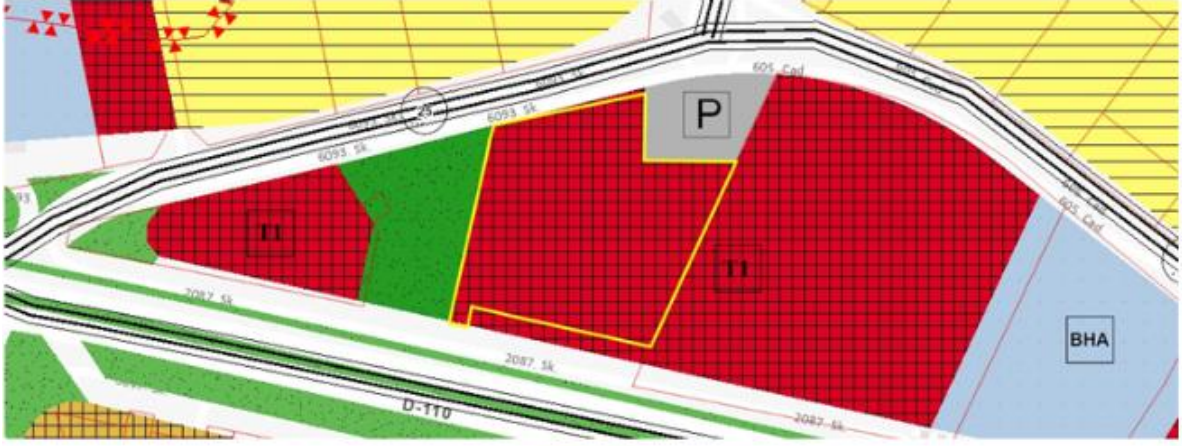
(*) ID: 129571, Meclis Karar No:542, Meclis Karar Tarihi:15.05.2025, Onay Tarihi: 21.05.2025



İSTANBUL
BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ

E-PLAN UYGULAMASI



PARSEL BİLGİLERİ					
İLÇE	MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL	TAPU ALANI (m ²)
SİLİVRİ	SELİMPAŞA	-	1366	3	7.801,07

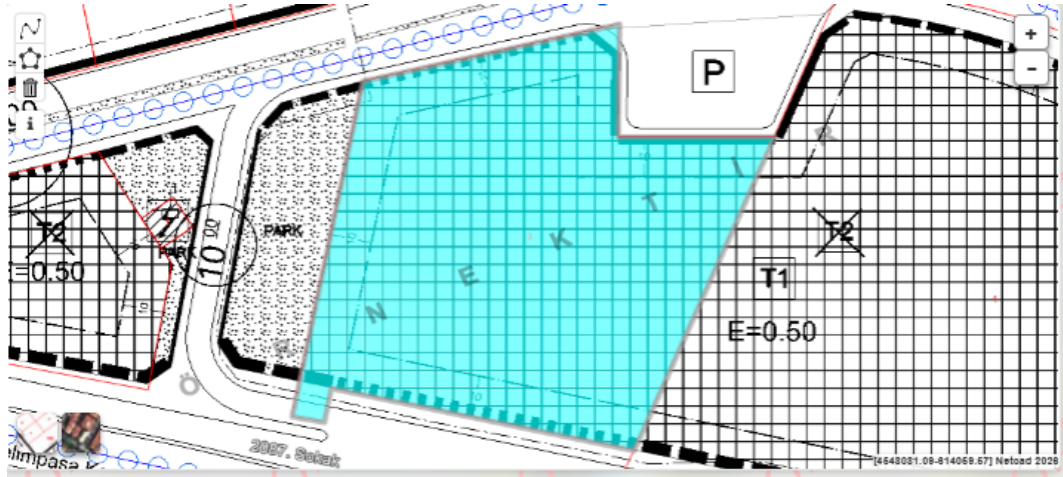
YETKİ ALANLARI	SİT ALANLARI	BOĞAZIÇI
-	-	-

AÇIKLAMA	
-	

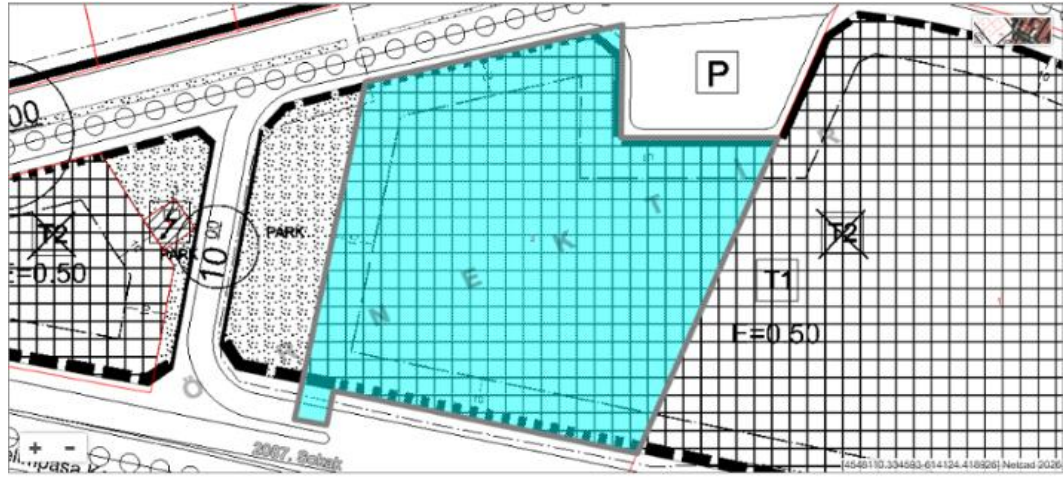
PLAN FONKSİYONLARI	
TASDİK TARİHİ:	21.05.2025
PLAN ADI:	SİLİVRİ İLÇESİ SELİMPAŞA KAVAKLI ORTAKÖY TEM OTOYOLU GÜNEYİ NİP
FONKSİYON:	TİCARET ALANI 1
YOĞUNLUK	-
KAT ADEDİ	-
Y.ENÇOK	-
minTAKS / maxTAKS	- / -
KAKS / EMSAL	- / 0.50

PLAN BİLGİLERİ	
İLÇE	SİLİVRİ
TASDİK TARİHİ	21.05.2025
PLAN ADI	SİLİVRİ İLÇESİ SELİMPAŞA KAVAKLI ORTAKÖY TEM OTOYOLU GÜNEYİ NİP
ONAYLAYAN KURUM	İBB
İBB MECLİS KARARI	15.05.2025 - 542
PLAN NOTU	İndir

1/5000 Ölçekli İmar Planı



Mer'i İmar Planı	Selimpaşa 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı		
Fonksiyon Adı	Ticaret Alanı (7800.381 m²)		
Tasdik Tarihi	23.10.1992	Pafta	-
Ölçeği		Ada	1366
İlçe	SİLİVRİ	Parsel	3
Mahalle	SELİMPAŞA	Hesap Alanı	7.800,97 m²
Bina Yüksekliği	9.50	Kat Adedi	
Ön Bahçe	-	İnşaat Nizamı	BELİRTİLMEMİŞ
Yan Bahçe	-	T.A.K.S	-
Arka Bahçe	-	K.A.K.S (Emsal)	0,5 (-)



Mer'i İmar Planı	SELİMPAŞA KAVŞAĞI KAPSAMINDA 165 ADA 1 VE 2 PARSEL, 1366 ADA 3 PARSEL, 3613, 3617 VE 9555 PARSEL İLE TESCİL HARİCİ ALANLARA AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI		
Fonksiyon Adı	Ticaret Alanı (7799.733 m²)		
Tasdik Tarihi	17.10.2023	Pafta	-
Ölçeği		Ada	1366
İlçe	SİLİVRİ	Parsel	3
Mahalle	SELİMPAŞA	Hesap Alanı	7.800,97 m²
Bina Yüksekliği	9.50	Kat Adedi	
Ön Bahçe	-	İnşaat Nizamı	BELİRTİLMEMİŞ
Yan Bahçe	-	T.A.K.S	-
Arka Bahçe	-	K.A.K.S (Emsal)	0,5 (-)
Bina Derinliği	-	Kot Alınacak Nokta	-
Açıklama			
Kısıtlama	*Seçtiğiniz alanda Uygulama İmar Planı REVİZYONU çalışmaları devam etmekte olup, planlar onay aşamasındadır.		

Parselin Eski İmar Planı Görüntüleri

11.2. İmar Dosyası İncelemesi

Silivri Belediyesi'nde taşınmazın imar dosyası incelenmiştir. Dosyasında;

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

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

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

Ruhsat Yapı Adı	Ruhsata Esas Kullanım Alanı (m ²)	Yerindeki Yapı Adı	Yapı Kayıt Belgesi Kullanım Alanı (m ²)
Lokanta	550	Restaurant ve Düğün Salonu	1.448 (E8585AUC)
Lokantaya Ait Müştemilat	238		
Ofis	546	Ana Otel Binası (A)	1.153 (8YFPHLR1)
Otel A ve B Bloklar	1242	Apart Otel (B)	787 (G3Z3AAE2)
		Otel (C)	645 (PVK5KT8P)
Sığınak	118	---	---
Benzin İstasyonu Yıkama Yağlama	291	Dükkânlar	353 (ER2Y4URN)
		Depo	176 (ER2Y4URN)
Toprak Altı Depolar	2.742	Fabrika ve Depo Alanı	2.743 (C5MG42VF) (2GBG13HZ)
TOPLAM	5.727	TOPLAM	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 kovuşturmayaya yer olmadığına ilişkin kararına, Silivri Belediye Başkanlığı tarafından itiraz edilmiş ancak Silivri Sulh Ceza Hâkimliği tarafından bu itirazın reddine dair 18.09.2019 tarihli karar verildiği görülmüştür. İncelenen dosyada mahkemenin içeriği ile ilgili bilgi yer almamaktadır. Yapılan incelemelerde plan iptalinin olmadığı tespit edilmiştir.

