

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ, ÜMRANIYE İLÇESİ, ÇAKMAK MAHALLESİ,

29 ADET PARSEL

ARALIK 2015

2015_400_165-17



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
2. ŞİRKET - MÜSTERİ BİLGİLERİ	3
3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	4
3.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	4
3.2. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	24
3.3. GAYRİMENKULLERİN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN MÜLKİYET HAKKI DEĞİŞİKLİKLERİ 34	
3.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR BİLGİLERİ.....	35
3.5. GAYRİMENKULLERİN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER.....	39
3.6. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ.....	39
3.7. GAYRİMENKULLERİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HUKUKİ DURUMUNDA (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER	39
3.8. SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE GAYRİMENKUL/PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI.....	40
4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	41
4.1. DEMOGRAFİK VERİLER.....	41
4.2. EKONOMİK VERİLER	42
4.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ.....	48
4.4. BÖLGE VERİLERİ	65
5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	68
5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER.....	68
5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	68
6. GAYRİMENKULLERİN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ	70
6.1. GAYRİMENKULLERİN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	70
6.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI.....	71
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI	79
7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	79
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	79
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	80
8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	91
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI.....	91
8.2. G.Y.O. PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI.....	91
9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	91
10. RAPOR EKLERİ	94
11. SERTİFİKASYONLAR	128

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TÜRÜ	: Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan " Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmış, gayrimenkul değerleme raporudur.
RAPORUN KAPSAMI	: Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan; İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Çakmak Mahallesi, F22d23d3d Pafta, 2432 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 parsel, F22d23d3c Pafta, 2433 Ada, 4, 5, 6, 7 parsel, 2434 ada 1, 2, 3 parsel, 2435 Ada, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 parsel, 2436 Ada, 1, 2, 3, 4 parsel, 2437 Ada, 1, 3 parsel numaralı "Arsa" nitelikli taşınmazlarda bulunan mülkiyet paylarının Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında değerlendirilmesidir.
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI	: 02.11.2015
DEĞERLEME TARİHİ	: 30.11.2015
RAPORUN TARİHİ	: 04.12.2015
RAPOR NUMARASI	: 2015_400_165-17
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	: Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili tarafımızca daha önce herhangi bir gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Erkan SÜMER Şehir Plancısı Değerleme Uzman Yardımcısı S.P.K. Lisans No: 404726
	Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İdealtepe Mahallesi Rifkî Tongsir Caddesi No:93/4 Demirhan Plaza Maltepe, İSTANBUL, TÜRKİYE Tel:(216) 388 05 09 www.harmonigd.com.tr E-mail: info@harmonigd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	: SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No:36, Sinpaş Plaza, 34349, Beşiktaş / İSTANBUL
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: Müşterinin talebi; Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan; İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Çakmak Mahallesi, F22d23d3d Pafta, 2432 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 parsel, F22d23d3c Pafta, 2433 Ada, 4, 5, 6, 7 parsel, 2434 ada 1, 2, 3 parsel, 2435 Ada, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 parsel, 2436 Ada, 1, 2, 3, 4 parsel, 2437 Ada, 1, 3 parsel numaralı, "Arsa" nitelikli taşınmazlarda bulunan mülkiyet paylarının Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında satış değerinin tespiti olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

HARMONİ GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELERGayrimenkulün Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller, Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan; İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Çakmak Mahallesi, F22d23d3d Pafta, 2432 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 parsel, F22d23d3c Pafta, 2433 Ada, 4, 5, 6, 7 parsel, 2434 ada 1, 2, 3 parsel, 2435 Ada, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 parsel, 2436 Ada, 1, 2, 3, 4 parsel, 2437 Ada, 1, 3 parsel numaralı, "Arsa" nitelikli taşınmazlar ve/veya bu taşınmazlarda bulunan hisselerdir. Değerleme konusu ana taşınmazlara dair detaylı bilgi alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu ana taşınmazların tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir. Gayrimenkuller ait tapu belgeleri ve takyidat belgelerine 15_400_165-17/1 numaralı rapor ekinde yer verilmiştir.

Tablo. 1 Konu Gayrimenkullere Ait Tapu Bilgileri

ADA	PARSEL	NİTELİK	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m ²)	CİLT NO	SAHİFE NO
2432	1	ARSA	5.085,00	115	11092
2432	2	ARSA	6.177,40	115	11093
2432	3	ARSA	6.610,88	115	11094
2432	4	ARSA	5.092,15	115	11095
2432	5	ARSA	5.918,68	115	11096
2432	6	ARSA	5.210,90	115	11098
2432	7	ARSA	5.336,94	115	11100
2432	8	ARSA	6.187,41	115	11102
2433	4	ARSA(Sosyal)	3.807,35	115	11107
2433	5	ARSA(YÖNETİM)	1.983,19	115	11111
2433	6	ARSA(sağlıktesisalanı)	2.821,16	115	11116
2433	7	ARSA(TAY)	718,24	116	11123
2434	1	ARSA	7.047,79	116	11126
2434	2	ARSA	7.272,30	116	11127
2434	3	ARSA	5.941,32	116	11129
2435	2	ARSA	7.071,64	116	11139
2435	3	ARSA	5.093,59	116	11140
2435	4	ARSA	4.647,08	116	11141
2435	5	ARSA	6.059,59	116	11142
2435	6	ARSA	5.085,71	116	11143
2435	7	ARSA	6.569,72	116	11144
2435	8	ARSA	8.453,77	116	11145
2435	9	ARSA	5.000,00	116	11147
2436	1	ARSA	7.266,94	116	11151
2436	2	ARSA	6.916,40	116	11153
2436	3	ARSA	5.991,73	116	11155
2436	4	ARSA	7.328,46	116	11156
2437	1	ARSA	6.413,73	116	11157
2437	3	ARSA	1.179,41	116	11160

HARMONİ GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Tablo. 2 Konu Gayrimenkullere Ait Malik-Hisse Bilgileri

2432 ADA 1 PARSEL MALİK-HİSSE BİLGİSİ				
MALİK	PAY / PAYDA	HİSSE PAYI (m ²)	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
CEMAL ÇILDIR	3841 / 240000	81,38	24.02.2014	6064
ÖZLEM KOÇER	3124 / 240000	66,19	24.02.2014	6064
SÜNDÜS DEMİRCİ	3017 / 240000	63,92	24.02.2014	6064
AYSEL GÜNEYATAN	2375 / 240000	50,32	24.02.2014	6064
FATMA SALMAN	2374 / 240000	50,30	24.02.2014	6064
EMİNE ÇELİKEL	1533 / 240000	32,48	24.02.2014	6064
HAYRETTİN ÇELİKEL	1533 / 240000	32,48	24.02.2014	6064
MURAT DOĞAN	2964 / 240000	62,80	24.02.2014	6064
HÜSEYİN URAL	3016 / 240000	63,90	24.02.2014	6064
NURETTİN DİNÇSOY	3007 / 240000	63,71	24.02.2014	6064
DAVUT PARLAR	7 / 240000	0,15	24.02.2014	6064
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	3391 / 120000	143,69	23.11.2015	34242
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.	4163 / 80000	264,61	15.10.2015	30403
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	32323 / 40000	4109,06	15.10.2015	30419
TOPLAM	1 / 1	5.085,00		

2432 ADA 2 PARSEL MALİK-HİSSE BİLGİSİ				
MALİK	PAY / PAYDA	HİSSE PAYI (m ²)	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
TEMKO İTHALAT İHRACAT VE PAZARLAMA A.Ş.	1173 / 240000	30,19	24.02.2014	6064
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.	24037 / 240000	618,69	24.02.2014	6064
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	214790 / 240000	5528,52	24.02.2014	6064
TOPLAM	1 / 1	6.177,40		

2432 ADA 3 PARSEL MALİK-HİSSE BİLGİSİ				
MALİK	PAY / PAYDA	HİSSE PAYI (m ²)	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.	1837 / 240000	50,60	24.02.2014	6064
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	238163 / 240000	6560,28	23.11.2015	34242
TOPLAM	1 / 1	6.610,88		

2432 ADA 4 PARSEL MALİK-HİSSE BİLGİSİ				
MALİK	PAY / PAYDA	HİSSE PAYI (m ²)	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	143093 / 240000	3036,05	24.02.2014	6064
OSMAN ÇELİKKOLLU	3836 / 240000	81,39	24.02.2014	6064
GÜLSEL MUTLU	2370 / 240000	50,28	24.02.2014	6064
ZAFER KAPTAN	3886 / 240000	82,45	24.02.2014	6064
AYSEL ŞENDİL	2371 / 240000	50,31	24.02.2014	6064
MUSTAFA KUZUOĞLU	2371 / 240000	50,31	24.02.2014	6064
EKREM YALÇINKAYA	11397 / 240000	241,81	24.02.2014	6064
ÖMER FARUK ÇELİK	39 / 240000	0,83	24.02.2014	6064
MEHMET BOZYEL	10115 / 240000	214,61	24.02.2014	6064
AHMET ERDOĞAN	2308 / 240000	48,97	24.02.2014	6064
OSMAN KURT	10115 / 240000	214,61	24.02.2014	6064
DAVUT PARLAR	44 / 240000	0,93	24.02.2014	6064
FİKRİYE YAZGAN	739 / 240000	15,68	24.02.2014	6064
SEMA YAZGAN	37 / 6000	31,40	24.02.2014	6064
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.	11459 / 60000	972,52	19.10.2015	30688
TOPLAM	1 / 1	5.092,15		

HARMONİ GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

2432 ADA 5 PARSEL MALİK-HİSSE BİLGİSİ

MALİK	PAY / PAYDA	HİSSE PAYI (m ²)	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
BURHAN USLU	5803 / 240000	143,11	24.02.2014	6064
MEVLÜT USLU	4353 / 240000	107,35	24.02.2014	6064
REMZİYE YAYLA	1448 / 240000	35,71	24.02.2014	6064
SELMA TOPAL	1448 / 240000	35,71	24.02.2014	6064
KEMAL DİKMEÇLİ	13054 / 240000	321,93	24.02.2014	6064
İRFAN EKMEKÇİ	2379 / 240000	58,67	24.02.2014	6064
ÖMER KARA	7368 / 240000	181,70	24.02.2014	6064
EKREM İPEK	6962 / 240000	171,69	24.02.2014	6064
HASAN TANRIKULU	6962 / 240000	171,69	24.02.2014	6064
İSMAİL ÇOLAKKAHRAMAN	4207 / 240000	103,75	24.02.2014	6064
RABİA ÇOLAKKAHRAMAN	4207 / 240000	103,75	24.02.2014	6064
YALÇIN KARTAL	8702 / 240000	214,60	24.02.2014	6064
BİNALİ PALİ	8702 / 240000	214,60	24.02.2014	6064
FAHRETTİN KILIÇ	7948 / 240000	196,01	24.02.2014	6064
SEMİHA YAZICI	10153 / 240000	250,38	24.02.2014	6064
DAVUT PARLAR	1712 / 240000	42,22	24.02.2014	6064
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.	10472 / 240000	258,25	24.02.2014	6064
ZARİFE TURAN	9080 / 240000	223,92	24.02.2014	6064
OSMAN ÖZTÜRK	9892 / 240000	243,95	24.02.2014	6064
CEVAT ÖZTÜRK	9631 / 240000	237,51	24.02.2014	6064
İSMET CÜCEN	8384 / 240000	206,76	24.02.2014	6064
HÜSEYİN GÜZEL	9167 / 240000	226,07	24.02.2014	6064
UŞUK ŞAHBAZ	8703 / 240000	214,63	24.02.2014	6064
YUSUF ERGEN	7891 / 240000	194,60	24.02.2014	6064
SEFER DURAN	9892 / 240000	243,95	24.02.2014	6064
CEMALETTİN YILMAZ	11023 / 240000	271,84	24.02.2014	6064
İSMAİL KARA	16827 / 240000	414,97	24.02.2014	6064
HALİT SERHAN ERCİVELEK	8877 / 240000	218,92	24.02.2014	6064
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	8251 / 80000	610,44	23.11.2015	34242
TOPLAM	1 / 1	5.918,68		

2432 ADA 6 PARSEL MALİK-HİSSE BİLGİSİ

MALİK	PAY / PAYDA	HİSSE PAYI (m ²)	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
ALİ GÜR	15514 / 240000	336,84	24.02.2014	6064
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	84714 / 240000	1839,32	24.02.2014	6064
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.	37071 / 240000	804,89	24.02.2014	6064
MEHMET KARIPARDUÇ	14827 / 240000	321,93	24.02.2014	6064
ARİF TÜRÖZ	3838 / 240000	83,33	24.02.2014	6064
CEMAL DOĞAN	3847 / 240000	83,53	24.02.2014	6064
HALİL UZELLİ	3176 / 240000	68,96	24.02.2014	6064
NADİ ÖKMEN	2463 / 240000	53,48	24.02.2014	6064
BORKONUT-YEŞİLYURT TOPLU KONUT YAPI KOOP.	3792 / 240000	82,33	24.02.2014	6064
DAVUT PARLAR	102 / 240000	2,21	24.02.2014	6064
AYTEN ÇIYTAĞ	2675 / 1680000	8,30	24.02.2014	6064
EMİNE ARDA	2675 / 1680000	8,30	24.02.2014	6064
HANIM ÇEVİK	2675 / 1680000	8,30	24.02.2014	6064

MALİK	PAY / PAYDA	HİSSE PAYI (m ²)	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
HATUN MUTLU	2675 / 1680000	8,30	24.02.2014	6064
SAADET NAYIR	2675 / 1680000	8,30	24.02.2014	6064
SONGÜL KOCABEY	2675 / 1680000	8,30	24.02.2014	6064
ŞENGÜL GÜNDOĞDU	2675 / 1680000	8,30	24.02.2014	6064
MERCAN YALÇINKAYA	9885 / 240000	214,62	24.02.2014	6064
AYNUR ZORGÜL	9885 / 240000	214,62	24.02.2014	6064
CEVAT ERDAL	12850 / 240000	279,00	24.02.2014	6064
AYŞE KARAKUŞ	2272 / 240000	49,33	24.02.2014	6064
BOR KONUT İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LTD. ŞTİ	175 / 240000	3,80	24.02.2014	6064
MEHMET DEMİRCİ	15914 / 240000	345,53	24.02.2014	6064
RAFET ERYİĞİT	965 / 240000	20,95	24.02.2014	6064
YADİGAR PEKDAŞ	1 / 4800	1,09	24.02.2014	6064
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.	2317 / 240000	50,31	11.04.2014	12119
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1139 / 20000	296,76	23.11.2015	34242
TOPLAM	1 / 1	5.210,90		

2432 ADA 7 PARSEL MALİK-HİSSE BİLGİSİ

MALİK	PAY / PAYDA	HİSSE PAYI (m ²)	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
İBRAHİM KAVAK	14477 / 240000	321,93	24.02.2014	6064
MAHMUT KARAMAN	14477 / 240000	321,93	24.02.2014	6064
ŞÜKRÜ AKAN	14477 / 240000	321,93	24.02.2014	6064
MEHMET KURT	7239 / 240000	160,98	24.02.2014	6064
SÜLEYMAN KOÇ	7239 / 240000	160,98	24.02.2014	6064
YÜKSEL KILIÇ	11067 / 240000	246,10	24.02.2014	6064
KADİR BÖĞÜRÜCÜ	3659 / 240000	81,37	24.02.2014	6064
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	26831 / 240000	596,65	24.02.2014	6064
REMZYİYE ŞİNİK	3660 / 240000	81,39	24.02.2014	6064
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.	21580 / 240000	479,88	24.02.2014	6064
HÜSEYİN KARAYILAN	9651 / 240000	214,61	24.02.2014	6064
ABDULLAH PAÇA	9651 / 240000	214,61	24.02.2014	6064
DURAK ARDUÇ	3217 / 240000	71,54	24.02.2014	6064
DUR SUN AHMET ARDUÇ	3217 / 240000	71,54	24.02.2014	6064
MUSTAFA ALBAYRAK	3217 / 240000	71,54	24.02.2014	6064
ÖMER FARUK ÇELİK	10391 / 240000	231,07	24.02.2014	6064
AHMET UĞURLU	7603 / 240000	169,07	24.02.2014	6064
ERGÜR GÜRDERE	1244 / 240000	27,66	24.02.2014	6064
REMYAPI İNŞAAT MADENCİLİK NAKLİYE SAN.İ VE TİC. LTD. ŞTİ	17 / 480	189,02	17.04.2014	12807
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	5099 / 30000	907,10	23.11.2015	34242
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.	2731 / 240000	60,73	19.09.2014	32097
ÖMER ÇAKIR	3217 / 160000	107,31	20.03.2015	8654
ERCAN ÇAKIR	3217 / 160000	107,31	20.03.2015	8654
FİDAN DERİN	5429 / 720000	40,24	25.08.2015	25797
DENİZ KARACA	5429 / 720000	40,24	25.08.2015	25797
ALİ HİDİR BEZEK	5429 / 720000	40,24	25.08.2015	25797
TOPLAM	1 / 1	5.336,94		

HARMONİ GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

2432 ADA 8 PARSEL MALİK-HİSSE BİLGİSİ

MALİK	PAY / PAYDA	HİSSE PAYI (m ²)	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
AŞUR KONAROĞLU	3157 / 240000	81,39	24.02.2014	6064
NAZİFE GÜVEN	315 / 240000	8,12	24.02.2014	6064
MİKDAT TOK	3240 / 240000	83,53	24.02.2014	6064
AHMET ÖZDEMİR	8324 / 240000	214,60	24.02.2014	6064
EKBER POLAT	6024 / 240000	155,30	24.02.2014	6064
HAFİZE DOĞAN	3009 / 240000	77,57	24.02.2014	6064
HALİL KELEŞOĞLU	3009 / 240000	77,57	24.02.2014	6064
MUSTAFA GÜÇLÜ	8630 / 240000	222,49	24.02.2014	6064
HASAN KÜÇÜK	8741 / 240000	225,35	24.02.2014	6064
MAHİR ÖZCAN	8990 / 240000	231,77	24.02.2014	6064
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	95933 / 240000	2473,24	24.02.2014	6064
CEMAL ÇAKMAKKAYA	7909 / 240000	203,90	24.02.2014	6064
İBRAHİM KARAMAN	7351 / 240000	189,52	24.02.2014	6064
İSMAİL İLKBAHAR	8324 / 240000	214,60	24.02.2014	6064
NESRİ ŞEN	7354 / 240000	189,59	24.02.2014	6064
SELAHATTİN POLAT	2739 / 240000	70,61	24.02.2014	6064
MUSTAFA ŞEKERCİ	2458 / 240000	63,37	24.02.2014	6064
ABDULLAH ESEN	2509 / 240000	64,68	24.02.2014	6064
DENİZ YAVUZ	138 / 240000	3,56	24.02.2014	6064
ŞEMSEDDİN BİNGÖL	1665 / 240000	42,93	24.02.2014	6064
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.	29226 / 240000	753,47	24.02.2014	6064
DAVUT PARLAR	46 / 240000	1,19	24.02.2014	6064
ALİ İHSAN DEMİRCİ	5069 / 240000	130,68	24.02.2014	6064
SADİ GÜNEŞ	6243 / 240000	160,95	24.02.2014	6064
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.	3199 / 80000	247,42	16.10.2015	30515
TOPLAM	1 / 1	6.187,41		

