

SERANİT GRANİT SERAMİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

**İSTANBUL İLİ PENDİK İLÇESİ ŞEYHLİ MAHALLESİ
10554 ADA 1 PARSELİN 10.11.2021 TARİHLİ KAT
(İNŞAAT) KARŞILIĞI GAYRİMENKUL SATIŞ VAADI
SÖZLEŞMESİ VE ARI LEASING KİRALAMA A.Ş.
İLE SERANİT GRANİT SERAMİK SAN. VE TİC. A.Ş.
ARASINDAKİ YAPILACAK SÖZLEŞMEYE GÖRE
HASILAT PAYI ORANI TESPİT RAPORU**

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	25.07.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	31.07.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	29.08.2025
RAPOR TARİHİ	29.08.2025
RAPOR NO	SRS-2507056
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	İSTANBUL İLİ PENDİK İLÇESİ ŞEYHLİ MAHALLESİ 10554 ADA 1 PARSELİN 10.11.2021 TARİHLİ KAT (İNŞAAT) KARŞILIĞI GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ VE ARI LEASING KİRALAMA A.Ş. İLE SERANİT GRANİT SERAMİK SAN. VE TİC. A.Ş. ARASINDAKİ YAPILACAK SÖZLEŞMEYE GÖRE HASILAT PAYI ORANI TESPİT RAPORU
DEĞERLEME ADRESİ	ŞEYHLİ MAHALLESİ ANKARA CADDESİ 10554 ADA 1 PARSEL PENDİK/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Değerleme Uzmanı - Ahmet İPEK (Lisans No: 411627) Değerleme Uzmanı-Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ(Lisans No:405453) Sorumlu Değerleme Uzmanı - Berrin KURTULUŞ SEVER (Lisans No:401732)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.6 - Değerleme Rapor Özeti
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi
 - 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1 -** Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 3 - İNA Tablosu
Ek 4 - İmar Durum Yazısı (Kopya)
Ek 5 - Yapılaşmaya İlişkin Belgeler
Ek 6 - Sözleşmeler
Ek 7 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,- * değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; İstanbul ili Pendik ilçesi Şeyhli Mahallesi 10554 ada 1 parselin 10.11.2021 tarihli Kat (inşaat) Karşılığı Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi ve Arı Leasing Kiralama A.Ş. İle Seranit Granit Seramik San. Ve Tic. A.Ş. Arasında yapılacak sözleşmeye göre Seranit Granit Seramik Sanayi ve Ticaret A.Ş. açısından hasılat payı oranı tespit edilmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Seranit Granit Seramik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

Büyükdere Caddesi, Likör Yanı Sokak, Akabe Ticaret Merkezi No: 1 Kat: 4,
Şişli / İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2,
Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, İstanbul ili Pendik ilçesi Şeyhli Mahallesi 10554 ada 1 parselin 10.11.2021 tarihli Kat (inşaat) Karşılığı Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi ve Arı Leasing Kiralama A.Ş. İle Seranit Granit Seramik San. Ve Tic. A.Ş. Arasında yapılacak sözleşmeye göre Seranit Granit Seramik Sanayi ve Ticaret A.Ş. açısından hasılat payı oranı tespit edilmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

İş bu rapor SRS-2507056 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ahmet İPEK raporu hazırlayan değerleme uzmanı, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerleme uzmanı ve Berrin KURTULUŞ SEVER raporu onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak değerlendirme işleminde görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için daha önce şirketimiz tarafımızdan daha önce değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

10554 ADA 1 PARSEL

İli : İSTANBUL
İlçesi : PENDİK
Bucağı :
Mahallesi : ŞEYHLİ
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 10554
Parsel No : 1
Alanı (m²) : 9737,00
Vasfı : ARSA
Sınırı :
Tapu Cinsi : ANA TAŞINMAZ
TAHİR TELMAZ (27928/243425)
ERHAN TELMAZ (27928/243425)
İNCİ DİNÇ (27928/243425)
Sahibi : ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ V (9083/69550)
ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ V (183527/486850)
COLOR DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V (509/973700)
ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ V (143839/973700)
Yevmiye No : 48331-59229-8178
Cilt No : 79
Sayfa No : 7787
Tapu Tarihi : 14.09.2022-14.11.2022-14.02.2023

Hisseye düşen yüzölçümleri (m²):

TAHİR TELMAZ: 1.117,12 m²

ERHAN TELMAZ: 1.117,12 m²

İNCİ DİNÇ: 1.117,12 m²

(*)ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ: 6.380,55 m²

COLOR DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ: 5,09 m²

(*) Müşteri tarafından iletilen beyan yazısında Arı Finansal Kiralama A.Ş. ile Seranit Granit Seramik Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasındaki anlaşma karşılığında Seranit Granit Seramik Sanayi ve Ticaret A.Ş. 'nin kat karşılığı sözleşmesindeki devir haklarının Arı Finansal Kiralama A.Ş. üzerine yapıldığı görülmüş, ilgili belge eklerde sunulmuştur.

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 25.07.2025 tarihinde Seranit Granit Seramik Sanayi ve Ticaret A.Ş. Tarafından temin edilerek tarafımıza verilmiş olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Beyanlar;

- Özel Güvenlik bölgesi içinde kalmaktadır.(Şablon: Askeri güvenlik bölgesi belirtmesi) (03.01.2011 - 64)

İrtifaklar;

- 7439 ADA 4 PARSEL LEHİNE 7439 ADA 2 PARSEL ALEYHİNE 443M² GEÇİT HAKKI TESİSİ(Şablon: Geçit Hakkı) (18.08.1992 - 6668)

Tapu kaydında özel güvenlik bölgesi içinde kaldığı belirtilmektedir. Taşınmazın Sabiha Gökçen Havaalanına yakın olması nedeni ile ruhsat aşamasında hava seyrüsefer cihazlarının etkisi açısından Kurum görüşü alması gerektiğini gösterir bir beyan olup, taşınmazın devrine veya değerine olumsuz etki etmemektedir.

İrtifak hakkı parsellerin uygulama görmeden öncesi için konulmuş olup, 7439 ada 4 parsel imar uygulaması sonucu 10554 ada 2 ve 5 parsellere, 7439 ada 2 parsel 10554 ada 1 parsel dönüşmüştür. Taşınmazın devrine veya değerine olumsuz etki etmemektedir.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Taşınmazlar Tahir TELMAZ, Erhan TELMAZ, İnci DİNÇ ve Arı Finansal Kiralama A.Ş. Hissedarlarında 14.09.2022 tarihinde İmar (TSM) işlemi görmüş, Color Dış Ticaret A.Ş. hissedarına 14.11.2022 tarihinde, Arı Finansal Kiralama A.Ş. hissedarına ise 14.02.2023 tarihinde satış işlemi görmüştür.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Pendik Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, değerlendirme konusu parsel 30.09.2011 tasdik tarihli Şeyhli Kurtköy Sanayi Bölgesi 1/1000 Ölçekli Reviizyon Uygulama İmar Planı'nda kısmen T1 rumuzlu Ticaret Alanı'nda, kısmen ise Büyük Sanayi Alanı'nda kalmaktadır.

Parselin 1.310,62 m² yüzölçümü T1 rumuzlu Ticaret Alanı'nda kalmakta olup Emsal:0,30 Yençok: 5 Kat yapılaşma şartına sahiptir. Parselin 8.426,38 m²'lik yüzölçümü ise Büyük Sanayi Alanı'nda kalmakta olup Emsal:0,80 Yençok: 2 Kat yapılaşma şartına sahiptir. Parselin terki bulunmamakta olup net parseldir.

ADA	PARSEL	FONKSİYON	EMSAL ORANI	YÜZÖLÇÜM (m ²)
10554	1	TİCARET	0,30	1.310,62
10554	1	BÜYÜK SANAYİ	0,80	8.426,38



30.09.2011 TASDİK TARİHLİ ŞEYHLİ KURTKÖY SANAYİ BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

- 1- 1/1000 ölçekli Pendik Şeyhli Kurtköy Sanayi Bölgesi Uygulama İmar Planı; Plan Paftaları, Plan Raporu ve Plan Uygulama Hükümleri ile beraber bir bütündür.
- 2- Planda belirlenen Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları ile Kentsel Yeşil Alanlar (Yol, Yeşil Alan, Park, Çocuk Oyun Alanı, Eğitim ve Sağlık Tesisleri, Dini Tesis, Resmi Bina, Sosyal ve Kültürel Tesisler, Teknik Hizmet Alanları vb.) kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- 3- Ticari ve kamu kullanımına ayrılan tüm (yol, yeşil alan, resmi alan vb.) alanlarda proje ve uygulama aşamasında İstanbul İmar Yönetmeliği Hükümleri doğrultusunda özürölüler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
- 4- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda aksine bir açıklama bulunmadığı durumlarda İstanbul İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir. Ayrıca, Otopark, Deprem, Sığınak ve İSKİ Yönetmelikleri hükümlerine uyulacaktır.
- 5- Sanayi alanlarında ilgili mevzuat kapsamında hazırlanan; su kirliliği kontrolü yönetmeliği, katı atıkların kontrolü yönetmeliği, endüstriyel kaynaklı hava kirliliğinin kontrolü yönetmeliği, ısınmadan kaynaklı hava kirliliğinin kontrolü yönetmeliği, gürültü kontrolü yönetmeliği, tehlikeli atıkların kontrolü yönetmeliği, tıbbi atıkların kontrolü yönetmeliği ve zararlı kimyasal madde ürünlerinin kontrolü yönetmeliği, toprak kirliliği yönetmeliğine v.b. yönetmeliklere uyulacaktır.
- 6- İlgili kurumlarca belirlenen "Mania Planı Kriterlerine" göre uygulama yapılacaktır.
- 7- DSİ ve İSKİ hattı geçen yerlerde uygulama esnasında ilgili kurum görüşü alınacaktır.

8- 20 ve 25 metrelik yollardan çekme mesafesi T1 rumuzlu ticaret alanları için min. 5 m. diğer fonksiyon alanları için min. 10 metre, diğer yollardan ve komşu parsellerden çekme mesafesi min. 5 metredir. Minimum 6.00 m bina cephesi ve minimum 7.00 m bina derinlik şartı sağlanamayan parsellerde yoldan çekme mesafesi 5 metreye ve komşudan çekme mesafesi 3 metreye kadar indirilebilir.

9- Yapı adalarında yola yaklaşma mesafesi ve KAKS aşılmamak kaydıyla bir ya da birden çok parseli içeren kitlesi çözümlere gidilebilir.

10- Kamu alanlarında ilgili idarelerce uygun görülmesi, özel ve tüzel nitelikli alanlarda ise ilgililerin muvafakatı ve ilgili idarenin uygun görüşü halinde; trafo, doğalgaz bölge regülatörü ve vana odası vb. altyapı yapıları İgdaş altyapı hatlarına min. 1.00 metre yaklaşma sınırı ile yapılabilir.

11- İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği doğrultusunda avan projeye onayı yapılmadan yapı ruhsatı düzenlenemez..

12- İfraz hattı (fonksiyon sınırı) bir parseli böldüğünde, parselin geri kalan kısmı müstakil yapılaşmaya elverişli değilse, ifraz hattı (fonksiyon sınırı) parsel sınırı kabul edilir.

13- Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce 19.01.2010 tarihinde onaylanan Anadolu Yakasına ait Mikrobölgeleme Projesi raporunda belirtilen plan sınırı içindeki, Yerleşime Uygun Alanlar(YUA),Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar (YUOA),Yerleşime Önemli Alanlar(YÖA) için açıklanan kriterlere uyulacaktır.

14- İSKİ atık su ve yağmur suyu hattı geçen parsellerde İSKİ görüşü alınıp geçiş hakkı izni verilmeden uygulama yapılamaz.

15- İmar uygulaması aşamasında 2 m.'ye kadar kadastral kaymalarda yapılacak düzeltmelerde plan değişikliğine gerek duyulmayacaktır.

16- 5000 m² ve üzeri büyüklükte inşaat alanı olan parsellerde, uygulama aşamasında Ulaşım ve Trafik Düzenleme Kurulu Kararı alınacaktır.

17- Uygulama imar planı değişikliği nedeniyle; parselin durumu, binanın parseldeki konumu, kat adedi, yapı yaklaşma mesafeleri, KAKS, TAKS veya kullanım kararı gibi plana ait kararlara aykırı hale düşen yapılar ruhsat eki projelerine göre tamamlatılır. Bu yapılardan Kanunun 29 uncu maddesindeki süre nedeniyle ruhsatı hükümsüz hale gelenlerin inşasına devam edilebilmesi için ilk ruhsat koşullarına göre yeniden ruhsat alınması zorunlu olup, bu yapılara ilk ruhsat koşullarına uygun olarak yeniden ruhsat düzenlenebileceği gibi talep halinde tadilatlı olarak yeniden ruhsat düzenlenebilir. Bu yapılar için kat ilavesinden ayrı ilave inşaat taleplerinde yürürlükteki plandaki taban alanı kat sayısı ve kat alanı kat sayısına uygunluk koşulu, sadece kat ilavesi taleplerinde ise yürürlükteki plandaki kat alanı kat sayısına uygunluk koşulu aranır. Uygulama imar planında mevcut yapılarla ilgili özel bir hüküm bulunması halinde uygulamalar plan hükümlerine göre yapılır. Ancak bu alanda, Kanunun 18 inci maddesi uyarınca arazi ve arsa düzenlemesi yapılması ve yapının bulunduğu parselin hisseli hale gelmesi halinde ilgili idarece seviye tespiti yapılır. Şuyünün giderilmesinde bina bedeli bu tespiti göre belirlenir, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi bina bedelinin tespitinde müktesep hak oluşturmaz. Yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni başvurusunda bulunanlar bu hükmü dikkate almak zorundadır.

Büyük Sanayi Alanlarında kat yükseklikleri +138 tepe mânia hattını aşmamak koşulu ile maksimum 15,00 m.'ye kadar yapılabilir ancak, idari binalarda kat yüksekliği 4,50 m.'yi aşamaz. Bu alanlarda kat alanının %20'sini aşmayacak şekilde ara kat yapılabilir, emsale dahil değildir.

BÜYÜK SANAYİ ALANLARI

* Umumi Hıfzısıhha Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uygun olarak çevre ve sağlık koşulları gözetilerek toplu olarak yer almaları öngörülen ileri teknoloji kullanan sanayi alanlarıdır. Mevcut sanayi alanları, sağlıklı bir yapıya kavuşturulacak ve yeniden organizasyonu sağlanacak, sanayi birimlerinin teknolojisi geliştirilecek, yapıları iyileştirilecek ve çevreye duyarlı hale getirilecektir.

* Bu alanlarda yapılanma koşulları:

- Maksimum 2 kat olmak üzere maksimum KAKS: 0.80'dir.

- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre yapılacak imar uygulamaları neticesinde terklerin kamu eline geçmesi ve yeni imar parsellerinin oluşmasından sonra yapılacak ifrazlarda parsel büyüklüğü 5000 m²'den az olamaz.

* Yine bu alanlarda, gayri sıhhi müesseseler yönetmeliğinde belirtilen her türlü çevreyi kirlletici tesisler ile yanıcı, parlayıcı-patlayıcı, aşındırıcı ürünler imal eden ve depolayan tesisler yer alamaz.

* Bu alanlarda "lojistik ve depolama alanları" yapılabilir.

* Büyük sanayi alanlarının otopark ihtiyaçları İstanbul Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi fonksiyon alanları içinde çözümlenecektir.