11.4. Yapı Denetim Firması

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

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

11.5. Son Üç Yıl içerisinde Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde Gerçekleşen Alım Satım Bilgileri

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

11.5.2. Belediye Bilgileri

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

Silivri Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibarıyla yapılan temas ve incelemelerde parselin Silivri Belediyesinin teklifi, İ.B.B. Meclisi'nin onayı ve Silivri Belediyesi Encümen Heyetinin aldığı 14.12.2017 tarihli karar ile imar planında değişiklik yapıldığı tespit edilmiştir (bkz. imar durumu). Raporu 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. Halihazırda bölgede Uygulama İmar Planı REVİZYONU çalışmaları devam etmekte olup planların onay aşamasında olduğu öğrenilmiştir.

12. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

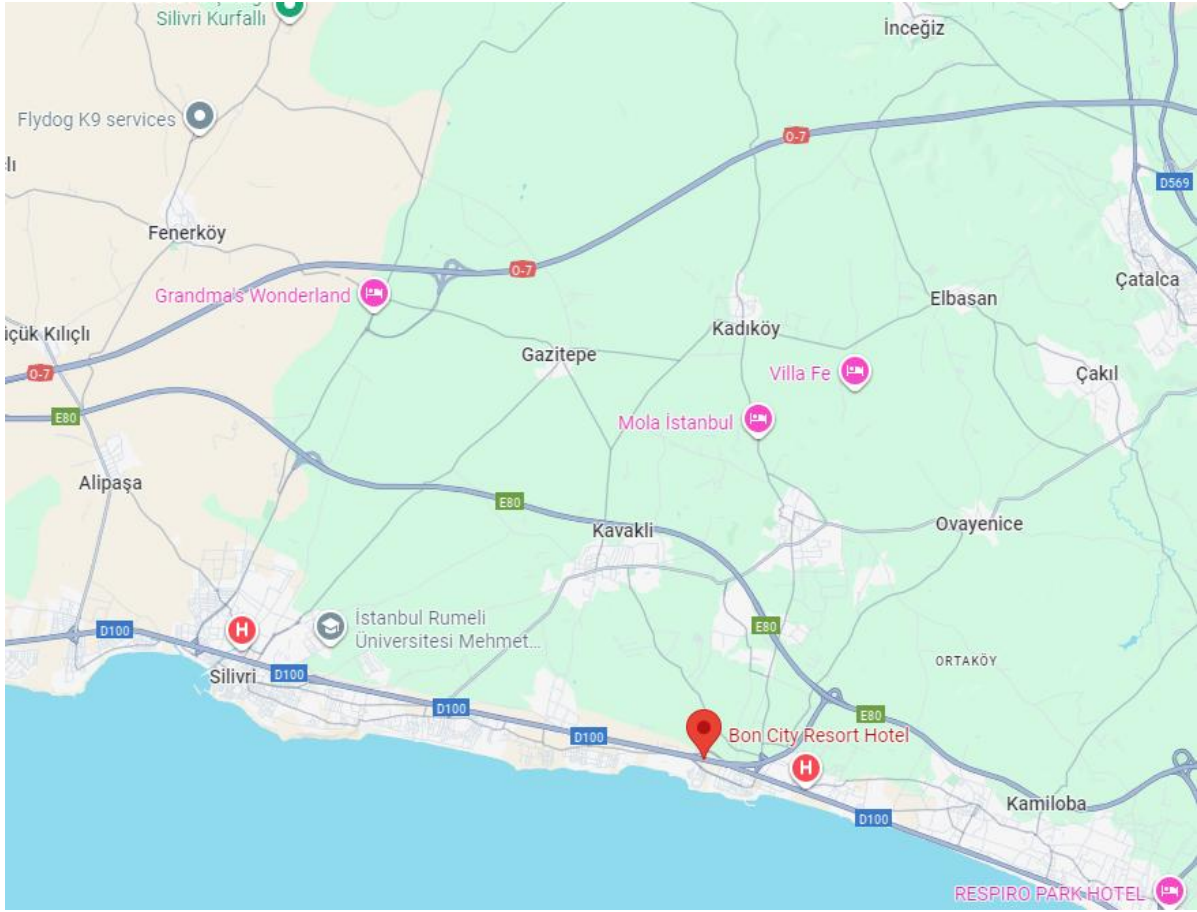
12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

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.

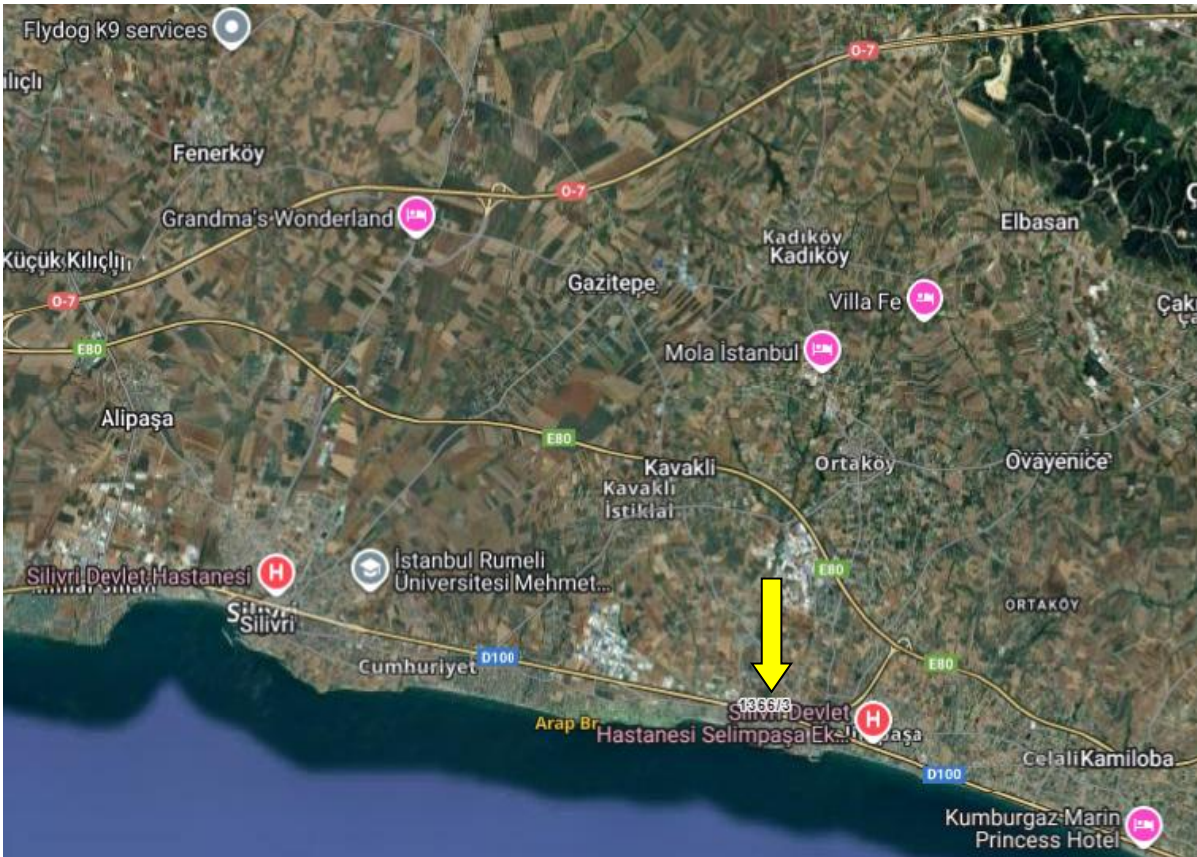
Tesis, D-100 karayolu üzerinden Selimpaşa'yı geçtikten sonra Silivri istikametinde devam ederken yolun sağ tarafında konumludur. Selimpaşa'ya mesafesi yaklaşık 1,5 km'dir.