2433 ADA 4 PARSEL MALİK-HİSSE BİLGİSİ

MALİK	PAY / PAYDA	HİSSE PAYI (m ²)	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	192809 / 240000	3058,71	24.02.2014	6064
DAVUT PARLAR	290 / 240000	4,60	24.02.2014	6064
AHMET ÇELİK	1550 / 240000	24,59	24.02.2014	6064
ÖMER FARUK ÇELİK	1502 / 240000	23,83	24.02.2014	6064
KADİR BÖĞÜRÜCÜ	298 / 240000	4,73	24.02.2014	6064
OSMAN ÇELİKKOLLU	297 / 240000	4,71	24.02.2014	6064
İRFAN EKMEKÇİ	215 / 240000	3,41	24.02.2014	6064
EMİNE ÖZBEY	134 / 240000	2,13	24.02.2014	6064
ZEHRA ERGÜRSEL	209 / 240000	3,32	24.02.2014	6064
YAVUZ KOÇER	239 / 240000	3,79	24.02.2014	6064
KADİR BİLİR	211 / 240000	3,35	24.02.2014	6064
FATMA ERDOĞAN	311 / 240000	4,93	24.02.2014	6064
AHMET HAMDEMİRCİ	297 / 240000	4,71	24.02.2014	6064
SADIK AKTAŞGİL	349 / 240000	5,54	24.02.2014	6064
AYŞE DALKILIÇ	191 / 240000	3,03	24.02.2014	6064
HÜSEYİN ERDOĞAN	250 / 240000	3,97	24.02.2014	6064

MALİK	PAY / PAYDA	HİSSE PAYI (m ²)	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
CEMAL ÇILDIR	297 / 240000	4,71	24.02.2014	6064
ABDÜRRAHİM ZENGİN	1176 / 240000	18,66	24.02.2014	6064
GÜLSEL MUTLU	185 / 240000	2,93	24.02.2014	6064
ZAFER KAPTAN	301 / 240000	4,78	24.02.2014	6064
ÖZLEM KOÇER	242 / 240000	3,84	24.02.2014	6064
AYSEL ŞENDİL	184 / 240000	2,92	24.02.2014	6064
MUSTAFA KUZUOĞLU	184 / 240000	2,92	24.02.2014	6064
SÜNDÜS DEMİRCİ	233 / 240000	3,70	24.02.2014	6064
AYSEL GÜNEYATAN	183 / 240000	2,90	24.02.2014	6064
EKREM ŞAHİN	185 / 240000	2,93	24.02.2014	6064
AHMET ERDOĞAN	179 / 240000	2,84	24.02.2014	6064
HÜSEYİN KAĞITÇI	214 / 240000	3,39	24.02.2014	6064
ORHAN CENGİZ	214 / 240000	3,39	24.02.2014	6064
SÜLEYMAN BALCI	180 / 240000	2,86	24.02.2014	6064
ZEKİ AKKILIÇ	195 / 240000	3,09	24.02.2014	6064
MÜLHEM KARADEDE	206 / 240000	3,27	24.02.2014	6064
HASAN ÇAĞLAYAN	257 / 240000	4,08	24.02.2014	6064
MUSTAFA GÜZERYÜZLÜ	205 / 240000	3,25	24.02.2014	6064
FATMA SALMAN	184 / 240000	2,92	24.02.2014	6064
FATMA YILMAZ	212 / 240000	3,36	24.02.2014	6064
SAKİNE AKKUŞ	197 / 240000	3,13	24.02.2014	6064
HALİL İBRAHİM AYDIN	194 / 240000	3,08	24.02.2014	6064
SAİM AKGÜN	212 / 240000	3,36	24.02.2014	6064
ALAETTİN KARAASLAN	193 / 240000	3,06	24.02.2014	6064
ALİ İRFAN UÇKUN	209 / 240000	3,32	24.02.2014	6064
GÜNGÖR BOZKURT	213 / 240000	3,38	24.02.2014	6064
HÜSEYİN DEMİRTAŞ	181 / 240000	2,87	24.02.2014	6064
MÜNEVVER ÖZKALP	212 / 240000	3,36	24.02.2014	6064
FATMA UZUN	218 / 240000	3,46	24.02.2014	6064
CEMAL BAĞCACI	221 / 240000	3,51	24.02.2014	6064
EMİNE ÇELİKEL	119 / 240000	1,89	24.02.2014	6064
HAYRETTİN ÇELİKEL	119 / 240000	1,89	24.02.2014	6064
MURAT DOĞAN	229 / 240000	3,63	24.02.2014	6064
HÜSEYİN URAL	234 / 240000	3,71	24.02.2014	6064
NURETTİN DİNÇSOY	233 / 240000	3,70	24.02.2014	6064
MEHMET ÇİFTÇİ	248 / 240000	3,93	24.02.2014	6064
TARIK AKGÜN	209 / 240000	3,32	24.02.2014	6064
SALİH AKGÜN	210 / 240000	3,33	24.02.2014	6064
AŞKIN KANDİL	255 / 240000	4,05	24.02.2014	6064
NURTEN ALTINEL	185 / 240000	2,93	24.02.2014	6064
FİKRİYE YAZGAN	29 / 120000	0,92	24.02.2014	6064
SEMA YAZGAN	113 / 240000	1,79	24.02.2014	6064
HASAN HÜSEYİN KARACA	131 / 60000	8,31	24.02.2014	6064
HALİT SERHAN ERCİVELEK	349 / 30000	44,29	24.02.2014	6064
SÜLEYMAN BAYRAKTAR	504 / 240000	8,00	24.02.2014	6064
ŞABAN ÖZTÜRK	207 / 240000	3,28	24.02.2014	6064

MALİK	PAY / PAYDA	HİSSE PAYI (m ²)	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
EMRİYE DEMİRCİ	152 / 240000	2,41	24.02.2014	6064
SEVGİ KAPLAN	114 / 240000	1,81	24.02.2014	6064
TALAN YALÇIN	114 / 240000	1,81	24.02.2014	6064
TARKAN DEMİRCİ	114 / 240000	1,81	24.02.2014	6064
SERPİL ERNE	114 / 240000	1,81	24.02.2014	6064
TEMKO İTHALAT İHRACAT VE PAZARLAMA A.Ş.	420 / 240000	6,66	24.02.2014	6064
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.	18837 / 240000	298,83	24.02.2014	6064
ŞABAN YURUK	177 / 240000	2,81	24.02.2014	6064
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1061 / 240000	16,83	16.10.2015	30488
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.	13 / 500	98,99	19.10.2015	30488
TOPLAM	1 / 1	3.807,35		

2433 ADA 5 PARSEL MALİK-HİSSE BİLGİSİ

MALİK	PAY / PAYDA	HİSSE PAYI (m ²)	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
YAVUZ YILMAZDEMİR	306 / 240000	2,53	24.02.2014	6064
MERAL UYSAL	373 / 240000	3,08	24.02.2014	6064
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	57614 / 240000	476,08	24.02.2014	6064
SONGÜL DÖNMEZ	401 / 240000	3,31	24.02.2014	6064
HANİFE ULUS	408 / 240000	3,37	24.02.2014	6064
ERCAN KARAKOÇ	214 / 240000	1,77	24.02.2014	6064
HASAN AKPINAR	346 / 240000	2,86	24.02.2014	6064
SÜLEYMAN BAYRAKTAR	385 / 240000	3,18	24.02.2014	6064
EFENDİ ARSLAN	393 / 240000	3,25	24.02.2014	6064
BAHATTİN AĞCA	391 / 240000	3,23	24.02.2014	6064
GÜLAY KARAKAL	1124 / 240000	9,29	24.02.2014	6064
İBRAHİM KAVAK	2258 / 240000	18,66	24.02.2014	6064
MAHMUT KARAMAN	2258 / 240000	18,66	24.02.2014	6064
ŞÜKRÜ AKAN	2258 / 240000	18,66	24.02.2014	6064
MEHMET KURT	1128 / 240000	9,32	24.02.2014	6064
SÜLEYMAN KOÇ	1128 / 240000	9,32	24.02.2014	6064
YÜKSEL KILIÇ	1727 / 240000	14,27	24.02.2014	6064
ALİ GÜR	443 / 240000	3,66	24.02.2014	6064
MEHMET KARIPARDUÇ	2259 / 240000	18,67	24.02.2014	6064
REMZİYE ŞİNİK	570 / 240000	4,71	24.02.2014	6064
BURHAN USLU	1006 / 240000	8,31	24.02.2014	6064
MEVLÜT USLU	754 / 240000	6,23	24.02.2014	6064
REMZİYE YAYLA	252 / 240000	2,08	24.02.2014	6064
SELMA TOPAL	252 / 240000	2,08	24.02.2014	6064
KEMAL DİKMEÇLİ	2259 / 240000	18,67	24.02.2014	6064
ALİ İHSAN DEMİRCİ	554 / 240000	4,58	24.02.2014	6064
SADİ GÜNEŞ	1129 / 240000	9,33	24.02.2014	6064
AŞUR KOKNAROĞLU	570 / 240000	4,71	24.02.2014	6064
NAZİFE GÜVEN	57 / 240000	0,47	24.02.2014	6064
METİN AKAGÜN	11934 / 240000	98,61	24.02.2014	6064
ARİF TÜRÖZ	585 / 240000	4,83	24.02.2014	6064
CEMAL DOĞAN	585 / 240000	4,83	24.02.2014	6064
MUSTAFA ŞAHİN	4514 / 240000	37,30	24.02.2014	6064

MALİK	PAY / PAYDA	HİSSE PAYI (m ²)	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
MİKDAT TOK	586 / 240000	4,84	24.02.2014	6064
HALİL UZELLİ	483 / 240000	3,99	24.02.2014	6064
NADİ ÖKMEN	374 / 240000	3,09	24.02.2014	6064
BORKONUT-YEŞİLYURT TOPLU KONUT YAPI KOOP.	808 / 240000	6,68	24.02.2014	6064
AYTEN ÇIYTAK	408 / 1680000	0,48	24.02.2014	6064
EMİNE ARDA	408 / 1680000	0,48	24.02.2014	6064
HATUN MUTLU	408 / 1680000	0,48	24.02.2014	6064
SAADET NAYİR	408 / 1680000	0,48	24.02.2014	6064
SONGÜL KOCABEY	408 / 1680000	0,48	24.02.2014	6064
ŞENGÜL GÜNDOĞDU	408 / 1680000	0,48	24.02.2014	6064
HALİT CANSIZ	5747 / 240000	47,49	24.02.2014	6064
ŞERAFETTİN ÖZKAN	2285 / 240000	18,88	24.02.2014	6064
YÜKSEL BALEKOĞLU	7 / 240000	0,06	24.02.2014	6064
ALİ TAŞDEMİR	2256 / 240000	18,64	24.02.2014	6064
RECEP AKKAYA	1505 / 240000	12,44	24.02.2014	6064
İSMAİL MADEN	1505 / 240000	12,44	24.02.2014	6064
HAMZA KÖYBAŞI	1504 / 240000	12,43	24.02.2014	6064
FATMA ALKAN	1882 / 240000	15,55	24.02.2014	6064
BAHATTİN MIKÇI	2256 / 240000	18,64	24.02.2014	6064
YILMAZ KARIPARDUÇ	1507 / 240000	12,45	24.02.2014	6064
KADİR ERDEN	4514 / 240000	37,30	24.02.2014	6064
TAHİR ERDEN	4514 / 240000	37,30	24.02.2014	6064
EROL GÖLLÜ	1505 / 240000	12,44	24.02.2014	6064
HÜSEYİN KARAYILAN	1507 / 240000	12,45	24.02.2014	6064
ABDULLAH PAÇA	1507 / 240000	12,45	24.02.2014	6064
DURAK ARDUÇ	502 / 240000	4,15	24.02.2014	6064
DURUSUN AHMET ARDUÇ	502 / 240000	4,15	24.02.2014	6064
MUSTAFA ALBAYRAK	502 / 240000	4,15	24.02.2014	6064
MERCAN YALÇINKAYA	1505 / 240000	12,44	24.02.2014	6064
ÖMER KARA	1276 / 240000	10,54	24.02.2014	6064
EKREM YALÇINKAYA	1695 / 240000	14,01	24.02.2014	6064
HASAN DEMİRCİOĞLU	1507 / 240000	12,45	24.02.2014	6064
BİNALİ PALI	1507 / 240000	12,45	24.02.2014	6064
YÜKSEL YILDIZ	1495 / 240000	12,35	24.02.2014	6064
FAHRETTİN KILIÇ	1376 / 240000	11,37	24.02.2014	6064
EKREM İPEK	1205 / 240000	9,96	24.02.2014	6064
HASAN TANRIKULU	1205 / 240000	9,96	24.02.2014	6064
İSMAİL ÇOLAKKAHRAMAN	726 / 240000	6,00	24.02.2014	6064
RABİA ÇOLAKKAHRAMAN	726 / 240000	6,00	24.02.2014	6064
YALÇIN KARTAL	1507 / 240000	12,45	24.02.2014	6064
OSMAN KURT	1507 / 240000	12,45	24.02.2014	6064
REMZİ DEMİRLİKAN	6026 / 240000	49,79	24.02.2014	6064
HÜRŞEN KARASU	241 / 240000	1,99	24.02.2014	6064
GÜNSEL GÜRSOY	241 / 240000	1,99	24.02.2014	6064
AYSEL ŞENDİL	503 / 120000	8,31	24.02.2014	6064
KEMAL YÜCEL	1129 / 60000	37,32	24.02.2014	6064
SEMİHA ER	1 / 160	12,39	24.02.2014	6064
NURAY ÖZCAN	281 / 60000	9,29	24.02.2014	6064
HAKAN ER	281 / 60000	9,29	24.02.2014	6064
DAVUT PARLAR	535 / 240000	4,42	24.02.2014	6064

MALİK	PAY / PAYDA	HİSSE PAYI (m ²)	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
TEMKO İTHALAT İHRACAT VE PAZARLAMA A.Ş.	487 / 120000	8,05	24.02.2014	6064
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.	23407 / 240000	193,42	24.02.2014	6064
AYŞE KARAKUŞ	347 / 240000	2,87	24.02.2014	6064
CEMAL ÇAKMAKKAYA	1428 / 240000	11,80	24.02.2014	6064
CEVAT ERDAL	1958 / 240000	16,18	24.02.2014	6064
EKBER POLAT	1089 / 240000	9,00	24.02.2014	6064
EMİNE ŞENKAL	1429 / 240000	11,81	24.02.2014	6064
HAFİZE DOĞAN	545 / 240000	4,50	24.02.2014	6064
HALİL KELEŞOĞLU	545 / 240000	4,50	24.02.2014	6064
HANIM ÇEVİK	408 / 1680000	0,48	24.02.2014	6064
HASAN KÜÇÜK	1580 / 240000	13,06	24.02.2014	6064
İBRAHİM KARAMAN	1329 / 240000	10,98	24.02.2014	6064
İSMAİL İLKBAHAR	1507 / 240000	12,45	24.02.2014	6064
MAHİR ÖZCAN	1628 / 240000	13,45	24.02.2014	6064
MEHMET BOZYEL	1507 / 240000	12,45	24.02.2014	6064
MUSTAFA GÜÇLÜ	1560 / 240000	12,89	24.02.2014	6064
NEZUK ALBAYRAK	1580 / 240000	13,06	24.02.2014	6064
SEMIHA YAZICI	1757 / 240000	14,52	24.02.2014	6064
ŞAHİN DİNSEVER	1916 / 240000	15,83	24.02.2014	6064
YUSUF KÖYBAŞI	1580 / 240000	13,06	24.02.2014	6064
AHMET ÖZDEMİR	1507 / 240000	12,45	24.02.2014	6064
ZEYNEP ERDEN	2257 / 960000	4,66	27.10.2014	36241
ŞERİFE KAVUN	2257 / 960000	4,66	27.10.2014	36241
FAHRİ ERDEN	2257 / 960000	4,66	27.10.2014	36241
HATİCE NURAN DEMİR	2257 / 960000	4,66	27.10.2014	36241
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	741 / 80000	18,37	18.03.2015	8312
ÖMER ÇAKIR	1507 / 480000	6,23	20.03.2015	8654
ERCAN ÇAKIR	1507 / 480000	6,23	20.03.2015	8654
FİDAN DERİN	17 / 5625	5,99	25.08.2015	25797
DENİZ KARACA	17 / 5625	5,99	25.08.2015	25797
ALİ HİDİR BEZEK	17 / 5625	5,99	25.08.2015	25797
YETER ARACI	1507 / 240000	12,45	16.09.2015	28037
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.	1501 / 40000	74,42	19.10.2015	30688
TOPLAM	1 / 1	1.983,19		

2433 ADA 6 PARSEL MALİK-HİSSE BİLGİSİ

MALİK	PAY / PAYDA	HİSSE PAYI (m ²)	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
AHMET UĞURLU	834 / 240000	9,80	24.02.2014	6064
ERGÜR GÜRDERE	801 / 240000	9,42	24.02.2014	6064
NESSİ ŞEN	934 / 240000	10,98	24.02.2014	6064
SELAHATTİN POLAT	348 / 240000	4,09	24.02.2014	6064
İBRAHİM SÖĞÜT	934 / 240000	10,98	24.02.2014	6064
MUZAFFER MADEN	1100 / 240000	12,93	24.02.2014	6064
ŞATİYE KESER	459 / 240000	5,40	24.02.2014	6064
ŞEHİRİYE MADEN	829 / 240000	9,74	24.02.2014	6064
ALİ YAŞAR TONYALI	1244 / 240000	14,62	24.02.2014	6064
BİNALİ GÜLTEKİN	1057 / 240000	12,42	24.02.2014	6064
GÜLÜZAR GÜL	1057 / 240000	12,42	24.02.2014	6064
RUHAT AYTEMİR	1278 / 240000	15,02	24.02.2014	6064
İBRAHİM VARDAR	1121 / 240000	13,18	24.02.2014	6064