* Büyük sanayi parsellerinde KAKS alanının %20 sini aşmayan idari tesis binaları yer alabilir. Bu alanlar en fazla 5 kat olmak üzere emsale dahildir. Bu binalarda; toplantı salonları, yönetim birimleri, ofis, revir, kreş, kütüphane, yemekhane ve benzeri fonksiyonlar yer alabilir.

* 25 m.'lik en kesitli ana ulaşım aksına cepheli büyük sanayilere ait parsellerin toplam alanın % 5'lik bölümünde maksimum TAKS: 0.30 ve maksimum 5 kat olmak üzere ticari bina yapılabilir ve T1 ticaret alanlarında belirtilen fonksiyonlar yer alabilir.

TİCARET ALANLARI

* Ticaret alanları içinde İstanbul İmar Yönetmeliğinin ticaret ve hizmet alanları içinde tanımlanan fonksiyonları, konut ve rezidans hariç yer alabilir.

- Ticaret alanları içinde Plan Yapımına Ait Esaslara Ait Yönetmelikte belirtilen alan büyüklüklerinin altına düşmemek kaydıyla özel kreş, anaokulu, özel sosyal tesis, özel kültürel tesis, özel eğitim alanları ve katlı otopark alanları da yer alabilir.

* 25 metrelik yoldan cephe alan T-1 rumuzlu Ticaret Alanları ile Büyük Sanayi Alanları arasındaki ifraz hattı şematik olup, T-1 rumuzlu Ticaret Alanı sınırı , 25 metrelik yola cephesi olan parsel sınırındır.

* T-1 rumuzlu Ticaret Alanlarında yapılanma koşulları:

Maksimum 5 kat olmak üzere maksimum TAKS: 0.30'dur.

2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Taşınmazların İmar durumu ve kadastral durumunda son 3 yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Pendik Belediyesi ve ilgili kurumdan alınan bilgilere incelenen yapı ruhsat bilgileri aşağıda tablo halinde verilmiştir.

Yapı ruhsatı'na göre onaylı olan mimari projeleri incelenmiştir.

10510 ADA 1 PARSEL RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ															
ADA	PARSEL	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	YOL ALTI KAT	YOL ÜSTÜ KAT	TOP. KAT	DEPO ALANI	OFİS VE İŞYERİ ALANI	ORTAK ALAN	TOPLAM ALANI (M2)
10554	1	-	26.01.2024	34	YENİ YAPI	OFİS VE İŞYERİ + DEPOLAR	18	3A	1	2	3	8.407,86	294,76	14.425,11	23.127,73
10554	1	-	22.01.2025	64	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	OFİS VE İŞYERİ + DEPOLAR	18	3A	1	2	3	8.407,86	294,76	14.425,11	23.127,73
10554	1	-	13.02.2025	110	TADİLAT	OFİS VE İŞYERİ + DEPOLAR	14	3A	1	2	3	7.556,73	294,76	15.661,60	23.513,09

2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazlar için ruhsat ve projeler onaylanmış inşaat başlamıştır. Yapılan gözlemler ve Seranit Granit Seramik Sanayi ve Ticaret A.Ş.'den alınan bilgiye göre İnşaat seviyesi %8dir.

2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Öz-sa Yapı Denetim Limited Şirketi - Salacak Mh. Kasap Veli Sk. No:14 Üsküdar/İstanbul

2.3.7 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Parsel üzerinde inşaat devam etmektedir. Değerleme mevcut ruhsat ve projeler çerçevesinde yapılmış olup, takdir edilen değer projelerin/ruhsatların değişmesi halinde değişecektir.

2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde inşaat devam etmekte olup enerji verimlilik sertifikaları bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

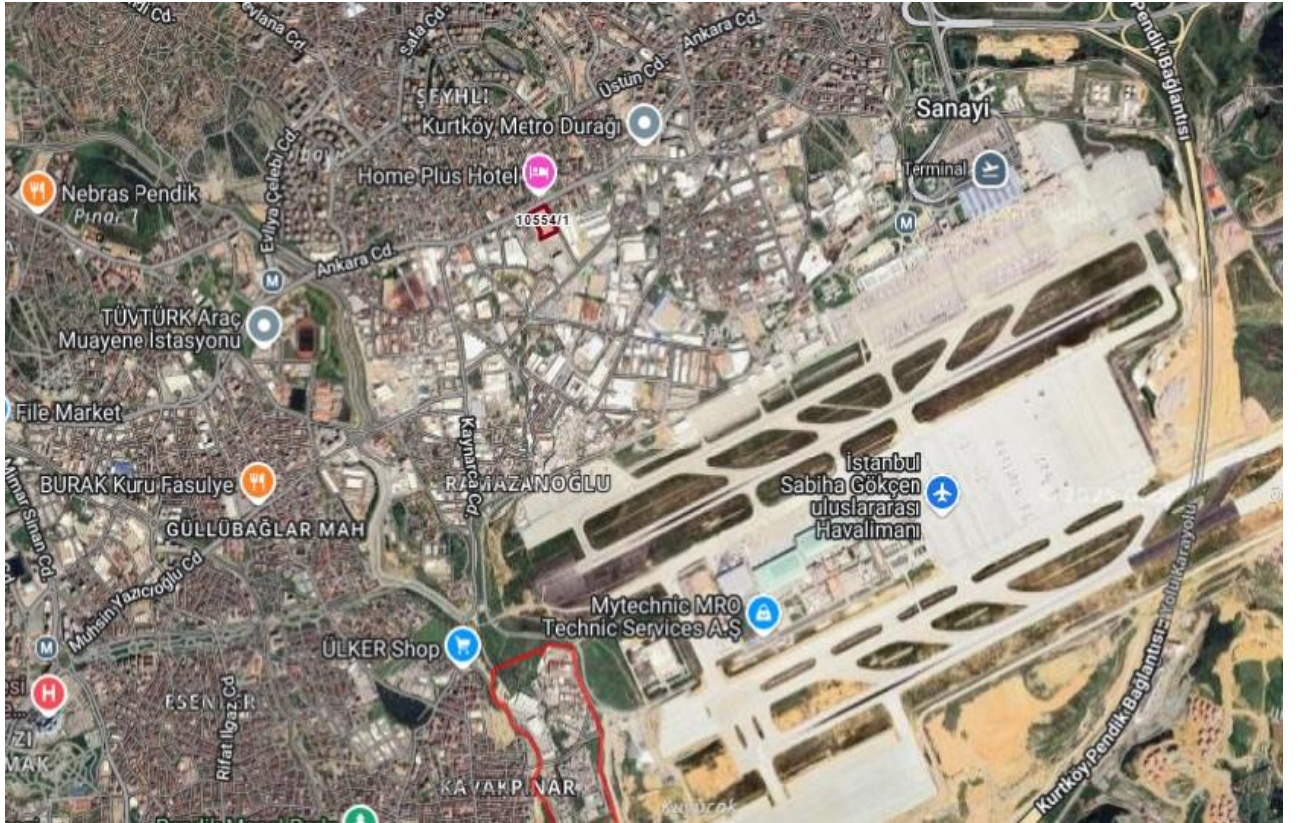
3.1 - Tanımı

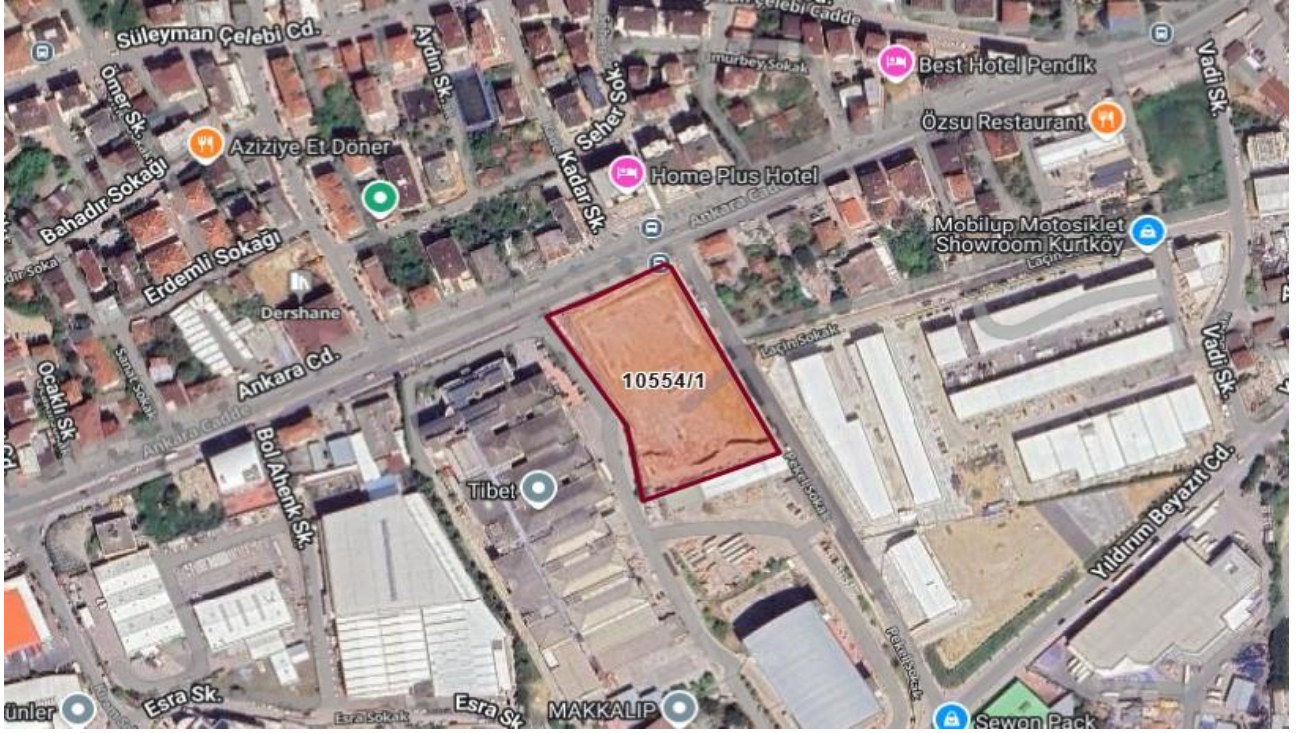
Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Pendik İlçesi, Şeyhli Mahallesi'nde yer almakta olup, 10554 ada 1 parsel 9.737,00 m² yüz ölçümüne sahiptir. Değerlemeye konu parsel "Arsa" niteliğindedir. Ruhsatlar alınmış, inşaatla başlanmıştır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu 10554 ada 1 parsel; Ankara Caddesine cepheli konumdadır. Parsel ayrıca Pekel Sokağı'na da cepheli durumdadır. Taşınmazın yakın çevresinde Kurtköy Metro İstasyonu, Sabiha Gökçen Havalimanı ve Şeyhli Metro İstasyonu bulunmaktadır. Taşınmazın yakın çevresi konut ve sanayi fonksiyonlu olarak gelişmiştir. Bölgeye ulaşım özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir.

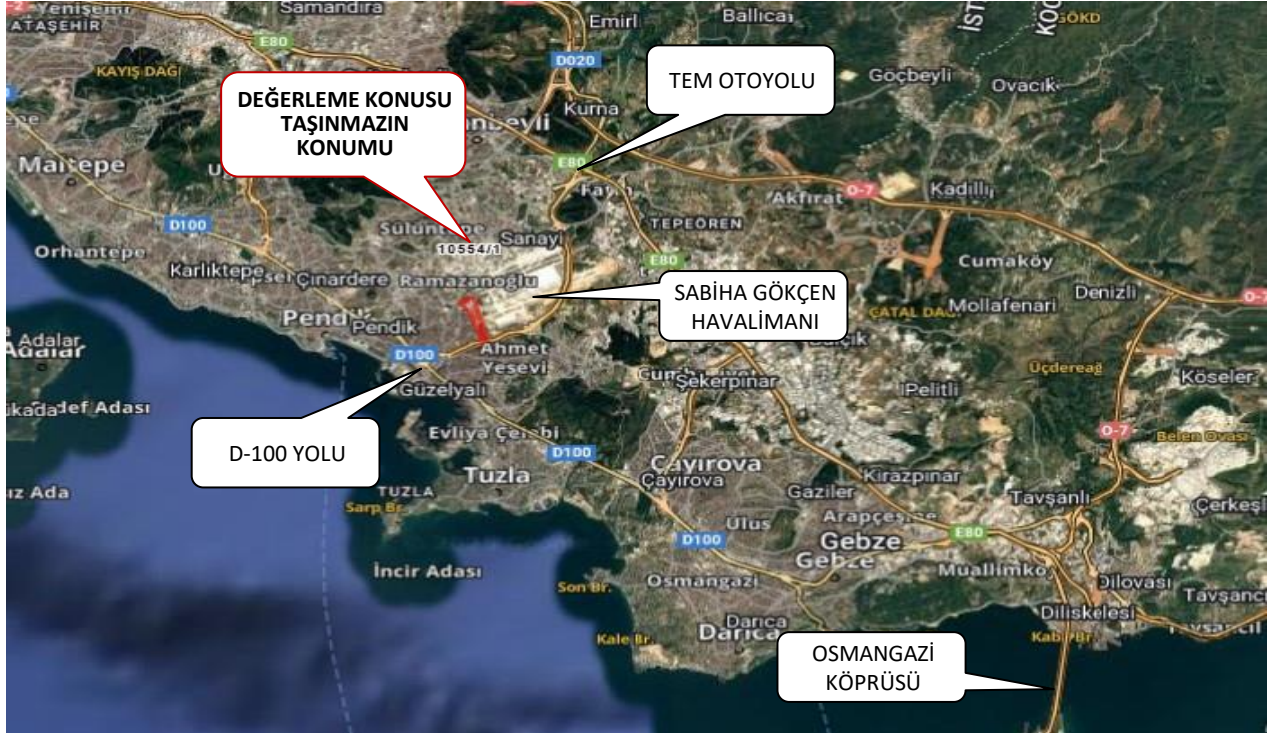
Taşınmaza ulaşım E-5 Karayolu'nda Kocaeli istikametinde ilerlerken Pendik Köprüsü üzerinden Ankara Caddesi'ne girilir. Konu taşınmaz yaklaşık 5.4 km sonra sağ tarafta kalmaktadır.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Pendik İlçesi Şeyhli Mahallesinde yer almaktadır. Ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. E-5 Karayolu'na yaklaşık 5.4 km mesafede yer almaktadır. Sabiha Gökçen Havalimanı'na 4 km, Tem Otoyolu'na 6 km uzaklıktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul İli, Pendik İlçesi, Şeyhli Mahallesinde yer almaktadır. Parsel genel olarak topografik bakımdan düz bir arazi yapısına sahiptir. Parsel geometrik bakımdan dikdörtgene benzer amorf yapı formuna sahiptir. Parsel üzerinde ruhsat ve projeleri onaylanmış proje inşaatı devam etmektedir.

10554 ada 1 parsel üzerinde 13.02.2025 tarihli tadilat yapı ruhsat belgesine göre 11 adet depo bağımsız bölüm ve 3 adet ofis-işyeri olmak üzere toplam 14 bağımsız bölümlü yapı inşaat bulunmaktadır. Projesine göre depo nitelikli bağımsız bölümlerin toplam brüt alanı 7.556,73 m², ofis-işyeri nitelikli bağımsız bölümlerin toplam brüt alanları 338,41 m² olarak belirtilmiştir. Toplam satılabilir alan 7.895,14m² olarak hesaplanmış olup, toplam inşaat alanı 23.519,09m²'dir.

