

SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

**İSTANBUL İLİ PENDİK İLÇESİ'NDE
YER ALAN 1 ADET KISMEN ARAZİ VE KISMEN
ÇALILIK NİTELİKLİ TAŞINMAZIN
47513/384000 HİSSESİ**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	03.04.2017
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	04.04.2017
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	29.09.2017
RAPOR TARİHİ	02.10.2017
RAPOR NO	SNPY-1704006
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	1 ADET KISMEN ARAZİ VE KISMEN ÇALILIK (47513/384000 HİSSESİ)
DEĞERLEME ADRESİ	GÖÇBEYLİ MAHALLESİ (BURSA G22B.05ABCD PAFTA, 249 NOLU PARSEL) PENDİK/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Eren KURT - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)

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
- 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 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Tapu Belgesi
Ek 3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 4 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
Ek 5 - İpotek İçin Beyan Yazısı

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme 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 değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme 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; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet arazinin Sinpaş Yapı Endüstrisi ve TİC. A.Ş. 'ye ait 47513/384000 Hissenin değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile 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 değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Sinpaş Yapı Endüstrisi ve TİC. A.Ş.

Dikilitaş Mah., Barbaros Bulvarı, Yenidoğan Sokak,
Sinpaş Plaza, No: 36, Beşiktaş 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 değerleme 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 değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 1 adet arazinin Sinpaş Yapı Endüstrisi ve TİC. A.Ş. 'ye ait 47513/384000 Hissenin değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için SNPY-1704006 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Eren KURT ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerleme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmaz için daha önce şirketimiz tarafımızdan herhangi bir 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**

249 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: PENDİK
Bucağı	:
Mahallesi	:
Köyü	: BALLICA
Sokağı	:
Mevkii	: ÜÇ AĞAÇ
Pafta No	: BURSA G22B.05ABCD
Ada No	: -
Parsel No	: 249
Alanı	: 18.884.500,00 m ²
Vasfı	: KISMEN ARAZİ VE KISMEN ÇALILIK
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.
Hisse Oranı	: 47513/384000
Yevmiye No	: 10833
Cilt No	: 3
Sayfa No	: 270
Tapu Tarihi	: 01.07.2008

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat bilgileri 18.09.2017 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

PARSELİN TAMAMI ÜZERİNDE AŞAĞIDAKİ KAYITLAR BULUNMAKTADIR:

Beyan:

* Bu özel orman 6831 sayılı kanunun 3373 sayılı yasa ile değişik 52. maddesi hükmü gereğince 500 Ha dan küçük parçalara bölünüp satılamaz mirasçıları arasında bile ifrazen taksim edilemez ve üzerinde aynı madde hükmü dışında inşaat yapılamaz. Orman Genel Müdürlüğü lehine 07.04.1994 tarih 4120 yev.

* Özel orman olup 6831 sayılı kanunun 3373 sayılı kanunla değişik 52. maddesi hükmü gereğince özel orman parçalanıp satılamayacağı mirasçıları arasında bile ifrazen taksim edilemez ve üzerinde aynı madde hükmü dışında inşaat yapılamaz. Orman Genel Müdürlüğü lehine 27.09.1994 tarih 3932 yev.

* Diğer (Konusu: Mustafa Kemal Derinkök lehine tesisli 28.09.1990 tarih 6150, 05.03.1991, 1499 ve 20.06.1991 tarih 4529 yevmiye nolu kaynak haklarının yasa ve mevzuata uygun olmadığı, tapu ve kadastro müdürlüğü nce bildirilmiş olup, yasal yollardan iptali gerekmektedir. 05.02.1994 tarih no:95 Tapu ve Kadastro Müdürlüğü lehine

* Özel orman olup 6831 sayılı kanunun 3373 sayılı kanunla değişik 52. maddesi hükmü gereğince özel orman parçalanıp satılamayacağı mirasçıları arasında bile ifrazen taksim edilemez ve üzerinde aynı madde hükmü dışında inşaat yapılamaz. Orman Genel Müdürlüğü lehine 26.12.2003 tarih 7684 yev.

* Beşiktaş 5.noterliğinden tanzim edilen 05.08.2005 tarih ve 21381sayılı sözleşmeye göre 10 yıl süreyle paylı mülkiyet devam ettirme yükümlülüğü vardır. 12.08.2005 tarih 6716 yev.

*46-6831 sayılı orman kanununun 3373 sayılı kanunla değişik 52.maddesi uyarınca ekim ve dikim suretiyle meydana getirilen hususi ormanlar hariç olmak üzere husui ormanların 500 hektardan küçük parçalar teşkil edecek şekilde parçalanıp başkalarına temlik ve mirasçılar arasında ifrazen taksim edilemeyeceği ve üzerinde aynı madde hükmü dışında inşaat yapılamayacağına dair şerh. Orman Genel Müdürlüğü lehine 31.08.2007 tarih 11554 yev.

* Pendik 1.asliye hukuk mahkemesinin 16.09.2008 tarih 2008/28 sayılı mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 16.09.2008 tarih 15743 yev. Nolu

* İstanbul Anadolu 2. Asliye Hukuk Mahkemesi nin 07.04.2016 tarih 2016/139 E sayılı mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 08.04.2016 tarih 12002 yev. Nolu

İrtifak:

Tevsien toplam 314007/384000 hissesinin üzerinde Meksan makine sanayi ve ticaret A.Ş. Lehine kaynak hakkı. 30.12.1996 tarih 5760 yev. Nolu

Şerh:

* Davalıdır şerhi: yev:5194 26.03.2008 tarih Pendik 1. asliye hukuk mah. 26.03.2008 tr. 5194 yev.