MALİK	PAY / PAYDA	HİSSE PAYI (m ²)	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
MAHMUT DEMİROK	3 / 240000	0,04	24.02.2014	6064
KAMİL GÜRİSOY	1085 / 240000	12,75	24.02.2014	6064
HASAN PALA	26 / 240000	0,31	24.02.2014	6064
ZİLFİ PALA	1034 / 240000	12,15	24.02.2014	6064
TUNCAY BEKTAŞ	1091 / 240000	12,82	24.02.2014	6064
AHMET ÇELİK	1055 / 240000	12,40	24.02.2014	6064
MUSA GÜRKAN	3 / 240000	0,04	24.02.2014	6064
AYDIN KAYGUSUZ	622 / 240000	7,31	24.02.2014	6064
HATEM KAYGUSUZ	622 / 240000	7,31	24.02.2014	6064
DURBABA ÖZTÜRK	1058 / 240000	12,44	24.02.2014	6064
LATİFE ÇAKIR	1158 / 240000	13,61	24.02.2014	6064
DİNÇER TOPACIK	1015 / 240000	11,93	24.02.2014	6064
ŞAHİN ÇELİK	1114 / 240000	13,09	24.02.2014	6064
HADİCE YAZICI	1313 / 240000	15,43	24.02.2014	6064
SINPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.	6674 / 240000	78,45	24.02.2014	6064
DOĞAN AĞABEY ÖZTÜRK	1091 / 240000	12,82	24.02.2014	6064
NAZMİ COŞKUN	1158 / 240000	13,61	24.02.2014	6064
SAIM ŞEKERCİ	287 / 240000	3,37	24.02.2014	6064
METİN DUMANKAYA	1040 / 240000	12,23	24.02.2014	6064
ALİ İHSAN DEMİRCİ	1100 / 240000	12,93	24.02.2014	6064
MEHMET ÇİFTÇİ	1172 / 240000	13,78	24.02.2014	6064
ZAFER ZORGÜL	917 / 240000	10,78	24.02.2014	6064
YUSUF KÖYBAŞI	987 / 240000	11,60	24.02.2014	6064
SALİH ALUK	1080 / 240000	12,70	24.02.2014	6064
CELAL KAM	1086 / 240000	12,77	24.02.2014	6064
FEHMİ YILMAZ	1044 / 240000	12,27	24.02.2014	6064
EŞREF UZUN	1063 / 240000	12,50	24.02.2014	6064
SAİT USLU	1070 / 240000	12,58	24.02.2014	6064
MUSTAFA ŞEKERCİ	313 / 240000	3,68	24.02.2014	6064
ZARİFE TURAN	1104 / 240000	12,98	24.02.2014	6064
CÖMERT UZ	956 / 240000	11,24	24.02.2014	6064
SALİH EYÜPOĞLU	1086 / 240000	12,77	24.02.2014	6064
MUSTAFA SAĞDUR	1607 / 240000	18,89	24.02.2014	6064
OBER ÖZBEK	1057 / 240000	12,42	24.02.2014	6064
OSMAN NURİ MIZRAKÇI	4068 / 240000	47,82	24.02.2014	6064
ÖMER ÖZBEK	1058 / 240000	12,44	24.02.2014	6064
YAŞAR SEMRA TÜRKER	1057 / 240000	12,42	24.02.2014	6064
ORHAN BÜYÜK	1058 / 240000	12,44	24.02.2014	6064
MURAT DOĞAN	881 / 240000	10,36	24.02.2014	6064
ABDULLAH ESEN	320 / 240000	3,76	24.02.2014	6064
DENİZ YAVUZ	17 / 240000	0,20	24.02.2014	6064
ŞEMSEDDİN BİNGÖL	211 / 240000	2,48	24.02.2014	6064
SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	34529 / 240000	405,88	24.02.2014	6064
FATMA KAYGUSUZ	2167 / 240000	25,47	24.02.2014	6064
HÜSEYİN BİNGÖL	529 / 240000	6,22	24.02.2014	6064
VEYSEL BİNGÖL	529 / 240000	6,22	24.02.2014	6064
BOR KONUT YEŞİLYURT TOPLU KONUT YAPI TİC LTD	18065 / 240000	212,35	24.02.2014	6064
YAHYA ÇAĞATAY	1057 / 240000	12,42	24.02.2014	6064
SABAHATTİN GÜL	1059 / 240000	12,45	24.02.2014	6064
SABAHATTİN GÜL	1057 / 240000	12,42	24.02.2014	6064
MUTTALİP YILDIRIM	1058 / 240000	12,44	24.02.2014	6064
UŞUK ŞAHBAZ	1059 / 240000	12,45	24.02.2014	6064
YUSUF ERGEN	959 / 240000	11,27	24.02.2014	6064

MALİK	PAY / PAYDA	HİSSE PAYI (m ²)	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
SEFER DURAN	1202 / 240000	14,13	24.02.2014	6064
CEMALETTİN YILMAZ	1342 / 240000	15,77	24.02.2014	6064
İSMAİL KARA	2043 / 240000	24,02	24.02.2014	6064
OSMAN ÖZTÜRK	1202 / 240000	14,13	24.02.2014	6064
MEHMET DEMİRCİ	1705 / 240000	20,04	24.02.2014	6064
CEVAT ÖZTÜRK	1171 / 240000	13,76	24.02.2014	6064
İSMET CÜCEN	1019 / 240000	11,98	24.02.2014	6064
HÜSEYİN GÜZEL	1115 / 240000	13,11	24.02.2014	6064
RAFET ERYİĞİT	104 / 240000	1,22	24.02.2014	6064
BEKİR BARSLAN	287 / 240000	3,37	24.02.2014	6064
SERVET PALUT	1181 / 240000	13,88	24.02.2014	6064
BAHADIR OKÇUOĞLU	1682 / 960000	4,94	24.02.2014	6064
GÜLDEN DÖNMEZ	1682 / 960000	4,94	24.02.2014	6064
KILIÇARSLAN OKÇUOĞLU	1682 / 960000	4,94	24.02.2014	6064
NURHAYAT SERPİL OKÇUOĞLU	1682 / 960000	4,94	24.02.2014	6064
HACER ALBAYRAK	1557 / 240000	18,30	24.02.2014	6064
FERHUNDE KAZIMZADE	1062 / 240000	12,48	24.02.2014	6064
SÜLEYMAN SESLİKAYA	2095 / 240000	24,63	24.02.2014	6064
HÜSEYİN KORKMAZ	5 / 240000	0,06	24.02.2014	6064
İSMAİL KUTANOĞLU	790 / 240000	9,29	24.02.2014	6064
İSMAİL ODABAŞ	830 / 240000	9,76	24.02.2014	6064
DOĞAN TANDOĞAN	1110 / 240000	13,05	24.02.2014	6064
AHMET ÇINAR	1045 / 240000	12,28	24.02.2014	6064
MUSA ALBAYRAK	71 / 240000	0,83	24.02.2014	6064
ENGİN SEVİNÇ	1057 / 240000	12,42	24.02.2014	6064
MEFAİL KAPTAN	1058 / 240000	12,44	24.02.2014	6064
DURŞUN POLAT	1439 / 240000	16,92	24.02.2014	6064
HÜSEYİN HABİBOĞLU	1815 / 240000	21,34	24.02.2014	6064
BİRGÜL FİLİZCAN	880 / 240000	10,34	24.02.2014	6064
MÜJDAT FİLİZCAN	880 / 240000	10,34	24.02.2014	6064
AHMET ŞENOCAK	1211 / 240000	14,24	24.02.2014	6064
AHMET FAHRİ YEŞİLÇİÇEK	1094 / 240000	12,86	24.02.2014	6064
TURAN DOĞAN	1094 / 240000	12,86	24.02.2014	6064
SALİH YILDIZ	1116 / 240000	13,12	24.02.2014	6064
MUHAMMET UZUNER	1655 / 240000	19,45	24.02.2014	6064
HALİL YAZICI	671 / 240000	7,89	24.02.2014	6064
SONGÜL POLAT	1567 / 240000	18,42	24.02.2014	6064
METİN AKBULUT	1063 / 240000	12,50	24.02.2014	6064
MEHMET TURAN	1105 / 240000	12,99	24.02.2014	6064
RECEP ÇELEBİ	1027 / 240000	12,07	24.02.2014	6064
CELAL YILDIZ	1493 / 240000	17,55	24.02.2014	6064
METİN YILDIZ	1057 / 240000	12,42	24.02.2014	6064
ŞABAN FİLİZCAN	1058 / 240000	12,44	24.02.2014	6064
İPEK BALTACI	1185 / 240000	13,93	24.02.2014	6064
YAŞAR KÖYBAŞI	348 / 240000	4,09	24.02.2014	6064
CEVAT KAYDOK	1058 / 240000	12,44	24.02.2014	6064
ENGİN KÜSKÜN	1058 / 240000	12,44	24.02.2014	6064
KALENDER GÜLAYDIN	995 / 240000	11,70	24.02.2014	6064
EFENDİ POLAT	1108 / 240000	13,02	24.02.2014	6064
HASAN HAYRİ SERT	1057 / 240000	12,42	24.02.2014	6064
ALİ GÜR	2383 / 240000	28,01	24.02.2014	6064
HALİL KOÇAK	1143 / 240000	13,44	24.02.2014	6064
HALİT CANSIZ	9753 / 240000	114,64	24.02.2014	6064
CAHİT CANSIZ	7317 / 240000	86,01	24.02.2014	6064

MALİK	PAY / PAYDA	HİSSE PAYI (m ²)	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
DURŞUN CANSIZ	1075 / 240000	12,64	24.02.2014	6064
MESUT PALUT	935 / 240000	10,99	24.02.2014	6064
RUHİYE CANSIZ	1058 / 240000	12,44	24.02.2014	6064
SİNAN CANSIZ	1170 / 240000	13,75	24.02.2014	6064
OSMAN ŞAHİN	1553 / 240000	18,26	24.02.2014	6064
ASUMAN ÇAKIR	313 / 240000	3,68	24.02.2014	6064
AYTEN ÇAKIR	313 / 240000	3,68	24.02.2014	6064
HAVVA ÇAKIR	358 / 240000	4,21	24.02.2014	6064
HAVVA ÇELİK	59 / 240000	0,69	24.02.2014	6064
MEHMET ÇAKIR	313 / 240000	3,68	24.02.2014	6064
MÜMİN ÇAKIR	313 / 240000	3,68	24.02.2014	6064
FİKRİ AYANOĞLU	1164 / 240000	13,68	24.02.2014	6064
FATİH AYDEMİR	639 / 240000	7,51	24.02.2014	6064
İSMAİL HAKKI AKBAL	639 / 240000	7,51	24.02.2014	6064
EMİN KOÇ	1058 / 240000	12,44	24.02.2014	6064
GÖNÜL ÇAKIR	2134 / 240000	25,08	24.02.2014	6064
TEMKO İTHALAT İHRACAT VE PAZARLAMA A.Ş.	249 / 240000	2,93	24.02.2014	6064
SİYAMİ BAL	276 / 240000	3,24	24.02.2014	6064
HÜSEYİN ERDEMOĞLU	282 / 240000	3,31	24.02.2014	6064
EVİRİM UMUT BERGEN	106 / 240000	1,25	24.02.2014	6064
KAZIM BERGEN	71 / 240000	0,83	24.02.2014	6064
MERT OZAN BERGEN	106 / 240000	1,25	24.02.2014	6064
MERYEM HEKİM	1355 / 240000	15,93	24.02.2014	6064
İSMET ÇİFTÇİ	1058 / 240000	12,44	24.02.2014	6064
MUHARREM DEĞERLİ	1179 / 240000	13,86	24.02.2014	6064
NECLA HİRAOĞLU	1146 / 240000	13,47	24.02.2014	6064
SEYFETTİN YAĞCI	1246 / 240000	14,65	24.02.2014	6064
İSMAİL ÖZEL	26 / 240000	0,31	24.02.2014	6064
HÜSEYİN AT	909 / 240000	10,69	24.02.2014	6064
ŞEMŞİ AT	149 / 240000	1,75	24.02.2014	6064
AYNUR ZORGÜL	1058 / 240000	12,44	24.02.2014	6064
AYDİLEK GÖKALP	2647 / 240000	31,12	24.02.2014	6064
HÜSEYİN BAŞ	13 / 60000	0,61	24.02.2014	6064
ALİ RIZA EMRE	681 / 80000	24,02	24.02.2014	6064
ÖMER EMRE	681 / 80000	24,02	24.02.2014	6064
BİRGÜL ÖZTÜRK	131 / 60000	6,16	24.02.2014	6064
ŞEFİK KALENDER	363 / 80000	12,80	24.02.2014	6064
MİKTAT ÖLMEZ	257 / 60000	12,08	24.02.2014	6064
DAVUT PARLAR	413 / 240000	4,85	24.02.2014	6064
HÜSEYİN PEKDAŞ	25 / 240000	0,29	24.02.2014	6064
YÜKSEL BALEKOĞLU	37 / 240000	0,43	24.02.2014	6064
YADİGAR PEKDAŞ	3 / 80000	0,11	24.02.2014	6064
BOR KONUT İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LTD. ŞTİ	4107 / 240000	48,28	24.02.2014	6064
ŞAHİN DİNSEVER	189 / 240000	2,22	24.02.2014	6064
NECATİ ÇAKIR	103 / 192000	1,51	07.04.2014	11289
GÜLLÜ ÇELİK	103 / 192000	1,51	07.04.2014	11289
ELMAS AYDIN	103 / 192000	1,51	07.04.2014	11289
ALAATTİN ÇAKIR	103 / 192000	1,51	07.04.2014	11289
ALİ KILIÇ	1057 / 240000	12,42	07.04.2014	11300
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.	31 / 30000	2,92	07.04.2014	11300
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	803 / 960000	2,36	17.04.2014	12851
ABDULLAH YAZICI	341 / 160000	6,01	24.04.2014	13539
AHMET YAZICI	341 / 320000	3,01	24.04.2014	13539
RUMEYSA BERBER	341 / 320000	3,01	24.04.2014	13539

MALİK	PAY / PAYDA	HİSSE PAYI (m ²)	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
NEZİHA VİLDAN AYDIN	2717 / 240000	31,94	11.07.2014	24108
ARIF OKUR, SEFER OKUR, DAVUT OKUR, EMİNE OKUR, DURSUN OKUR, SALİH OKUR	1669 / 240000	19,62	11.07.2014	24108
ZEKİYE ALTAŞ	143 / 30000	13,45	11.05.2015	14655
NECATİ ÇAKIR, GÜLLÜ ÇELİK, ELMAS ÇAKIR, ALAATTİN ÇAKIR, ALAATTİN ÇAKIR, MESUT ÇAKIR	103 / 96000	3,03	08.06.2015	17939
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.	9859 / 960000	28,97	15.10.2015	30403
TOPLAM	1 / 1	2.821,16		

2433 ADA 7 PARSEL MALİK-HİSSE BİLGİSİ

MALİK	PAY / PAYDA	HİSSE PAYI (m ²)	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
DAVUT PARLAR	678 / 240000	2,03	24.02.2014	6064
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.	17283 / 240000	51,72	24.02.2014	6064
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	172183 / 240000	515,29	24.02.2014	6064
TEMKO İTHALAT İHRACAT VE PAZARLAMA A.Ş.	49856 / 240000	149,20	24.02.2014	6064
TOPLAM	1 / 1	718,24		

2434 ADA 1 PARSEL MALİK-HİSSE BİLGİSİ

MALİK	PAY / PAYDA	HİSSE PAYI (m ²)	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
TEMKO İTHALAT İHRACAT VE PAZARLAMA A.Ş.	88775 / 240000	2606,95	24.02.2014	6064
AHMET ÇELİK	7161 / 240000	210,29	24.02.2014	6064
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	139484 / 240000	4096,06	24.02.2014	6064
DAVUT PARLAR	1739 / 240000	51,07	24.02.2014	6064
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.	2841 / 240000	83,43	24.02.2014	6064
TOPLAM	1 / 1	7.047,79		

2434 ADA 2 PARSEL MALİK-HİSSE BİLGİSİ

MALİK	PAY / PAYDA	HİSSE PAYI (m ²)	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
ŞERAFETTİN ÖZKAN	10742 / 240000	325,50	24.02.2014	6064
BAHATTİN MIKÇI	10625 / 240000	321,95	24.02.2014	6064
ALİ TAŞDEMİR	10625 / 240000	321,95	24.02.2014	6064
RECEP AKKAYA	7083 / 240000	214,62	24.02.2014	6064
İSMAİL MADEN	7083 / 240000	214,62	24.02.2014	6064
BEKİR BARSLAN	1924 / 240000	58,30	24.02.2014	6064
SERVET PALUT	7910 / 240000	239,68	24.02.2014	6064
BAHADİR OKÇUOĞLU	11262 / 960000	85,31	24.02.2014	6064
GÜLDEN DÖNMEZ	11262 / 960000	85,31	24.02.2014	6064
KILIÇARSLAN OKÇUOĞLU	11262 / 960000	85,31	24.02.2014	6064
NURHAYAT SERPİL OKÇUOĞLU	11262 / 960000	85,31	24.02.2014	6064
MESUT PALUT	6257 / 240000	189,59	24.02.2014	6064
OSMAN ŞAHİN	10388 / 240000	314,77	24.02.2014	6064
TEMKO İTHALAT İHRACAT VE PAZARLAMA A.Ş.	1666 / 240000	50,48	24.02.2014	6064
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.	4421 / 240000	133,96	24.02.2014	6064
DAVUT PARLAR	2024 / 240000	61,33	24.02.2014	6064
SİYAMİ BAL	1853 / 240000	56,15	24.02.2014	6064
HÜSEYİN ERDEMOĞLU	1885 / 240000	57,12	24.02.2014	6064
EVRİM UMUT BERGEN	707 / 240000	21,42	24.02.2014	6064

MALİK	PAY / PAYDA	HİSSE PAYI (m ²)	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
KAZIM BERGEN	471 / 240000	14,27	24.02.2014	6064
MERT OZAN BERGEN	707 / 240000	21,42	24.02.2014	6064
İSMAİL ÖZEL	174 / 240000	5,27	24.02.2014	6064
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	114310 / 240000	3463,74	24.02.2014	6064
SÜLEYMAN SESLİKAYA	6422 / 240000	194,59	24.02.2014	6064
BİRGÜL ÖZTÜRK	3500 / 240000	106,05	24.02.2014	6064
ŞEFİK KALENDER	3643 / 120000	220,77	24.02.2014	6064
YÜKSEL BALEKOĞLU	256 / 240000	7,76	24.02.2014	6064
NECATİ ÇAKIR	1149 / 320000	26,11	07.04.2014	11289
GÜLLÜ ÇELİK	1149 / 320000	26,11	07.04.2014	11289
ELMAS AYDIN	1149 / 320000	26,11	07.04.2014	11289
ALAATTİN ÇAKIR	1149 / 320000	26,11	07.04.2014	11289
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.	1149 / 320000	26,11	07.11.2014	37898
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	5849 / 320000	132,92	25.02.2015	5670
NECATİ ÇAKIR, GÜLLÜ ÇELİK, ELMAS ÇAKIR, ALAATTİN ÇAKIR, ALAATTİN ÇAKIR, MEZUT ÇAKIR	1149 / 160000	52,22	08.06.2015	17939
TOPLAM	1 / 1	7.272,30		