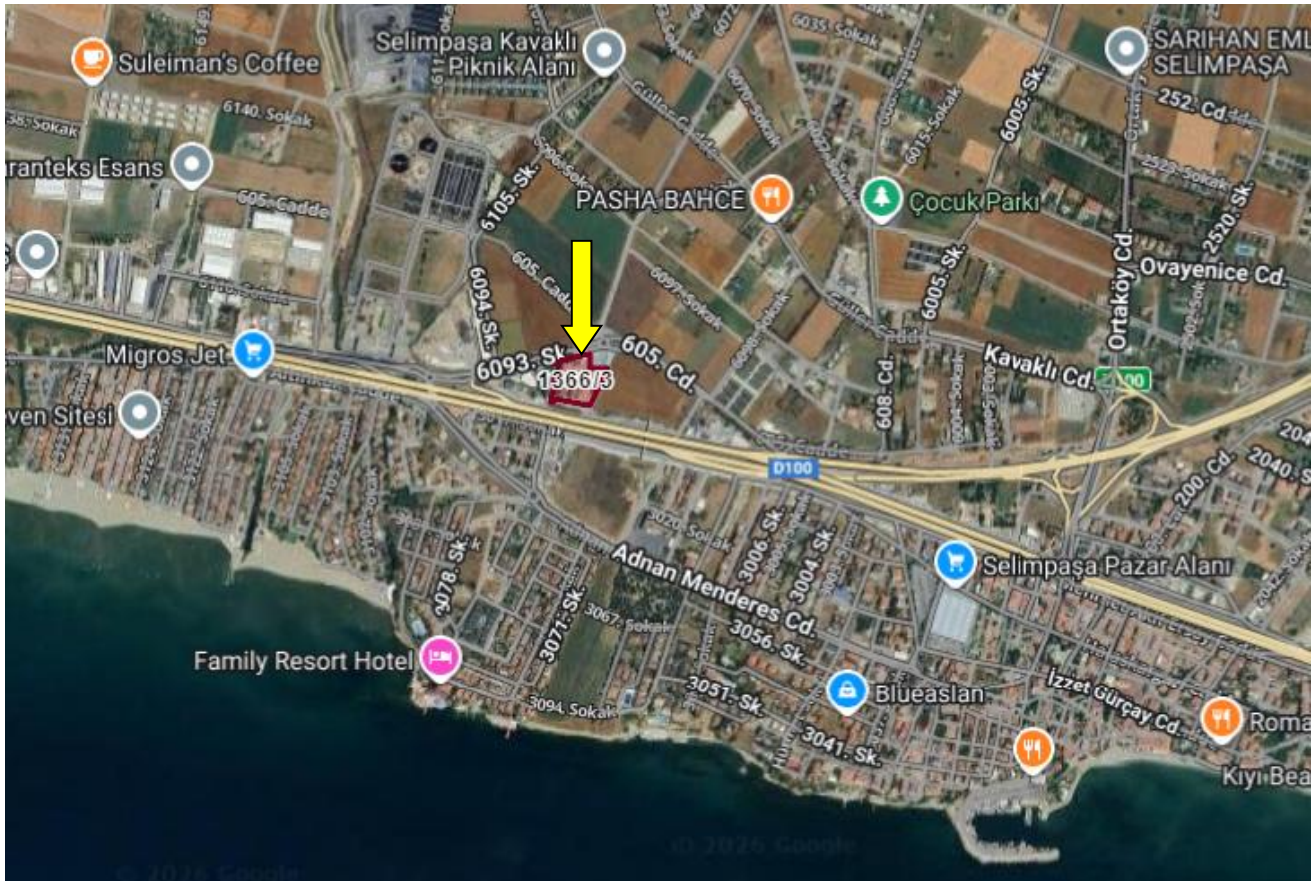
Tesisin tam karşısında yediemin otoparkı, yakın çevresinde İSKİ Selimpaşa ileri biyolojik atıksu arıtma tesisi, benzin istasyonu, fabrika satış mağazaları vb. nitelikte yapılar ile çok sayıda boş/ekili parsel, iç kesimlerde ise ekili alanlar yer almaktadır. Bölgede D-100 Karayolu'nun güney kesimleri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



Konum Krokisi





Uydu Görüntüleri

12.2. Bölge Analizi

12.2.1. İstanbul İli:

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.

TÜİK'in 2025 yılı projeksiyonları ve güncel Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre İstanbul'un resmi nüfusu 15 milyon 840 bin seviyelerine ulaşmıştır.



İstanbul, 41° ve 29° D koordinatlarında, batıda Çatalca Yarımadası ve doğuda Kocaeli Yarımadası üzerinde konumlanmıştır. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent; Tekirdağ ve Kocaeli illeri ile komşudur. Çatalca Yarımadası Avrupa, Kocaeli Yarımadası ise Asya anakarasında yer alır. Kentin iki yakası, deniz üstünde 15 Temmuz Şehitler, Fatih Sultan Mehmet ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri ile; deniz altında ise Marmaray ve Avrasya Tüneli vasıtasıyla birbirine bağlanmaktadır.

Asya ve Avrupa kıtalarını birleştiren jeopolitik konumu, İstanbul'u küresel ticaretin ve enerji hatlarının vazgeçilmez bir durağı haline getirmektedir. Ancak yüksek nüfus ve endüstriyel yoğunluk; çarpık kentleşme, hava ve gürültü kirliliği gibi çevresel sorunları da beraberinde getirmektedir. Kentin idari yapısı 25'i Avrupa, 14'ü Anadolu Yakası'nda olmak üzere toplam 39 ilçeden oluşmaktadır.

Şehrin silüeti batıya ve kuzeye doğru modern bir yapılaşma göstermektedir. Avrupa Yakası'nda Levent, Maslak, Mecidiyeköy ve son dönemde parlayan Basın Ekspres hattı yüksek katlı ofis bloklarının merkezidir. Anadolu Yakası'nda ise Ataşehir'de faaliyete geçen İstanbul Finans Merkezi (İFM), Türkiye'nin finansal operasyon kalbi haline gelmiştir. Finansal ve operasyonel merkezlerin Pendik-Tuzla-Gebze aksına doğru kayma eğilimi, bölgedeki ticari gayrimenkul talebini artırmıştır.

İstanbul, Türkiye ekonomisinin amiral gemisidir. Ülke genelindeki sanayi istihdamının yaklaşık %20'sini sağlamakta ve GSYH'nin büyük bir kısmını tek başına üretmektedir. İlde gıda, tekstil, petrol ürünleri, otomotiv, savunma sanayii ve teknoloji odaklı üretimler ön plandadır. Ticaret sektörü kentin gelirinde en büyük paya sahiptir; Türkiye dış ticaretinin (ihracat ve ithalat) yaklaşık yarısı İstanbul merkezli firmalarca gerçekleştirilmektedir. Tüm büyük bankaların, ulusal yayın organlarının ve dev şirketlerin genel merkezleri bu kentte toplanmıştır.

Turizm açısından bir dünya markası olan İstanbul, 2023 ve 2024 yıllarında yıllık 17 milyonun üzerinde yabancı ziyaretçi ağırlayarak rekor tazelemiştir. Tarihî Yarımada, Boğaz hattı ve modern alışveriş merkezleri turizmin ana odaklarıdır.

Ulaşım altyapısı son on yılda devrim niteliğinde değişmiştir. Havayolu ulaşımında Avrupa Yakası'ndaki İstanbul Havalimanı (IST) dünyanın en büyük havacılık merkezlerinden biri olarak tam kapasite hizmet vermektedir; Anadolu Yakası'nda ise Sabiha Gökçen Havalimanı (SAW) ikinci pistinin açılmasıyla kapasitesini iki katına çıkarmıştır. Karayolu taşımacılığında Büyük İstanbul Otogarı ve Harem Otogarı ana arterler olmayı sürdürürken, Kuzey Marmara Otoyolu transit geçiş yükünü şehir dışına taşımıştır.

Demiryolu ulaşımında Marmaray, kentin iki yakasını kesintisiz bağlamaktadır. Yüksek Hızlı Tren (YHT) seferleri Pendik, Bostancı, Söğütlüçeşme ve Halkalı durakları üzerinden hizmet vermektedir. Şehir içi ulaşımında metro ağı 2024 itibarıyla 350 km'nin üzerine çıkmış; İETT, Metro İstanbul ve Şehir Hatları ile entegre bir toplu taşıma ekosistemi oluşturulmuştur.

12.2.2. Silivri İlçesi:

Silivri, İstanbul'un batı kapısı olarak bilinen, Marmara Denizi boyunca uzanan geniş sahil şeridi, tarımsal zenginliği ve hızla modernize olan kent yapısıyla şehrin nefes alan en stratejik ilçelerinden biridir. Doğuda Büyükçekmece, kuzeyde Çatalca ve batıda Tekirdağ ili ile komşu olan ilçe, geniş yüzölçümü ve sahil kasabası atmosferini koruyan yapısıyla İstanbul'un karmaşasından uzak, nitelikli bir yaşam alanı sunmaktadır. 35 mahalleden oluşan Silivri, 2026 yılı itibarıyla hem sayfiye alanı kimliğini hem de sanayi ve lojistik gücünü birleştirerek, İstanbul'un batı aksındaki en önemli cazibe merkezi olma konumunu perçinlemiştir.

İlçe, son yıllarda stratejik bir ivme kazanan planlı kentleşme ve kentsel dönüşüm projeleriyle çehresini yenilerken, verimli tarım topraklarını ve geniş rekreasyon alanlarını koruyan sürdürülebilir bir büyüme modeli sergilemektedir. Silivri sahili boyunca yenilenen yürüyüş yolları, sosyal tesisler ve marinalar bölgenin turizm potansiyelini canlı tutarken; ilçenin iç kesimlerinde gelişen modern konut projeleri ve villa siteleri, yatay mimarinin en seçkin örneklerini sunmaktadır. Ayrıca, bölgedeki sanayi bölgelerinin çevre dostu üretim modellerine geçişi ve tarım festivalleriyle desteklenen yerel kalkınma hamleleri, Silivri'nin "üreten ve yaşayan kent" kimliğini ön plana çıkarmaktadır.