* Medeni kanunun 1011. maddesine göre şerh: Pendik 1. asliye hukuk mahkemesinin bila tarih, 2008/102 esas sayılı yazısına istinaden, 13.04.2010 tarih 1592 yev.

SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.YE AİT HİSSELER ÜZERİNDE

Rehin:

* Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine 155.000.000.TL faizsiz 1. dereceden 27.04.2012 tarih 11051 yev nolu ipotek bulunmaktadır.

* **Salih Mesudiyeli** lehine 550.000.000.000.TL bila faizli 1 yıl süreli 16.01.1997 tarih 11051 yev 172 nolu ipotek bulunmaktadır.

* Haciz y:2731 25.06.1999 pendik 1. icra müd. 99/643 dosya borç: 798.997.891 TL Meksan makina sanayi ve ticaret a.ş. ve Salih Mesudiyelinin hisseleriyle 16.01.1997 tarih 172 yevmiye ipotegin tamamı üzerine 25.06.1999 tarih 273 yev.

* Haciz yy. 4286 06.08.2002 Salih mesudiyelin alacağı olan 16.01.1997 tarih ve 172 yevmiye nolu ipotegin üzerine B:830.000.000.000.TL Z.burnu 3. icra md. 2002/663

* Haciz yy. 4287 06.08.2002 Salih mesudiyelin alacağı olan 16.01.1997 tarih ve 172 yevmiye nolu ipotegin üzerine B: 1.635.000.000.000.TL Z.burnu 3. icra md. 2000/3559 yev. Nolu dosya

Düşünceler:

* D ilave Avni Çelik e ait 61460/768000 hisse ipoteklidir. 16.01.1997 yev. 172 D ilave ipotekli hisse 35140/768000ipotek miktarıda 315.000.000.000 TL temlik edilmiştir. Y:981 13.03.1987

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazın son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

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

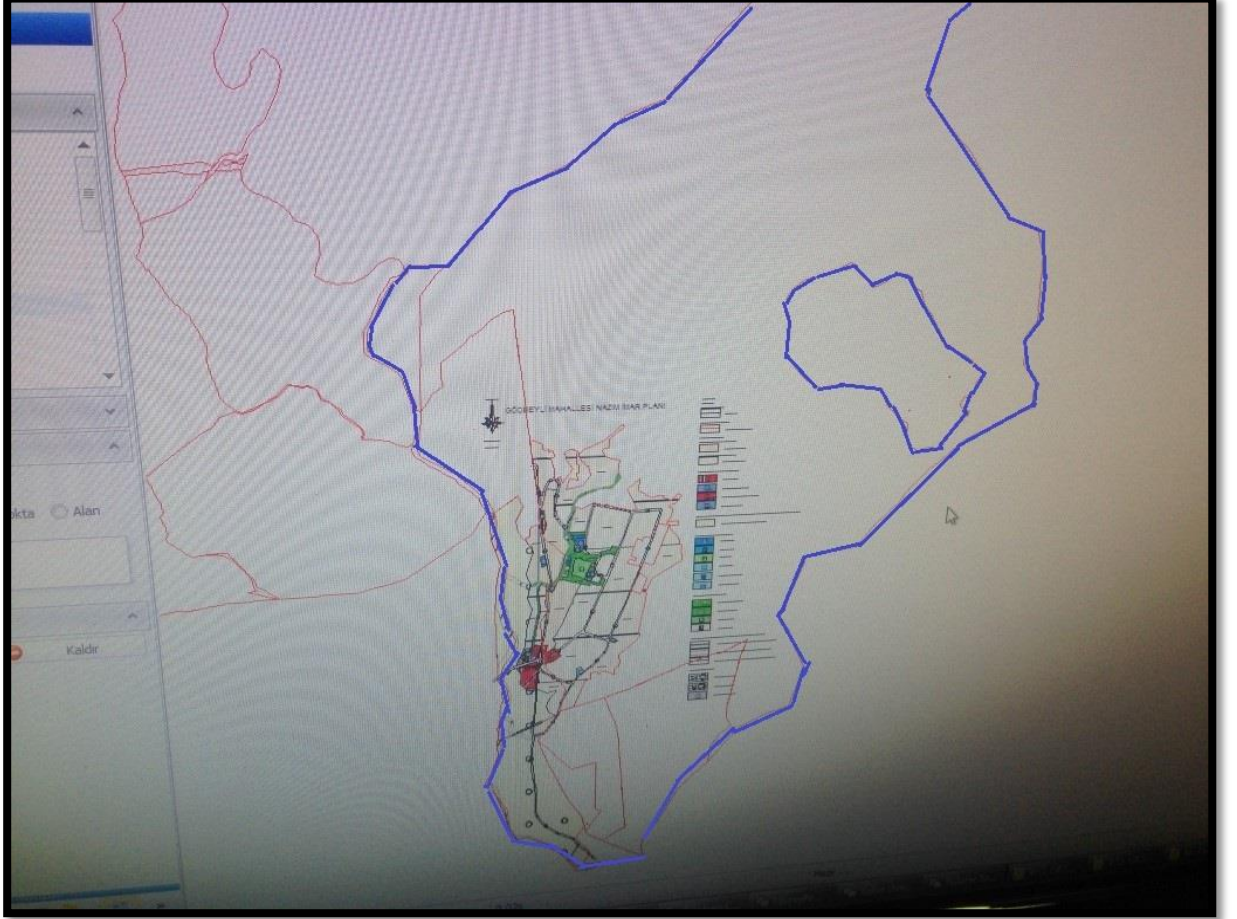
2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Pendik Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 25.08.2017 tarih 85453698-310.05.01-E.7445 sayılı İmar Durumu yazısına istinaden "Parseli kapsayan alanda her hangi bir 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmadığından yazılı imar durumu belgesi düzenlenememektedir."