2434 ADA 3 PARSEL MALİK-HİSSE BİLGİSİ

MALİK	PAY / PAYDA	HİSSE PAYI (m ²)	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
ZEHRA ERGÜRSEL	2313 / 240000	57,26	24.02.2014	6064
YAVUZ KOÇER	2641 / 240000	65,38	24.02.2014	6064
KADİR BİLİR	2331 / 240000	57,71	24.02.2014	6064
AHMET HAMDEMİRCİ	3287 / 240000	81,37	24.02.2014	6064
SONGÜL DÖNMEZ	2298 / 240000	56,89	24.02.2014	6064
HANİFE ULUS	2347 / 240000	58,10	24.02.2014	6064
EFENDİ ARSLAN	2268 / 240000	56,15	24.02.2014	6064
BAHATTİN AĞCA	2253 / 240000	55,77	24.02.2014	6064
SÜLEYMAN BAYRAKTAR	7770 / 240000	192,35	24.02.2014	6064
DAVUT PARLAR	1695 / 240000	41,96	24.02.2014	6064
TEMKO İTHALAT İHRACAT VE PAZARLAMA A.Ş.	6417 / 240000	158,86	24.02.2014	6064
ŞABAN YÜRÜK	1939 / 240000	48,00	24.02.2014	6064
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	47627 / 1200000	235,81	23.11.2015	34242
YÜKSEL YILDIZ	43061 / 1200000	213,20	23.11.2015	34242
HASAN HÜSEYİN KARACA	4837 / 200000	143,69	23.11.2015	34242
METİN DUMANKAYA	42623 / 1200000	211,03	23.11.2015	34242
HASAN DEMİRCİOĞLU	21673 / 600000	214,61	23.11.2015	34242
HADİCE YAZICI	107503 / 2400000	266,13	23.11.2015	34242
EROL GÖLLÜ	10837 / 300000	214,62	23.11.2015	34242
KAMİL GÜRİSOY	7921 / 2400000	19,61	23.11.2015	34242
KEMAL YÜCEL	10837 / 100000	643,86	23.11.2015	34242
SEMİHA ER	23413 / 2400000	57,96	23.11.2015	34242
NURAY ÖZCAN	64721 / 2400000	160,22	23.11.2015	34242
GÜLAY KARAKAL	64721 / 2400000	160,22	23.11.2015	34242
HAKAN ER	64721 / 2400000	160,22	23.11.2015	34242
YUSUF KÖYBAŞI	83959 / 1200000	415,69	23.11.2015	34242
AYDIN KAYGUSUZ	50857 / 2400000	125,90	23.11.2015	34242

MALİK	PAY / PAYDA	HİSSE PAYI (m ²)	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
HATEM KAYGUSUZ	50857 / 2400000	125,90	23.11.2015	34242
HAMZA KÖYBAŞI	13803 / 400000	205,02	23.11.2015	34242
YETER ARACI	903 / 25000	214,60	23.11.2015	34242
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM	25501 / 800000	189,39	23.11.2015	34242
FATMA ALKAN	27091 / 600000	268,26	23.11.2015	34242
MUHARREM DEĞERLİ	96823 / 2400000	239,69	23.11.2015	34242
ŞEMİAT AT	2031 / 400000	30,17	23.11.2015	34242
SEMIHA ER	62887 / 2400000	155,68	23.11.2015	34242
ABDULLAH YAZICI	20951 / 1200000	103,73	23.11.2015	34242
HÜSEYİN AT	4657 / 150000	184,46	23.11.2015	34242
AHMET YAZICI	20953 / 2400000	51,87	23.11.2015	34242
TOPLAM	1 / 1	5.941,32		

2435 ADA 2 PARSEL MALİK-HİSSE BİLGİSİ

MALİK	PAY / PAYDA	HİSSE PAYI (m ²)	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	194535 / 240000	5732,01	24.02.2014	6064
ŞAHİN ÇELİK	7672 / 240000	226,06	24.02.2014	6064
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.	20095 / 240000	592,10	24.02.2014	6064
DAVUT PARLAR	120 / 240000	3,54	24.02.2014	6064
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	8789 / 120000	517,94	23.11.2015	34242
TOPLAM	1 / 1	7.071,64		

2435 ADA 3 PARSEL MALİK-HİSSE BİLGİSİ

MALİK	PAY / PAYDA	HİSSE PAYI (m ²)	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
ERGÜR GÜRDERE	6365 / 240000	135,09	24.02.2014	6064
YAŞAR KÖYBAŞI	3335 / 240000	70,78	24.02.2014	6064
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	41426 / 240000	879,20	24.02.2014	6064
HALİT CANSIZ	32965 / 240000	699,63	24.02.2014	6064
CAHİT CANSIZ	69874 / 240000	1482,96	24.02.2014	6064
DURŞUN CANSIZ	10282 / 240000	218,22	24.02.2014	6064
RUHİYE CANSIZ	10112 / 240000	214,61	24.02.2014	6064
SİNAN CANSIZ	11156 / 240000	236,77	24.02.2014	6064
TARIK AKGÜN	2689 / 240000	57,07	24.02.2014	6064
DAVUT PARLAR	179 / 240000	3,80	24.02.2014	6064
AHMET ÇELİK	10076 / 240000	213,85	24.02.2014	6064
MUSA GÜRKAN	40 / 240000	0,85	24.02.2014	6064
ARİF OKUR, SEFER OKUR, DAVUT OKUR, EMİNE OKUR, DURŞUN OKUR, SALİH OKUR	1993 / 30000	338,38	03.11.2014	37084
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	8519 / 80000	542,40	23.11.2015	34255
TOPLAM	1 / 1	5.093,59		

HARMONİ GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

2435 ADA 4 PARSEL MALİK-HİSSE BİLGİSİ

MALİK	PAY / PAYDA	HİSSE PAYI (m ²)	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
HALİT SERHAN ERCİVELEK	16626 / 240000	321,93	24.02.2014	6064
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.	6161 / 240000	119,29	24.02.2014	6064
REMZİ DEMİRLİKAN	11084 / 240000	214,62	24.02.2014	6064
ABDURRAHİM ZENGİN	16626 / 240000	321,93	24.02.2014	6064
DAVUT PARLAR	51 / 240000	0,99	24.02.2014	6064
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	47363 / 60000	3668,33	16.10.2015	30488
TOPLAM	1 / 1	4.647,08		

2435 ADA 5 PARSEL MALİK-HİSSE BİLGİSİ

MALİK	PAY / PAYDA	HİSSE PAYI (m ²)	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
METİN AKAGÜN	67407 / 240000	1701,91	24.02.2014	6064
MUSTAFA ŞAHİN	25502 / 240000	643,88	24.02.2014	6064
YILMAZ KARIPARDUÇ	8500 / 240000	214,61	24.02.2014	6064
TUNCAY BEKTAŞ	8755 / 240000	221,05	24.02.2014	6064
REMZİ DEMİRLİKAN	25500 / 240000	643,83	24.02.2014	6064
SEMA ÖZCAN	12751 / 360000	214,63	18.08.2014	27840
EMİNE ERDEN	12751 / 360000	214,63	18.08.2014	27840
MURAT ERDEN	12751 / 360000	214,63	18.08.2014	27840
HAVİSE BİLEN	12751 / 640000	120,73	18.08.2014	27840
ALİ ERDEN	12751 / 640000	120,73	18.08.2014	27840
FEYZULLAH ERDEN	12751 / 640000	120,73	18.08.2014	27840
AHMET ERDEN	12751 / 640000	120,73	18.08.2014	27840
ADALET ERDEN	12751 / 480000	160,97	18.08.2014	27840
ZEYNEP ERDEN	12751 / 960000	80,49	27.10.2014	36241
ŞERİFE KAVUN	12751 / 960000	80,49	27.10.2014	36241
FAHRİ ERDEN	12751 / 960000	80,49	27.10.2014	36241
HATİCE NURAN DEMİR	12751 / 960000	80,49	27.10.2014	36241
YUSUF KÖYBAŞI	33 / 20000	10,00	28.10.2014	36511
KAMİL GÜRSOY	7921 / 240000	199,99	30.10.2014	36597
HAMZA KÖYBAŞI	127 / 80000	9,62	30.10.2014	36597
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	18091 / 240000	456,77	23.11.2015	34242
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.	431 / 7500	348,22	23.11.2015	34242
TOPLAM	1 / 1	6.059,59		

2435 ADA 6 PARSEL MALİK-HİSSE BİLGİSİ

MALİK	PAY / PAYDA	HİSSE PAYI (m ²)	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.	18833 / 240000	399,08	24.02.2014	6064
MUZAFFER MADEN	10534 / 240000	223,22	24.02.2014	6064
ŞATIYE KESER	4389 / 240000	93,00	24.02.2014	6064
ŞEHİRİYE MADEN	7933 / 240000	168,10	24.02.2014	6064
ALİ YAŞAR TONYALI	11918 / 240000	252,55	24.02.2014	6064
DAVUT PARLAR	1562 / 240000	33,10	24.02.2014	6064

MALİK	PAY / PAYDA	HİSSE PAYI (m ²)	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
ALİ İHSAN DEMİRCİ	2471 / 240000	52,36	24.02.2014	6064
HACER ALBAYRAK	14887 / 240000	315,46	24.02.2014	6064
AHMET ÇELİK	8705 / 240000	184,46	24.02.2014	6064
BİNALİ GÜLTEKİN	10129 / 240000	214,64	23.11.2015	34242
GÜLÜZAR GÜL	10129 / 240000	214,64	23.11.2015	34242
YAVUZ YILMAZDEMİR	2066 / 240000	43,78	24.02.2014	6064
HALİT CANSIZ	77917 / 240000	1651,10	03.11.2014	37084
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	19509 / 80000	1240,21	23.11.2015	34242
TOPLAM	1 / 1	5.085,71		

2435 ADA 7 PARSEL MALİK-HİSSE BİLGİSİ

MALİK	PAY / PAYDA	HİSSE PAYI (m ²)	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
DAVUT PARLAR	991 / 240000	27,13	24.02.2014	6064
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	209602 / 240000	5737,61	24.02.2014	6064
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.	21802 / 240000	596,80	24.02.2014	6064
AHMET ÇELİK	1071 / 240000	29,32	24.02.2014	6064
ÖMER FARUK ÇELİK	6534 / 240000	178,86	24.02.2014	6064
TOPLAM	1 / 1	6.569,72		

2435 ADA 8 PARSEL MALİK-HİSSE BİLGİSİ

MALİK	PAY / PAYDA	HİSSE PAYI (m ²)	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
EMİNE ÖZBEY	1035 / 240000	36,46	24.02.2014	6064
FATMA ERDOĞAN	2417 / 240000	85,14	24.02.2014	6064
SADIK AKTAŞGİL	2710 / 240000	95,46	24.02.2014	6064
AYŞE DALKILIÇ	1486 / 240000	52,34	24.02.2014	6064
HÜSEYİN ERDOĞAN	1939 / 240000	68,30	24.02.2014	6064
HÜSEYİN KAĞITÇI	1667 / 240000	58,72	24.02.2014	6064
ORHAN CENGİZ	1664 / 240000	58,61	24.02.2014	6064
ZEKİ AKKILIÇ	1516 / 240000	53,40	24.02.2014	6064
MÜLHEM KARADEDE	1605 / 240000	56,53	24.02.2014	6064
ŞABAN ÖZTÜRK	1601 / 240000	56,39	24.02.2014	6064
MUSTAFA GÜZERYÜZLÜ	1586 / 240000	55,87	24.02.2014	6064
SAKİNE AKKUŞ	1530 / 240000	53,89	24.02.2014	6064
HALİL İBRAHİM AYDIN	1511 / 240000	53,22	24.02.2014	6064
SAİM AKGÜN	1642 / 240000	57,84	24.02.2014	6064
ALAETTİN KARAASLAN	1503 / 240000	52,94	24.02.2014	6064
ALİ İRFAN UÇKUN	1620 / 240000	57,06	24.02.2014	6064
GÜNGÖR BOZKURT	1653 / 240000	58,23	24.02.2014	6064
HASAN AKPINAR	1396 / 240000	49,17	24.02.2014	6064
TEMKO İTHALAT İHRACAT VE PAZARLAMA A.Ş.	956 / 240000	33,67	24.02.2014	6064
HURŞEN KARASU	163 / 40000	34,45	24.02.2014	6064
GÜNGEL GÜRSOY	163 / 40000	34,45	24.02.2014	6064
AYSEL ŞENDİL	4068 / 240000	143,29	24.02.2014	6064
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	69007 / 120000	4861,41	23.11.2015	34242
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.	2597 / 9600	2286,92	16.10.2015	30515
TOPLAM	1 / 1	8.453,77		

HARMONİ GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

2435 ADA 9 PARSEL MALİK-HİSSE BİLGİSİ

MALİK	PAY / PAYDA	HİSSE PAYI (m ²)	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
MEHMET ÇİFTÇİ	11400 / 240000	237,50	24.02.2014	6064
İSMAİL KUTANOĞLU	7692 / 240000	160,25	24.02.2014	6064
SALİH AKGÜN	2764 / 240000	57,58	24.02.2014	6064
ASUMAN ÇAKIR	3038 / 240000	63,29	24.02.2014	6064
AYTEN ÇAKIR	3038 / 240000	63,29	24.02.2014	6064
HAVVA ÇAKIR	3483 / 240000	72,56	24.02.2014	6064
HAVVA ÇELİK	569 / 240000	11,85	24.02.2014	6064
MEHMET ÇAKIR	3038 / 240000	63,29	24.02.2014	6064
MÜMİN ÇAKIR	3038 / 240000	63,29	24.02.2014	6064
GÖNÜL ÇAKIR	20776 / 240000	432,83	24.02.2014	6064
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	65670 / 240000	1368,13	24.02.2014	6064
FİKRİ AYANOĞLU	11332 / 240000	236,08	24.02.2014	6064
FATİH AYDEMİR	6215 / 240000	129,48	24.02.2014	6064
İSMAİL HAKKI AKBAL	6215 / 240000	129,48	24.02.2014	6064
MERAL UYSAL	2542 / 240000	52,96	24.02.2014	6064
NECLA HİRAOĞLU	11160 / 240000	232,50	24.02.2014	6064
MERYEM HEKİM	13186 / 240000	274,71	24.02.2014	6064
İSMET ÇİFTÇİ	10302 / 240000	214,63	24.02.2014	6064
ERCAN KARAKOÇ	1478 / 240000	30,79	24.02.2014	6064
SEYFETTİN YAĞCI	12121 / 240000	252,52	24.02.2014	6064
EMİN KOÇ	10302 / 240000	214,63	24.02.2014	6064
DAVUT PARLAR	63 / 240000	1,31	24.02.2014	6064
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.	15289 / 120000	637,04	23.11.2015	34255
TOPLAM	1 / 1	5.000,00		

2436 ADA 1 PARSEL MALİK-HİSSE BİLGİSİ

MALİK	PAY / PAYDA	HİSSE PAYI (m ²)	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
SÜLEYMAN BALCI	1628 / 240000	49,29	24.02.2014	6064
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	130202 / 240000	3942,38	24.02.2014	6064
HASAN ÇAĞLAYAN	2309 / 240000	69,91	24.02.2014	6064
FATMA YILMAZ	1924 / 240000	58,26	24.02.2014	6064
HÜSEYİN DEMİRTAŞ	1635 / 240000	49,51	24.02.2014	6064
MÜNEVVER ÖZKALP	1924 / 240000	58,26	24.02.2014	6064
FATMA UZUN	1975 / 240000	59,80	24.02.2014	6064
CEMAL BAĞCACI	1987 / 240000	60,16	24.02.2014	6064
MEHMET ÇİFTÇİ	2244 / 240000	67,95	24.02.2014	6064
AŞKIN KANDİL	2302 / 240000	69,70	24.02.2014	6064
NURTEN ALTİNTEL	1664 / 240000	50,38	24.02.2014	6064
HALİT SERHAN ERCİVELEK	7371 / 240000	223,19	24.02.2014	6064
EMRİYE DEMİRCİ	1376 / 240000	41,66	24.02.2014	6064
SEVGİ KAPLAN	259 / 60000	31,37	24.02.2014	6064
TALAN YALÇIN	259 / 60000	31,37	24.02.2014	6064
TARKAN DEMİRCİ	259 / 60000	31,37	24.02.2014	6064
SERPİL ERNE	259 / 60000	31,37	24.02.2014	6064
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.	7669 / 120000	464,42	20.08.2015	25391
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.	55361 / 240000	1676,27	19.10.2015	30688
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	827 / 30000	200,33	23.11.2015	34242
TOPLAM	1 / 1	7.266,94		

2436 ADA 2 PARSEL MALİK-HİSSE BİLGİSİ

MALİK	PAY / PAYDA	HİSSE PAYI (m ²)	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
ŞAHİN DİNSEVER	10798 / 240000	311,18	24.02.2014	6064
EMİNE ŞENKAL	7075 / 240000	203,89	24.02.2014	6064
NEZUK ALBAYRAK	7820 / 240000	225,36	24.02.2014	6064
İBRAHİM SÖĞÜT	6579 / 240000	189,60	24.02.2014	6064
RUHAT AYTEMİR	8986 / 240000	258,96	24.02.2014	6064
İBRAHİM VARDAR	7888 / 240000	227,32	24.02.2014	6064
MAHMUT DEMİROK	31 / 240000	0,89	24.02.2014	6064
HASAN PALA	180 / 240000	5,19	24.02.2014	6064
ZİLFİ PALA	7267 / 240000	209,42	24.02.2014	6064
DİNÇER TOPACIK	7150 / 240000	206,05	24.02.2014	6064
DURBABA ÖZTÜRK	7447 / 240000	214,61	24.02.2014	6064
LATİFE ÇAKIR	8142 / 240000	234,64	24.02.2014	6064
NAZMİ COŞKUN	8142 / 240000	234,64	24.02.2014	6064
SAİM ŞEKERCİ	2021 / 240000	58,24	24.02.2014	6064
BOR KONUT YEŞİLYURT TOPLU KONU YAPI TİC. LTD.	2000 / 240000	57,64	24.02.2014	6064
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	60598 / 240000	1746,33	24.02.2014	6064
DOĞAN AĞABEY ÖZTÜRK	7670 / 240000	221,04	24.02.2014	6064
SALİH ALUK	7596 / 240000	218,90	24.02.2014	6064
CELAL KAM	7646 / 240000	220,34	24.02.2014	6064
ZAFER ZORGÜL	6454 / 240000	185,99	24.02.2014	6064
CÖMERT UZ	6727 / 240000	193,86	24.02.2014	6064
SALİH EYÜPOĞLU	7646 / 240000	220,34	24.02.2014	6064
FEHMİ YILMAZ	7348 / 240000	211,76	24.02.2014	6064
EKREM ŞAHİN	1754 / 240000	50,55	24.02.2014	6064
DAVUT PARLAR	95 / 240000	2,74	24.02.2014	6064
ALİ İHSAN DEMİRCİ	103 / 6000	118,73	24.02.2014	6064
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.	13643 / 240000	393,17	24.02.2014	6064
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	17 / 8000	14,70	17.04.2014	12851
RUMEYSA BERBER	7199 / 960000	51,87	24.04.2014	13539
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.	19823 / 320000	428,45	23.11.2015	34255
TOPLAM	1 / 1	6.916,40		