Ulaşım stratejisi açısından Silivri, İstanbul'u Avrupa'ya bağlayan kara yollarının en kritik geçiş güzergahında yer almaktadır. D-100 (E-5) ve TEM (E-80) otoyollarının merkezinden geçtiği ilçe, Kuzey Marmara Otoyolu bağlantılarıyla havalimanlarına ve köprülere olan erişim süresini minimuma indirmiştir. Uzun vadede planlanan raylı sistem hatlarının bölgeye entegrasyonu ve deniz ulaşımı alternatiflerinin geliştirilmesi, ilçeyi metropolün geri kalanıyla daha sıkı bir bağ kurmaya hazırlamaktadır. Silivri; genişleyen sağlık kampüsleri, yeni nesil eğitim kurumları, doğa ile iç içe yaşam standartları ve sunduğu yüksek yatırım potansiyeliyle, İstanbul'un hem bugününde huzuru arayanların hem de geleceğin modern şehircilik vizyonunun en güçlü temsilcisidir.

12.3. Dünya Ekonomisine Genel Bakış

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

2019 yılının Aralık ayında Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan Covid-19 virüsü 2020'nin ikinci ayından itibaren tüm Dünya'ya yayılmaya başlamış olup salgının kontrol altına alınması için alınan önlemler ekonomilerin yavaşlamasına yol açmıştır. Finansal piyasalar salgının olası olumsuz etkilerinden dolayı önemli düşüşler yaşamış olup Başta FED olmak üzere merkez bankalarının parasal genişleme sinyalleri vermesi üzerine kısmen toparlanma yaşanmış. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %3,3 daralma takip etmiştir. Küresel ekonominin 2021 yılında %5,8 oranında büyüme yakaladığı tahmin edilmektedir.

2021 yılı aşılımların hızla yapılmaya çalışıldığı seyahat kısıtlamalarının büyük oranda kalktığı ve tüm olumsuz faktörlere rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem olmuştur. 2022 yılı pandemi sonrası toparlanma süreci içerisinde tüm Dünya'da enflasyon ile mücadele adımlarının atıldığı, iklim değişikliği etkilerinin gözle görülür biçimde ortaya çıktığı, hane halkının yaşam maliyetlerinin çok hızlı arttığı ve genel olarak büyümenin yavaşladığı bir dönem olmuştur. 2023 yılında gelişmiş ekonomilerdeki yavaşlama ve tedarik zinciri sorunları oluşturmıştır. Bu süreçte emtia fiyatları ve yeşil enerji dönüşüm maliyetleri önem kazanmıştır. 2024 yılının ilk yarısı, ABD'nin görece güçlü performansı, ivme kaybeden enerji fiyatları, enflasyonda sınırlı düşüş ve Çin ekonomisinin görece toparlanmasının etkisiyle iktisadi faaliyette olumlu havayı beraberinde getirmiştir. Ancak, küresel ölçekte direncini koruyan enflasyon ile mücadele kapsamında uygulanan sıkı para politikalarına bağlı olarak iktisadi faaliyet dünya ölçeğinde ılımlı seyretmiş ve ülkeler arasında dengeli bir görünüm oluşmamıştır. Avro Bölgesinde imalat sanayii verilerinin daralmaya işaret etmesiyle Avrupa Merkez Bankası (AMB) uzun bir aradan sonra politika faizini indirmiştir. ABD Merkez Bankası (Fed) ise 2024 yılı Haziran ayından itibaren gerçekleşen verilere bağlı olarak ötelenen bir şekilde faiz indirim döngüsüne Eylül ayı itibarıyla başlama kararı almıştır.

2025 yılının ilk üç çeyreği itibarıyla küresel ekonomik görünüm ılımlı ancak kırılgan bir seyir izlemektedir. ABD’de yılın ikinci yarısında başlayan faiz indirim döngüsünün sınırlı da olsa finansal koşulları gevşetmesi, tüketim ve yatırım iştahında kısmi bir artış yaratmıştır. Ancak enflasyonun birçok gelişmiş ekonomide hâlen hedef seviyelerin üzerinde seyretmesi, merkez bankalarının temkinli duruşlarını sürdürmesine neden olmaktadır.

Avrupa bölgesinde ise özellikle Almanya ve Fransa’da sanayi üretiminin zayıf kalması, bölgesel toparlanmayı yavaşlatmakta; buna karşın enerji fiyatlarındaki düşüş ve tedarik zinciri maliyetlerindeki iyileşme sınırlı bir denge unsuru oluşturmaktadır.

Asya cephesinde Çin ekonomisi kredi genişlemesi ve kamu yatırımlarıyla desteklenen bir toparlanma içindeyken, Hindistan %6’nın üzerinde büyüme performansını korumakta, Japonya ise zayıf yenden faydalanan ihracat artışıyla ılımlı büyümesini sürdürmektedir.

Gelişmekte olan ülkelerde sermaye girişleri sınırlı kalmış, küresel risk iştahındaki dalgalanmalar bu ekonomilerin para birimlerinde kısa dönemli oynaklıkları artırmıştır.

Jeopolitik olarak Ukrayna-Rusya savaşı ve Orta Doğu’daki gerilimlerin sürmesi, küresel arz zincirlerinde yeniden belirsizlik yaratmaktadır. Ayrıca ABD’deki 2024 seçimleri sonrasında şekillenen yeni ekonomik politikalar ve Çin-ABD teknoloji rekabeti, önümüzdeki dönemde küresel ticaretin yönünü belirleyecek başlıca unsurlar olarak öne çıkmaktadır.

Genel olarak, 2025 yılının son çeyreğine girilirken küresel ekonomide belirgin bir ivmelenme beklenmemekte, ancak faiz indirim döngüsünün etkilerinin 2026 yılı itibarıyla daha güçlü hissedileceği tahmin edilmektedir. Enflasyonun kademeli düşüş eğilimini koruması, yeşil dönüşüm yatırımlarının artması ve dijitalleşme odaklı kamu politikalarının genişlemesiyle birlikte, 2025 küresel ekonomisi yavaş ama dengelenen bir geçiş yılı olarak değerlendirilmektedir.

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 %5,6, 2023 yılında %4,5, 2024 yılında ise %3,2 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2023 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 Aralık ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %44,38 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı % 1,03 dür.

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Eylül 2025



Tablo Kaynak: TÜİK

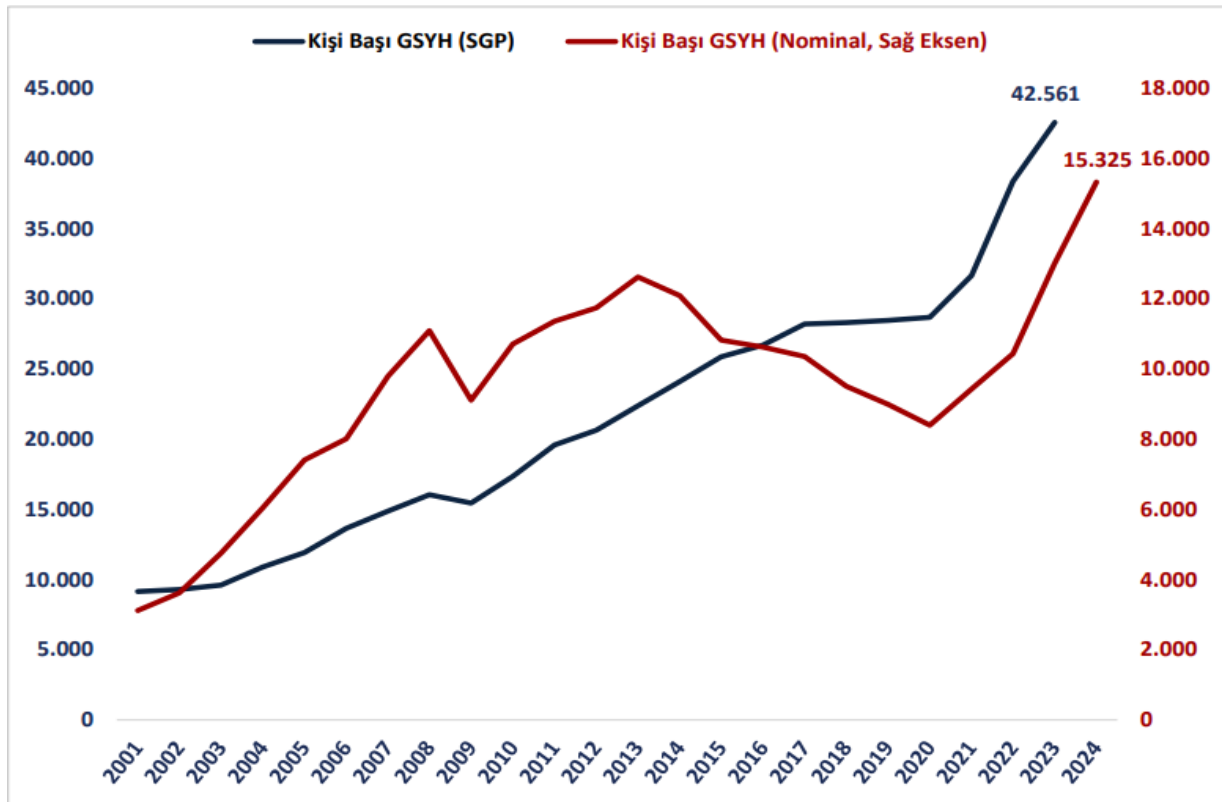
İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2024 yılı Aralık ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılının Aralık ayında bir önceki aya göre 54 bin kişi azalarak 32 milyon 718 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %49,5 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 %69,9 olarak, 2023 yılında %70,7, 2024 yılında ise %76,1 olarak gerçekleşmiştir.