Pendik Belediyesi Planlama biriminden alınan bilgiye göre, parselin bir kısmına 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlandığı, söz konusu plana göre yerleşim yeri bölgesinde olan kısım için 25 ki/ha ve 50 ki/ha Gelişme Konut Alanları ve Mevcut Konut Alanları kalmakta olduğu, plan dışında kalan bölümler ise Özel Orman Alanında kalmakta olduğu bilgisi alınmıştır. 26.09.2016 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Göçbeyli Mahallesi Nazım İmar Planı kapsamında kalmakta olduğu ve bu plana yapılan itirazların değerlendirildiği bilgisi alınmıştır.

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

26.09.2016 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Göçbeyli Mahallesi Nazım İmar Planının yapıldığı, bu plana yapılan itirazların değerlendirildiği, 1/1000 ölçekli planın olmadığı bilgisine ulaşılmıştır.



2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mevcutta taşınmazın sınırları belirlenmemiş olup, üzerinde yapılar, tarlalar, orman alanı bulunmaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Pendik İlçesi, Balıca Köyü, Üçağaç Mevkii, - ada 249 parselde kain 18.884.500,00 m² alanlı "Kısmen Arazi ve Kısmen Çalılık" nitelikli taşınmazın SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.'ye ait hissesine düşen 47513/384000 hissesidir. Hisseye tekabül eden aritmetik alan 2.336.612,63 m² dir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

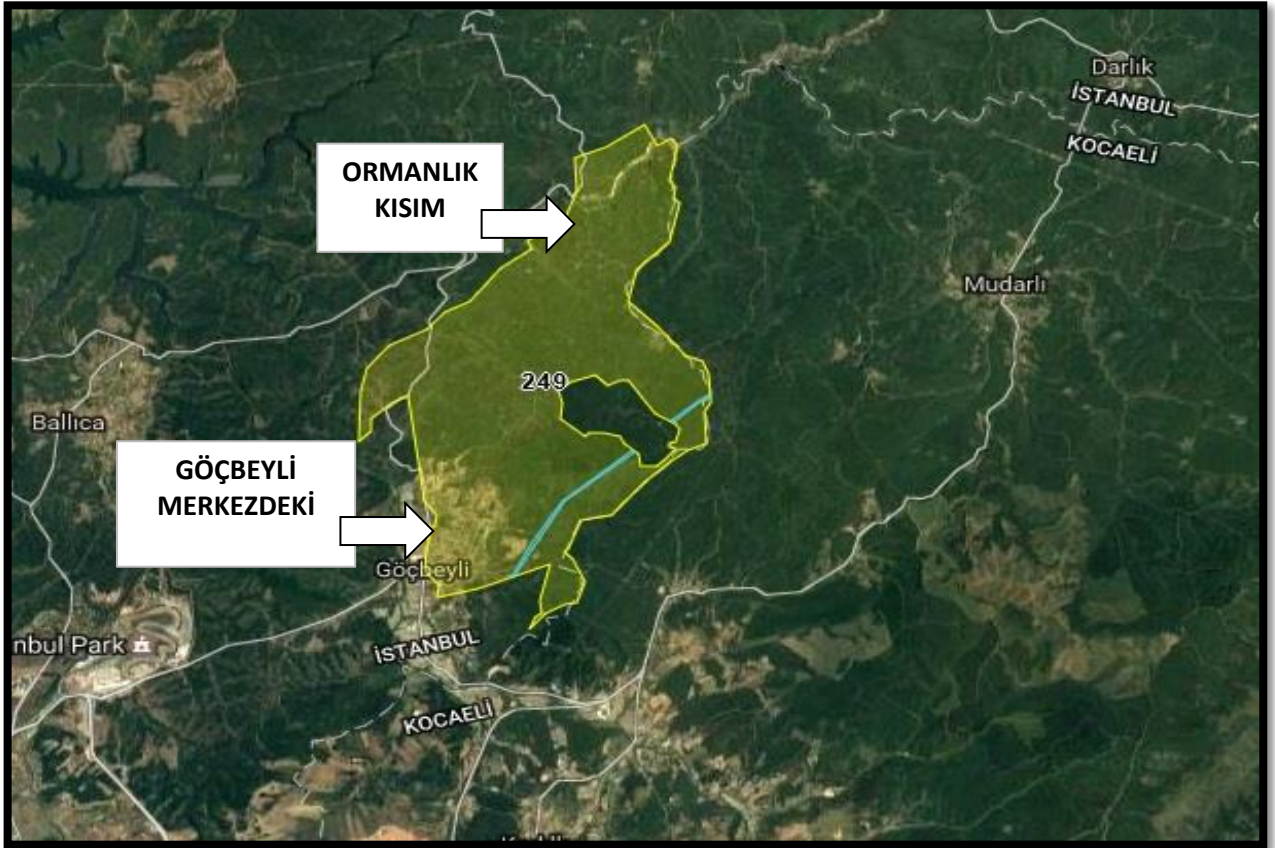
Değerlemesi yapılan taşınmaz; Göçbeyli mahallesinde yer almakta olup, Kocaeli sınırına yakın konumda yer almaktadır. Kurtköy den Şile istikametine giderken, Formula pistini geçtikten sonra yer alan ilk mahalledir. Parsel büyük alanlı m² alanına sahip, birden fazla çok hissedara ait olmakta olup, köy merkezini (üzerinde yerleşim alanı olan kısım) ve ormanlık alan olan kısmı kapsamaktadır.