2436 ADA 3 PARSEL MALİK-HİSSE BİLGİSİ

MALİK	PAY / PAYDA	HİSSE PAYI (m ²)	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
DAVUT PARLAR	36 / 240000	0,90	24.02.2014	6064
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.	10759 / 240000	268,60	24.02.2014	6064
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	45841 / 48000	5722,23	23.11.2015	34242
TOPLAM	1 / 1	5.991,73		

2436 ADA 4 PARSEL MALİK-HİSSE BİLGİSİ

MALİK	PAY / PAYDA	HİSSE PAYI (m ²)	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.	10627 / 240000	324,50	24.02.2014	6064
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	229373 / 240000	7003,96	24.02.2014	6064
TOPLAM	1 / 1	7.328,46		

2437 ADA 1 PARSEL MALİK-HİSSE BİLGİSİ

MALİK	PAY / PAYDA	HİSSE PAYI (m ²)	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
YADİGAR PEKDAŞ	22 / 240000	0,59	24.02.2014	6064
BOR KONUT İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LTD. ŞTİ	31072 / 240000	830,36	24.02.2014	6064
MURAT DOĞAN	6694 / 240000	178,89	24.02.2014	6064
HÜSEYİN BİNGÖL	4016 / 240000	107,32	24.02.2014	6064
VEYSEL BİNGÖL	4016 / 240000	107,32	24.02.2014	6064
BOR KONUT YEŞİLYURT TOPLU KONU YAPI TİC. LTD.	136134 / 240000	3638,03	24.02.2014	6064
SÜLEYMA SESLİKAYA	8620 / 240000	230,36	24.02.2014	6064
HÜSEYİN KORKMAZ	47 / 240000	1,26	24.02.2014	6064
HÜSEYİN HABİBOĞLU	13759 / 240000	367,69	24.02.2014	6064
İSMAİL ODABAŞ	6290 / 240000	168,09	24.02.2014	6064
MUSA ALBAYRAK	535 / 240000	14,30	24.02.2014	6064
AHMET ŞENOCAK	9182 / 240000	245,38	24.02.2014	6064
DAVUT PARLAR	2 / 240000	0,05	24.02.2014	6064
HÜSEYİN BAŞ	211 / 120000	11,28	24.02.2014	6064
MİKTAT ÖLMEZ	7822 / 240000	209,03	24.02.2014	6064
HÜSEYİN PEKDAŞ	61 / 80000	4,89	24.02.2014	6064
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	2487 / 240000	66,46	24.02.2014	6064
ZEKİYE ALTAŞ	2899 / 80000	232,42	11.05.2015	14655
TOPLAM	1 / 1	6.413,73		

2437 ADA 3 PARSEL MALİK-HİSSE BİLGİSİ

MALİK	PAY / PAYDA	HİSSE PAYI (m ²)	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
ALİ GÜR	42477 / 240000	208,74	24.02.2014	6064
HALİL KOÇAK	47167 / 240000	231,79	24.02.2014	6064
CEVAT KAYDOK	43674 / 240000	214,62	24.02.2014	6064
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	41940 / 240000	206,10	24.02.2014	6064
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	64742 / 240000	318,16	24.02.2014	6064
TOPLAM	1 / 1	1.179,41		

Yukarıdaki tabloda değerlendirme konusu 29 adet parsel ile ilişkin malik bilgileri, hisse oranları ve hisselerle düşen arsa payları (m²) belirtilmiştir. Değerleme konusu 29 adet parselin toplam yüz ölçümü 158.288,48 m² olup Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde toplam 81.999,28 m² yüzölçümlü arsa payı (hisse) bulunmaktadır.

3.2. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Müşteri firmadan temin edilen 23.11.2015 tarihli, onaylı takyidat belgelerine göre konu taşınmazlar üzerinde muhtelif sayıda takyidat bulunmaktadır. Değerleme çalışmasında Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan arsa payları değerlendirilmiş olup söz konusu arsa payları üzerinde bulunan takyidat kayıtları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Tablo. 3 Konu Gayrimenkullere Ait Takyidat Bilgileri

ADA	PARSEL	HANELER	TAKYİDAT KAYDI
2432	1	BEYANLAR	<p>*Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır.(Ümraniye Sulh Hukuk Mahkemesi 2004/542 Esas dosya no. 04.03.2005 tarih 654 sayı.)</p> <p>**Diğer (Konusu: İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır.) Tarih: 16.07.2007 Sayı:3143 Malik: Ümraniye Belediyesi</p> <p>*Ümraniye Sulh Hukuk Mahk. 2004/546 E.say Dos. ile Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Sayı:658</p> <p>*Ümraniye Sulh Hukuk Mahk. 2004/544 Es.say Dosy. ile Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Sayı:656</p> <p>**Diğer (Konusu: İstanbul 7. İdare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) 20.08.2009 sayı : 3820</p> <p>*Ümraniye 1. Sulh Hukuk Hakimliğinin 09.02.2005 Tarih 2003/667 esas sayılı dosyası ile izale-i şuyuu davası açılmıştır. 24.02.2005 T Yev: 438 (11.01.2005 tarih ve 438 yev.)</p> <p>*Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 653 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/541 E) (04.03.2005 Tarih ve 653 yev.)</p> <p>*Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 655 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/543 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.)</p> <p>*Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 657 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/545 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.)</p> <p>*Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 659 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/547 E) (04.03.2005 Tarih ve 659 yev.)</p> <p>İmar düzenlemesine alınmıştır. Başlama Tarih: 05/10/2015, Bitiş Tarih: 05/10/2015 (06/10/2015 tarih ve 29313 yev.)</p> <p>*İstanbul Anadolu 26. Asliye Hukuk Mahkemesi nin 14/07/2014 tarih 2013/182E. Sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (Tarih:24.07.2014, Yevmiye:25789) (Sinpaş G.Y.O. 3391/120000 hissesinde)</p>
		ŞERHLER	<p>*İzale-i Şuyuu Davası açıldığına dair Şerh: 12.10.2006 Yev: 19651 Ümraniye 2. Sulh Hk Mh 12.10.2006 Gün 2005/137 E Sy ile (12.10.2006 tarih ve 19651 yev.)</p>
2432	2	BEYANLAR	<p>*Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır.(Ümraniye Sulh Hukuk Mahkemesi 2004/542 Esas dosya no. 04.03.2005 tarih 654 sayı.)</p> <p>**Diğer (Konusu: İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır.) Tarih: 16.07.2007 Sayı:3143 Malik: Ümraniye Belediyesi</p> <p>**Diğer (Konusu: İstanbul 7. İdare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) 20.08.2009 sayı : 3820</p> <p>*Ümraniye 1. Sulh Hukuk Hakimliğinin 09.02.2005 Tarih 2003/667 esas sayılı dosyası ile izale-i şuyuu davası açılmıştır. 24.02.2005 T Yev: 438 (11.01.2005 tarih ve 438 yev.)</p> <p>*Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 653 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/541 E) (04.03.2005 Tarih ve 653 yev.)</p> <p>*Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 655 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/543 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.)</p> <p>*Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 657 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/545 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.)</p> <p>*Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 656 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/544 E) (04.03.2005 Tarih ve 656 yev.)</p> <p>*Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 658 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/546 E) (04.03.2005 Tarih ve 658 yev.)</p> <p>*Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 659 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/547 E) (04.03.2005 Tarih ve 659 yev.)</p> <p>İmar düzenlemesine alınmıştır. Başlama Tarih: 05/10/2015, Bitiş Tarih: 05/10/2015 (06/10/2015 tarih ve 29313 yev.)</p>
		ŞERHLER	<p>*İzale-i Şuyuu Davası açıldığına dair Şerh: 12.10.2006 Yev: 19651 Ümraniye 2. Sulh Hk Mh 12.10.2006 Gün 2005/137 E Sy ile (12.10.2006 tarih ve 19651 yev.)</p>
2432	3	BEYANLAR	<p>*Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır.(Ümraniye Sulh Hukuk Mahkemesi 2004/542 Esas dosya no. 04.03.2005 tarih 654 sayı.)</p> <p>**Diğer (Konusu: İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır.) Tarih: 16.07.2007 Sayı:3143 Malik: Ümraniye Belediyesi</p> <p>**Diğer (Konusu: İstanbul 7. İdare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) 20.08.2009 sayı : 3820</p> <p>*Ümraniye 1. Sulh Hukuk Hakimliğinin 09.02.2005 Tarih 2003/667 esas sayılı dosyası ile izale-i şuyuu davası açılmıştır. 24.02.2005 T Yev: 438 (11.01.2005 tarih ve 438 yev.)</p> <p>*Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 653 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/541 E) (04.03.2005 Tarih ve 653 yev.)</p> <p>*Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 655 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/543 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.)</p> <p>*Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 657 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/545 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.)</p> <p>*Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 656 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/544 E) (04.03.2005 Tarih ve 656 yev.)</p> <p>*Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 658 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/546 E) (04.03.2005 Tarih ve 658 yev.)</p> <p>*Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 659 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/547 E) (04.03.2005 Tarih ve 659 yev.)</p>
		ŞERHLER	<p>*İzale-i Şuyuu Davası açıldığına dair Şerh: 12.10.2006 Yev: 19651 Ümraniye 2. Sulh Hk Mh 12.10.2006 Gün 2005/137 E Sy ile (12.10.2006 tarih ve 19651 yev.)</p>

ADA	PARSEL	HANELER	TAKYİDAT KAYDI
2432	4	BEYANLAR	<p>*Ümraniye Sulh Huk. Mahk. 2004/544 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:656</p> <p>**Diğer (Konusu: İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır.) Tarih: 16.07.2007 Sayı:3143 Malik: Ümraniye Belediyesi</p> <p>**Diğer (Konusu: İstanbul 7. İdare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) 20.08.2009 sayı: 3820</p> <p>*Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır.(Ümraniye Sulh Hukuk Mahkemesi 2004/542 Esas dosya no. 04.03.2005 tarih 654 sayı. *Ümraniye 1. Sulh Hukuk Hakimliği'nin 09.02.2005 Tarih 2003/667 esas sayılı dosyası ile izale-i şuyuu davası açılmıştır. 24.02.2005 T Yev: 438 (11.01.2005 tarih ve 438 yev.)</p> <p>*Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 653 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/541 E) (04.03.2005 Tarih ve 653 yev.) *Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 655 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/543 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.) *Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 657 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/545 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.) *Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 658 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/546 E) (04.03.2005 Tarih ve 658 yev.) *Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 659 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/547 E) (04.03.2005 Tarih ve 659 yev.) *İstanbul Anadolu 19 Sulh Hukuk Mahkemesi nin 20.06.2014 tarih 2014/420 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyuu davası açılmıştır. (03.07.2014 tarih ve 23014 yev.)</p>
		ŞERHLER	* İzale-i Şuyuu Davası açıldığına dair Şerh: 12.10.2006 Yev: 19651 Ümraniye 2. Sulh Hk Mh 12.10.2006 Gün 2005/137 E Sy ile (12.10.2006 tarih ve 19651 yev.)
2432	5	BEYANLAR	<p>*Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır.(Ümraniye Sulh Hukuk Mahkemesi 2004/542 Esas dosya no. 04.03.2005 tarih 654 sayı.</p> <p>**Diğer (Konusu: İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır.) Tarih: 16.07.2007 Sayı:3143 Malik: Ümraniye Belediyesi</p> <p>**Diğer (Konusu: İstanbul 7. İdare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) 20.08.2009 sayı: 3820</p> <p>*Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/543 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:655</p> <p>*Ümraniye 1. Sulh Hukuk Hakimliği'nin 09.02.2005 Tarih 2003/667 esas sayılı dosyası ile izale-i şuyuu davası açılmıştır. 24.02.2005 T Yev: 438 (11.01.2005 tarih ve 438 yev.)</p> <p>*Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 653 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/541 E) (04.03.2005 Tarih ve 653 yev.) *Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 657 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/545 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.) *Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 656 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/544 E) (04.03.2005 Tarih ve 656 yev.) *Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 658 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/546 E) (04.03.2005 Tarih ve 658 yev.) *Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 659 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/547 E) (04.03.2005 Tarih ve 659 yev.)</p> <p>Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/547 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:659</p>
		ŞERHLER	* İzale-i Şuyuu Davası açıldığına dair Şerh: 12.10.2006 Yev: 19651 Ümraniye 2. Sulh Hk Mh 12.10.2006 Gün 2005/137 E Sy ile (12.10.2006 tarih ve 19651 yev.)
2432	6	BEYANLAR	<p>*Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır.(Ümraniye Sulh Hukuk Mahkemesi 2004/542 Esas dosya no. 04.03.2005 tarih 654 sayı.</p> <p>**Diğer (Konusu: İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır.) Tarih: 16.07.2007 Sayı:3143 Malik: Ümraniye Belediyesi</p> <p>**Diğer (Konusu: İstanbul 7. İdare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) 20.08.2009 sayı: 3820</p> <p>*Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/546 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:658</p> <p>*Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/543 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:655</p> <p>*Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/544 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:656</p> <p>*Ümraniye 1. Sulh Hukuk Hakimliği'nin 09.02.2005 Tarih 2003/667 esas sayılı dosyası ile izale-i şuyuu davası açılmıştır. 24.02.2005 T Yev: 438 (11.01.2005 tarih ve 438 yev.)</p> <p>*Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 653 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/541 E) (04.03.2005 Tarih ve 653 yev.) *Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 657 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/545 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.) *Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 659 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/547 E) (04.03.2005 Tarih ve 659 yev.)</p>
		ŞERHLER	* İzale-i Şuyuu Davası açıldığına dair Şerh: 12.10.2006 Yev: 19651 Ümraniye 2. Sulh Hk Mh 12.10.2006 Gün 2005/137 E Sy ile (12.10.2006 tarih ve 19651 yev.) ***İhtiyati Tedbir: Ümraniye 1. Asliye Hukuk Mah.nin 2012/533 Esas Sayılı Dosyası (22.08.2012 tarih ve 22055 Yev.) (Sinpaş GYO A.Ş.'nin 84714/240000 hissesi üzerinde)
2432	7	BEYANLAR	<p>*Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır.(Ümraniye Sulh Hukuk Mahkemesi 2004/542 Esas dosya no. 04.03.2005 tarih 654 sayı.</p> <p>**Diğer (Konusu: İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır.) Tarih: 16.07.2007 Sayı:3143 Malik: Ümraniye Belediyesi</p> <p>**Diğer (Konusu: İstanbul 7. İdare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) 20.08.2009 sayı: 3820</p> <p>*Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/546 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:658</p> <p>*Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/543 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:655</p> <p>*Beyan:Ümraniye 1. Sulh Hukuk Hakimliği'nin 09.02.2005 Tarih 2003/667 esas sayılı dosyası ile izale-i şuyuu davası açılmıştır. 24.02.2005 T Yev: 438 (11.01.2005 tarih ve 438 yev.)</p> <p>*Ümraniye 1. Sulh Hukuk Hakimliği'nin 09.02.2005 Tarih 2003/667 esas sayılı dosyası ile izale-i şuyuu davası açılmıştır. 24.02.2005 T Yev: 438 (11.01.2005 tarih ve 438 yev.)</p> <p>*Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 653 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/541 E) (04.03.2005 Tarih ve 653 yev.) *Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 657 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/545 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.) *Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 656 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/544 E) (04.03.2005 Tarih ve 656 yev.) *Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 659 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/547 E) (04.03.2005 Tarih ve 659 yev.)</p>
		ŞERHLER	* İzale-i Şuyuu Davası açıldığına dair Şerh: 12.10.2006 Yev: 19651 Ümraniye 2. Sulh Hk Mh 12.10.2006 Gün 2005/137 E Sy ile (12.10.2006 tarih ve 19651 yev.) ***İhtiyati Tedbir: 30.05.2013 tar. 16461 yev. İstanbul Anadolu 12. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 08.05.2013 tarih 2013/242 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazısı (30.05.2013 tarih ve 16461 yev.) (Sinpaş GYO A.Ş. 26831/240000 hissesi üzerinde)