2025 yılının ilk üç çeyreği itibarıyla, Türkiye ekonomisi dengelenme ve yavaş toparlanma sinyalleri vermektedir. Enflasyon hâlâ yüksek seyrederken, özellikle gıda, konut ve enerji kalemlerinde baskı sürüyor. Faiz politikalarında kontrollü gevşeme adımları atılmakta, bu da kredi maliyetlerinde sınırlı iyileşmeler sağlıyor. Ancak jeopolitik riskler, küresel finansal koşulların sıkışması ve döviz kuru oynaklıkları büyüme üzerinde aşağı yönlü baskı oluşturmaktadır.

2025'te işsizlik oranlarının %8-%9 bandında seyretmesi beklenirken; istihdam artışının sınırlı olması, iş gücü piyasasında yapısal dönüşüm gerekliliğini daha belirgin hâle getiriyor. Öte yandan dış ticaret performansı 2024'e kıyasla nispeten iyileşmiş durumda; ihracatın ithalatı karşılama oranının %78-%82 civarında gerçekleşmesi beklenmektedir.

Genel tablo itibarıyla, 2025 yılı Türkiye için "ılımlı toparlanma yılı" olarak tanımlanabilir. Ancak bu süreç, hem makroekonomik disiplin hem de dış çevreye karşı yapılandırılmış stratejilerle desteklenmezse, büyüme temposunun sınırlı kalması, finansal kırılganlıkların artması ve gelir dağılımı baskılarının yeniden ortaya çıkması riski mevcuttur.

Kişi Başı Düşen GSYH (USD)



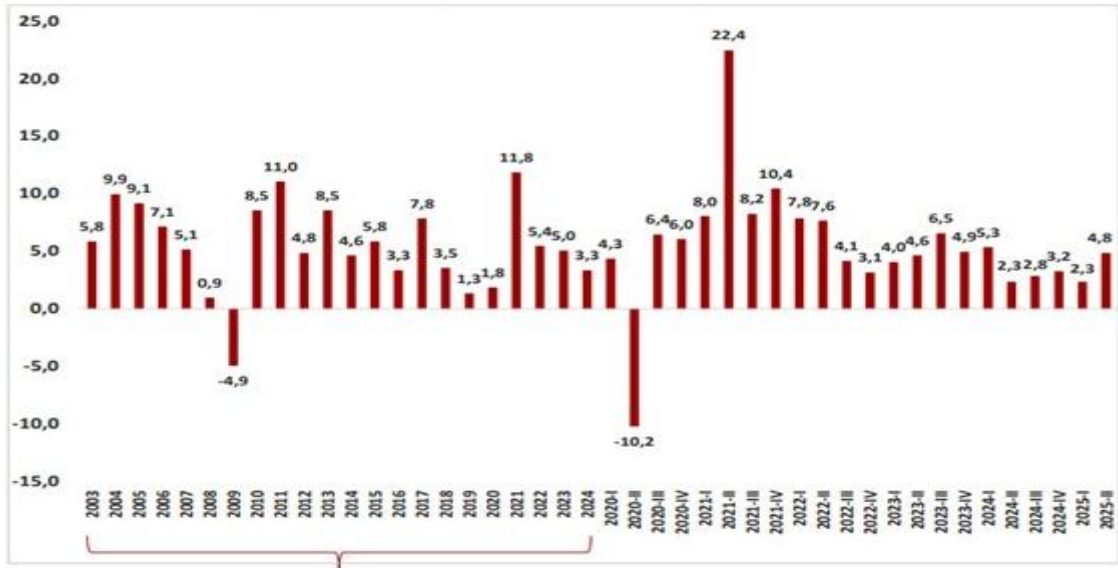
TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER										
Yıl	GSYH Artışı (%)	GSYH (Cari, Milyar TL)	GSYH (Cari, Milyar \$)	Nüfus (Bin Kişi)	Kişi Başı GSYH (\$)	İhracat (Milyar \$)	İthalat (Milyar \$)	Cari Denge (Milyar \$)	İşsizlik Oranı (%)	TÜFE (%)
2015	5,8	2.354	868	80.230	10.822	151	214	-21,4	10,3	8,81
2016	3,3	2.630	870	81.947	10.621	149	202	-22,2	10,9	8,53
2017	7,8	3.152	864	83.443	10.354	165	239	-35,1	10,9	11,92
2018	3,5	3.806	807	84.961	9.502	177	231	-14,6	11	20,3
2019	1,3	4.402	775	86.206	8.992	181	210	15	13,7	11,84
2020	1,8	5.142	730	86.977	8.397	170	220	-31	13,2	14,6
2021	11,8	7.434	828	87.833	9.424	225	271	-6,2	12	36,08
2022	5,4	15.326	925	88.629	10.434	254	364	-46,3	10,5	64,27
2023	5	27.091	1.153	88.659	13.008	256	362	-41,5	9,4	64,77
2024	3,3	44.587	1.358	88.629	15.325	262	344	-10,5	8,6	44,38

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2025'in ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %4,8 oranında büyümüştür.

2002-2024 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

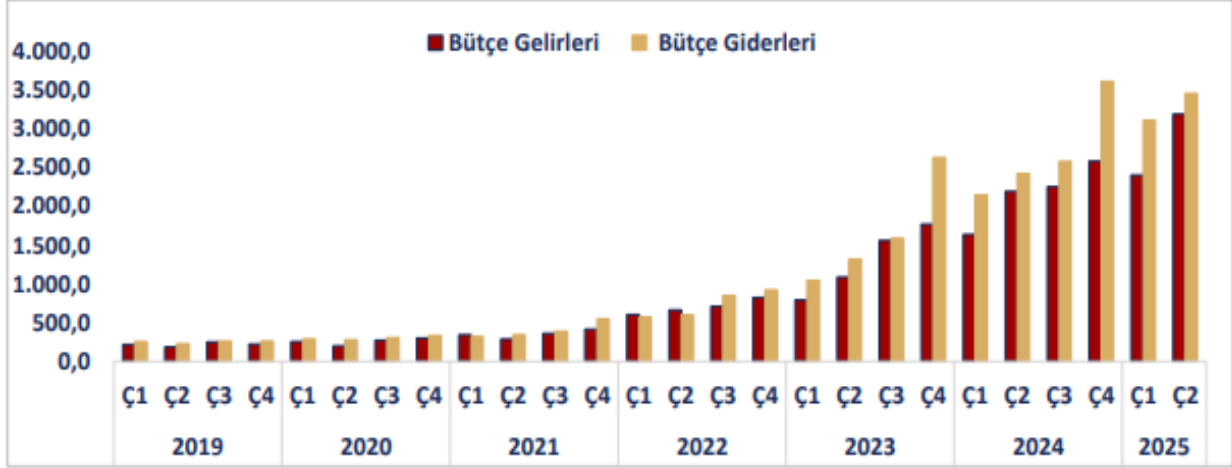
2024-2026 Büyüme Tahminleri:

ULUSLARARASI KURULUŞLARIN BÜYÜME TAHMİNLERİ									
Uluslararası Kuruluşlar	Yıl	Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin	Japonya
IMF	2024	3,3	0,9	2,8	3,4	4,3	6,5	5	0,2
	2025	3	1	1,9	2,3	0,9	6,4	4,8	0,7
	2026	3,1	1,2	2	2,1	1	6,4	4,2	0,5
OECD	2024	3,3	0,8	2,8	3,4	4,3	6,2	5	0,2
	2025	2,9	1	1,6	2,1	1	6,3	4,7	0,7
	2026	2,9	1,2	1,5	1,6	0,7	6,4	4,3	0,4
Dünya Bankası	2024	2,8	0,9	2,8	3,4	4,3	6,5	5	0,2
	2025	2,3	0,7	1,4	2,4	1,4	6,3	4,5	0,7
	2026	2,4	0,8	1,6	2,2	1,2	6,5	4	0,8