İncelenen projesine göre yapı bodrum + zemin + zemin ara katı + normal kat + normal ara katı + çatı katı ve ruhsat belgesinde de belirtildiği üzere 3 katlıdır. Bodrum katında 3 adet işyeri ve ortak alanlar, zemin katta 6 adet depo, zemin ara katında 1 adet depoya ait kullanma alanı, normal katta 5 adet depo, normal kat ara katında 2 adet depoya ait kullanma alanı ve çatı katında ise teras bulunmaktadır. Kat bazında inşaat alanları ve bağımsız bölümlerin satılabilir alanları aşağıdaki tablolarda yer almaktadır.

KAT	İNŞAAT ALANI (M ²)
BODRUM	7,165.45
ZEMİN	4,595.68
ZEMİN ARA KAT	917.95
NORMAL KAT	5,215.73
NORMAL KAT ARA KAT	1,022.75
ÇATI KATI	4,595.53
TOPLAM	23,513.09

KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	SATILABİLİR ALAN (M ²)
BODRUM	1	İŞYERİ	131.20
BODRUM	2	İŞYERİ	117.00
BODRUM	3	İŞYERİ	90.21
ZEMİN	4	DEPO	563.75
ZEMİN	5	ZEMİN ARA KATINDA EKLENTİSİ OLAN DEPO	640.24
ZEMİN	6	DEPO	738.00
ZEMİN	7	DEPO	719.21
ZEMİN	8	DEPO	704.16
ZEMİN	9	DEPO	758.50
NORMAL KAT	10	1.KAT ARA KATINDA EKLENTİSİ OLAN DEPO	1,083.87
NORMAL KAT	11	DEPO	558.90
NORMAL KAT	12	DEPO	558.90
NORMAL KAT	13	DEPO	558.90
NORMAL KAT	14	1.KAT ARA KATINDA EKLENTİSİ OLAN DEPO	672.30
TOPLAM			7,895.14

3.4.2 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar için ruhsatlar alınmış olup, 3194 sayılı Kanun kapsamında ruhsat belgesi geçerliliğini korumaktadır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, 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 Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.701.602 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

4.1.2 - Pendik İlçesi

Pendik, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda, Marmara Denizi'ne sahili olan ve Kocaeli Yarımadası'nda yer alan bir ilçedir. Güneydoğuda Tuzla, doğuda Kocaeli'nin Gebze ilçesi, kuzeyde Şile ve Çekmeköy, batıda Kartal, Sancaktepe ve Sultanbeyli, güneyde ise Marmara Denizi ile çevrilmiştir. İlçenin bilinen en eski adı Pantikapeun'dur. Roma, Bizans, Doğu Roma ve Latin İmparatorluğu dönemlerinde her tarafı duvarla çevrili beş duvarlı anlamına da gelen Pantichion, Panlihion ve Tayni Tiyni isimleride kullanılmıştır. Bu isimler Osmanlı döneminden itibaren değişikliğe uğrayarak günümüzde olduğu gibi Pendik olarak kullanılmaktadır.

İstanbul ilinin doğu yarısında yer alan Pendik, güneydoğu'da Tuzla doğuda Gebze, kuzeyde Şile ve Çekmeköy, batıda Kartal, Sancaktepe ve Sultanbeyli, güneyde ise Marmara Denizi ile çevrilmiştir. Yaklaşık 200 km² lik bir alana yayılmış olup 9 km sahil şeridi bulunmaktadır. Pendik'in yüzey şekilleri genel olarak engebeldir. Deniz kıyısı kil ve kum ile kıyından itibaren kuzeye doğru silislerle kaplıdır. İstanbul'un tek ve en yüksek dağı olan Aydos ile sınır olan Pendik, Balıca Ağılbayırı, Karabayır tepelerine de sahiptir. Ayrıca üzerinde İBB Sosyal tesislerini barındıran Gözdağı'da en yüksek noktalardan biridir. Riva Deresi, Balıca Deresi Ömerli Barajına dökülen akarsulardır. Büyükdere Kurtköy'den çıkarak Tuzla sınırlarına gider. İstanbul'un en büyük su kaynaklarından olan Ömerli Barajı'da Pendik sınırlarındadır. Çok geniş topraklara sahip Pendik'te TEM güneyi tamamen yerleşim yerleriyle kaplıdır, kuzeyde ise yalnızca 5 köy bulunmaktadır.

1870 yılında kurulan Pendik Gar Müdürlüğü günümüzde de hizmet vermeye devam etmektedir. İstanbul kalkışlı tüm trenler ile İstanbul içinde hizmet veren banliyö trenleri de Pendik sınırlarındaki Pendik, Kaynarca, Tersane, Güzelyalı istasyonlarında hizmet vermektedir. 1998'den beri hizmet veren Pendik-Eminönü deniz otobüsü ve 2004'ten beri Pendik-Yalova hızlı feribotu deniz ulaşımını sağlamaktadır. İstanbul'daki hava ulaşım merkezlerinden biri olan Sabiha Gökçen Havalimanı da Pendik'te bulunmaktadır. Ana arter olarak E-5, TEM ve Sahil Yolu ve bu yolları birbirine olan bağlantısını sağlayan ara yollarıyla karayolu ulaşımı sağlanmaktadır. Kadıköy'den Tavşantepe istasyonuna kadar uzanan metro hattı istasyonlarından bir tanesi de Pendik istasyonudur, Pendik'e metro ile ulaşım da kolaylık sağlamaktadır. Kaynarca'da, Sabiha Gökçen Havalimanı'ndan Sultanbeyli istikametine uzanan metroyla birleştirilecektir. İstanbul'dan Kocaeli iline kadar giden Marmaray tren hattı Pendik üzerinden geçmektedir. Pendik'te ulaşımı kolaylaştıran bir diğer avantaj olan Yüksek Hızlı Tren(YHT) Avrupa Yakası'ndan gelerek Pendik'ten geçmektedir. Konya'ya kadar uzanan YHT ve Kocaeli iline kadar uzanan Marmaray Pendik'te aynı istasyonda yer almaktadır. Nüfus bakımından Pendik, TÜİK 2024 verilerine göre 749.356 nüfusa sahiptir. İstanbul'un dördüncü, Anadolu Yakası'nın en büyük ilçesidir



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

2025 yılının ilk üç aylık dönemi, 2024 yılından süregelen jeopolitik riskler ile ekonomik dengesizlikleri devralmış görünmektedir. Ortadoğu ve Ukrayna'daki savaş ortamı tansiyonu artırırken ABD'de 20 Ocak'ta göreve başlayan Trump'ın küresel anlamda etki yaratan gümrük vergilerini artırması bir anda sistemik riskleri ön plana çıkarmıştır. ABD Başkanı Trump, dış ticaret açığı verdiği ülkeler başta olmak üzere gümrük vergilerini çok hızlı bir biçimde artıracığını açıklarken özellikle Çin'e yönelik oldukça sert bir tutum takınmıştır. Trump, iki komşu ülke olan Meksika ve Kanada'ya yönelik gümrük vergilerini de yükseltmiştir. Sadece bununla yetinmeyip, Grönland ve Panama'dan toprak talebinde bulunmuştur. Bu sıra dışı uygulamalar küresel ekonomi için ciddi bir belirsizlik kaynağı olmuştur. ABD Merkez Bankası da Trump'ın uygulamaya koyduğu yeni maliye politikaları nedeniyle oldukça muhafazakâr davranmaya başlamıştır. ABD Başkanının uygulamaya çalıştığı ekonomi politikaları diğer ülkelerin para ve maliye politikaları üzerinde de baskı oluşturmıştır.

Dünya ekonomisinde "II. Dünya Savaşı"ndan bu yana görülen en radikal değişikliklerden birisi olan korumacı yaklaşım ve yaptırım silahına dayalı ekonomik anlayış pek çok ülkeyi bölgesel iş birliklerine zorlamaktadır. Diğer yandan yeni lojistik ağların kurulması, ödeme sistemleri, ihracatın zorlaşması, rekabetin artması gibi bu sürecin artçı dengesizlikleri de hayata geçmeye adaydır.

ABD'nin başlattığı gümrük vergisi artışı diğer ülkeler arasında da mütekabiliyete neden olacağından küresel büyümede yaşanacak kaybın ötesinde başta maliyet enflasyonunun artması sonrasında da stagflasyonist eğilimlerin güçlenmesinden endişe duyulmaktadır. Benzer risk ve endişelerin uluslararası finans kurumlarının raporlarına da yansıdığı gözlenmektedir.

IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu Nisan sayısında ticaret gerilimlerinin hızla tırmanması ve politika belirsizliklerinin artması nedeniyle küresel ekonomik büyüme tahminlerini bu yıl için %2,8'e ve gelecek yıl için %3'e düşürmüştür. Fon'un Ocak ayında yayımlanan tahminlerinde, dünya ekonomisinin bu yıl ve gelecek yıl %3,3 büyümesi öngörülmüştü.

IMF raporunda öne çıkan başlıkları şöyle özetleyebiliriz:

* ABD tarafından açıklanan ve uygulamaya konan bir dizi yeni tarife ile ticaret ortaklarının misillemeleri nedeniyle yürürlükteki gümrük vergisi oranlarının son yüzyılda görülmeyen seviyelere ulaştığı belirtilen raporda, bu durumun büyüme üzerinde büyük bir olumsuz şok etkisi yarattığı kaydedildi.

* "Ticaret gerilimlerinin hızla tırmanması ve politika belirsizliğinin son derece yüksek seviyelere ulaşmasının küresel ekonomik faaliyet üzerinde önemli bir etki yaratması beklenmektedir," değerlendirmesinde bulunuldu.

* Gelişmiş ekonomilerde büyümenin bu yıl %1,4 ve gelecek yıl %1,5 olmasının beklendiği belirtilen raporda, gelişmekte olan ekonomilerde büyüme hızının bu yıl %3,7 ve gelecek yıl %3,9 olmasının öngörüldüğü aktarıldı.

* Küresel manşet enflasyonun ise Ocak ayındaki beklentilere kıyasla biraz daha yavaş bir hızla gerileyerek 2025'te %4,3, 2026'da ise %3,6 olmasının beklendiği belirtildi.

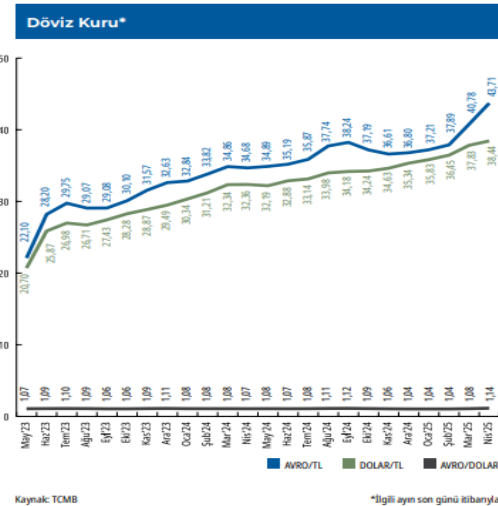
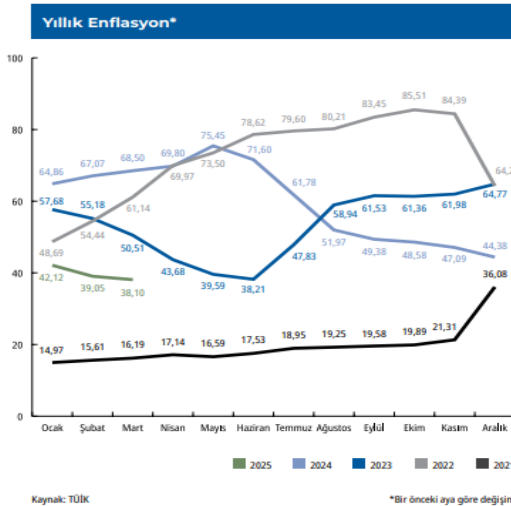
* Yoğunlaşan aşağı yönlü risklerin küresel ekonomik görünüme hâkim olduğu aktarılan raporda, ticaret savaşının tırmanmasının ve ticaret politikası belirsizliğinin daha da artmasının kısa ve uzun vadeli büyümeyi daha da azaltabileceği ifade edildi.

Söz konusu raporda Türkiye ile ilgili olarak ise büyümenin bu yıl %2,7 olacağı ifade edildi. IMF, 2024 yılının Ekim ayında yayımladığı Global Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye için aynı tahminde bulunurken, 2025 yılı Ocak ayında yayımladığı ara raporda tahminini %2,6'ya güncellemiştir. 2024 yılı için ortalama tüketici fiyatları beklentisini %33'ten %25'e düşürürken, 2026 yılı için beklentisini %22,8 olarak belirledi.

Türkiye'nin göreceli olarak ABD gümrük vergilerinden daha az oranda etkileneceği beklentisi, petrol, doğalgaz ve bazı temel girdi maliyetlerinde yaşanan fiyat gerilemeleriyle birlikte para politikasında Mart ortasından bu yana yaşanan daha fazla sıkılaşmanın da yarattığı nisbi koruma etkisi olduğu söylenebilir. Ancak enflasyonda hâlâ katı bir seyrin sürmesi, faiz oranlarının buna bağlı yüksek seyri, yapısal anlamda risk unsuru olarak dikkat çekmektedir. Küresel ekonomide 2024 yılı boyunca genellikle yaşanan faiz indirimleri ve canlandırıcı ekonomi politikaları başta ECB ve Fed olmak üzere hayata geçirilmiştir. Gelişmiş ülkelerden Japonya bu konuda ayrılmış görülmektedir. 2025 yılının ilk çeyreğinde ise ticaret savaşlarına paralel olarak Fed'in oldukça temkinli bir tutum sergilediğini, ECB'in ekonomik aktiviteyi artırmak için daha fazla çaba gösterdiğini rahatlıkla ifade edebiliriz. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	26.545.722	311.110	1.130.009	13.243	5,10	23,49
2024	43.410.514	507.615	1.322.408	15.463	3,20	32,83

Kaynak: TÜİK



(Kaynak: (Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

Gayrimenkul Sektörü:

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk çeyreğinde konut satışları toplamı 335.786 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %20 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 51.729 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre %87'lik bir artışı işaret etmektedir. İlgili dönemde ilk el satışlar 99.876 adet, ikinci el satışlar ise 235.910 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yılın ilk üç ayında gayrimenkul piyasası canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış beklentisi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri sayılabilir. Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk üç ayında aldığı konut adedi 4.578 olmuştur. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştı. Yabancı tabiiyetli gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi, oturma izni ve vatandaşlık verilmesiyle 2022 yılına kadar güçlü bir trendle seyretmiş, ancak son birkaç yılda oldukça zayıflamış görünmektedir. Bunun nedenleri olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişimler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatlarının yüksekliği gösterilebilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır.

Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarını etkilediği gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında da olsa eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

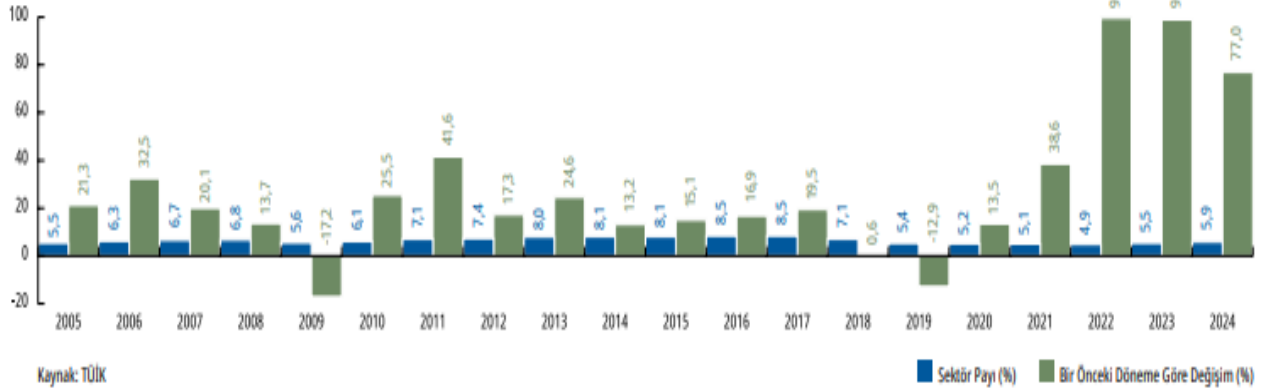
2025 Mart ayında bir önceki aya göre %2,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %32,3 oranında artmış, reel olarak ise %4,2 oranında azalmıştır..3 Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde ise 2025 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,7, 38,6 ve 32,5 oranlarında artışlar gözlenmiştir.

Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, inşaat maliyet endeksi 2025 Şubat ayında bir önceki aya göre %1,24 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,94 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,99 artarken, işçilik endeksi %0,02 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,49, işçilik endeksi %32,38 yükselmiştir.

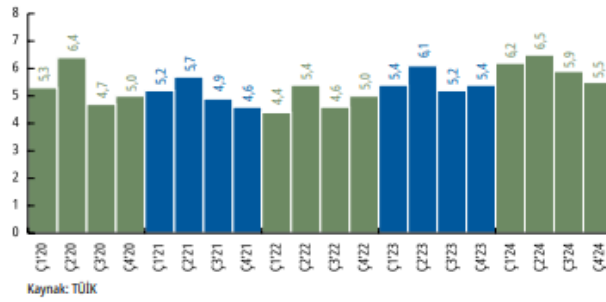
Gayrimenkul sektörü ve ekonominin önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından Şubat ayında açıklanan (IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2024) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %16,7, daire sayısı %17,4 ve yüz ölçüm %16,5 azalmıştır. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleriyse; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %10,5, daire sayısı %16,9 ve yüz ölçüm %13,3 artmıştır. Yapı ruhsatlarının göreceli olarak zayıf olması konut arzının ortalama 800-850.000 civarında olan doğal talebin altında kalmasına neden olmuştur. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çey

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

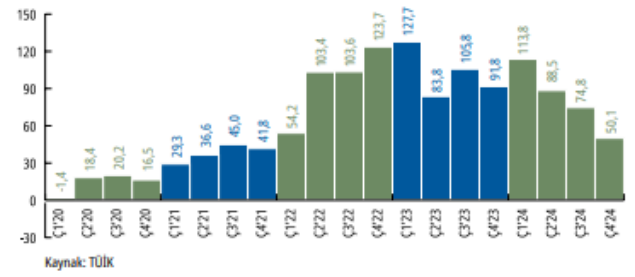
GSYH İçindeki Pay (%) - (Yıllık Bazda)



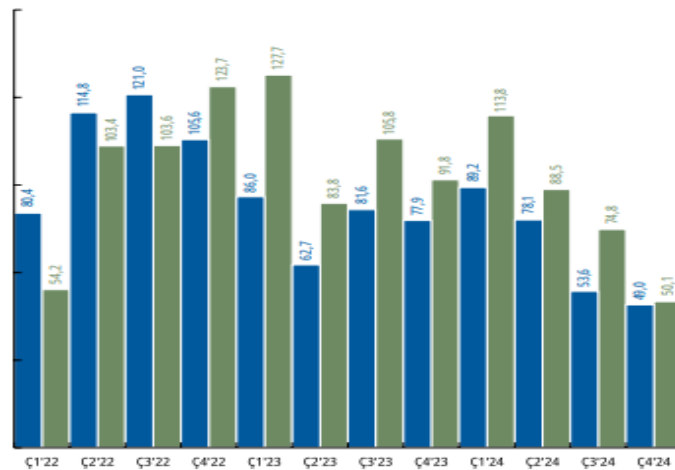
Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



Çeyrek Bazda Büyüme (%)



İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)*



Lojistik Sektörüne İlişkin Veri ve Analizler

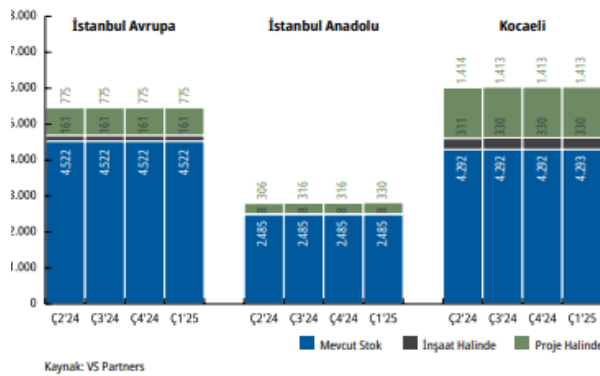
Mevcut veriler itibarıyla, birincil lojistik pazarları olan İstanbul-Kocaeli bölgesinde yaklaşık 11,3 milyon m2 toplam depo stokunda 7,5 milyon m2 ticari kullanım amaçlı lojistik arzı yer almaktadır. İnşaat halindeki projelerin hacmi ise yaklaşık 500 bin m2 olarak kayıt altına alınmıştır ve söz konusu projelerin tamamına yakını ticari kullanım amaçlı projelerden oluşmaktadır.

2024 yılında e-ticaret, 3PL, hızlı tüketim ve otomotiv sektörleri lojistik depo talebini canlı tutmaya devam etmiştir. Ancak sanayi üretimi ve PMI verilerinde yıl içinde hafif bir yavaşlama kaydedilmiştir. Pazarda yüksek talebe karşın kısıtlı arz nedeniyle 2023 yılında görece durgun kaydedilen kiralama işlem hacmi, 2024 yılında hareketlenerek %56 artış ile 211.600 m2 olarak seviyesine yükselmiştir. 2025 yılının ilk çeyreğinde ise toplam lojistik depo kiralama işlem hacmi geçen yılki ivmesini koruyarak 55.654 m2 olarak gerçekleşmiştir. Yılın ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemlerinde en büyük payı %77 pay perakende şirketleri almıştır. Boşluk oranları ise sırasıyla İstanbul Avrupa pazarında %2,0, İstanbul Asya pazarında %1,2 ve Kocaeli pazarında ise %1,8 seviyesinde kaydedilmiştir.

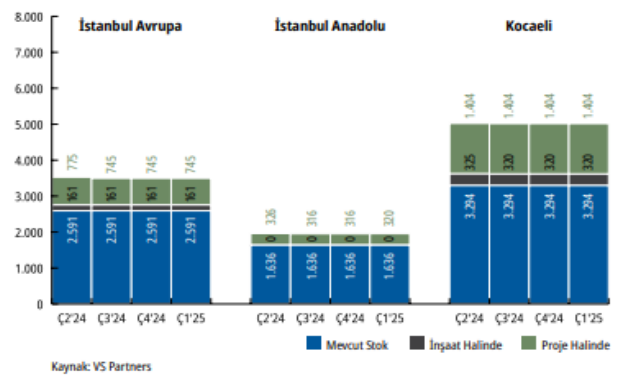
1Ç 2025'te lojistik depo birincil kiralari USD bazında aylık 11 USD/m2 /ay seviyesine yükselerek geçen yıla kıyasla %22,2 oranında artış göstermiştir. TL bazında ise geçen yılın aynı dönemine göre %52,7 oranında artış göstererek 420 TL/m2 /ay seviyesine yükselmiştir. Birincil pazarlarda kira fiyatları üzerindeki yukarı yönlü baskının mevcut arzın kısıtlı olması nedeniyle önümüzdeki dönemlerde de devam etmesi beklenmektedir. Yüksek inşaat ve arsa maliyetleri, geliştirme faaliyetleri açısından önemli bir zorluk olmaya devam etmektedir. Küresel sanayi ve lojistik pazarı, jeopolitik çatışmalar, ticaret politikası değişiklikleri ve artan maliyetler gibi zorluklarla karşı karşıya kalırken; üretim ve tedarik zincirlerindeki zorluklara karşı şirketler strateji geliştirmeye devam etmektedir. Türkiye, tedarik zinciri risklerini hafifletmek ve operasyonel verimliliği artırmak isteyen işletmelerin yakından üretim yapma (nearshoring) stratejileri açısından cazip bir konum olarak öne çıkmaktadır

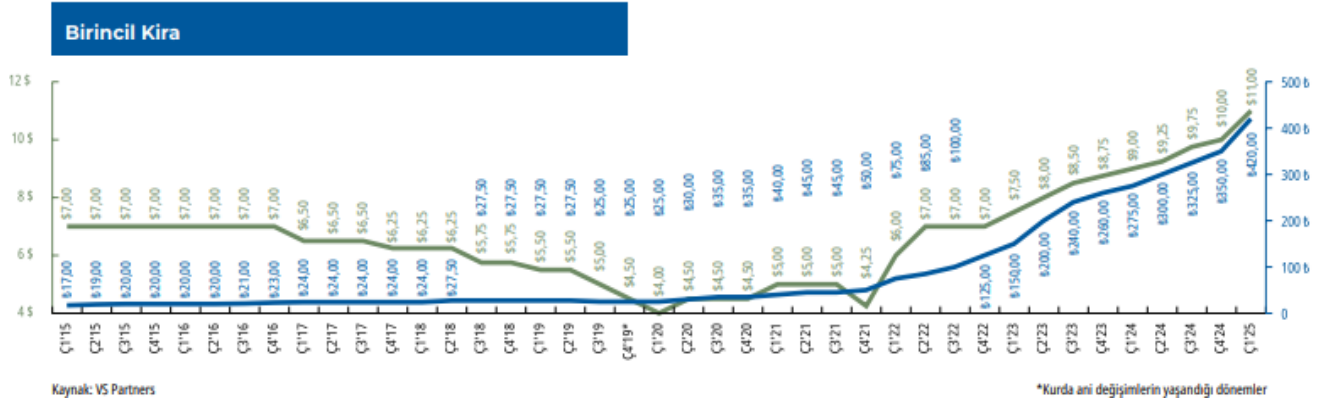
2024 yılında Türkiye sanayi ve lojistik pazarında yeşil dönüşüme yönelik çalışmalar hız kazanmıştır. Bazı Organize Sanayi Bölgeleri 2053 Net Sıfır Emisyon ve Yeşil Kalkınma hedefleri kapsamında aksiyon planlarını duyurarak çalışmalara başlamıştır. Diğer yandan birincil pazarlarda lojistik tesisler için yeşil bina sertifikaları alınmasına yönelik teşvik örnekleri görülmeye başlanmıştır. Orta vadede, ESG uyumlu ve enerji verimli depoların yatırımcı ve kiracılar nezdinde daha fazla önem kazanması beklenmektedir. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

Lojistik Toplam Stok (A, B, C Sınıfı (bin m²))



Ticari Kullanım Amaçlı Lojistik Stok (A, B, C Sınıfı (bin m²))





İstanbul ve yakın çevresi endüstriyel piyasasında toplam stokun yaklaşık %58'ini oluşturan kiralananabilir alanın büyüklüğü 5.714.051m² olarak belirlenmiştir. Toplam stokun %33'ü Gebze bölgesinde bulunurken; bu bölgeyi %28 ile Esenyurt-Kiraç ve %17 ile Tuzla bölgeleri takip ediyor.

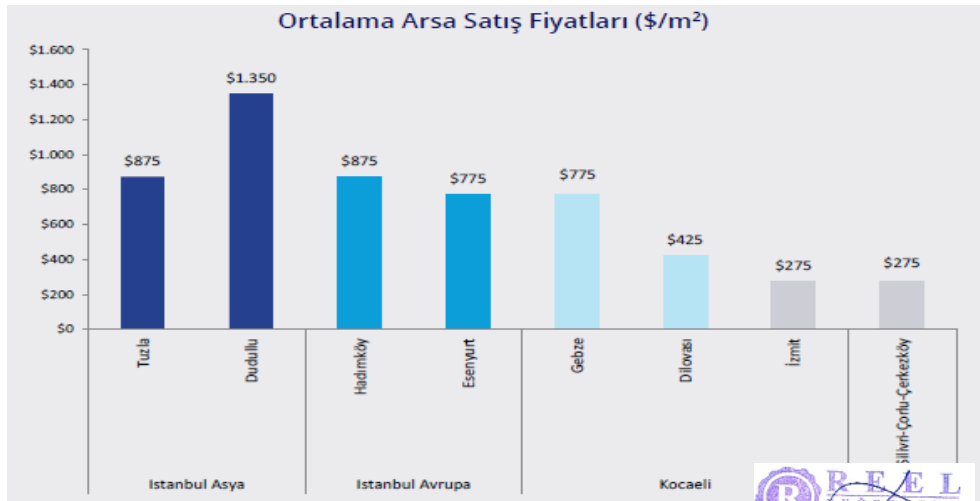
Enflasyondaki değişim ve piyasa koşullarının etkisiyle ortalama kiralara özellikle ABD Doları bazında bütün bölgelerde artış gösterdi. İncelenen bölgeler içinde en yüksek tesis kiralara Tuzla bölgesinde izlenirken, onu Dudullu bölgesi takip etti. En düşük tesis kiralara ise birbirine oldukça benzer tesis kira fiyatları ile Çorlu Bölgesi ve Silivri Bölgesi öne çıktı.

İstanbul ve yakın çevresi kiralananabilir endüstriyel alan stokunda genel boşluk oranı 2025 yılının ilk çeyreğinde %3,94 olarak kaydedildi. Bu dönemde Tuzla bölgesinde boşluk oranı artarken, Esenyurt-Kiraç ve Çerkezköy bölgelerinde boşluk oranlarında düşüş gerçekleşti. Diğer bölgelerde ise önemli ölçekte bir gelişme yaşanmadı.

Endüstriyel bölgeler içerisinde satılık sanayi imarlı arsalar için istenen fiyatlar incelendiğinde, en yüksek fiyatların İstanbul Dudullu'da olduğu tespit edilmiştir. Dudullu'da sanayi imarlı arsalar için istenen satış fiyatları ortalama \$1.350 USD/m² (51.084 TL/m²) seviyesindedir. Kocaeli'de ise Gebze ilçesi çok yüksek oranda talep görmektedir. Bu sebeple Gebze'de istenen ortalama arsa satış fiyatları \$775 USD/m² (29.326 TL/m²) ile bölgenin en yükseğidir.

Endüstriyel piyasada nitelikli depolama alanları için stok oldukça sınırlı ve talep yüksek ve boşluk oranları düşüktür. Piyasadaki genel ihtiyaç 10.000m² altında veya 25.000m² üzerindeki lojistik ya da üretim tesislerine yöneliktir. Yeni geliştirilen depolama alanları genel olarak piyasaya sunulmadan önce inşaat aşamasındayken kiralananmaktadır.