Taşınmazın çevresi genel olarak boş durumda olup, yakınında Çiftlikent Sitesi, Göçbeyli İlkokulu, Göçbeyli Camiisi, Göçbeyli deresi, çeşitli sera alanları, İstanbul Park (formula pisti) bulunmaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaza ulaşılabilmek için Pendik den ve Şile istikametine giderken Kurtköyü geçtikten sonra Bıçkidere köyüne gelmeden Göçbeyli Mahallesinde konumlandır. Parselin bir kısmı ana arter üzerinde konumlu olup, bir kısmında ormanlık alanda kalmaktadır. Özel araçlarla ve Pendik, Kartal bölgesinden toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanabilmektedir.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmaz 18.884.500,00 m² alana sahip olup, değerlendirme konusu Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret Anonim Şirketi hissesine ait olan 2.336.612,63 m² alanı kapsamaktadır. Parsel üzerinde Göçbeyli köyünün bir kısmı bulunmakta olup, parsel üzerine köy merkezi, çeşitli yapılar, yollar ve Ormanlık alan yer almaktadır. Parsel eğimli bir topoğrafyaya sahiptir.

Parselin bulunduğu bölgede 1/1000 ölçekli uygulama imar planları bulunmamaktadır. Yakın çevresinde konut alanları, araziler ve seralar bulunmaktadır. Yerinde yapılan tespitlerde hava şartlarından dolayı parselin bir kısmına kadar ulaşılmıştır.



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, 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, 14 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.



Harita 1 - İstanbul'un Konumu

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin yaklaşık %55 üretimine ve yaklaşık %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın yaklaşık %21.2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı %45,2, ithalâttaki payı ise %52,2'dir. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) 2015 yılında yaklaşık \$ 10.390 iken İstanbul'da \$ 18.000 düzeyindedir. 2016 yılı için hedeflenen ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık \$ 11.540 dir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 14.804.116 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2016 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

4.1.2 - Pendik İlçesi

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 engebelidir. 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.

Pendik karadenizin yağışlı iklimi ile akdenizin ılıman iklimi arasında geçit teşkil eder yani klasik Marmara iklimine sahiptir. Kışın Balkan yarımadasından gelen soğuk rüzgârlar ve karadenizin yağışlı havası ilçede etkisini gösterir, yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yarı nemli bir iklime sahiptir.

Yıllık Ortalama sıcaklık 14,1 derece Kışın Ortalama Sıcaklık 5,6 derece Yazın Ortalama Sıcaklık 28,6 derecedir. Hâkim rüzgârlar poyraz ve lodostur.

1870 yılında kurulan Pendik Gar müdürlüğü günümüzde de hizmet vermeye devam etmektedir. İstanbul kalkışlı tüm trenler (Haydarpaşa-Bostancı ve Pendik de tüm trenler durur) ile İstanbul içinde hizmet veren banliyö trenleride Pendik sınırlarındaki Pendik, Kaynarca, Tersane, Güzelyalı istasyonlarında hizmet vermektedir.

1998 den beri hizmet veren Pendik-Eminönü deniz otobüsü ve 2004 den beri Pendik-Yalova hızlı feribotu deniz ulaşımını sağlamaktadır.