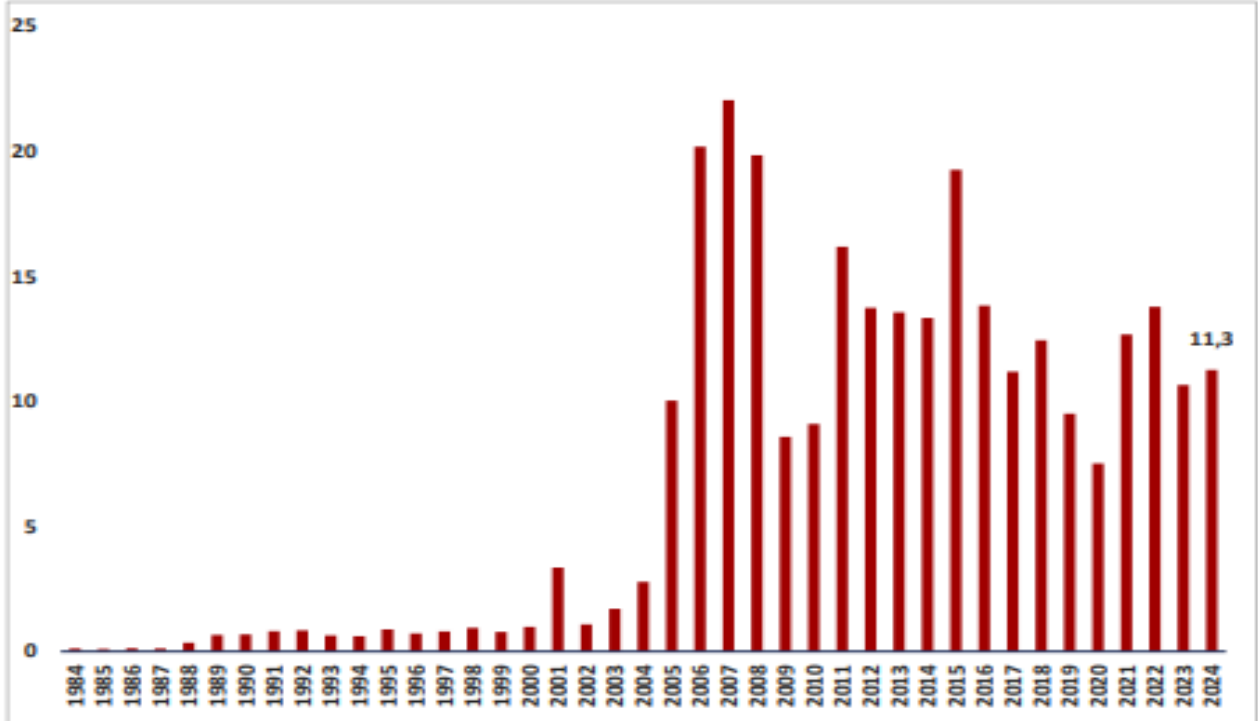
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2025 yılı Temmuz ayında merkezi yönetim bütçe giderleri 1.120,8 milyar TL bütçe gelirleri 1.096,9 milyar TL ve bütçe açığı 23,9 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyar USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

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

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

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

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

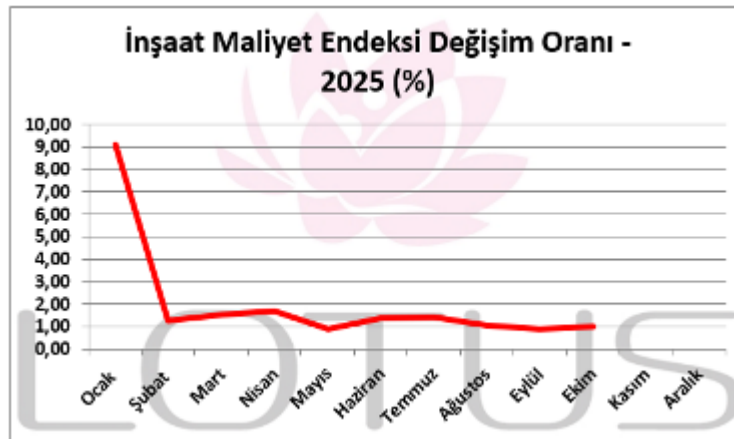
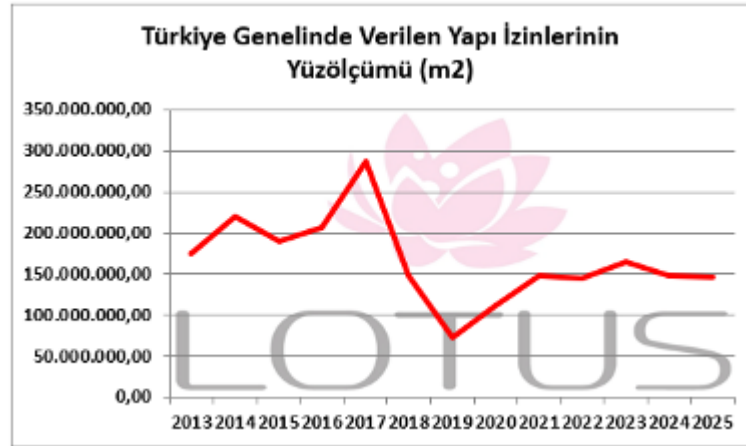
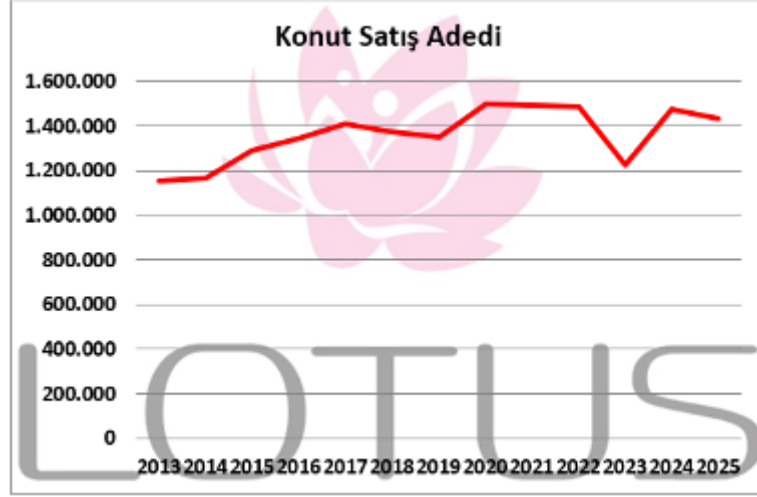
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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

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

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

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



Kaynak: TÜİK

2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibarıyla 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 %4,8lik azalış meydana gelmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiştir. 2023 yılında inşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı bir süreç yaşanmakta olup yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. Son dönemde Merkez Bankası politika faizlerinin kademeli olarak artırıldığı, Dünya genelinde yaşanan tedarik sıkıntıları, hammadde temininde yaşanan zorluklar ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi jeopolitik gerilimler ve resesyon beklentilerine rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem içerisinden geçmekteyiz.

2024 yılında konut satışlarında bir önceki yıla göre %20,6 oranında yaşanan düşüşün ardından, 2025 yılı boyunca gayrimenkul piyasasında sınırlı bir toparlanma eğilimi gözlenmiştir. Enflasyonla mücadele kapsamında uygulanan parasal sıkılaşma politikaları, yüksek faiz ortamı ve krediye erişimdeki kısıtlar talep tarafını baskılamaya devam etmiştir. Buna karşın, artan inşaat maliyetleri, yeni proje geliştirme hızındaki yavaşlama ve sınırlı konut arzı, özellikle büyükşehirlerde fiyatların nominal olarak yüksek seviyelerde kalmasına neden olmuştur. 2025 yılı itibarıyla konut piyasasında, yatırım amaçlı talepten ziyade oturma amaçlı, seçici ve finansman imkânlarına duyarlı bir talep yapısının öne çıktığı görülmektedir. Genel değerlendirmede; kısa vadede piyasada güçlü bir büyüme beklenmemekle birlikte, arz kısıtları ve nüfus dinamikleri nedeniyle orta ve uzun vadede gayrimenkulün değerini koruyan bir yatırım aracı olma özelliğini sürdürdüğü değerlendirilmektedir.

12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Arsa üretimi ve Planlama süreçlerindeki yavaşlık nedeniyle yeni konut arzının daralması,
- Deprem riski yüksek bölgelerde kentsel dönüşüm projelerinin finansman bulmakta zorlanması,
- Küresel ölçekte enerji ve inşaat hammaddesi fiyatlarındaki oynaklık, özellikle çimento, demir ve enerji maliyetleri üzerinden sektör marjlarını baskılaması,
- Yüksek kira fiyatlarının toplumsal baskı yaratması sonucu regülasyon risklerinin (kira sınırlamaları, vergi değişiklikleri vb.) artması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- 2025'te enflasyonun kademeli olarak düşmesiyle birlikte finansal istikrar algısının güçlenmesi ve orta vadede yatırım iştahının yeniden artma ihtimali,
- Gayrimenkul yatırım fonları (GYF) ve kitle fonlaması gibi kurumsal yatırım araçlarının gelişmesiyle daha geniş yatırımcı tabanının sektöre dahil olması,
- Turizm ve kısa dönem kiralama pazarının (özellikle Ege ve Akdeniz kıyı kentlerinde) iç ve dış talep kaynaklı olarak büyümeye devam etmesi.

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
GÜVENLİK	Mevcut
SU	Şebeke
SU DEPOSU	Mevcut
HİDROFOR	Mevcut
KANALİZASYON	Şebeke
YANGIN İHBAR SİSTEMİ	Muhtelif yerlerde ısı dedektörleri mevcut
KAMERA SİSTEMİ	Mevcut
PARK YERİ	Açık otopark alanları mevcut
SATIŞ KABİLİYETİ	"Satılabilirlik" özelliğine sahiptir.

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

14. AÇIKLAMALAR

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

- Restaurant (zemin kat/ Bahçem Et & Mangal) ve düşün salonu (normal kat) olarak kullanılan bina bünyesinde ısı merkezi, hidrofor dairesi ve depo hacimleri yer almaktadır. Binanın iç mekân özellikleri kullanım fonksiyonuna uygun olarak düzenlenmiştir.
- Otelin sağ tarafında yer alan binada 3 adet dükkân bulunmaktadır. Dükkânlardan biri Fepa Mobilya diğeri Marmara Motors bir diğeri ise Silivri Tel Çit (üst katı/çatı arası depo olarak düzenlenmiştir) adlı firma tarafından kullanılmaktadır. Dükkânların altında yer alan depolar ise farklı firmalar tarafından kiralanmak suretiyle kullanılmaktadır. Binanın iç mekân özellikleri kullanım fonksiyonuna uygun olarak düzenlenmiştir.
- A blok olarak adlandırılan ana otel binası, C blok olarak adlandırılan balkonlu odaların yer aldığı otel binası, dükkânlar ve depo olarak belirtilen binanın bodrum katları ile A ve C blokların arasında kalan boş avlunun alt kısmında işyeri ve depo alanları yer almaktadır.
- Binaların/blokların tamamının inşai imalatları eksiksizdir.
- Tesiste otel, restaurant ve düşün salonunda doğalgaz kullanılmaktadır. Fabrika ve depo alanlarında doğalgaz mevcuttur ancak kısmen doğalgaz kısmen klima kullanılmaktadır. Dükkânların olduğu bölümde doğalgaz bulunmamaktadır.

15. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

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

16. DEĞERLENDİRME

Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler:

Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler

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

Zayıf Yönler

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

Fırsatlar

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

Tehditler

- Ekonomide ve gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.

17. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

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

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

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

17.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

- (a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- (c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- (e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

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

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

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

17.2. Maliyet Yaklaşımı

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

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

- (a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya
- (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

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

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

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

17.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

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

- (a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

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

- (a) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- (b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- (c) değerlendirme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- (d) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

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

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

18. FİYATLANDIRMA

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

18.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

18.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

18.3 İkame Maliyet Yaklaşımı

18.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı:

Değerleme konusu tesisin yer aldığı bölgede taşınmaz ile benzer niteliklere sahip yeterli sayıda satılık emsal bulunmaması (karma fonksiyonlu tesis, otel, restoran vb.), bulunabilen emsallere göre yapılan analizlerin ise değerlemeyi doğru yansıtmaması sebepleriyle değerlendirme çalışmasında "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmamıştır.

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 emsal bulunamaması ve kira rayicinin ve kapitalizasyon oranının belirlenememesi sebebiyle de bu yöntemin sağlıklı şekilde kullanılması mümkün olmamıştır.

18.3. İkame Maliyet Yaklaşımı

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslar Arası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanılması gerekmez" yazmaktadır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan rapor konusu tesisin değerinin tespitinde "İkame Maliyet Yaklaşımı" kullanılmıştır.

Taşınmazın hâlihazır durumdaki değerinin tespitinde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır.

1. Arsa değeri (*)

2. İnşai yatırımların değeri (*)

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

1. Arsa Değeri:

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

1-Emsal: Satılık (ELK İnşaat ve Emlak Ltd. Şti.) / 532 100 20 43

Rapor konusu tesis ile aynı bölgede yer alan, 2. ve 3. Derece Kentsel ve Bölgesel İş Merkezi Alanı imarlı, emsal 0,50 yapılaşma koşullarına sahip 351 m² yüzölçümlü 622 ada 2 parsel 15.000.000,-TL bedelle satılıktır. (~42.735,-TL/m²)

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

Rapor konusu tesis ile aynı bölgede yer alan, 2. ve 3. Derece Kentsel ve Bölgesel İş Merkezi Alanı imarlı, emsal 0,50 yapılaşma koşullarına sahip 2.000 m² yüzölçümlü 619 ada 11 parsel 53.000.000,-TL bedelle satılıktır. (~26.500,-TL/m²)

3-Emsal: Satılık (Sahibinden) / 532 661 49 37

Rapor konusu tesis ile aynı bölgede yer alan, Yerleşik Konut Alanı imarlı, emsal 0,50 yapılaşma koşullarına sahip 1.450 m² yüzölçümlü 671 ada 1 parsel 34.500.000,-TL bedelle satılıktır. (~24.126,-TL/m²)

4-Emsal: Satılık (Kantar Emlak) / 532 567 81 68

Rapor konusu tesis ile aynı bölgede yer alan, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı imarlı, emsal 1 yapılaşma koşullarına sahip 4.508 m² yüzölçümlü 183 ada 2 parsel 110.000.000,-TL bedelle satılıktır. (~24.401,-TL/m²)

Emsal taşınmazların tamamı imar planı revizyonu devam eden bölgede yer almakta olup yapılaşma fonksiyonuna ilişkin plan notlarından edinilen bilgiler aşağıdaki gibidir;

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

2.ve 3.Derece Kentsel ve Bölgesel İş Merkezleri

Ticaret alanı olarak iş merkezi, büro, alışveriş merkezi, mağaza, çarşı, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu, restoran, lokanta, yönetim binaları, banka finans kurumları, sera, fidancı, çiçekçi, showroom ve teşhir yerleri yer alabilir.

Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları

İçerisinde motel ve lokantada bulunabilen resmi ve sosyal tesisler, dumansız, kokusuz atık ve artık madde bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike arz etmeyen imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların yapılacağı alanlardır.

Satılık Arsa Emsal Krokisi



Satılık Arsa Emsal Analizi

	Birim Satış	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)			27.470
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	42.735	-10%	351	-10%	Orta Kötü	10%	Benzer	0%	-10%	38.462
Emsal 2	26.500	-10%	2.000	-5%	Orta Kötü	20%	Benzer	0%	5%	27.825
Emsal 3	24.126	-10%	1.430	-5%	Kötü	25%	Az Kötü	15%	25%	30.157
Emsal 4	24.401	-10%	4.508	0%	Orta Kötü	15%	Çok İyi	-50%	-45%	13.421

Emsal analizinden ve yukarıda özetlenen değerlendirme prosesinden hareketle, rapora konu tesisin yer aldığı parselin konumu, yüzölçümü büyüklüğü, mevcut imar durumu ve üzerindeki yapıların mevcudiyeti dikkate alınarak **m² birim değeri** için **27.470,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

Buna göre parselin değeri;

$7.801,07 \text{ m}^2 \times 27.470,-\text{TL}/\text{m}^2 \cong \mathbf{214.300.000,-\text{TL}}$ olarak belirlenmiştir.

2. İnşai yatırımların değeri:

İnşai yatırımların değerlendirmeye esas m² birim bedelleri (kârı havi satışa esas rayiç tutarları), binaların yapılış tarzı ve nitelikleri ile birlikte hâlihazır 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 2026 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetlerinin (restaurant ve düğün salonu - 3/B sınıfı - 21.050 TL/m², Otel (1-2 yıldızlı) - 4/A sınıfı - 26.450 TL/m²) üzerinde olduğu tespit edilmiştir. Bu sebeple bu birim maliyetler % 20 mertebesinde artırılmıştır. Dükkânlar ve depo olarak kullanılan yapı 3/A sınıfı (19.800 TL/m²); fabrika ve depo olarak kullanılan yapı ise 2/C sınıfı (15.100 TL/m²) olup doğrudan 2026 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri alınmıştır. Tesisin yaklaşık 30 yıllık olması göz önüne alınarak % 35 yıpranma payı düşülmüştür. Buna göre hesaplanan inşai yatırım bedelleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

YAPI ADI	YAPI KAYIT BELGELERİNE GÖRE KULLANIM ALANI (m2)	YAPI SINIFI	m ² BİRİM MALİYETİ (TL)	AMORTİSMAN ORANI	m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)
Restaurant ve Düğün Salonu	1.448	3/B	25.260	35%	16.420	23.780.000
Ana Otel Binası (A)	1.153	4/A	31.740	35%	20.630	23.790.000
Apart Otel (B)	787	4/A	31.740	35%	20.630	16.235.000
Otel (C)	645	4/A	31.740	35%	20.630	13.310.000
Dükkânlar	353	3/A	19.800	35%	12.870	4.545.000
Depo	176	3/A	19.800	35%	12.870	2.265.000
Fabrika ve Depo Alanı	2.743	2/C	15.100	35%	9.815	26.925.000
Çevre düzenlemesi (açık alan kaplamaları, çevre duvarı, su deposu, yakıt depoları, teknik altyapı, peyzaj vs.) maktuen						7.850.000
TOPLAM						118.700.000

Özet olarak tesisin, yapı kayıt belgeleri itibariyle değeri;

Arsanın değeri 214.300.000,-TL

İnşai yatırımın değeri118.700.000,-TL olmak üzere

TOPLAM 333.000.000,-TL'dir.

19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

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

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan tesisin pazar değerinin tespitinde "İkame Maliyet Yaklaşımı" yöntemi kullanılmış olup yapı kayıt belgeleri üzerinden yasal durum değeri **333.000.000,-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,**

333.000.000,-TL (Üçyüzotuzüçmilyon Türk Lirası) kıymet tahmin ve takdir edilmiştir.