Lojistik ve endüstriyel tesislerdeki getiri oranları, artan kira fiyatlarının da etkisiyle %8,25 seviyesinde seyretmeye devam ediyor. Getiri oranlarının kısa vadede bu seviyelerde kalacağını tahmin ediyoruz. (Kaynak: Colliers, Endüstriyel Piyasa, 2025 1.Çeyrek)



		Kira (TL/m ² /ay)			Boşluk Oranı (%)		
	Bölgeler	Ç4 2024	Ç1 2025	Değişim	Ç2 2024	Ç4 2024	Değişim
İstanbul Asya	1 Dudullu	348	371	↑	0,0%	0,0%	↔
	2 Tuzla	357	381	↑	7,2%	8,1%	↑
İstanbul Avrupa	3 Silivri	205	219	↑	3,0%	3,0%	↔
	4 Esenyurt-Kıraç	343	366	↑	5,3%	4,8%	↓
Kocaeli	5 Gebze	337	359	↑	1,4%	1,4%	↔
	6 Dilovası	289	284	↑	8,5%	8,5%	↔
Tekirdağ	7 Çerkezköy	248	265	↑	2,6%	2,5%	↓
	8 Çorlu	204	218	↑	3,0%	3,0%	↔

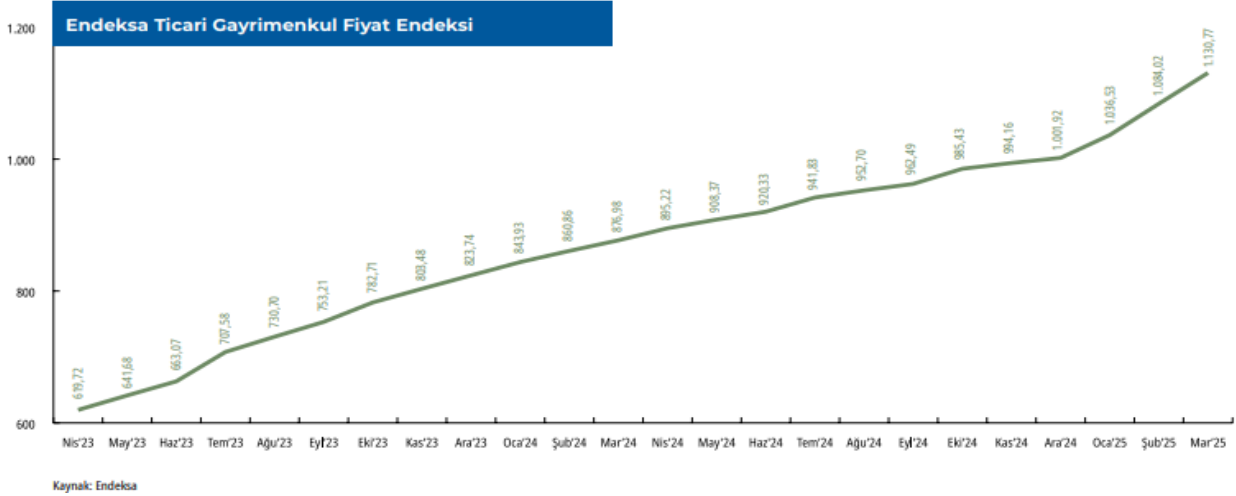
Kaynak: Colliers, Endüstriyel Piyasa, 2025 1.Çeyrek

OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2025 Mart sonu itibariyle 1030,77 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 253,79 puan artış gösterirken, aylık 46,76 puan artış gösterdi. 2025 yılına 1036,53 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 235,56 puanlık bir artış yaşandı. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller			
	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	64.056	70.221	80.355
İzmir	51.326	57.377	59.464
Bursa	41.013	44.965	43.609
Ankara	41.825	44.026	51.371
Antalya	53.444	57.233	55.380
Kocaeli	43.283	44.109	45.853
Adana	35.923	43.292	33.130

Kaynak: Endeksa



2025 yılının ilk çeyreğinde küresel ekonomide jeopolitik riskler ve ticaret gerilimleri etkisini sürdürmüştür. Rusya-Ukrayna savaşı ve Orta Doğu'daki çatışmalara ek olarak, ABD-Çin arasındaki ticaret kısıtlamaları küresel piyasalarda belirsizliği artırmıştır. Bu ortamda küresel enflasyon düşüş eğilimini sürdürürken, gelişmiş ülke merkez bankaları para politikasında temkinli kalmaya devam etmiştir. Türkiye ekonomisi 2024 yılını %3,2 büyüme ile tamamlarken, kişi başına düşen milli gelir 15.463 \$ olarak açıklanmıştır. Moody's, 2024 ortasında Türkiye'nin kredi notunu B3'ten B1'e yükseltmiş ve pozitif görünümünü korumuş; 2025'in ilk çeyreği itibarıyla bu değerlendirmeyi sabit tutmuştur. Fitch ise aynı dönemde Türkiye'nin uzun vadeli döviz cinsinden kredi notunu "BB-" ve görünümünü "durağan" olarak teyit etmiştir. Merkez Bankası yılın ilk çeyreğinde politika faizini sabit tutmuş, Mart ayında ise %45'ten %42,5'e düşürmüştür. Buna karşın, siyasi belirsizlikler ve döviz kurundaki dalgalanma enflasyon üzerindeki yukarı yönlü baskıyı sürdürmüş ve ekonomik görünüme ilişkin belirsizlikleri artırmıştır. Özellikle İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı'nın tutuklanması ve ardından artan siyasi gerilimler, yıl içi enflasyon ve büyüme tahminlerinin yukarı yönlü revize edilmesine yol açmıştır. Bu dönemde Türk Lirası, ABD doları karşısında tarihi düşük seviyelere gerilerken; Merkez Bankası gecelik borç verme faizini %46'ya yükseltmiştir. Ayrıca Türkiye'nin risk primi (CDS) 328 baz puanına ulaşarak finansal piyasalarda temkinli duruşun güçlenmesine neden olmuştur. Yüksek enflasyon ve döviz kuru artışına ek olarak, arz kısıtlılığı nedeniyle talebin karşılanamaması, birincil kira fiyatlarında bir önceki senenin aynı dönemine kıyasla hem ₺ hem ABD\$ bazında artışların devam etmesine yol açmıştır.

2025 yılının ilk çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 7,18 milyon m² olarak kaydedilmiştir. Birinci çeyrekte toplamda 67.089 m² işlem gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre bakıldığında metrekare bazında %17 oranında düşüş kaydedilmiştir.

Bununla birlikte, birinci çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları metrekare bazında %70, adet bazında %72 oranında yeni kiralama anlaşmalarından oluşmuştur. Önceki yıla göre yeni kiralama anlaşmalarında metrekare bazında %4 oranında artış kaydedilmiştir. Yenileme işlemlerinde ise geçtiğimiz yılın aynı döneminde kıyasla metrekare bazında %44 düşüş yaşanmıştır.. Bununla birlikte birinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %33'ü MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %2 oranında düşüş kaydedilmiştir. İşlemlerin %32'si Anadolu yakasında gerçekleşip geçen yıla kıyasla hem metrekare hem de işlem sayısı bazında sırasıyla %31 ve %38 azalma meydana gelirken, %34 ile MİA dışında Avrupa yakasında 2024 yılının ilk çeyreğine göre metrekare bazında azalma yaşanmasına rağmen sayı bazında artış yaşanmıştır. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Öncü Grup (3.060 m², Apa Nef), Assembly (1.734 m², Maslak 42), Agave (1.312 m², Levent 199) ve Destek Yatırım (1.040 m², Tekfen Tower) bulunmaktadır

2025 yılının ilk çeyreğinde boşluk oranı %10,41'den %9,83'e düşüş kaydetmiştir. Birinci çeyrekte gerçekleşen en büyük yatırım işlemi olarak; İstanbul Ümraniye Finanskent Mahallesi'nde yer alan 3.328 ada 9 parselde bulunan İstanbul Finans Merkezi Ofis Binası'nın (35.386 m²) 5,6 milyar ₺ bedelle KT Sağlam Gayrimenkul A.Ş.'ye satışı kaydedilmiştir. Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir. Nitelikli ofis alanlarına yönelik yoğun talep karşısında yeni arzın sınırlı kalması, kira fiyatlarını yukarıya taşımaktadır. Bu dönemde İstanbul'daki birincil kiralalar dolar bazında yıllık %18,4 artarken, ülke genelinde bu oran %20,88'e ulaşmıştır. Mevcut ofis stoğunun talebi karşılamakta yetersiz kalması, fiyatlardaki artış baskısının önümüzdeki çeyreklerde de devam edebileceğine işaret etmektedir. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

İstanbul A sınıfı ofis piyasasında; boşluk oranlarının genel ortalamalarda azalmaya devam ettiğini görüyoruz. 2025 yılının ilk çeyreğinde MİA bölgesinde boşluk oranları % 7,06, Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde ise boşluk oranları % 5,12 seviyelerindedir. Nitelikli ofis arzının çok kısıtlı olması ve kira rakamlarındaki artışın talep kısmında da yavaşlamaya neden olduğunu gözlemliyoruz. Sıkı para politikalarının etkisi ile şirket cirolarının da olumsuz etkilenmesi ile nitelikli ofis arzının yok denecek kadar az olması ve yüksek kira rakamları ofis piyasasında durgunluğun oluşmasına neden olmaktadır. (Kaynak: Colliers, İstanbul Office Snapshot, 2025 1.Çeyrek)

Kiralama İşlemleri			
	Ç3'24	Ç4'24	Ç1'25
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m ²)	34.985	68.324	67.089
[Prime] Birincil Kira (USD/m ² /ay)*	45	45	45
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,25	7,25	7,25
Toplam Stok (milyon, m ²)	7,11	7,16	7,18
Boşluk Oranı (%)	10,24	10,41	9,83
Gelecek Arz (İnşaat halinde, bin m ²)	1.186	1.149	1.149
Yeşil Bina Sertifikalı Ofis Stoku (bin, m ²)	2.702	2.702	2.702

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

*Gerçekleşen kiralama işlemleri içinde uç değerler hariç tutularak en yüksek çeyrek dilimde yer alan kira değerlerinin ortalamasıdır.

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı									
Avrupa Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)
Levent-Etiler	886	5,39	45	920	8,66	45	920	8,99	45
Maslak	920	13,85	32	927	12,36	32	927	11,88	32
Z.Kuyu-Şişli Hattı	529	8,00	32	529	7,97	32	529	3,94	32
Taksim ve Çevresi	248	11,95	20	248	13,70	20	248	12,49	20
Kağıthane	309	17,58	20	308	18,38	20	308	18,38	20
Beşiktaş*	105	23,82	35	105	24,01	35	105	24,01	35
Batı İstanbul**	838	4,78	12	837	4,64	12	837	4,36	12
Cendere-Seyrantepe	363	16,72	23	363	16,72	23	363	15,03	23
Anadolu Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)
Kavaok	93	7,36	18	93	6,40	18	93	6,40	21
Ümraniye	745	8,07	25	745	6,04	25	745	5,24	25
Altunizade	135	23,59	24	134	23,74	24	134	23,20	24
Kozyatağı	758	12,55	28	763	12,50	28	786	13,11	28
Doğu İstanbul***	635	16,70	15	634	22,83	15	634	15,81	15
Finans Merkezi****	538	0,00	35	537	0,00	35	537	0,00	35

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

*Nişantaşı- Akaretler- Barbaros- Maçka-Tevşikiye bölgelerini kapsamaktadır.

**Güneşli- Yenibosna- Bakırköy-İkitelli bölgelerini kapsamaktadır.

***Küçükalyalı- Maltepe- Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.

****Devam eden inşaatlar göz önüne alınarak gelecek dönemler için bölgesel değerlendirilmeye alınabilecektir.

(Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

*Nişantaşı- Akaretler- Barbaros- Maçka-Tevşikiye bölgelerini kapsamaktadır.

**Güneşli- Yenibosna- Bakırköy-İkitelli bölgelerini kapsamaktadır.

***Küçükalyalı- Maltepe- Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.

****Devam eden inşaatlar göz önüne alınarak gelecek dönemler için bölgesel değerlendirilmeye alınabilecektir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Pendik Belediyesi, Seranit Granit Seramik Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Ruhsat ve projeleri onaylanmıştır.
- * Ulaşılabilirliği iyi konumda yer almaktadırlar.
- * Parseller üzerinde nitelikli bir proje geliştirilmektedir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Bölgede arz fazladır.
- * Niteliği nedeni ile alıcı kitlesinin kısıtlı olacağı düşünülmektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibarı ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşası aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitaliz ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

İstanbul ili Pendik ilçesinde yer alan parselle ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;

- Taşınmazların arsa değerinin ve depo/işyeri nitelikli taşınmazların ortalama birim m² değerlerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yönteminden yararlanılmıştır.
- Sözleşmeye dayalı hakkın değer tespitinde ise Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1 Aydınlar Gayrimenkul

Tel 0 (532) 131 55 75

Değerleme konusu taşınmaza yakın, 10552 ada 2 parselde yer alan, Ankara Caddesine 50 metre mesafede Kırım sokak üzerinde konumlu, 4.101 m² yüzölçümlü, Emsal:0,80 yapılaşma şartında Büyük Sanayi alanında kalan arsa 230.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	4101 .-M ²	230.000.000	.-TL	56.084	.-TL/M ²
----------------	-----------------------	-------------	------	--------	---------------------

2 Keller Williams Fores

Tel 0 (555) 144 14 79

Değerleme konusu taşınmaza yakın, 10558 ada 2 parselde yer alan, Ankara Caddesi üzerinde konumlu, 3.341 m² yüzölçümlü, Emsal:0,30 yapılaşma şartında T1 rumuzlu Ticaret alanında kalan arsa 235.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	3341 .-M ²	235.000.000	.-TL	70.338	.-TL/M ²
----------------	-----------------------	-------------	------	--------	---------------------

3 Sahibi

Tel 0 (532) 375 08 60

Değerleme konusu taşınmaza yakın, 10536 ada 10 parselde yer alan, Ankara Caddesine yaklaşık 150 metre mesafede Sultan sokak üzerinde konumlu, 6.019 m² yüzölçümlü, Emsal:0,80 yapılaşma şartında Büyük Sanayi alanında kalan arsa 450.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	6019 .-M ²	450.000.000	.-TL	74.763	.-TL/M ²
----------------	-----------------------	-------------	------	--------	---------------------

4 Pex Realty

Tel 0 (536) 219 76 01

Değerleme konusu taşınmaza yakın, 10647 ada 11 parselde yer alan, Kurtköy Sanayi Bölgesi Sanayi caddesi üzerinde konumlu, 2.270 m² yüzölçümlü, Emsal:0,40 yapılaşma şartında Küçük Sanayi alanında kalan arsa 102.500.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	2270 .-M ²	102.500.000	.-TL	45.154	.-TL/M ²
----------------	-----------------------	-------------	------	--------	---------------------