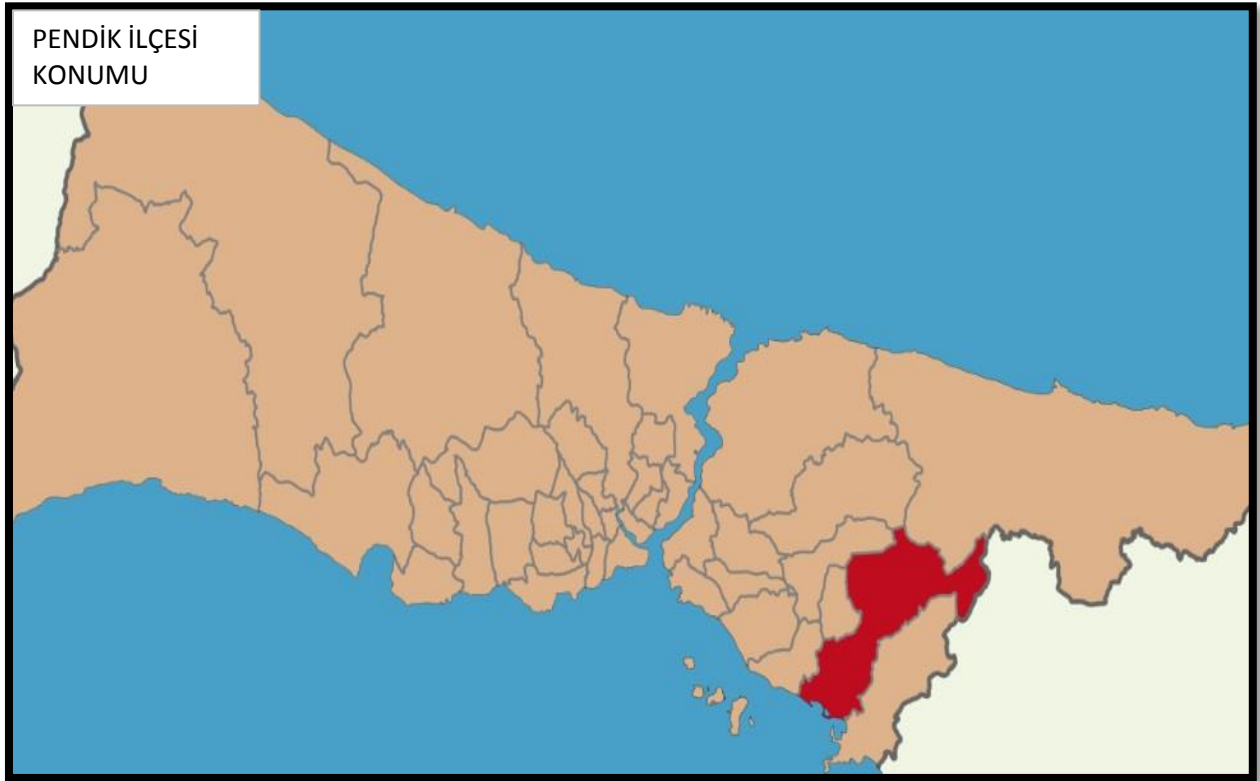
İstanbul'daki hava ulaşım merkezlerinden biri olan Sabiha Gökçen Havalimanı da Pendik'de bulunmaktadır.

Ana arter olarak E-5 TEM ve Sahil Yolu ve bu yolları birbirine olan bağlantısını sağlayan ara yollarıyla karayolu ulaşımı sağlanmaktadır.

Şehir içi trafiği içinse minibüs ve taksilerin dışında İETT ile pek çok noktaya ulaşım mümkündür. Şişli (251), Üsküdar (16A) ile Kartal ve Maltepe den de geçen Kadıköy(16, 17, 222) seferleri Pendik merkez kalkışlıdır. Ayrıca Tuzla istikametinden gelen 130, 130A Kadıköy hatları dışında 500T Tuzla-Topkapı, 500ES Tuzla-Esenler Otogar, 133T Tuzla-Bostancı da Pendik den geçmektedir.

Bunların dışında havalimanı kalkışlı E-9 Bostancı, E-10 Kadıköy ve E-3 4.Levent seferleri mevcuttur. 16, 16D, 16A ,16K, 16C, 16B, 16S, 16Y, 17, 17K, 132, 132A, 132AP, 132F, 132K, 132P, 132V, 133, 133A, 133K, 133Ş, 133D, 134, 133T, 134TK Pendik ilçesi sınırlarından geçen ve çeşitli noktalara ulaşan hatlardır. Kadıköy'den Kartal'a kadar uzanacak olan metro hattı daha sonra Pendik Kaynarca'ya uzayacak, Kaynarca'da, Sabiha Gökçen Havalimanı'ndan Sultanbeyli istikametine uzanan metroyla birleştirilecektir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre ilçenin Toplam Nüfusu 691.681 kişidir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alış veriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmüştür.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatla büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde 'Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir.

2017 yılının geneline bakıldığında gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Pendik Belediyesi, Pendik Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişmekte olan bölgede yer almaktadır.
- * 1/5000 ölçekli imar planında parselin küçük bir kısmı Konut alanında kalmaktadır.
- * Sabiha Gökçen Havaalanı ve Formula pistine yakın konumdadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Bölgede 1/1000 ölçekli imar planı bulunmamaktadır.
- * Hisseli mülkiyettir.
- * Parselin büyük bir kısmı Orman alanında kalmaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma 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 itibari 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 değerlemesi 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, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı 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 kapitalize 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

Taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

-Parselin mevcut durum değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı yöntemi ve parsel üzerinde geliştirilebileceği öngörülen projeye ilişkin Gelir İndirgeme (Doğrudan Kapitalizasyon) Yaklaşımı Yöntemi kullanılarak parselin değeri hesaplanmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1 Sahibinden

Tel 0535 107 50 28

Aynı parselde yerleşim yerine yakın konumda yer alan 3000 m² arsa için 380.000.-TL pazarlanmaktadır.