ADA	PARSEL	HANELER	TAKYİDAT KAYDI
2432	8	BEYANLAR	<p>*Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır.(Ümraniye Sulh Hukuk Mahkemesi 2004/542 Esas dosya no. 04.03.2005 tarih 654 sayı. *Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/543 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:655 *Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/544 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:656</p> <p>**Diğer (Konusu: İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır.) Tarih: 16.07.2007 Sayı:3143 Malik: Ümraniye Belediyesi</p> <p>**Diğer (Konusu: İstanbul 7. idare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) 20.08.2009 sayı: 3820</p> <p>*Ümraniye 1. Sulh Hukuk Hakimliği'nin 09.02.2005 Tarih 2003/667 esas sayılı dosyası ile izaleyi şuyuu davası açılmıştır. 24.02.2005 T Yev: 438 (11.01.2005 tarih ve 438 yev.)</p> <p>*Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 653 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/541 E) (04.03.2005 Tarih ve 653 yev.) *Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 657 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/545 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.) *Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 658 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/546 E) (04.03.2005 Tarih ve 658 yev.) *Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 659 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/547 E) (04.03.2005 Tarih ve 659 yev.) ***Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/784 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24397 (Sinpaş GYO A.Ş. 95933/240000 hissesi üzerinde)</p> <p>***Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/783 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24403 (Sinpaş GYO A.Ş. 95933/240000 hissesi üzerinde)</p>
		ŞERHLER	<p>* İzale-i Şuyuu Davası açıldığına dair Şerh: 12.10.2006 Yev: 19651 Ümraniye 2. Sulh Hk Mh 12.10.2006 Gün 2005/137 E Sy ile (12.10.2006 tarih ve 19651 yev.)</p> <p>***İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2. Asliye Huk. Mah.nin 2012/783 esas sayılı Dosyası (31.12.2012 tarih ve 35227 yev.) (Sinpaş GYO A.Ş. 95933/240000 hissesi üzerinde)</p> <p>***İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2. Asliye Huk. Mah.nin 2012/784 esas sayılı Dosyası (31.12.2012 tarih ve 35254 yev.) (Sinpaş GYO A.Ş. 95933/240000 hissesi üzerinde)</p>
2433	4	BEYANLAR	<p>*Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/544 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:656</p> <p>**Diğer (Konusu: İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır.) Tarih: 16.07.2007 Sayı:3143 Malik: Ümraniye Belediyesi</p> <p>*Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır.(Ümraniye Sulh Hukuk Mahkemesi 2004/542 Esas dosya no. 04.03.2005 tarih 654 sayı. *Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/546 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:658</p> <p>*Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/543 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:655</p> <p>**Diğer (Konusu: İstanbul 7. idare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) 20.08.2009 sayı: 3820</p> <p>*Ümraniye 1. Sulh Hukuk Hakimliği'nin 09.02.2005 Tarih 2003/667 esas sayılı dosyası ile izaleyi şuyuu davası açılmıştır. 24.02.2005 T Yev: 438 (11.01.2005 tarih ve 438 yev.)</p> <p>*Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/541 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:653 (17.01.2005 tarih ve 653 yev.)</p> <p>*Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/545 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:657 (04.03.2005 tarih ve 659 yev.)</p> <p>*Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/547 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:659 (04.03.2005 tarih ve 659 yev.)</p> <p>***Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/784 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24397(Sinpaş GYO A.Ş. 192809/240000 hissesi üzerinde)</p> <p>***Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/783 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24403(Sinpaş GYO A.Ş. 192809/240000 hissesi üzerinde)</p>
		ŞERHLER	<p>* İzale-i Şuyuu Davası açıldığına dair Şerh: 12.10.2006 Yev: 19651 Ümraniye 2. Sulh Hk Mh 12.10.2006 Gün 2005/137 E Sy ile (12.10.2006 tarih ve 19651 yev.)</p> <p>***İhtiyati Tedbir: 30.05.2013 tar. 16461 yev. İstanbul Anadolu 12. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 08.05.2013 tarih 2013/242 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazısı (30.05.2013 tarih ve 16461 yev.) (Sinpaş GYO A.Ş. 192809/240000 hissesi üzerinde)</p> <p>***İhtiyati Tedbir: İst. Anadolu 11. Asliye Hukuk Mah.nin 2013/179 Esas Sayılı Dosyası (28.10.2013 tarih ve 30943) (Sinpaş GYO A.Ş. 192809/240000 hissesi üzerinde)</p>
		HAK VE MÜKELLEFİYETLER	<p>****İrtifak: 1868,72 m²'lik kısımda TEİAŞ lehine İrtifak Hakkı (24.02.2014 tarih ve 6064 yev.)</p> <p>****İrtifak: 921,21 m²'lik kısımda TEİAŞ lehine İrtifak Hakkı (24.02.2014 tarih ve 6064 yev.)</p>

ADA	PARSEL	HANELER	TAKYİDAT KAYDI
2433	5	BEYANLAR	<p>*Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır.(Ümraniye Sulh Hukuk Mahkemesi 2004/542 Esas dosya no. 04.03.2005 tarih 654 sayı. *Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/546 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Sayı:658</p> <p>*Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/543 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:655</p> <p>*Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/544 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:656</p> <p>** (Konusu: İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır.) Tarih: 16.07.2007 Sayı:3143 Malik: Ümraniye Belediyesi</p> <p>**Diğer (Konusu: İstanbul 7. idare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) 20.08.2009 sayı: 3820</p> <p>*Ümraniye 1. Sulh Hukuk Hakimliği'nin 09.02.2005 Tarih 2003/667 esas sayılı dosyası ile izaleyi şuyuu davası açılmıştır. 24.02.2005 T Yev: 438 (11.01.2005 tarih ve 438 yev.)</p> <p>*Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/541 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:653 (17.01.2005 tarih ve 653 yev.)</p> <p>*Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/545 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:657 (04.03.2005 tarih ve 659 yev.)</p> <p>*Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/547 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:659 (04.03.2005 tarih ve 659 yev.)</p> <p>***Beyan:Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/784 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24397(Sinpaş GYO A.Ş. 57614/240000 hissesi üzerinde)</p> <p>***Beyan:Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/783 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24403(Sinpaş GYO A.Ş. 57614/240000 hissesi üzerinde)</p>
		ŞERHLER	<p>* İzale-i Şuyuu Davası açıldığına dair Şerh: 12.10.2006 Yev: 19651 Ümraniye 2. Sulh Hk Mh 12.10.2006 Gün 2005/137 E Sy ile (12.10.2006 tarih ve 19651 yev.)</p> <p>***İhtiyati Tedbir: Ümraniye 1. Asliye Hukuk Mah.nin 2012/533 Esas Sayılı Dosyası (22.08.2012 tarih ve 22055 Yev (Sinpaş GYO A.Ş. 57614/240000 hissesi üzerinde)</p> <p>***İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2. Asliye Huk. Mah.nin 2012/783 esas sayılı Dosyası (31.12.2012 tarih ve 35227 yev.) (Sinpaş GYO A.Ş. 57614/240000 hissesi üzerinde)</p> <p>***İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2. Asliye Huk. Mah.nin 2012/784 esas sayılı Dosyası (31.12.2012 tarih ve 35254 yev.) (Sinpaş GYO A.Ş. 57614/240000 hissesi üzerinde)</p>
		HAK VE MÜKELLEFİYETLER	<p>****İrtifak: 1134,34 m²'lik kısımda TEİAŞ lehine İrtifak Hakkı (24.02.2014 tarih ve 6064 yev.)</p> <p>*İrtifak: 70,46 m²'lik kısımda TEİAŞ lehine İrtifak Hakkı (24.02.2014 tarih ve 6064 yev.)</p>
2433	6	BEYANLAR	<p>*Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır (Ümr. Sulh Huk. Mahk. 2004/542 Esas Dos. 04.03.2005 Sayı:654</p> <p>*Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/546 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:658</p> <p>**Diğer (Konusu: İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır.) Tarih: 16.07.2007 Sayı:3143 Malik: Ümraniye Belediyesi</p> <p>**Diğer (Konusu: İstanbul 7. idare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) 20.08.2009 sayı: 3820</p> <p>*Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/543 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:655</p> <p>*Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/544 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:656</p> <p>*Ümraniye 1. Sulh Hukuk Hakimliği'nin 09.02.2005 Tarih 2003/667 esas sayılı dosyası ile izaleyi şuyuu davası açılmıştır. 24.02.2005 T Yev: 438 (11.01.2005 tarih ve 438 yev.)</p> <p>*Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/541 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:653 (17.01.2005 tarih ve 653 yev.)</p> <p>*Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/545 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:657 (04.03.2005 tarih ve 655 yev.)</p> <p>*Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/547 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:659 (04.03.2005 tarih ve 659 yev.)</p> <p>***Ümraniye 1. Asliye Hukuk Mah. nin 14.04.2006 Gün ve 2005/537 E 2006/176 K Sayılı İlamı Gereğince Havva Çakır'ın Soy isminin Çelik Olduğuna Dair Dosyasına Evrak Eklenmiştir. 26.02.2007 Sayı: 666 (26.02.2007 tarih ve 666 yev.)</p> <p>***Beyan:Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/784 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24397(Sinpaş GYO A.Ş. 34529/240000 hissesi üzerinde)</p> <p>***Beyan:Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/783 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24403 (Sinpaş GYO A.Ş. 34529/240000 hissesi üzerinde)</p>
		ŞERHLER	<p>* İzale-i Şuyuu Davası açıldığına dair Şerh: 12.10.2006 Yev: 19651 Ümraniye 2. Sulh Hk Mh 12.10.2006 Gün 2005/137 E Sy ile (12.10.2006 tarih ve 19651 yev.)</p> <p>***İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2. Asliye Huk. Mah.nin 2012/783 esas sayılı Dosyası (31.12.2012 tarih ve 35227 yev.) (Sinpaş GYO A.Ş. 34529/240000 hissesi üzerinde)</p> <p>***İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2. Asliye Huk. Mah.nin 2012/784 esas sayılı Dosyası (31.12.2012 tarih ve 35254 yev.) (Sinpaş GYO A.Ş. 34529/240000 hissesi üzerinde)</p> <p>***İhtiyati Tedbir: Ümraniye 1. Asliye Hukuk Mah.nin 2012/533 Esas Sayılı Dosyası (22.08.2012 tarih ve 22055 Yev (Sinpaş GYO A.Ş. 34529/240000 hissesi üzerinde)</p>
		HAK VE MÜKELLEFİYETLER	<p>****İrtifak: 982,81 m²'lik kısımda TEİAŞ Lehine İrtifak Hakkı (24.02.2014 tarih ve 6064 yev.)</p>

ADA	PARSEL	HANELER	TAKYİDAT KAYDI
2433	7	BEYANLAR	<p>*Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır.(Ümraniye Sulh Hukuk Mahkemesi 2004/542 Esas dosya no. 04.03.2005 tarih 654 sayı. *Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/543 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Sayı:655</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/544 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Sayı:656</p> <p>**Diğer (Konusu: İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır.) Tarih: 16.07.2007 Sayı:3143 Malik: Ümraniye Belediyesi</p> <p>**Diğer (Konusu: İstanbul 7. idare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) 20.08.2009 sayı: 3820</p> <p>*Ümraniye 1. Sulh Hukuk Hakimliği'nin 09.02.2005 Tarih 2003/667 esas sayılı dosyası ile izale-i şuyuu davası açılmıştır. 24.02.2005 T Yev: 438 (11.01.2005 tarih ve 438 yev.)</p> <p>*Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 653 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/541 E) (04.03.2005 Tarih ve 653 yev.) *Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 657 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/545 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.) *Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 658 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/546 E) (04.03.2005 Tarih ve 658 yev.) *Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 659 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/547 E) (04.03.2005 Tarih ve 659 yev.)</p>
		ŞERHLER	* İzale-i Şuyuu Davası açıldığına dair Şerh: 12.10.2006 Yev: 19651 Ümraniye 2. Sulh Hk Mh 12.10.2006 Gün 2005/137 E Sy ile (12.10.2006 tarih ve 19651 yev.)
2434	1	BEYANLAR	<p>*Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/544 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Sayı:656</p> <p>**Diğer (Konusu: İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır.) Tarih: 16.07.2007 Sayı:3143 Malik: Ümraniye Belediyesi</p> <p>*Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır.(Ümraniye Sulh Hukuk Mahkemesi 2004/542 Esas dosya no. 04.03.2005 tarih 654 sayı.</p> <p>**Diğer (Konusu: İstanbul 7. idare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) 20.08.2009 sayı: 3820</p> <p>*Ümraniye 1. Sulh Hukuk Hakimliği'nin 09.02.2005 Tarih 2003/667 esas sayılı dosyası ile izale-i şuyuu davası açılmıştır. 24.02.2005 T Yev: 438 (11.01.2005 tarih ve 438 yev.)</p> <p>*Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 653 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/541 E) (04.03.2005 Tarih ve 653 yev.) *Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 655 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/543 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.) *Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 657 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/545 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.) *Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 658 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/546 E) (04.03.2005 Tarih ve 658 yev.) *Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 659 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/547 E) (04.03.2005 Tarih ve 659 yev.)</p>
		ŞERHLER	* İzale-i Şuyuu Davası açıldığına dair Şerh: 12.10.2006 Yev: 19651 Ümraniye 2. Sulh Hk Mh 12.10.2006 Gün 2005/137 E Sy ile (12.10.2006 tarih ve 19651 yev.)
		HAK VE MÜKELLEFİYETLER	****İrtifak: 3404,53 m2'lik kısımda TEİAŞ lehine İrtifak Hakkı (24.02.2014 tarih ve 6064 yev.) ****İrtifak: 3253,10 m2'lik kısımda TEİAŞ lehine İrtifak Hakkı (24.02.2014 tarih ve 6064 yev.)
2434	2	BEYANLAR	<p>*Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/544 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Sayı:656</p> <p>*Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır.(Ümraniye Sulh Hukuk Mahkemesi 2004/542 Esas dosya no. 04.03.2005 tarih 654 sayı.</p> <p>**Diğer (Konusu: İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır.) Tarih: 16.07.2007 Sayı:3143 Malik: Ümraniye Belediyesi</p> <p>**Diğer (Konusu: İstanbul 7. idare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) 20.08.2009 sayı: 3820</p> <p>*Ümraniye 1. Sulh Hukuk Hakimliği'nin 09.02.2005 Tarih 2003/667 esas sayılı dosyası ile izale-i şuyuu davası açılmıştır. 24.02.2005 T Yev: 438 (11.01.2005 tarih ve 438 yev.)</p> <p>*Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/541 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Sayı:653 (17.01.2005 tarih ve 653 yev.)</p> <p>*Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 655 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/543 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.) *Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 657 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/545 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.) *Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 658 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/546 E) (04.03.2005 Tarih ve 658 yev.) *Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/547 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Sayı:659 (04.03.2005 tarih ve 659 yev.)</p> <p>***Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/784 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24397 (Sinpaş GYO A.Ş. 114310/240000 hissesi üzerinde)</p> <p>***Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/783 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24403 (Sinpaş GYO A.Ş. 114310/240000 hissesi üzerinde)</p>
		ŞERHLER	* İzale-i Şuyuu Davası açıldığına dair Şerh: 12.10.2006 Yev: 19651 Ümraniye 2. Sulh Hk Mh 12.10.2006 Gün 2005/137 E Sy ile (12.10.2006 tarih ve 19651 yev.) ***İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2. Asliye Huk. Mah.nin 2012/783 esas sayılı Dosyası (31.12.2012 tarih ve 35227 yev.) (Sinpaş GYO A.Ş. 114310/240000 hissesi üzerinde) ***İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2. Asliye Huk. Mahkemesine'nin 18.12.2012 tarih 2012/784 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Sinpaş GYO A.Ş. 114310/240000 hissesi üzerinde)
		HAK VE MÜKELLEFİYETLER	****İrtifak: 3295,39 m2'lik kısımda TEİAŞ lehine İrtifak Hakkı (24.02.2014 tarih ve 6064 yev.)

ADA	PARSEL	HANELER	TAKYİDAT KAYDI
2434	3	BEYANLAR	<p>*Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/546 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Sayı:658</p> <p>*Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/544 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Sayı:656</p> <p>**Diğer (Konusu: İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır.) Tarih: 16.07.2007 Sayı:3143 Malik: Ümraniye Belediyesi</p> <p>**Diğer (Konusu: İstanbul 7. İdare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) 20.08.2009 sayı: 3820</p> <p>*Ümraniye 1. Sulh Hukuk Hakimliği'nin 09.02.2005 Tarih 2003/667 esas sayılı dosyası ile izaleyi şuyuu davası açılmıştır. 24.02.2005 T Yev: 438 (11.01.2005 tarih ve 438 yev.)</p> <p>*Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 653 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/541 E) (04.03.2005 Tarih ve 653 yev.) *Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 654 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/542E) (04.03.2005 Tarih ve 654 yev.) *Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 655 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/543 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.) *Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 657 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/545 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.) *Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/547 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:659 (04.03.2005 tarih ve 659 yev.)</p>
		ŞERHLER	* İzale-i Şuyuu Davası açıldığına dair Şerh: 12.10.2006 Yev: 19651 Ümraniye 2. Sulh Hk Mh 12.10.2006 Gün 2005/137 E Sy ile (12.10.2006 tarih ve 19651 yev.)
		HAK VE MÜKELLEFIYETLER	****İrtifak: 763,37 m2'lik kısımda TEİAŞ lehine İrtifak Hakkı (24.02.2014 tarih ve 6064 yev.)
2435	2	BEYANLAR	<p>**Diğer (Konusu: İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır.) Tarih: 16.07.2007 Sayı:3143 Malik: Ümraniye Belediyesi</p> <p>*Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/543 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Sayı:655</p> <p>**Diğer (Konusu: İstanbul 7. idare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) 20.08.2009 sayı: 3820</p> <p>*Ümraniye 1. Sulh Hukuk Hakimliği'nin 09.02.2005 Tarih 2003/667 esas sayılı dosyası ile izaleyi şuyuu davası açılmıştır. 24.02.2005 T Yev: 438 (11.01.2005 tarih ve 438 yev.)</p> <p>*Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/541 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:653 (17.01.2005 tarih ve 653 yev.)</p> <p>*Beyan: Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 657 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/545 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.) *Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/547 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:659 (04.03.2005 tarih ve 659 yev.)</p>
		ŞERHLER	* İzale-i Şuyuu Davası açıldığına dair Şerh: 12.10.2006 Yev: 19651 Ümraniye 2. Sulh Hk Mh 12.10.2006 Gün 2005/137 E Sy ile (12.10.2006 tarih ve 19651 yev.)
2435	3	BEYANLAR	<p>*Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/543 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Sayı:655</p> <p>**Diğer (Konusu: İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır.) Tarih: 16.07.2007 Sayı:3143 Malik: Ümraniye Belediyesi</p> <p>**Diğer (Konusu: İstanbul 7. İdare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) 20.08.2009 sayı: 3820</p> <p>*Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/546 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:658</p> <p>*Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/544 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Sayı:656</p> <p>*Ümraniye 1. Sulh Hukuk Hakimliği'nin 09.02.2005 Tarih 2003/667 esas sayılı dosyası ile izaleyi şuyuu davası açılmıştır. 24.02.2005 T Yev: 438 (11.01.2005 tarih ve 438 yev.)</p> <p>*Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/541 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:653 (17.01.2005 tarih ve 653 yev.)</p> <p>*Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 654 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/542E) (04.03.2005 Tarih ve 654 yev.) *Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 657 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/545 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.) *Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/547 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:659 (04.03.2005 tarih ve 659 yev.)</p>
		ŞERHLER	* İzale-i Şuyuu Davası açıldığına dair Şerh: 12.10.2006 Yev: 19651 Ümraniye 2. Sulh Hk Mh 12.10.2006 Gün 2005/137 E Sy ile (12.10.2006 tarih ve 19651 yev.)
		HAK VE MÜKELLEFIYETLER	****İrtifak: 281,04 m2'lik kısımda TEİAŞ lehine İrtifak Hakkı (24.02.2014 tarih ve 6064 yev.) ****İrtifak: 748,60 m2'lik kısımda TEİAŞ lehine İrtifak Hakkı (24.02.2014 tarih ve 6064 yev.)
2435	4	BEYANLAR	<p>*Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır.(Ümraniye Sulh Hukuk Mahkemesi 2004/542 Esas dosya no. 04.03.2005 tarih 654 sayı. *Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/546 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:658</p> <p>*Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/543 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Sayı:655</p> <p>**Diğer (Konusu: İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır.) Tarih: 16.07.2007 Sayı:3143 Malik: Ümraniye Belediyesi</p> <p>**Diğer (Konusu: İstanbul 7. idare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) 20.08.2009 sayı: 3820</p> <p>*Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/544 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Sayı:656</p> <p>*Beyan:Ümraniye 1. Sulh Hukuk Hakimliği'nin 09.02.2005 Tarih 2003/667 esas sayılı dosyası ile izaleyi şuyuu davası açılmıştır. 24.02.2005 T Yev: 438 (11.01.2005 tarih ve 438 yev.)</p> <p>*Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 653 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/541 E) (04.03.2005 Tarih ve 653 yev.) *Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/545 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:657 (04.03.2005 tarih ve 657 yev.)</p> <p>*Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 659 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/547 E) (04.03.2005 Tarih ve 659 yev.)</p> <p>*Beyan:İstanbul Anadolu 10. Sulh Hukuk Mahkemesinin 02.07.2014 tarih 2014/465 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyuu davası açılmıştır. 24.07.2014/25669</p>
		ŞERHLER	* İzale-i Şuyuu Davası açıldığına dair Şerh: 12.10.2006 Yev: 19651 Ümraniye 2. Sulh Hk Mh 12.10.2006 Gün 2005/137 E Sy ile (12.10.2006 tarih ve 19651 yev.)
		HAK VE MÜKELLEFIYETLER	****İrtifak: 8,98 m2'lik kısımda TEİAŞ lehine İrtifak Hakkı (24.02.2014 tarih ve 6064 yev.) ****İrtifak: 929,04 m2'lik kısımda TEİAŞ lehine İrtifak Hakkı (24.02.2014 tarih ve 6064 yev.)