5 Sahibi

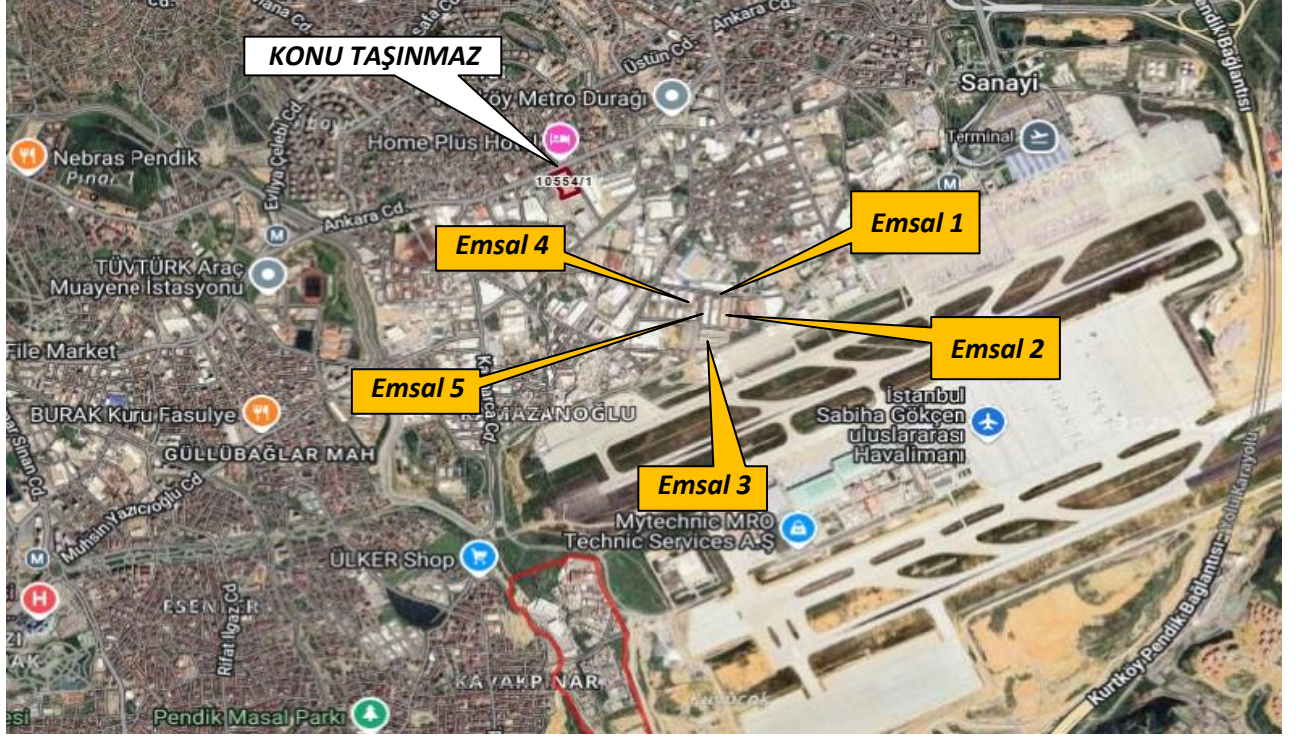
Tel 0 (505) 314 57 28

Değerleme konusu taşınmaza yakın, 10565 ada 8 parselde yer alan, Kurtköy Sanayi Bölgesi Kudüs sokak üzerinde konumlu, 2.043 m² yüzölçümlü, Emsal:0,80 yapılaşma şartında Büyük Sanayi alanında kalan arsa 149.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	2043 .-M ²	149.000.000 .-TL	72.932 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------



Depo Emsalleri



1 Mavi GPO

Tel 0 (536) 370 06 17

Taşınmaza yakın konumda Kurtköy Sanayi Sitesinde inşaat aşamasında olduğu belirtilen, bodrum katta konumlu 1.020 m² alanlı olduğu belirtilen depo 90.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	1020 .-M ²	90.000.000 .-TL	88.235 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

2 Mavi GPO

Tel 0 (535) 748 02 34

Taşınmaza yakın konumda Kurtköy Sanayi Sitesinde yeni inşa edilmekte olan, zemin katta konumlu 127 m² alanlı olduğu belirtilen atölye-imalathane 4.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	127 .-M ²	4.000.000 .-TL	31.496 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

3 Vadi Gayrimenkul

Tel 0 (532) 587 80 62

Taşınmaza yakın konumda Pendik Hisar Sanayi Sitesinde yaklaşık 2 yıllık yapıda, zemin katta konumlu 290 m² alanlı olduğu belirtilen atölye-imalathane 20.250.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	290 .-M ²	20.250.000 .-TL	69.828 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

4 Mavi GPO

Tel 0 (535) 748 02 34

Taşınmaza yakın konumda Kurtköy Sanayi Sitesinde yeni inşa edilmiş, zemin katta konumlu 127 m² alanlı olduğu belirtilen atölye-imalathane 5.650.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	127 .-M ²	5.650.000 .-TL	44.488 .-TL/M ²
---------	----------------------	----------------	----------------------------

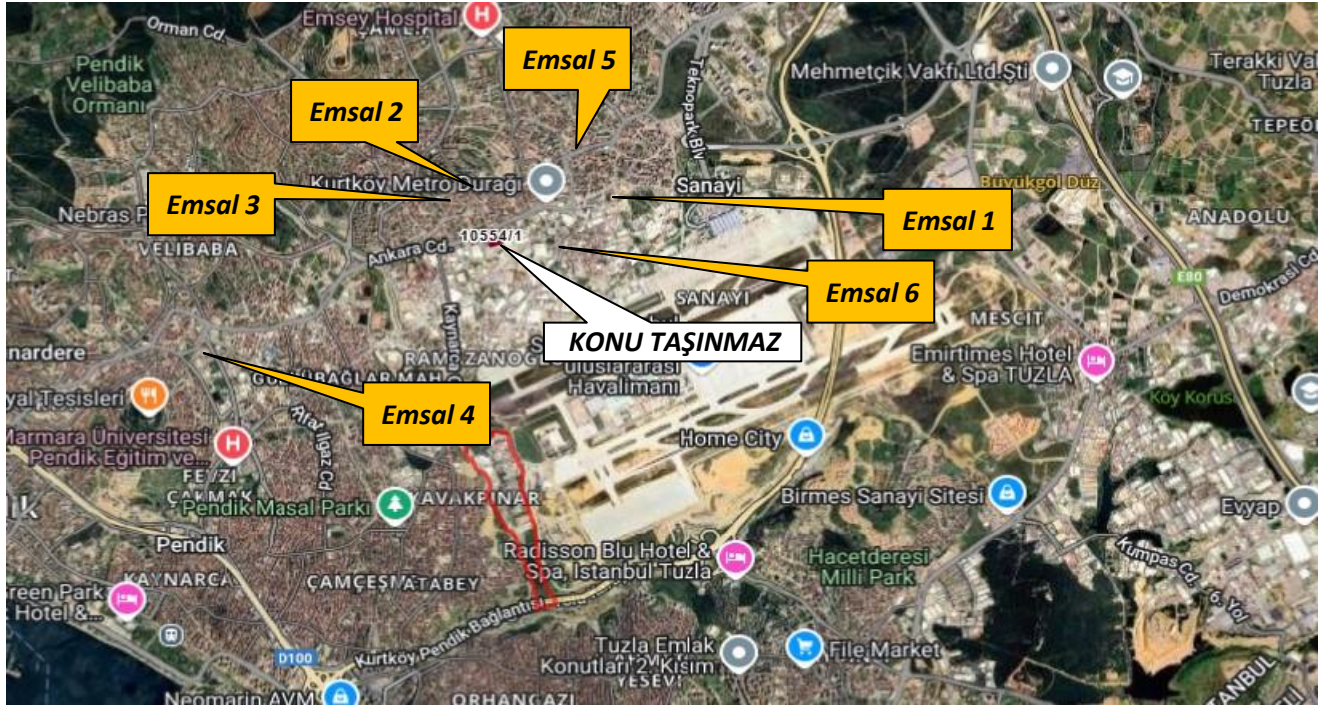
5 Mavi GPO

Tel 0 (536) 370 06 17

Taşınmaza yakın konumda Kurtköy Sanayi Sitesinde yaklaşık 2 yıllık yapıda, zemin ve asma katta konumlu 288 m² alanlı olduğu belirtilen atölye-imalathane 15.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	288 .-M ²	15.000.000 .-TL	52.083 .-TL/M ²
---------	----------------------	-----------------	----------------------------

Ticaret Emsalleri



1 Selçuk Emlak

Tel 0 (532) 659 88 25

Taşınmaza yakın konumda Ankara caddesi üzerinde 4 yıllık yapının zemin katında konumlu, 75 m² alanlı beyan edilen dükkan 5.500.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	75 .-M ²	5.500.000 .-TL	73.333 .-TL/M ²
---------	---------------------	----------------	----------------------------

2 Koçoğlu Gayrimenkul

Tel 0 (532) 695 66 23

Taşınmaza yakın konumda Süleyman Çelebi caddesi üzerinde 5 yıllık yapının zemin katında konumlu, 260 m² alanlı beyan edilen dükkan 15.250.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	260 .-M ²	15.250.000 .-TL	58.654 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

3 Mertcan Emlak Kurtköy

Tel 0 (532) 418 22 30

Taşınmaza yakın konumda Süleyman Çelebi caddesi üzerinde 10 yıllık yapının zemin katında konumlu, 40 m² alanlı beyan edilen dükkan 3.650.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	40 .-M ²	3.650.000 .-TL	91.250 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

4 Network

Tel 0 (532) 767 37 68

Optimum88 projesinde yer alan, bodrum, zemin ve asma katta konumlu, toplam 120 m² alanlı beyan edilen dükkan 6.775.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	120 .-M ²	6.775.000 .-TL	56.458 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

5 Team Plus Real Estate

Tel 0 (532) 402 00 79

Taşınmaza yakın konumda Üstün caddesi üzerinde 10 yıllık yapının zemin katında konumlu, 60 m² alanlı beyan edilen dükkan 4.800.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	60 .-M ²	4.800.000 .-TL	80.000 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

6 Axis World Gayrimenkul

Tel 0 (552) 928 89 89

Taşınmaza yakın konumda Ankara Caddesine 100 metre mesafede, 7 yıllık yapının zemin katında konumlu, 70 m² alanlı beyan edilen dükkan 7.000.000 TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	70 .-M ²	7.000.000 .-TL	100.000 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	-----------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölge, yeni projelerin geliştirildiği bir bölge olup, tercih edilirliliği iyidir. Bölgede benzer nitelikte satılık arsa arzı düşüktür. Alan ve yapılaşma koşulları en yakın 5 adet emsal seçilerek emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır.

Arsa emsalleri değerlendirildiğinde bölgedeki arsa nitelikli taşınmazlar için istenen birim m² satış değerlerinin 45.000-75.000 TL/m² bedeller arasında geniş bir skalada değişiklik gösterdiği görülmektedir. Yapılaşma koşulları, konum ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişkenlik göstermektedir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların, konumu, imar koşulları, parsel büyüklüğü dikkate alındığında arsa birim m² değeri 59.800-TL/m² olarak takdir edilmiştir.

Bölgede yer alan dükkan birim m² değerlerinin niteliklerine göre (bulunduğu kata, cephesine, manzarasına vb.) 60.000.-TL ile 100.000.-TL aralığında değiştiği belirlenmiş olup söz konusu projede dükkanlar için ortalama birim m² değeri olarak ortalama 103.000 TL/m² takdir edilmiştir. Depo birim m² değerlerinin ise, 45.000 - 88.000 TL/m² aralığında değiştiği belirlenmiş olup söz konusu projede depolar için ortalama birim m² değeri olarak ortalama 76.000 TL/m² takdir edilmiştir.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		230.000.000	235.000.000	450.000.000	102.500.000	149.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	9737,00	4.101	3.341	6.019	2.270	2.043
BİRİM M ² DEĞERİ		56.084	70.338	74.763	45.154	72.932
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -5%	ORTA KÜÇÜK -10%	BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -10%
İMAR KOŞULLARI TAPILAN KŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E=0.80 - E=0.30	E=0.80 BENZER 0%	E=0.30 KÖTÜ 15%	E=0.80 BENZER 0%	E=0.40 KÖTÜ 15%	E=0.80 BENZER 0%
FONKSİYON FONKSİYONUNA İLİŞKİN DÜZELTME	BÜYÜK SANAYİ VE TİCARET	BÜYÜK SANAYİ BENZER 0%	TİCARET ORTA İYİ -10%	BÜYÜK SANAYİ BENZER 0%	KÜÇÜK SANAYİ KÖTÜ 20%	BÜYÜK SANAYİ BENZER 0%
CEPHE		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME						
KONUM		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME						
DİĞER BİLGİLER	NET PARSEL	NET	NET	NET	NET	NET
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-15%	-20%	-10%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-5%	-20%	-10%	25%	-10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	59.800	53.280	56.271	67.287	56.443	65.639

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSA DEĞERLERİ					
Ada	Parsel	Niteliği	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (TL)
10554	1	Arsa	9.737,00	59.800	582.273.000 TL
TOPLAM			9.737,00		582.273.000 TL

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DEPO)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		90.000.000	4.000.000	20.250.000	5.650.000	15.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	500	1.020	127	290	127	288
BİRİM M ² DEĞERİ		88.235	31.496	69.828	44.488	52.083
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	KÜÇÜK -15%	KÜÇÜK -15%	KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -15%
NİTELİĞİ	DEPO	DEPO	ATÖLYE	ATÖLYE	ATÖLYE	ATÖLYE
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%
KAT	ZEMİN	BODRUM	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN+ASMA
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME	PROJE KONSEPTİ	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	30%	10%	40%	25%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	YAPIM YILI	YENİ BENZER 0%	YENİ BENZER 0%	2 YIL ORTA KÖTÜ 10%	YENİ BENZER 0%	2 YIL KÖTÜ 20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-5%	-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		25%	40%	20%	35%	55%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	76.000	110.294	44.094	83.793	60.059	80.729

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		5.500.000	15.250.000	3.650.000	6.775.000	4.800.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	100	75	260	40	120	60
BİRİM M ² DEĞERİ		73.333	58.654	91.250	56.458	80.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA BÜYÜK 10%	KÜÇÜK -15%	BENZER 0%	KÜÇÜK -12%
NİTELİĞİ	İŞYERİ	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	ASMA KATLI DÜKKAN	DÜKKAN
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
KAT	BODRUM (GİRİŞ)	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN	B+Z+AS	ZEMİN
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER -5%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME	PROJE KONSEPTİ	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	BENZER 0%	KÖTÜ 20%
KONUM		BENZER	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	20%	10%	20%	30%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	YAPIM YILI	4 YIL ÇOK KÖTÜ 25%	5 YIL ÇOK KÖTÜ 25%	10 YIL ÇOK KÖTÜ 30%	6 YIL ÇOK KÖTÜ 25%	10 YIL ÇOK KÖTÜ 30%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-20%	-10%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		35%	60%	25%	55%	48%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	103.000	99.000	93.846	114.063	87.510	118.400

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Maliyet Oluşumları Analizi

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılabilecek emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda değerlendirme konusu 10554 ada 1 parsel 71.600.-TL/m² birim değer öngörülmüştür. Parsel için ruhsat ve projeler onaylanmış, inşaat %8 seviyesindedir.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen toplam arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

Yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlardır. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Ruhsat belgesinde yer alan yapı sınıfı olan 3A yapı sınıfına ait birim maliyet 17.100.-TL/m²'dir. Mevcut piyasa koşullarında enflasyon ve döviz kurlarındaki dalgalanmalara bağlı olarak inşaat maliyetlerinin arttığı görülmektedir. Birim değer takdirinde bu husus dikkate alınmıştır. Taşınmaza ilişkin mimari proje incelendiğinde 23.519,09m² lik toplam inşaat alanının 15.617,95m² lik kısmının ortak alan (otopark/teras vb.) olduğu görülmüştür. İnşaat birim maliyetleri bu kapsamda öngörülmüştür.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI									
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti									
SATILABİLİR ALAN	18.500	.-TL/M ²	X	7.895,14	M ²	=	146.060.090	.-TL	
ORTAK ALAN	11.500	.-TL/M ²	X	15.617,95	M ²	=	179.606.425		
Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti						=	325.666.515	.-TL	

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 3'ü olacağı varsayılmıştır.

Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli Danışmanlık ve 'Yasal İzin Harçlar' bedelinin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %5'i olacağı varsayılmıştır.

Genel giderlerin Girişimci karı, projenin özellikleri, büyüklüğü, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %1 - %10 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Raporu konu proje için ise inşaat maliyetinin %5 oranında genel gider olarak satış & pazarlama maliyeti hesaplanmıştır.

Proje Geliştirme Maliyetinin (geliştirici karı), bölgede inşaat yapan firmalarla yapılan görüşmeler, projenin niteliği, il genelindeki diğer değişik özellikteki projeler ve mesleki tecrübeler sonucu elde edilen veriler analiz edilerek toplam maliyetin (arsa + bina) %10'u oranında olacağı kabul edilmiştir.

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet	
	Öngörülen Maliyet (TL)
İnşaat Maliyeti	= 325.666.515
Çevre düzeni, peyzaj (%3)	= 9.769.995
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)	= 335.436.510
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%5) (B)	= 16.771.826
Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B)	= 352.208.336
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%5) (C)	= 16.771.826
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C)	= 368.980.161
İnşaat Tamamlanma Oranı	= 8,00%
GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ	= 28.176.667

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	
Toplam Arsa Değeri	= 582.273.000 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti	= 352.208.336 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%5) (C)	= 16.771.826
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%10)	= 93.448.134 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer	= 1.044.701.295 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer	= 1.044.700.000 TL

Gerçekleşmiş Maliyet	
Proje İçin Gerçekleşmesi Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti	= 352.208.336 TL
Projenin İnşaat Seviyesi	= 8,00%
Projenin Gerçekleşmiş Toplam İnşaat Maliyeti	= 28.176.667 TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Hesabı

X=İnşaat Tamamlanma Oranı ve Y=Gerçekleştirmiş Geliştirme Maliyeti Oranı iken X ve Y değerleri arasındaki ilişki $x^{(3/2)}=y$ olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle değerlendirme konusu projenin gerçekleşmiş geliştirme maliyeti aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı (x) = 8,00%

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y) = 2,26%

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 93.448.134 .-TL

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı = 2,26%

GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ	= 2.114.490 .-TL
---	-------------------------

TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GENEL GİDER MALİYETİ = 16.771.826 .-TL

Gerçekleşmiş Genel Gider Maliyeti Oranı = 2,26%

GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDER MALİYETİ	= 379.503 .-TL
--	-----------------------

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ	= 582.273.000 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ	= 28.176.667 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDERLER	= 379.503 .-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ (GİRİŞİMCİ KARI)	= 2.114.490 .-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)	= 612.943.660 .-TL
MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)	= 612.944.000 .-TL

10554 Ada 1 Parseldeki Projenin Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (.-TL)	1.044.700.000
Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	612.944.000

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde ruhsat ve projesi onaylanmış işyeri-depo projesi bulunmaktadır. Mimari projesine göre satılabilir alan ve toplam inşaat alanları incelenerek nakit akışı tablosu hazırlanmıştır. Daha sonra bu nakit akışlarında toplam proje cirosu hesaplanmak sureti ile bölgedeki hasılat paylaşımı oranları dikkate alınarak arsanın değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. 10 yıllık devlet tahvilinin son 3 yıllık ortalaması ~%21,00 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu parseller üzerinde ruhsatların alınmış ve inşaatın başlamış olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %9,00 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

$$\begin{aligned} & \% 21,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 9,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 30,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı depo, dükkan ina tablosunda %30,00 olarak kabul edilmiştir

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu parseller için ruhsatlar alınmış, projeler onaylanmıştır.

İncelenen mimari projesine göre 10554 ada 1 parselde toplam satılabilir alan 7.895,14 m² dir. Projedeki depo birimlerinin satılabilir alanı toplam 7.556,73 m², dükkan birimlerinin satılabilir alanı toplam 338,41 m²dir.

Belirtilen bu bilgiler ışığında değerlemeye konu parseller üzerine nakit akışları geliştirilerek projenin net bugünkü değerine ulaşılmıştır.

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %30,00 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Değerlemeye konu parsel için nakit akışı hazırlanmış detayları aşağıda belirtilmiştir.

Gelir Yönteminde Kullanılan Genel Kabuller

Taşınmazlar için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerleme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Projedeki depo satışının 1. dönemde 76.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %35, 3. dönem bir önceki yıla göre %30 ve 4. dönem bir önceki yıla göre %30 oranında artacağı varsayılmıştır.

Projedeki dükkan satışının 1. dönemde 103.000.-TL/M² ile gerçekleşeceği 2. dönem bir önceki yıla göre enflasyon oranı da dikkate alınarak %35, 3. dönem bir önceki yıla göre %30 ve 4. bir önceki yıla göre %30 oranında artacağı varsayılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

10.11.2021 tarihli Kat (inşaat) Karşılığı Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi Sözleşme Kapsamında Paylaşım

* Sözleşme koşullarına göre toplam gelirin %65'i Seranit Granit Seramik Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ye, kalan %35'i ise arsa sahipleri arasında hisse oranlarına göre paylaşılacaktır.

*Taşınmazlara İlişkin Kat (İnşaat) Karşılığı Gayrimenkul Satış Vaadi sözleşmesi ile projenin bütün maliyetleri Seranit Granit Seramik Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından karşılanacaktır.

* Seranit yapı ruhsatını ilgili belediyeden aldığı ve arazide mevcut kiracılar tahliye edilerek, sözleşme konusu arsa boş olarak Seranit'e teslim edildikten hemen sonra Seranit arsa sahiplerine ayda 25.000.-TL daha ödeyecektir. Böylece aylık ödeme toplam 50.000.-TL /ay olacaktır. Bu süreçte kiracının kira kaybı ikinci 25.000.-TL'ye mahsuben Seranit tarafından arsa sahiplerine ödenecektir. Bu ödemeler her ay, inşaat ikmal edilerek, iskan ruhsatı için Seranit tarafından belediyesine müracat tarihine kadar devam edecektir. Nakit akışı tablosunda inşaat dönemi olan ilk iki yıl için kira ödeme bedelleri giderlere yansıtılmıştır.

Arı Leasing Kiralama A.Ş. Ve Seranit Granit Seramik Sanayi ve Ticaret A.Ş. Arasındaki İmzalanacak Sözleşme Koşulları

* Müşteri tarafından Arı Leasing Kiralama A.Ş. ile yapılacak sözleşmeye göre; Arı Leasing Kiralama A.Ş. sözleşme haklarını Seranit Granit Seramik Sanayi ve Tic. A.Ş. 'ne hasıllattan pay vermek koşuluyla devralacaktır. Tüm maliyetler Arı Leasing Kiralama A.Ş. tarafından karşılanacaktır. Taşınmazların kiralama veya satış işlemleri sonrası Seranit Granit Seramik Sanayi ve Tic. A.Ş. 'ne hasıllattan ay vermesi gerekecektir. İş bu rapor kapsamında Seranit Granit Seramik Sanayi ve Tic. A.Ş.'nin hasılat payı oranı hesaplanması amaçlanmıştır.

Yapı Birim Maliyetleri

Taşınmaz için Yeniden İnşaat Etme Maliyeti Yaklaşımı içerisinde inşaat maliyetleri hesaplanmış olup, toplam maliyet 368.980.161.-TL olarak nakit akışı tablosunda belirtilmiştir. İnşaat dönemi 24 ay olarak öngörülmüştür.

İnşaat Maliyetlerinin dağılımı

Proje için öngörülen inşaat süresi 2 yıldır. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik özellikleri, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin yıllara göre dağılımı aşağıdaki şekilde kabul edilmiştir. İnşaat maliyetlerine 1. dönemden itibaren yıllık enflasyon oranı olan %30 oranında artış yapılmış olup nakit akışlarında bu maliyetler dikkate alınmıştır.

	Enflasyon farkı Yansıtılmamış Maliyetler	
	1.dönem	2.dönem
Dağılım	60,00%	40,00%
Maliyet (TL)	221.388.097 TL	147.592.065 TL
TOPLAM (TL)	368.980.161 TL	

Dönemlik %30 Enflasyon Farkı Yansıtılmış Maliyetler		
	1.dönem	2.dönem
Dağılım	60,00%	40,00%
Maliyet (TL)	221.388.097 TL	191.869.684 TL
TOPLAM (TL)	413.257.781 TL	

**TAŞINMAZ İÇİN YAPILAN SÖZLEŞME KAPSAMINDA YÜKLENİCİ PAYINA DÜŞEN
HAKLARIN DEĞER TAKDİRİ VE SÖZLEŞME KAPSAMINDA ARI LEASINNG
6.3.2 - KİRALAMA A.Ş.'NE DEVREDİLECEK HAKLAR KARŞILIĞINDA ÖNGÖRÜLEN
HASILAT ORANININ TESPİTİ**

10.11.2021 tarihinde Seranit Granit Seramik Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Arsa Sahipleri Arasında "İstanbul İli, Pendik İlçesi, Şeyhli Mahallesi 10554 ada 1 parselde Bulunan Taşınmazlara İlişkin Kat (İnşaat) Karşılığı Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi" akedilmiştir.

İstanbul İli, Pendik İlçesi, Şeyhli Mahallesi 10554 ada 1 parselde Bulunan Taşınmazlara İlişkin Seranit Granit Seramik Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile aşağıda açık kimlikleri yazılı Erhan Telmaz, Tahir Telmaz, İnci Dinç arasında bir kat (inşaat) karşılığı gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi akdedilmiştir.

Bu sözleşmede bundan böyle Sinpaş Holding Grubu şirketlerinden Seranit Granit Seramik Sanayi ve Ticaret A.Ş. "Seranit", Erhan Telmaz, Tahir Telmaz, İnci Dinç ise kısaca "Arsa sahipleri" olarak anılacaktır.

Sözleşme konusu;

Madde-2 Arsa sahipleri İstanbul ili, Pendik İlçesi, Şeyhli Mahallesi'nde kain tapunun, 7439 ada, 2 numaralı (parsel imar işlemi görerek 10544 ada 1 parsel olmuştur.) parselini teşkil eden, tamamı 9416,71 m² olan (parselin yüzölçümü imar işlemi gördükten sonra 9.737 m² olmuştur.) arsanın tapuca sahibidirler. Arsa sahipleri tam bir mutabakat ve sözbirliği halinde arsaları üzerine mer'i imar durumuna göre bir kısım yapılar yaptırmak, yapılar karşılığında da arsanın bu sözleşmede yazılı hissesini ayni olarak vermek istemektedirler.

Sözleşme konusu arsaya Seranit tarafından, yapı izin belgesine uygun olarak yapılacak yapılar, yapılarda tarafların payları, Seranit'e ferağ edilecek arsa payı, tarafların hak ve mülkiyetleri bu sözleşmenin konusudur.

Seranit tapudaki arsa payı satış bedellerini arsa sahiplerine nakden ödemeyecek, bunun yerine sözleşme konusu gayrimenkulün üzerine, belediyesinden alacağı yapı ruhsatına göre yer türlü malzeme ve işçilik bedellerini kendisi ödeyerek inşa edeceği yapılardan değer olarak toplam %35 ini arsa sahiplerine inşaa ve ikmal ederek teslim edecektir.

Seranit'in Belediyesinden satın alacağı muhtemel 168 m² lik alana isabet edecek ve detayları sözleşmede açıklanan yapı alanlarının tamamı Seranit'e ait olacaktır.

Seranit Granit Seramik San. ve Tic. A.Ş. tarafından sözleşmedeki hakların belirli bir hasılat payı oranı ile Arı Leasing Finansal Kiralama A.Ş.'ne devredeceği belirtilmiştir. Bu kapsamda tapu kayıtları incelendiğinde arsa sahipleri tarafından Arı Finansal Kiralama A.Ş. (*) 'ne hisse devirleri yapıldığı görülmüştür. Ayrıca belediyeden satın alınan arsa ile birlikte 6.380,55m² 'Lik arsa hissesine sahip olduğu bu alanın da ~%65,53 'lük orana takebül ettiği görülmüştür.

Toplam hasılatın %65,53'ü yüklenici gelirleri olarak hesaplanarak, toplam maliyet düşülerek net gelir hesaplanmış ve yüklenicinin %30 indirgeme oranı ile net bugünkü değeri bulunmuştur. Seranit'in hasılattan pay almak koşuluyla Arı Leasing'e haklarını devredecek olması nedeni ile Yüklenici Arı Leasing olarak değerlendirilmiştir. Arsa sahipleri ile Seranit arasında %65-%35 hasılat oranı ile sözleşme imzalanmış olması dikkate alınarak, 1.senaryoda optimum oran olarak Seranit'in net karın %65'ini alması olacağı öngörülerek hesaplama yapılmıştır.2. Senaryoda, Seranit açısından maksimum alabileceği hasılat oranı hesaplanmıştır. Projeden elde edilecek net gelirin bugünkü değerinin en yakın olduğu oran ise Seranit açısından maksimum alabileceği oran olarak öngörülmüştür.