SATILIK	3000 .-M ²	380.000 .-TL	127 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	--------------	-------------------------

2 Sahibinden

Tel 0533 310 76 52

Aynı parselde yola cepheli, elektrik, su, doğalgaz bulunan yerleşim yerine yakın konumda yer alan 1000 m² arsa için 205.000.-TL pazarlanmaktadır. (m²/205.-TL)

SATILIK	1000 .-M ²	205.000 .-TL	205 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	--------------	-------------------------

3 Sahibinden

Tel 0535 503 20 40

Aynı parselde yola cepheli, elektrik, su, doğalgaz bulunan yerleşim yerine yakın konumda yer alan 3000 m² arsa için 630.000.-TL pazarlanmaktadır. (m²/210.-TL)

SATILIK	3000 .-M ²	630.000 .-TL	210 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	--------------	-------------------------

4 Koç Emlak

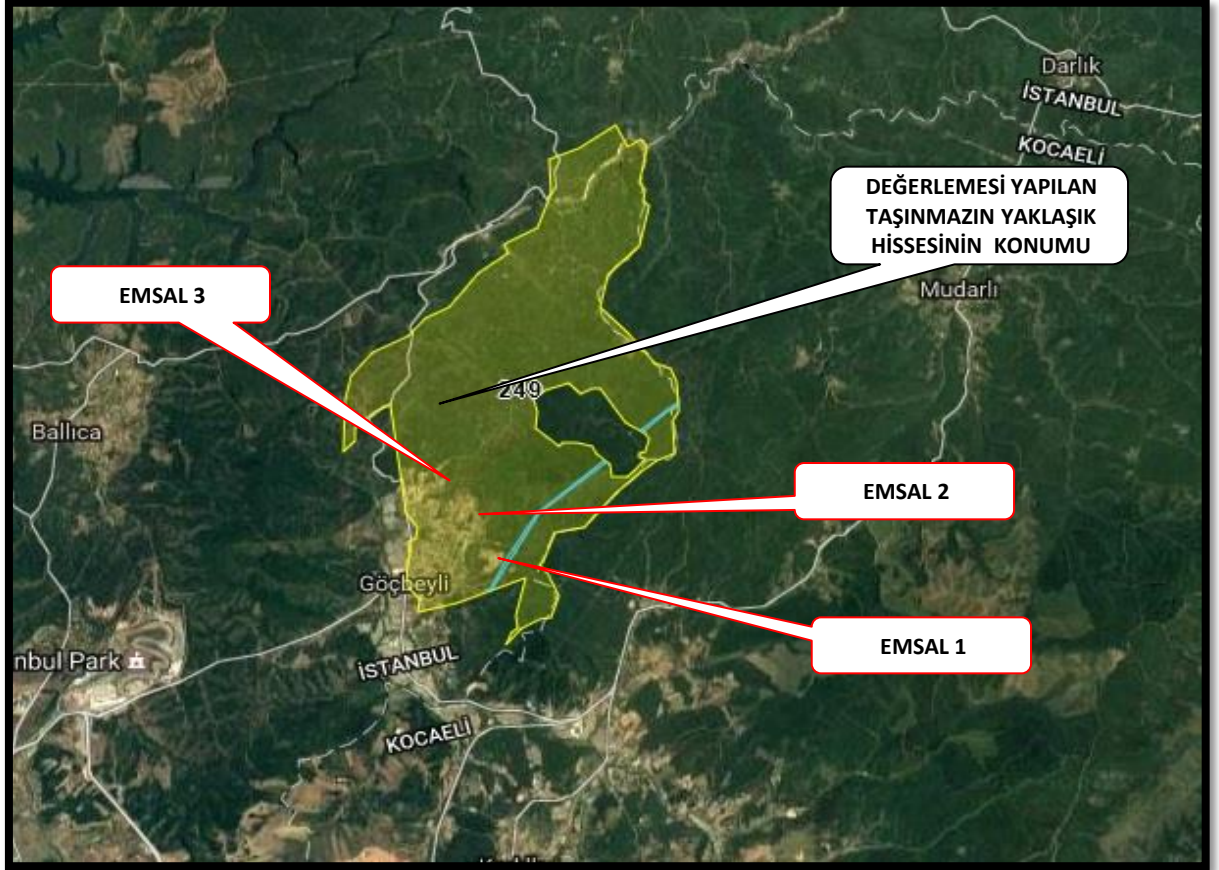
Tel 0534 434 21 20

Firma yetkilisi Selim beyden alınan bilgiye göre, köy yerleşim 1/5000 plan içerisinde yer alan alanlarda, cephe, yolu, durumuna göre m² değerlerin 150-200.-TL civarında olduğu, ormanlık alanda kalan kısımlar için ise satışların olmadığı ortalama m² değerlerinde 30.-TL-50 TL civarında olduğu bilgisi alınmıştır.

5 Göçbeyli Mahalle Muhtarı - Bilal Salbaşoğlu

Tel 0532 548 66 34

Göçbeyli Mahalle muhtarıyla yapılan görüşmede özel ormanlık alanda kalan hisseler için, satılan yada satılık yerlerin olmadığı ancak ortalama m² değerlerinde 30-50.-TL civarında olabileceği bilgisi alınmıştır.



İcarlık (Kiralık) Arsa Emsalleri

1 Bölge halkı

Tel

Bölge halkından alınna bilgiye göre, aynı köyde ekim yapılan 1 dönüm arazi için yıllık 10.000.-TL alındığı bilgisi alınmıştır.

2 Bölge halkı

Tel

Bölge halkından alınna bilgiye göre, aynı köyde ekim yapılan 1 dönüm arazi için yıllık 8.000.-TL alındığı bilgisi alınmıştır.

3 Bölge halkı

Tel

Köylüden alınan bilgiye göre icarlık arsa dönüm fiyatlarının yıllık 8.000-10.000.-TL civarında olduğu bilgisi alınmıştır.