ADA	PARSEL	HANELER	TAKYİDAT KAYDI
2435	5	BEYANLAR	<p>**Diğer (Konusu: İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır.) Tarih: 16.07.2007 Sayı:3143 Malik: Ümraniye Belediyesi</p> <p>**Diğer (Konusu: İstanbul 7. idare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) 20.08.2009 sayı: 3820</p> <p>*Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/546 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:658</p> <p>*Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/543 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Sayı:655</p> <p>*Beyan:Ümraniye 1. Sulh Hukuk Hakimliği'nin 09.02.2005 Tarih 2003/667 esas sayılı dosyası ile izale-i şuyuu davası açılmıştır. 24.02.2005 T Yev: 438 (11.01.2005 tarih ve 438 yev.)</p> <p>*Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 653 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/541 E) (04.03.2005 Tarih ve 653 yev.) *Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 654 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/542E) (04.03.2005 Tarih ve 654 yev.) *Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 656 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/544 E) (04.03.2005 Tarih ve 656 yev.) *Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/545 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:657 (04.03.2005 tarih ve 657 yev.)</p> <p>*Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 659 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/547 E) (04.03.2005 Tarih ve 659 yev.)</p> <p>İstanbul Anadolu 6. Sulh Hukuk Mahkemesi nin 15/12/2014 tarih 2014/850 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyuu davası açılmıştır.</p>
		ŞERHLER	* İzale-i Şuyuu Davası açıldığına dair Şerh: 12.10.2006 Yev: 19651 Ümraniye 2. Sulh Hk Mh 12.10.2006 Gün 2005/137 E Sy ile (12.10.2006 tarih ve 19651 yev.)
		HAK VE MÜKELLEFİYETLER	****İrtifak: 120,12 m ² 'lik kısımda TEİAŞ lehine İrtifak Hakkı (24.02.2014 tarih ve 6064 yev.)
2435	6	BEYANLAR	<p>**Diğer (Konusu: İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır.) Tarih: 16.07.2007 Sayı:3143 Malik: Ümraniye Belediyesi</p> <p>**Diğer (Konusu: İstanbul 7. idare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) 20.08.2009 sayı: 3820</p> <p>*Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/543 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Sayı:655</p> <p>*Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/544 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Sayı:656</p> <p>*Ümraniye 1. Sulh Hukuk Hakimliği'nin 09.02.2005 Tarih 2003/667 esas sayılı dosyası ile izale-i şuyuu davası açılmıştır. 24.02.2005 T Yev: 438 (11.01.2005 tarih ve 438 yev.)</p> <p>*Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/541 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:653 (17.01.2005 tarih ve 653 yev.)</p> <p>*Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 654 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/542E) (04.03.2005 Tarih ve 654 yev.) *Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 657 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/545 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.) *Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 658 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/546 E) (04.03.2005 Tarih ve 658 yev.) *Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/547 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:659 (04.03.2005 tarih ve 659 yev.)</p>
		ŞERHLER	* İzale-i Şuyuu Davası açıldığına dair Şerh: 12.10.2006 Yev: 19651 Ümraniye 2. Sulh Hk Mh 12.10.2006 Gün 2005/137 E Sy ile (12.10.2006 tarih ve 19651 yev.)
		HAK VE MÜKELLEFİYETLER	<p>***İrtifak: 592,07 m²'lik kısımda TEİAŞ lehine İrtifak Hakkı (24.02.2014 tarih ve 6064 yev.)</p> <p>****İrtifak: 1608,65 m²'lik kısımda TEİAŞ lehine İrtifak Hakkı (24.02.2014 tarih ve 6064 yev.)</p>
2435	7	BEYANLAR	<p>*Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır.(Ümraniye Sulh Hukuk Mahkemesi 2004/542 Esas dosya no. 04.03.2005 tarih 654 sayı. *Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/543 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Sayı:655</p> <p>*Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/544 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Sayı:656</p> <p>**Diğer (Konusu: İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır.) Tarih: 16.07.2007 Sayı:3143 Malik: Ümraniye Belediyesi</p> <p>**Diğer (Konusu: İstanbul 7. idare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) 20.08.2009 sayı: 3820</p> <p>*Ümraniye 1. Sulh Hukuk Hakimliği'nin 09.02.2005 Tarih 2003/667 esas sayılı dosyası ile izale-i şuyuu davası açılmıştır. 24.02.2005 T Yev: 438 (11.01.2005 tarih ve 438 yev.)</p> <p>*Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/541 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:653 (17.01.2005 tarih ve 653 yev.)</p> <p>*Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 657 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/545 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.) *Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 658 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/546 E) (04.03.2005 Tarih ve 658 yev.) *Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/547 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:659 (04.03.2005 tarih ve 659 yev.)</p>
		ŞERHLER	* İzale-i Şuyuu Davası açıldığına dair Şerh: 12.10.2006 Yev: 19651 Ümraniye 2. Sulh Hk Mh 12.10.2006 Gün 2005/137 E Sy ile (12.10.2006 tarih ve 19651 yev.)

ADA	PARSEL	HANELER	TAKYİDAT KAYDI
2435	8	BEYANLAR	<p>*Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/546 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Sayı:658</p> <p>*Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/543 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Sayı:655</p> <p>*Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/544 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Sayı:656</p> <p>**Diğer (Konusu: İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır.) Tarih: 16.07.2007 Sayı:3143 Malik: Ümraniye Belediyesi</p> <p>**Diğer (Konusu: İstanbul 7. İdare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) 20.08.2009 sayı: 3820</p> <p>*Ümraniye 1. Sulh Hukuk Hakimliği'nin 09.02.2005 Tarih 2003/667 esas sayılı dosyası ile izale-i şuyuu davası açılmıştır. 24.02.2005 T Yev: 438 (11.01.2005 tarih ve 438 yev.)</p> <p>*Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/541 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:653 (17.01.2005 tarih ve 653 yev.)</p> <p>*Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 654 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/542E) (04.03.2005 Tarih ve 654 yev.) *Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 657 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/545 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.) *Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/547 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:659 (04.03.2005 tarih ve 659 yev.)</p>
		ŞERHLER	<p>* İzale-i Şuyuu Davası açıldığına dair Şerh: 12.10.2006 Yev: 19651 Ümraniye 2. Sulh Hk Mh 12.10.2006 Gün 2005/137 E Sy ile (12.10.2006 tarih ve 19651 yev.)</p>
2435	9	BEYANLAR	<p>*Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır.(Ümraniye Sulh Hukuk Mahkemesi 2004/542 Esas dosya no. 04.03.2005 tarih 654 sayı. *Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/546 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:658</p> <p>*Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/543 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Sayı:655</p> <p>*Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/544 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Sayı:656</p> <p>**Diğer (Konusu: İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır.) Tarih: 16.07.2007 Sayı:3143 Malik: Ümraniye Belediyesi</p> <p>**Diğer (Konusu: İstanbul 7. İdare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) 20.08.2009 sayı: 3820</p> <p>*Ümraniye 1. Sulh Hukuk Hakimliği'nin 09.02.2005 Tarih 2003/667 esas sayılı dosyası ile izale-i şuyuu davası açılmıştır. 24.02.2005 T Yev: 438 (11.01.2005 tarih ve 438 yev.)</p> <p>*Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/541 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:653 (17.01.2005 tarih ve 653 yev.)</p> <p>*Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/545 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:657 (04.03.2005 tarih ve 657 yev.)</p> <p>*Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/547 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:659 (04.03.2005 tarih ve 659 yev.)</p> <p>*Ümraniye 1. Asliye Hukuk Mh nın 14.04.2006 Gün ve 2005/537 E 2006/176 K Sayılı İlamı Gereğince Havva Çakır'ın Soy İsminin Çelik Olduğuna Dair Dosyasına Evrak Eklenmiştir. 26.02.2007 Sayı: 666 (26.02.2007 tarih ve 666 yev.)</p>
		ŞERHLER	<p>* İzale-i Şuyuu Davası açıldığına dair Şerh: 12.10.2006 Yev: 19651 Ümraniye 2. Sulh Hk Mh 12.10.2006 Gün 2005/137 E Sy ile (12.10.2006 tarih ve 19651 yev.)</p>
2436	1	BEYANLAR	<p>*Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır.(Ümraniye Sulh Hukuk Mahkemesi 2004/542 Esas dosya no. 04.03.2005 tarih 654 sayı. **Diğer (Konusu: İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır.) Tarih: 16.07.2007 Sayı:3143 Malik: Ümraniye Belediyesi</p> <p>*Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/543 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Sayı:655</p> <p>**Diğer (Konusu: İstanbul 7. İdare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) 20.08.2009 sayı: 3820</p> <p>*Ümraniye 1. Sulh Hukuk Hakimliği'nin 09.02.2005 Tarih 2003/667 esas sayılı dosyası ile izale-i şuyuu davası açılmıştır. 24.02.2005 T Yev: 438 (11.01.2005 tarih ve 438 yev.)</p> <p>*Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 653 (Ümraniye Sulh Huk. Mah. 2004/541 E) (04.03.2005 tarih ve 653 yev.)</p> <p>* Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 656 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/544 E) (04.03.2005 Tarih ve 656 yev.) *Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 657 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/545 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.) *Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 658 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/546 E) (04.03.2005 Tarih ve 658 yev.) *Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/547 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:659 (04.03.2005 tarih ve 659 yev.)</p>
		ŞERHLER	<p>* İzale-i Şuyuu Davası açıldığına dair Şerh: 12.10.2006 Yev: 19651 Ümraniye 2. Sulh Hk Mh 12.10.2006 Gün 2005/137 E Sy ile (12.10.2006 tarih ve 19651 yev.)</p>

ADA	PARSEL	HANELER	TAKYİDAT KAYDI
2436	2	BEYANLAR	<p>**Diğer (Konusu: İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır.) Tarih: 16.07.2007 Sayı:3143 Malik: Ümraniye Belediyesi</p> <p>**Diğer (Konusu: İstanbul 7. İdare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) 20.08.2009 sayı: 3820</p> <p>*Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır.(Ümraniye Sulh Hukuk Mahkemesi 2004/542 Esas dosya no. 04.03.2005 tarih 654 sayı.</p> <p>*Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/544 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Sayı:656</p> <p>*Ümraniye 1. Sulh Hukuk Hakimliği'nin 09.02.2005 Tarih 2003/667 esas sayılı dosyası ile İzaleyi şuyuu davası açılmıştır. 24.02.2005 T Yev: 438 (11.01.2005 tarih ve 438 yev.)</p> <p>*Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 653 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/541 E) (04.03.2005 Tarih ve 653 yev.) *Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 655 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/543 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.) *Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 657 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/545 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.) *Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 658 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/546 E) (04.03.2005 Tarih ve 658 yev.) *Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 659 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/547 E) (04.03.2005 Tarih ve 659 yev.) ***Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/784 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24397 (Sinpaş GYO A.Ş. 60598/240000 hissesi üzerinde)</p> <p>***Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/783 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24403 (Sinpaş GYO A.Ş. 60598/240000 hissesi üzerinde)</p>
		ŞERHLER	<p>* İzale-i Şuyuu Davası açıldığına dair Şerh: 12.10.2006 Yev: 19651 Ümraniye 2. Sulh Hk Mh 12.10.2006 Gün 2005/137 E Sy ile (12.10.2006 tarih ve 19651 yev.)</p> <p>***İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2. Asliye Huk. Mah.nin 2012/783 esas sayılı Dosyası (31.12.2012 tarih ve 35227 yev.) (Sinpaş GYO A.Ş. 60598/240000 hissesi ile Sinpaş Yapı End. Ve Tic. A.Ş'nin 13643/240000 hissesi üzerinde)</p> <p>***İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2. Asliye Huk. Mahkemesine'nin 18.12.2012 tarih 2012/784 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama:-) (31.12.2012 tarih ve 35254 yev.) (Sinpaş GYO A.Ş. 60598/240000 hissesi üzerinde)</p>
2436	3	BEYANLAR	<p>*Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır.(Ümraniye Sulh Hukuk Mahkemesi 2004/542 Esas dosya no. 04.03.2005 tarih 654 sayı.</p> <p>**Diğer (Konusu: İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır.) Tarih: 16.07.2007 Sayı:3143 Malik: Ümraniye Belediyesi</p> <p>**Diğer (Konusu: İstanbul 7. İdare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) 20.08.2009 sayı: 3820</p> <p>*Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/543 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Sayı:655</p> <p>*Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/544 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Sayı:656</p> <p>*Ümraniye 1. Sulh Hukuk Hakimliği'nin 09.02.2005 Tarih 2003/667 esas sayılı dosyası ile İzaleyi şuyuu davası açılmıştır. 24.02.2005 T Yev: 438 (11.01.2005 tarih ve 438 yev.)</p> <p>*Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 653 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/541 E) (04.03.2005 Tarih ve 653 yev.) *Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 657 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/545 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.) *Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 658 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/544 E) (04.03.2005 Tarih ve 658 yev.) *Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/547 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Sayı:659 (04.03.2005 tarih ve 659 yev.)</p>
		ŞERHLER	<p>* İzale-i Şuyuu Davası açıldığına dair Şerh: 12.10.2006 Yev: 19651 Ümraniye 2. Sulh Hk Mh 12.10.2006 Gün 2005/137 E Sy ile (12.10.2006 tarih ve 19651 yev.)</p>
2436	4	BEYANLAR	<p>*Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır.(Ümraniye Sulh Hukuk Mahkemesi 2004/542 Esas dosya no. 04.03.2005 tarih 654 sayı.</p> <p>**Diğer (Konusu: İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır.) Tarih: 16.07.2007 Sayı:3143 Malik: Ümraniye Belediyesi</p> <p>**Diğer (Konusu: İstanbul 7. İdare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) 20.08.2009 sayı: 3820</p> <p>*Ümraniye 1. Sulh Hukuk Hakimliği'nin 09.02.2005 Tarih 2003/667 esas sayılı dosyası ile İzaleyi şuyuu davası açılmıştır. 24.02.2005 T Yev: 438 (11.01.2005 tarih ve 438 yev.)</p> <p>*Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/541 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Sayı:653 (17.01.2005 tarih ve 653 yev.)</p> <p>*Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 655 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/543 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.) *Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 657 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/545 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.) *Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 656 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/544 E) (04.03.2005 Tarih ve 656 yev.) *Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 658 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/546 E) (04.03.2005 Tarih ve 658 yev.) *Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/547 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Sayı:659 (04.03.2005 tarih ve 659 yev.)</p>
		ŞERHLER	<p>* İzale-i Şuyuu Davası açıldığına dair Şerh: 12.10.2006 Yev: 19651 Ümraniye 2. Sulh Hk Mh 12.10.2006 Gün 2005/137 E Sy ile (12.10.2006 tarih ve 19651 yev.)</p>

ADA	PARSEL	HANELER	TAKYİDAT KAYDI
2437	1	BEYANLAR	<p>**Diğer (Konusu: İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır.) Tarih: 16.07.2007 Sayı:3143 Malik: Ümraniye Belediyesi *Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/544 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Sayı:656 **Diğer (Konusu: İstanbul 7. İdare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) 20.08.2009 sayı: 3820</p> <p>*Ümraniye 1. Sulh Hukuk Hakimliği'nin 09.02.2005 Tarih 2003/667 esas sayılı dosyası ile İzaleyi şuyuu davası açılmıştır. 24.02.2005 T Yev: 438 (11.01.2005 tarih ve 438 yev.) *Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 653 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/541 E) (04.03.2005 Tarih ve 653 yev.) *Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 654 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/542E) (04.03.2005 Tarih ve 654 yev.) *Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 655 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/543 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.) *Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 657 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/545 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.) *Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 658 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/546 E) (04.03.2005 Tarih ve 658 yev.) *Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 659 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/547 E) (04.03.2005 Tarih ve 659 yev.)</p>
		ŞERHLER	<p>* İzale-i Şuyuu Davası açıldığına dair Şerh: 12.10.2006 Yev: 19651 Ümraniye 2. Sulh Hk Mh 12.10.2006 Gün 2005/137 E Sy ile (12.10.2006 tarih ve 19651 yev.)</p>

ADA	PARSEL	HANELER	TAKYİDAT KAYDI
2437	3	BEYANLAR	<p>**Diğer (Konusu: İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır.) Tarih: 16.07.2007 Sayı:3143 Malik: Ümraniye Belediyesi</p> <p>**Diğer (Konusu: İstanbul 7. İdare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) 20.08.2009 sayı: 3820</p> <p>*Ümraniye 1. Sulh Hukuk Hakimliği'nin 09.02.2005 Tarih 2003/667 esas sayılı dosyası ile izaleyi şuyu davası açılmıştır. 24.02.2005 T Yev: 438 (11.01.2005 tarih ve 438 yev.)</p> <p>*Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 653 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/541 E) (04.03.2005 Tarih ve 653 yev.) *Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 654 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/542E) (04.03.2005 Tarih ve 654 yev.) *Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 655 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/543 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.) *Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 657 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/545 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.) *Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 656 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/544 E) (04.03.2005 Tarih ve 656 yev.) *Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 658 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/546 E) (04.03.2005 Tarih ve 658 yev.) *Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 659 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/547 E) (04.03.2005 Tarih ve 659 yev.)</p>
		ŞERHLER	<p>* İzale-i Şuyu Davası açıldığına dair Şerh: 12.10.2006 Yev: 19651 Ümraniye 2. Sulh Hk Mh 12.10.2006 Gün 2005/137 E Şy ile (12.10.2006 tarih ve 19651 yev.)</p> <p>***İhtiyati Tedbir: Ümraniye 1. Asliye Hukuk Mah.nin 2012/533 Esas Sayılı Dosyası (22.08.2012 tarih ve 22055 Yev.) (Sinpaş GYO A.Ş.'nin 64742/240000 hissesi üzerinde)</p>

* Ümraniye Sulh Hukuk mahkemesi dosya esas no.ları gösterilerek İzale-i şuyu (Ortaklığın Giderilmesi) davası açıldığına ilişkin kayıtlar düşülmüştür.