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI (Discounted Cash Flows) (1.SENARYO)						
YATIRIM SÜRECİ		48				
TOPLAM SATILABİLİR DEPO ALANI (m²)		7.556,73				
TOPLAM SATILABİLİR DÜKKAN ALANI (m²)		338,41				
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m²)		7.895,14				
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)		23.513,09				
Yıllık Enflasyon Oranı		30%				
						TOPLAM
	1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem		
NAKİT GİRİŞLERİ						
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Depo)		25,00%	25,00%	30,00%	20,00%	
Satılan Brüt Alan		1.889 m²	1.889 m²	2.267 m²	1.511 m²	7.556,73
Ortalama Birim Satış Fiyatı		76.000 TL/m²	102.600 TL/m²	133.380 TL/m²	173.394 TL/m²	
Artış Oranı			35,00%	30,00%	30,00%	
Satış Geliri (Konut)		143.577.870,00 TL	193.830.124,50 TL	302.374.994,22 TL	262.058.328,32 TL	901.841.317,04 TL
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Dükkan)		0,00%	0,00%	50,00%	50,00%	
Satılan Brüt Alan		0 m²	0 m²	169 m²	169 m²	338,41
Ortalama Birim Satış Fiyatı		103.000 TL/m²	139.050 TL/m²	180.765 TL/m²	234.995 TL/m²	
Artış Oranı			35,00%	30,00%	30,00%	
Satış Geliri (Dükkan)		0,00 TL	0,00 TL	30.586.341,83 TL	39.762.244,37 TL	70.348.586,20 TL
GELİRLER (Toplam)		143.577.870 TL	193.830.125 TL	332.961.336 TL	301.820.573 TL	972.189.903,24 TL
GELİRLERİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ						482.365.393,49 TL
SÖZLEŞMEYE GÖRE YÜKLENİCİ HASILAT PAYI	65,53%	94.085.014 TL	127.014.768 TL	218.185.935 TL	197.779.732 TL	637.065.450,05 TL
ÖNGÖRÜLEN ARI LEASİNG HASILAT ORANI	93,50%	87.969.488 TL	118.758.809 TL	204.003.850 TL	184.924.050 TL	595.656.195,80 TL
ÖNGÖRÜLEN SERANİT HASILAT ORANI	6,50%	6.115.526 TL	8.255.960 TL	14.182.086 TL	12.855.683 TL	41.409.254,25 TL
SÖZLEŞMEYE GÖRE ARSA SAHİBİ HASILAT PAYI	34,47%	32.432.129 TL	43.783.375 TL	75.211.069 TL	68.176.829 TL	219.603.402,47 TL
NAKİT ÇIKIŞLARI						
SÖZLEŞME KAPSAMINDA ARSA SAHİPLERİNE ÖDENECEK KİRA BEDELİ		600.000,00 TL	600.000,00 TL			1.200.000,00 TL
GİDERLER (Maliklere ödenecek)		600.000 TL	600.000 TL	0 TL	0 TL	1.200.000 TL
İnşaat Maliyetinin Yıllara Dağılım Oranı		60,00%	40,00%	0,00%	0,00%	
İnşaat Maliyetleri (Bugünkü birim fiyatlarla)	368.980.161,50 TL	221.388.097 TL	147.592.065 TL	0 TL	0 TL	
İnşaat Maliyetleri (Eskale edilmiş)		221.388.097 TL	191.869.684 TL	0 TL	0 TL	413.257.780,87 TL
GİDERLER (Toplam)		221.988.097 TL	192.469.684 TL	0 TL	0 TL	414.457.780,87 TL
YÜKLENİCİ NAKİT AKIMLARI (Cash Flows)		-134.018.609 TL	-73.710.875 TL	204.003.850 TL	184.924.050 TL	181.198.415 TL
	Alan / Yüzölçüm	Birim Fiyat	Net Bugünkü Değer (NPV)			
İNDİRGEME ORANI (Discount Rate)			30,00%		HASILAT PAYLAŞIM ORANI	
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA ARI LEŞİNG'İN AÇISINDAN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ		10.895.554 TL		35%		
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA SERANİT AÇISINDAN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ		20.545.771 TL		65%		

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI (Discounted Cash Flows) (2.SENARYO)

YATIRIM SÜRECİ	48
TOPLAM SATILABİLİR DEPO ALANI (m ²)	7.556,73
TOPLAM SATILABİLİR DÜKKAN ALANI (m ²)	338,41
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²)	7.895,14
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)	23.513,09
Yıllık Enflasyon Oranı	30%

		1.dönem	2.dönem	3.dönem	4.dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ						
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Depo)		25,00%	25,00%	30,00%	20,00%	
Satılan Brüt Alan		1.889 m²	1.889 m²	2.267 m²	1.511 m²	7.556,73
Ortalama Birim Satış Fiyatı		76.000 TL/m²	102.600 TL/m²	133.380 TL/m²	173.394 TL/m²	
Artış Oranı			35,00%	30,00%	30,00%	
Satış Geliri (Konut)		143.577.870,00 TL	193.830.124,50 TL	302.374.994,22 TL	262.058.328,32 TL	901.841.317,04 TL
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Dükkan)		0,00%	0,00%	50,00%	50,00%	
Satılan Brüt Alan		0 m²	0 m²	169 m²	169 m²	338,41
Ortalama Birim Satış Fiyatı		103.000 TL/m²	139.050 TL/m²	180.765 TL/m²	234.995 TL/m²	
Artış Oranı			35,00%	30,00%	30,00%	
Satış Geliri (Dükkan)		0,00 TL	0,00 TL	30.586.341,83 TL	39.762.244,37 TL	70.348.586,20 TL
GELİRLER (Toplam)						
		143.577.870 TL	193.830.125 TL	332.961.336 TL	301.820.573 TL	972.189.903,24 TL
GELİRLERİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ						
						482.365.393,49 TL
SÖZLEŞMEYE GÖRE YÜKLENİCİ HASILAT PAYI	65,53%	94.085.014 TL	127.014.768 TL	218.185.935 TL	197.779.732 TL	637.065.450,05 TL
ÖNGÖRÜLEN ARI LEASİNG HASILAT ORANI	95,00%	89.380.763 TL	120.664.030 TL	207.276.639 TL	187.890.746 TL	605.212.177,55 TL
ÖNGÖRÜLEN SERANİT HASILAT ORANI	5,00%	4.704.251 TL	6.350.738 TL	10.909.297 TL	9.888.987 TL	31.853.272,50 TL
SÖZLEŞMEYE GÖRE ARSA SAHİBİ HASILAT PAYI	34,47%	32.432.129 TL	43.783.375 TL	75.211.069 TL	68.176.829 TL	219.603.402,47 TL
NAKİT ÇIKIŞLARI						
SÖZLEŞME KAPSAMINDA ARSA SAHİPLERİNE ÖDENECEK KİRA BEDELİ		600.000,00 TL	600.000,00 TL			1.200.000,00 TL
GİDERLER (Maliklere ödenecek)		600.000 TL	600.000 TL	0 TL	0 TL	1.200.000 TL
İnşaat Maliyetinin Yıllara Dağılım Oranı		60,00%	40,00%	0,00%	0,00%	
İnşaat Maliyetleri (Bugünkü birim fiyatlarla)	368.980.161,50 TL	221.388.097 TL	147.592.065 TL	0 TL	0 TL	
İnşaat Maliyetleri (Eskale edilmiş)		221.388.097 TL	191.869.684 TL	0 TL	0 TL	413.257.780,87 TL
GİDERLER (Toplam)						
		221.988.097 TL	192.469.684 TL	0 TL	0 TL	414.457.780,87 TL
YÜKLENİCİ NAKİT AKIMLARI (Cash Flows)						
	Alan / Yüzölçüm	Birim Fiyat	Net Bugünkü Değer (NPV)			
İNDİRGE ME ORANI (Discount Rate)			30,00%			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA ARI LEŞİNG'İN AÇISINDAN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ			15.636.885 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA SERANİT AÇISINDAN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ			15.804.439 TL			

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMINA GÖRE NİHAİ ÖZET TABLOLAR			
1.SENARYO	PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	TOPLAM NET BUGÜNKÜ DEĞERDEN ALINAN PAY	Öngörülen Maksimum Hasılat Payı Oranı
Seranit Granit Seramik San. ve Tic. A.Ş.	20.545.771 TL	65,35%	6,50%
Arı Leasing Finansal Kiralama A.Ş.	10.895.554 TL	34,65%	93,50%

2.SENARYO	PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	TOPLAM NET BUGÜNKÜ DEĞERDEN ALINAN PAY	Öngörülen Minimum Hasılat Payı Oranı
Seranit Granit Seramik San. ve Tic. A.Ş.	15.804.439 TL	50,27%	5,00%
Arı Leasing Finansal Kiralama A.Ş.	15.636.885 TL	49,73%	95,00%

Yukarıdaki tabloda da belirtildiği üzere taşınmaz için yapılan kat karşılığı sözleşmesinin Arı Leasing Kiralama A.Ş.'ne devredilmesi halinde Seranit Granit Seramik Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin hasılatlardan alması gereken minimum oran %5, ortalama oran ise %6,5 olarak hesaplanmıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu parsellerin en etkin ve verimli kullanımının ruhsat ve projesine uygun projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;	
10554 ADA 1 PARSELİN TOPLAM DEĞERİ	582.273.000 TL
Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;	
Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (.-TL)	1.044.700.000
Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)	612.944.000

- **Gelir İndirgeme Yöntemine göre;**

GELİR İNDİRGE ME YAKLAŞIMINA GÖRE NİHAİ ÖZET TABLOLAR

1.SENARYO	PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	TOPLAM NET BUGÜNKÜ DEĞERDEN ALINAN PAY	Öngörülen Maksimum Hasılat Payı Oranı
Seranit Granit Seramik San. ve Tic. A.Ş.	20.545.771 TL	65,35%	6,50%
Arı Leasing Finansal Kiralama A.Ş.	10.895.554 TL	34,65%	93,50%

2.SENARYO	PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	TOPLAM NET BUGÜNKÜ DEĞERDEN ALINAN PAY	Öngörülen Minimum Hasılat Payı Oranı
Seranit Granit Seramik San. ve Tic. A.Ş.	15.804.439 TL	50,27%	5,00%
Arı Leasing Finansal Kiralama A.Ş.	15.636.885 TL	49,73%	95,00%

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "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 değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. İş bu rapor konusu taşınmazın sözleşmeler kapsamında hasılat paylaşım oranının tespiti olması nedeni ile gelir indirgeme yaklaşımı kullanılarak oran öngörülerini yapılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulu olmadığından, müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

10.11.2021 tarihinde Seranit Granit Seramik Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve Arsa Sahipleri Arasında "İstanbul İli, Pendik İlçesi, Şeyhli Mahallesi 10554 ada 1 parselde Bulunan Taşınmazlara İlişkin Kat (İnşaat) Karşılığı Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi" akedilmiştir.

İstanbul İli, Pendik İlçesi, Şeyhli Mahallesi 10554 ada 1 parselde Bulunan Taşınmazlara İlişkin Seranit Granit Seramik Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile aşağıda açık kimlikleri yazılı Erhan Telmaz, Tahir Telmaz, İnci Dinç arasında bir kat (inşaat) karşılığı gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi akdedilmiştir.

Bu sözleşmede bundan böyle Sinpaş Holding Grubu şirketlerinden Seranit Granit Seramik Sanayi ve Ticaret A.Ş. "Seranit", Erhan Telmaz, Tahir Telmaz, İnci Dinç ise kısaca "Arsa sahipleri" olarak anılacaktır.

Sözleşme konusu;

Madde-2 Arsa sahipleri İstanbul ili, Pendik İlçesi, Şeyhli Mahallesi'nde kain tapunun, 7439 ada, 2 numaralı (parsel imar işlemi görerek 10544 ada 1 parsel olmuştur.) parselini teşkil eden, tamamı 9416,71 m² olan (parselin yüzölçümü imar işlemi gördükten sonra 9.737 m² olmuştur.) arsanın tapuca sahibidirler. Arsa sahipleri tam bir mutabakat ve sözbirliği halinde arsaları üzerine mer'i imar durumuna göre bir kısım yapılar yaptırmak, yapılar karşılığında da arsanın bu sözleşmede yazılı hissesini aynı olarak vermek istemektedirler.

Sözleşme konusu arsaya Seranit tarafından, yapı izin belgesine uygun olarak yapılacak yapılar, yapılarda tarafların payları, Seranit'e ferağ edilecek arsa payı, tarafların hak ve mülkiyetleri bu sözleşmenin konusudur.

Seranit tapudaki arsa payı satış bedellerini arsa sahiplerine nakden ödemeyecek, bunun yerine sözleşme konusu gayrimenkulün üzerine, belediyesinden alacağı yapı ruhsatına göre yer türlü malzeme ve işçilik bedellerini kendisi ödeyerek inşa edeceği yapılardan değer olarak toplam %35 ini arsa sahiplerine inşaa ve ikmal ederek teslim edecektir.

Seranit'in Belediyesinden satın alacağı muhtemel 168 m² lik alana isabet edecek ve detayları sözleşnede açıklanan yapı alanlarının tamamı Seranit'e ait olacaktır.

Bu kapsamda tapu kayıtları incelendiğinde arsa sahipleri tarafından Arı Finansal Kiralama A.Ş. (*) 'ne hisse devirleri yapıldığı görülmüştür. Ayrıca belediyeden satın alınan arsa ile birlikte 6.380,55m² 'lik arsa hissesine sahip olduğu bu alanın da ~%65,53 'lük orana takebül ettiği görülmüştür.

Arı Leasing Kiralama A.Ş. Ve Seranit Granit Seramik Sanayi ve Ticaret A.Ş. Arasındaki İmzalanacak Sözleşme Koşulları

* Müşteri tarafından Arı Leasing Kiralama A.Ş. ile yapılacak sözleşmeye göre; Arı Leasing Kiralama A.Ş. sözleşme haklarını Seranit Granit Seramik Sanayi ve Tic. A.Ş. 'ne hasıllattan pay vermek koşuluyla devralacaktır. Tüm maliyetler Arı Leasing Kiralama A.Ş. tarafından karşılanacaktır. Taşınmazların kiralama veya satış işlemleri sonrası Seranit Granit Seramik Sanayi ve Tic. A.Ş. 'ne hasıllattan ay vermesi gerekecektir. İş bu rapor kapsamında Seranit Granit Seramik Sanayi ve Tic. A.Ş.'nin hasılat payı oranı hesaplanması amaçlanmıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazlar için ruhsat belgesi alınmış, projeleri onaylanmıştır. İnşaatin tamamlanarak iskan belgesi alması ve cins değişikliğinin yapılması ile sürecin tamamlanacağı düşünülmektedir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazlara kira değeri takdir edilmemiştir.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Parsel üzerinde proje geliştirilmektedir.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının

6.5.8 - Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

**Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule
6.5.9 - Bağlı Hak ve Faydaların, Devrine/Alım/Satımına Sermaye Piyasası Mevzuatı
Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

Taşınmazın takyidat kayıtları incelendiğinde devrine veya satışına engel teşkil edecek takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak alınarak inşaata başlandığı ve ruhsat belgesinin geçerliliğini koruduğu görülmüştür. Parsel üzerinde inşa faaliyetleri devam etmektedir. Taşınmazın inşaatı tamamlanarak yapı kullanım izin belgesi alması sonrası yasal süreci tamamlayacağı düşünülmektedir.

Bu değerleme raporu; İstanbul ili Pendik ilçesi Şeyhli Mahallesi 10554 ada 1 parselin 10.11.2021 tarihli Kat (inşaat) Karşılığı Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi ve Arı Leasing Kiralama A.Ş. ile Seranit Granit Seramik San. Ve Tic. A.Ş. Arasında yapılacak sözleşmeye göre Seranit Granit Seramik Sanayi ve Ticaret A.Ş. açısından hasılat payı oranı tespit edilmesi amacı ile hazırlanmıştır. Gelir yaklaşımı yöntemi kullanılarak Seranit lehine minimum ve maksimum paylaşım oranları hesaplanmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; **Yukarıdaki tabloda da belirtildiği üzere taşınmaz için yapılan kat karşılığı sözleşmesinin Arı Leasing Kiralama A.Ş.'ne devredilmesi halinde Seranit Granit Seramik Sanayi ve Ticaret A.Ş. 'nin hasıllattan alması gereken oranlar;**

29.08.2025 tarihli olmak üzere;

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMINA GÖRE NİHAİ ÖZET TABLOLAR			
1.SENARYO	PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	TOPLAM NET BUGÜNKÜ DEĞERDEN ALINAN PAY	Öngörülen Maksimum Hasılat Payı Oranı
Seranit Granit Seramik San. ve Tic. A.Ş.	20.545.771 TL	65,35%	6,50%
Arı Leasing Finansal Kiralama A.Ş.	10.895.554 TL	34,65%	93,50%

2.SENARYO	PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	TOPLAM NET BUGÜNKÜ DEĞERDEN ALINAN PAY	Öngörülen Minimum Hasılat Payı Oranı
Seranit Granit Seramik San. ve Tic. A.Ş.	15.804.439 TL	50,27%	5,00%
Arı Leasing Finansal Kiralama A.Ş.	15.636.885 TL	49,73%	95,00%

Değerleme Uzmanı



Ahmet İPEK

Lisans No: 411627

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.

* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.

* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.