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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 2	EMSAL 3	EMSAL 4
SATIŞ FİYATI		380.000	205.000	630.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN		3.000	1.000	3.000
BİRİM M ² DEĞERİ		127	205	210
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -30%	ÇOK KÜÇÜK -30%
İMAR KOŞULLARI	-	İmarsız	İmarsız	İmarsız
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	KÖTÜ 10%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME				
KONUM		İYİ	İYİ	İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-19%	-19%	-19%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-64%	-64%	-54%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	72,00	46	74	97

Yukarıdaki karşılaştırma tablosunda değerlemesi yapılan taşınmazın alanı ve yapılaşma koşullarına en yakın olduğu kanaatine varılan satışta olan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Diğer emsallerde belirtilen taşınmazların özellikleri emsal açıklamalarında belirtilmiş olup, değerlendirilen taşınmazın özelliklerine daha uzak olduğu kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki (hisseli) "1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında Gelişme Konut Alanı" bölgesinde yer alan hisselerin birim m² değerlerinin ortalama 150-250.-TL/m² aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Yine aynı parsel içerisinde yer alan ve Özel Orman alanında kalan alanlar (hisseli) içinde birim m² değerlerinin ortalama 30-40.-TL/m² olduğu görülmüştür.

Pendik Belediyesinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı üzerinden ilgili görevlinin yapmış olduğu yaklaşık ölçümlere göre parselin Gelişme Konut Alanında kalan alanının yaklaşık olarak 3.800.000 m² olduğu, geri kalan 15.084.500 m² lik alanının ise Özel Orman alanında kalmakta olduğu bilgisi alınmıştır. Parselin bütünü baz alındığında hisseye düşen m²/72-TL takdirinde bulunulmuştur. Aşağıda yapılan hesaplamada özel orman imarına denk gelen alan için ortalama birim m² değeri olarak 39,75 TL; gelişme konut alanında kalan kısmı için ortalama 200 TL birim m² değeri takdir edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz hisseli bir mülk olup, hisseli mülklerde hissedarlar arasında fiili paylaşım söz konusu olamamaktadır. Kat irtifakı kurulmamış, hisseli ve fiili paylaşımın olmadığı söz konusu taşınmazda 1/1 Tam hisse için takdir edilen değer üzerinden Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş. nin hissesine düşen aritmetik değer takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)					
Fonksiyon	Parsel No	Alanı (m²)	Birim m² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Değeri (.-USD)
Gelişme Konut Alanı	249	3.800.000,00	200,0	760.000.000,00	212.385.423,65
Özel Orman Alanı		15.084.500,00	39,75	599.684.000,00	167.584.395,26
TOPLAM DEĞER (.-TL)				1.359.684.000,00	167.584.395,26
YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)				1.359.684.000,00	

SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş. HİSSESİ (47513/384000 HİSSESİ'NİN)					
TOPLAM DEĞER (.-TL)	Toplam Alan (m ²)	Hissesine düşen alan (m ²)	Birim m ² Değeri	Hissenin Değeri (.-TL)	Hissenin Değeri (.-USD)
1.359.684.000,00	18.884.500,00	2.336.612,63	72,00	168.236.109,36	47.014.338,63
TOPLAM DEĞER (.-TL)				168.236.109,36	47.014.338,63
YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)				168.237.000,00	
YUVARLATILMIŞ DEĞER (USD)				47.015.000,00	

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemesi yapılan taşınmaz için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir indirgeme yaklaşımı içerisinde inşaat maliyet hesapları yapılarak hesaplardan elde edilen veriler indirgenmiş Nakit Akımları tablosunda kullanılmıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir. Bu çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere kapitalizasyon oranının taşınmazların özelliklerine değiştiği görülmüştür.

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek (icarlık tarla emsalleri) aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %11,43-%14,29 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak %12,86 kullanılmıştır.

Taşınmazın değer takdiri yapılırken kiralama bedellerinden yola çıkarak taşınmazın değerine bu yöntemle ulaşılmaya çalışılmıştır. Kira değeri analizi, bölgede yer alan tarım arazilerinin icar yöntemi ile takdir edilmeye çalışılmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgede tarım amaçlı kullanılan araziler dikkate alınmıştır. Köylülerle, emlak işi ile ilgilenen kişilerle ve muhtarla yapılan görüşmeler neticesinde tarım arazilerinde icar yoluyla kiralama yapılan alanlarda konum, ulaşılabilirlik, sulama gibi niteliklere bakılarak arazinin 1 dönümünün (1.000 m² sinin) 5 TL/yıl ile 10 TL/yıl civarında bedellerle kiralanabileceği, kiralamaların genellikle 2 yıl üzerinden yapıldığı belirtilmiştir. Taşınmaz için aylık birim kira bedeli olarak 0,6 Krş/yıl öngörülmüştür.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 1	1000	833	10.000	70.000	14,29%
Emsal 2	1000	667	8.000	60.000	13,33%
Emsal 3	1000	750	9.000	65.000	13,85%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Bölgede yapılan incelemeler ve elde edilen verilere istinaden değerlendirme konusu alanlar için aylık toplam net kira gelirinin 1.401.967,58.-TL/ay olabileceği kanaatine varılmıştır. Buna göre taşınmazın yıllık net geliri 16.823.610,94-TL olarak hesaplanmaktadır.