Taşınmazın KDV dâhil (%20) değeri 399.600.000,-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. 08 Temmuz 2026

(Ekspertiz tarihi: 03 Temmuz 2026)

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

Eki:

- 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)

Cem GÜL
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 409934)





Tesis Dış Görünümleri



Otel, Restaurant, Düğün Salonu ve Dükkânların Dış Görünümleri



Otel İç Mekân Görünümleri



Restaurant İç Mekân Görünümleri



Düğün Salonu İç Mekân Görünümleri



Dükkân İç Mekân Görünümleri



Belediye'den Kiralanan Bahçe Alanı



CSBŞ1000334966501

**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.*




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

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

Belgenin Kapsamı Belgenin Niteliği Yapının Adresi Toplam Yapı Alanı Arsa Alanı Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı	: : : : : :	Yapının Tamamı için verilmiştir. TİCARİ İTİSTANBUL, İlçe: SİLİVRİ, Mahalle: SELİMPAŞA, Cadde/Sokak: 2087, SOKAK, Dış Kapı No: 10, Ada: 1366, Parsel: 3 1153,29 m ² 1300,17 m ² 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 : İSTANBUL, İlçe: SİLİVRİ, Mahalle: SELİMPAŞA,
Caddesi/Sokak: 2087. SOKAK, Dış Kapı No: 30 A,
Ada: 1366, Parsel: 3
Toplam Yapı Alanı : 787,42 m²
Arsa Alanı : 1300,17 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 1

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

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





CSE01006334888301

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

YAPI KAYIT BELGESİ

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

Belgenin Kapsamı	:	Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	:	TİCARİ
Yapının Adresi	:	İl:İSTANBUL, İlçe:SİLİVRİ, Mahalle:SELİMPAŞA, Cadde/Sokak:2087. SOKAK, Dış Kapı No:14 A, Ada:1366, Parsel:3
Toplam Yapı Alanı	:	644,97 m ²
Arsa Alanı	:	1300,17 m ²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı	:	1

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

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




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

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

Belgenin Kapsamı	:	Yapının Tamamı İçin verilmiştir.
Belgenin Niteliği	:	TİCARİ
Yapının Adresi	:	İl:İSTANBUL, İlçe:SLİVRİ, Mahalle:SELİMPAŞA, Cadde/Sokak:2087. SOKAK, Dış Kapı No:8 A, Ada:1366, Parsel:3
Toplam Yapı Alanı	:	528,84 m ²
Arsa Alanı	:	1300,17 m ²
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.





C5B01000335140901

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

YAPI KAYIT BELGESİ

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

Belgenin Kapsamı	:	Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	:	TİCARİ
Yapının Adresi	:	İSTANBUL, İlçe: SİLİVRİ, Mahalle: SELİMPAŞA, Cadde/Sokak: 6093. SOKAK, Dış Kapı No:1 E, Ada:1366, Parsel:3
Toplam Yapı Alanı	:	2397,43 m ²
Arsa Alanı	:	1300,17 m ²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı	:	2

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

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




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


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.*

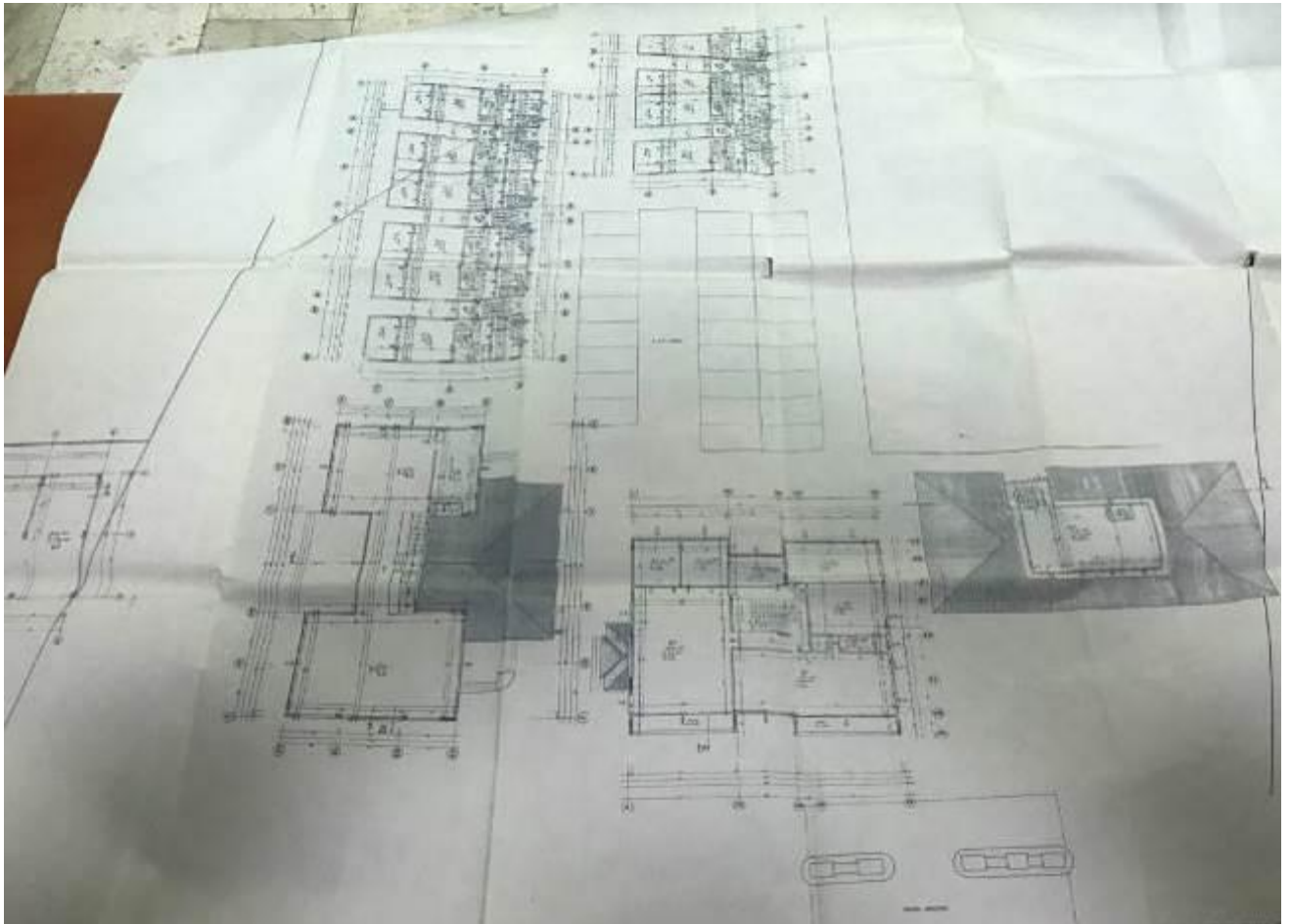


Yapı Kayıt Belgeleri

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

Sulh Ceza Hakimliği'nin Kararı

Yapı Ruhsatı



Vaziyet Planları

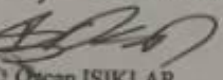


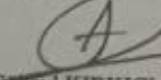
PRİZMA PRESS - 63 -

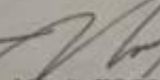
T.C. SİLİVRİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI ENCÜMEN KARARI			
KARAR NO:2126	OTURUM NO:50	Tarih	14.12.2017
BELEDİYE ENCÜMENİNİ TEŞKİL EDENLERİN ADI VE SOYADI	Başkan Üye Üye Üye Üye Üye Üye	Özcan IŞIKLAR Süheyl KIRKICI Mümün KOÇOĞLU Devrim UZUN Sedat YÜKEN Akın DAYLAN Mehmet ÖZEN	
İlgili Birim	Kalem Bürosu [Plan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

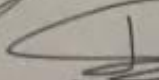
Silivri İlçesi, Selimpaşa Mahallesi, 3612 parsel için ihdas, tevhid ve yola terk folyesi incelenmiştir, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre hazırlanan 03.10.2017/725 sayılı imar durumunda parselin Ticaret-Park-Otopark alanında kaldığı görülmektedir.

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 satış 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.

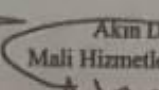

Özcan IŞIKLAR
Belediye Başkanı

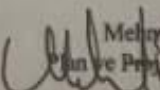

Süheyl KIRKICI
Üye


Mümün KOÇOĞLU
Üye


Devrim UZUN
Üye


Sedat YÜKEN
Yazı İşleri Müdürü


Akın DAYLAN
Mali Hizmetler Müdür Vekili


Mehmet ÖZEN
Plan ve Proje Müdür Vekili

14.12.2017

Sayfa : 1

Encümen Kararı

Yapı Tatil Tutanağı

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

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

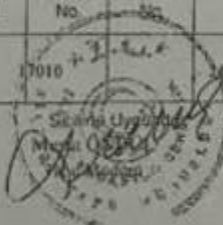
1 / 2

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Gz5dHW6DtcB kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

Takbis Belgesi

İl	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	SİLİVRİ					
Mahallesi	ELİMPAŞA					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii						
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parşel No.	Yüzölçümü	
1.195.536,00			1366	3	ha	m ² dm ²
		7.801,07 m ²				
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Arsa				
	Planındadır					
	Sınırı	Zemine Sistem No : 98419159				
	Edinme Sebebi	19386/171975 say. SİLİVRİ BELEDİYESİ adına kayıtlı olan PRİZMA PRES MATBAACILIK YAYINCILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.				
Sahibi	PRİZMA PRES MATBAACILIK YAYINCILIK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
	Tarih					
Geldisi	Yeremiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	
Cilt No.	2416	172	17010		24/01/2018	
Sahife No.						Cilt No.
Sıra No.						Sahife No.
Tarih						Sıra No.
						Tarih
801 - Müktefe gayr. ayn. kütlesi ve bedeli için istenilen miktarda kâğıt ve Ticaret Kanunu Maddesi gereğince adını değiştirilerek Tapu Sicil Kuruluna gönderilmiştir.						

Döner Bilmeye İşlemesi İbrahimden Bastırılmıştır

129

Tapu Sureti



Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri



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



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.12.2025

Belge No: 2025-01.14689

Sayın Cem GÜL

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

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.

Hakan UFUK
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan

Mesleki Tecrübe Belgeleri