Değerlemesi yapılan bölümlerin Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ile elde edilen değerleri EK deki listede belirtilmiştir.

Doğrudan kapitalizasyon yöntemine göre taşınmazların toplam değeri olarak 129.412.319,82.-TL takdir edilmiştir.

Parsel	Alanı (m ²)	m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri(.- TL)
249	2336612,63	0,60	1.401.967,58	16.823.610,94	13,0%	129.412.391,82

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazın plansız alanda kalması sebebi ile en etkin ve verimli kullanımının planda belirlenecek fonksiyona göre kullanım olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemine göre;

SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş. 47513/384000 HİSSESİ'NE DÜŞEN ALANIN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (-TL)	168.237.000,00 TL
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş. 47513/384000 HİSSESİ'NE DÜŞEN ALANIN DÜŞEN ALANIN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (-USD)	47.015.000,00 TL

■ Doğrudan Kapitalizasyon Yaklaşımı Yöntemine göre;

SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş. 47513/384000 HİSSESİ'NE DÜŞEN ALANIN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (-TL)	129.412.391,82 TL
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş. 47513/384000 HİSSESİ'NE DÜŞEN ALANIN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (-USD)	36.164.875,87 TL

İki değer birbirinden farklı olduğu görülmektedir. Emsal yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve emsal karşılaştırma yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olması nedeni ile sonuç bölümüne Emsal Karşılaştırma Yaklaşım yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle parselin tarla değeri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, gayrimenkulün bir kısmının 1/5000 ölçekli Göçbeyli Mahallesi Nazım İmar Planı kapsamında konut alanlarında kalmakta olduğu ancak 1/1000 ölçekli planının bulunmadığı, bir kısmının ise tamamen plansız alanda kaldığı anlaşılmıştır. Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarında ise özel orman niteliğinde olduğu ve farklı mahkemelerde hakkında açılmış davalar bulunduğu, hisseli mülkiyete konu olduğu, Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. hissesi üzerinde ipotek bulunmakta olduğu ve diğer hissedarlara ait hisseler üzerinde ise çeşitli hacizler bulunduğu görülmektedir.

Bu çerçevede mevcut durum itibarıyla arazinin ancak tarım amaçlı olarak kiralamaya konu edilebileceği, öte yandan imar çalışmalarının tamamlanması ve diğer hissedarlarla anlaşma sağlanması (veya parselin ifraz edilmesi) sonrasında imar planı sınırları içerisinde kalan alanlarda yapılaşma imkanı olabileceği değerlendirilmektedir.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Değerleme konusu parsel üzerinde Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. tarafından geliştirilen bir proje bulunmamaktadır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

6.5.5.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Yapılan incelemeler ve araştırmalar sonucunda ulaşılan icarlık emsaller dikkate alınarak değerlemeye konu bölümler için münferit kira bedeli takdir edilmiştir. Bölgede yapılan incelemelerde arazinin konum ve ekim durumuna göre kira değerlerinin farklılık gösterdiği görülmüştür. Kira bilgileri 6.3.2 başlığında detaylandırılmıştır.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne
6.5.6 - Alınmasında 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.

İmar ve mülkiyet bilgilerinde yapılan inceleme sonucunda aşağıdaki sonuca ulaşılmıştır:
SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde GYO'ların arazi alabileceği ifade edilmekte olup, Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'nin değerleme konusu parselde sahip olduğu hissenin arazi olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınabileceği düşünülmektedir.

Tebliğ'in 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur." denilmektedir. Değerleme konusu parsel hisseli mülkiyete konu olup, parsellerin bazı kısımlarında diğer hissedarlara ait konut tipi ruhsatsız binalar yer almaktadır. Söz konusu binalar Müşteriye ait olmayıp, değerleme konusu parsellerde müşteriye ait olan hissenin "Arazi" olarak portföyde bulunmasına engel teşkil etmediği kanaatine ulaşılmıştır.

Tebliğ'in 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." denilmektedir. Tebliğ'in 30. maddesinde ise "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir. Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. ekte yer alan yazısında taşınmazda sahip olduğu hisse üzerinde bulunan ipoteklerin Tebliğ'in 30. maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan etmektedir. Bu itibarla söz konusu ipoteklerin değerleme konusu taşınmaz hissesinin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmediği düşünülmektedir. Taşınmazın tapu kayıtlarında yer alan diğer takyidatların ise Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'nin hissesinin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte olmadığı ve değerleme konusu taşınmaz hissesinin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

Tebliğ'in 22-1-r maddesine ise ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması gerektiği ifade edilmektedir. Değerleme konusu taşınmazın tapudaki niteliği "Kısmen Arazi ve Kısmen Çalılık" şeklindedir. Değerlemesi yapılan hisseler boş arazi durumunda olduğundan, taşınmazın tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliği birbiriyle uyumlu olduğu kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, altyapı ve ulaşım olanakları, arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur.
 Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazın SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş. 47513/384000 HİSSESİ'NE DÜŞEN ALANIN

02.10.2017 tarihli toplam değeri için ;

168.237.000 .-TL

(Yüz Altmış Sekiz Milyon İki Yüz Otuz Yedi Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

198.519.660 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN ALANIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
168.237.000	47.014.588	39.962.232	198.519.660 TL

1 USD = 3,5784 .-TL 29.09.2017 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 4,2099 .-TL 29.09.2017 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * 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.