**İstanbul 2. Ve 7. İdare Mahkemesi'nin kararları ise bölgede Ümraniye Belediyesi Encümenin 17.10.2002 tarih 2266 no.lu kararı ile onaylanan 18. madde uygulamasının iptaline ilişkin olup, Ümraniye Belediyesi'nce yeniden 18. Madde uygulaması çalışmalarının tamamlanmış ve tapuya tescil edilmiş olması nedeniyle bu kayıtların geçerliliği kalmamıştır.

***Davacı vekil tarafından davalılar aleyhine açılan tapu iptali ve tescil davası sonuna kadar 3.kişilere devir ve temlikinin önlenmesine ilişkin takyidat kaydı

****İlgili Parsellerde gösterilen TEK lehine irtifak hakları yüksek gerilim hattı ve pylon yerlerine ilişkindir.

Değerleme konusu parseller hisseli mülkiyet yapısına sahip olup SİNPAŞ GYO AŞ dışındaki hisselerin bazıları üzerinde ipotek kayıtları, haciz şerhleri, dava beyanları ve kat karşılığı sözleşme şerhleri bulunmaktadır. Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan arsa paylarının üzerinde herhangi bir rehin bulunmamakta ancak arsa paylarının bazıları üzerinde İhtiyati Tedbir şerhleri ve dava beyanları bulunmaktadır. Söz konusu İhtiyati Tedbirler; bölgede İmar Kanunu'nun 18. Maddesi Uygulaması'ndan sonra yapılan itirazlar ve mahkeme kararları sonucunda tescil edilmiş kayıtlardır.

İhtiyati tedbir ve dava beyanları ile ilgili olarak; 28.05.2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanmış olan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Madde, 1. Fıkra,

C Bendinde;

"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, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır" denmektedir.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan İhtiyati Tedbir şerhleri gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkilememekte olup devir ve temlik işlemlerini kısıtlamaktadır.

J Bendinde;

"Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar" denmektedir.

Diğer hisselerin bazıları üzerinde bulunan haciz şerhleri ile ilgili olarak; 22.11.2001 tarih ve 4721 sayılı Medeni Kanun'un 688. Maddesi'nde, "Paylı mülkiyette birden çok kimse, maddi olarak bölünmüş olmayan bir şeyin tamamına belli paylarla malikdir. Başka türlü belirlenmedikçe, paylar eşit sayılır. Paydaşlardan her biri kendi payı bakımından malik hak ve yükümlülüklerine sahip olur. Pay devredilebilir, rehnedilebilir ve alacaklılar tarafından haczedilebilir." denmektedir.

Söz konusu İhtiyati Tedbir şerhleri, değerlendirme konusu 2432 Ada 6, 7, 8 parseller, 2433 Ada 4, 5, 6 parseller, 2434 Ada 2 Parsel, 2436 Ada 2 Parsel, 2437 Ada 3 Parsel numaralı taşınmazlarda bulunan Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki arsa paylarının üzerinde bulunmaktadır. Söz konusu tedbir şerhlerinin bölgede yapılan 18. Madde uygulamasına yapıların itirazlar sonucunda konulduğu anlaşılmıştır. Diğer hisseler üzerinde bulunan haciz şerhlerinde ise haciz işlemlerinin hisse özelinde yapılabileceği ilgili kanun maddesinde belirtilmiş olup Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki hisseleri etkilememektedir. Sonuç olarak değerlendirme konusu gayrimenkuller üzerindeki kayıtların büyük çoğunluğu bölgedeki İmar Kanununun 18. Maddesinin uygulanması ile ilgili itirazlardan kaynaklanmakta olup Belediyesinden alınan bilgiye göre itirazların çözümüne ilişkin çalışmaların devam ettiği çözümlenen parsellerde inşaat izni verilmeye başlandığı öğrenilmiştir.

Açıklanan nedenler doğrultusunda değerlemeye konu, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyünde bulunan taşınmazların portföyde bulunmaya devam etmelerinde herhangi bir sakınca görülmemiştir.

3.3. Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Hakkı Değişiklikleri

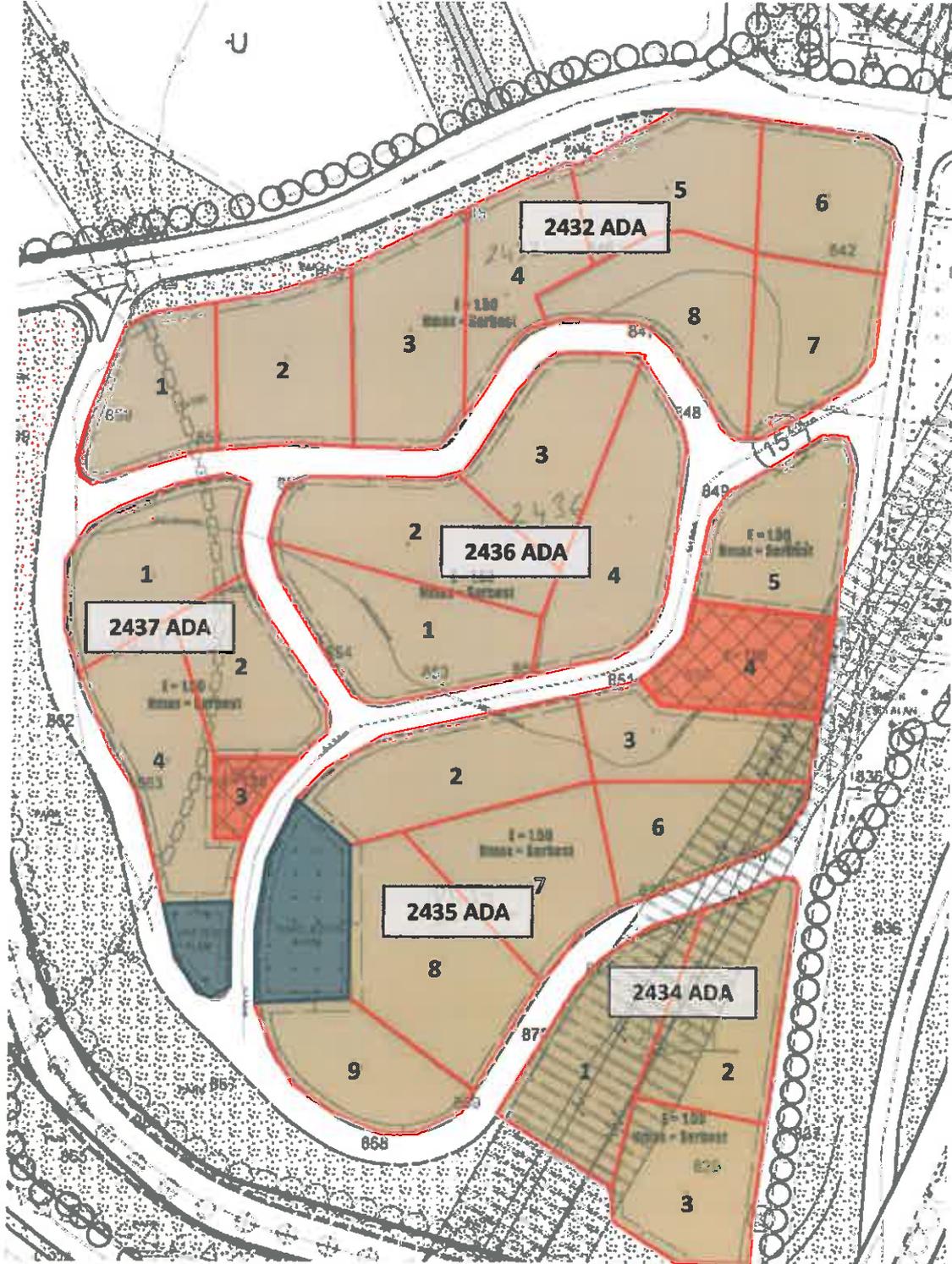
Değerleme konusu gayrimenkuller 24.02.2014 tarihinde imar uygulaması görmüş olup takyidat kayıtlarında bu tarihten önce herhangi bir tescil, satış, devir işlemi bulunmamaktadır. Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı mülkiyetinde bulunan mülkiyet paylarının bazıları bu tarihten sonra işlem görmüş olup aşağıda belirtilmiştir.

2432 Ada 1 Parselde bulunan 32323/40000 hissesi 15.10.2015 tarihinde satış+birleştirme işlemi,
3391/120000 hissesi 23.11.2015 tarihinde trampa işlemi,
2432 Ada 3 Parselde bulunan 238163/240000 hissesi 23.11.2015 tarihinde trampa+birleştirme işlemi,
2432 Ada 5 Parselde bulunan 8251/80000 hissesi 23.11.2015 tarihinde trampa+birleştirme işlemi,
2432 Ada 6 Parselde bulunan 1139/20000 hissesi 23.11.2015 tarihinde trampa+birleştirme işlemi,
2432 Ada 7 Parselde bulunan 5099/30000 hissesi 23.11.2015 tarihinde trampa+birleştirme işlemi,
2433 Ada 4 Parselde bulunan 1061/240000 hissesi 16.10.2015 tarihinde satış+birleştirme işlemi,
2433 Ada 5 Parselde bulunan 741/80000 hissesi 18.03.2015 tarihinde satış+birleştirme işlemi,
2433 Ada 6 Parselde bulunan 803/960000 hissesi 17.04.2014 tarihinde satış+birleştirme işlemi,
2434 Ada 2 Parselde bulunan 5849/320000 hissesi 25.02.2015 tarihinde satış+birleştirme işlemi,
2434 Ada 3 Parselde bulunan 47627/1200000 hissesi 23.11.2015 tarihinde trampa işlemi,
2435 Ada 2 Parselde bulunan 8789/120000 hissesi 23.11.2015 tarihinde trampa+birleştirme işlemi,
2435 Ada 4 Parselde bulunan 47363/60000 hissesi 16.10.2015 tarihinde satış+birleştirme işlemi,
2435 Ada 5 Parselde bulunan 18091/240000 hissesi 23.11.2015 tarihinde trampa+birleştirme işlemi,
2435 Ada 6 Parselde bulunan 19509/80000 hissesi 23.11.2015 tarihinde trampa+birleştirme işlemi,
2435 Ada 8 Parselde bulunan 69007/120000 hissesi 23.11.2015 tarihinde trampa+birleştirme işlemi,
2436 Ada 1 Parselde bulunan 827/30000 hissesi 23.11.2015 tarihinde trampa+birleştirme işlemi,
2436 Ada 2 Parselde bulunan 17/8000 hissesi 17.04.2014 tarihinde satış işlemi,
2436 Ada 3 Parselde bulunan 45841/48000 hissesi 23.11.2015 tarihinde trampa+birleştirme işlemi,
sebebi ile tapuda tescil edilmiştir.

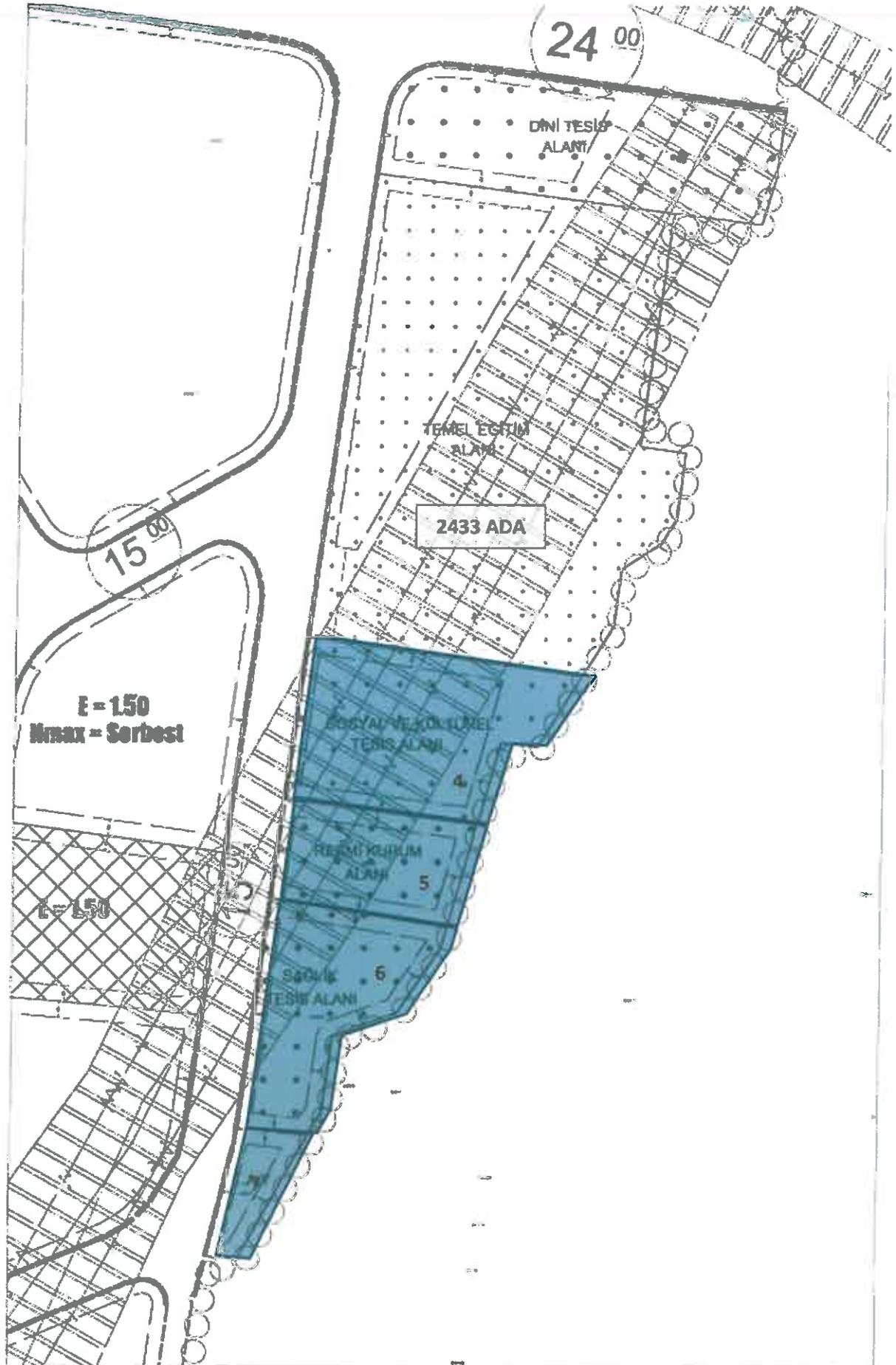
3.4. Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan resmi imar durumu yazıları ve alınan şifahi bilgilere göre; değerlendirme konusu 29 adet taşınmaz 21.06.2011 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Ümraniye Sitesi Mahallesi, 37 Pafta Revizyon İmar Planı kapsamında bulunmaktadır. Konu parsellere ilişkin detaylı imar durumları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Mer'i İmar Planı



-İmar Durumu Örneği-



-İmar Durumu Örneği-

HARMONİ GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Tablo. 4 Konu Gayrimenkullere İmar Bilgileri

ADA	PARSEL	İMAR LEJANDI	EMSAL	HMAKS	AÇIKLAMA
2432	1	KONUT	1,50	AVAN PROJE	*
2432	2	KONUT	1,50	AVAN PROJE	*
2432	3	KONUT	1,50	SERBEST	
2432	4	KONUT	1,50	SERBEST	
2432	5	KONUT	1,50	SERBEST	
2432	6	KONUT	1,50	SERBEST	
2432	7	KONUT	1,50	SERBEST	
2432	8	KONUT	1,50	SERBEST	
2433	4	SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS			**
2433	5	RESMİ KURUM			**
2433	6	SAĞLIK TESİSİ			**
2433	7	TEKNİK ALT YAPI			**
2434	1				***
2434	2	KONUT	1,50	SERBEST	Max. İrtifa TEİAŞ görüşü doğrultusunda belirlenecektir
2434	3	KONUT	1,50	SERBEST	Max. İrtifa TEİAŞ görüşü doğrultusunda belirlenecektir
2435	2				***
2435	3	KONUT	1,50	SERBEST	Max. İrtifa TEİAŞ görüşü doğrultusunda belirlenecektir
2435	4	TİCARET	1,50	SERBEST	Max. İrtifa TEİAŞ'dan alınacak ön olura göre belirlenecektir.
2435	5	KONUT	1,50	SERBEST	Max. İrtifa TEİAŞ'dan alınacak ön olura göre belirlenecektir.
2435	6	KONUT	1,50	SERBEST	Max. İrtifa TEİAŞ'dan alınacak ön olura göre belirlenecektir.
2435	7				***
2435	8				***
2435	9				***
2436	1	KONUT	1,50	SERBEST	
2436	2	KONUT	1,50	SERBEST	
2436	3	KONUT	1,50	SERBEST	
2436	4	KONUT	1,50	SERBEST	
2437	1	KONUT	1,50	SERBEST	
2437	3	TİCARET	1,50	SERBEST	

Açıklama kısmında belirtilmeyen hususlar aşağıda açıklanmıştır

**Çakmak Mahallesi, 37 Pafta, 829 ile 872 adaları kapsayan alanda ilçe belediyesince İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulamaları yapılmış olup bu çalışma 24.02.2014 tarih ve 6064 yevmiye ile Tapu Sicil Müdürlüğü'nce tescil edilerek tamamlanmıştır. Söz konusu parsel bu imar uygulaması sonucu oluşmuş olup 21.06.2001 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Ümraniye Site Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında Emsal = 1,50, H = Avan Proje yapılaşma koşullarında "Konut Alanı" lejantında kalmaktadır. Ancak söz konusu uygulama çalışmasına açılan dava sonucu; İstanbul 9. İdare Mahkemesinin 29.04.2015 tarih ve 2013/2333 E. 2015/93 K. Sayılı kararı ike uyuşmazlık konusu (kök parsel olan 37*

pafta 857 ada 1 ve 2 parsel) yeni 37 pafta 2432 ada 1 parsel sayılı taşınmaz açısından dava konusu 05.02.2013 tarih ve 2013/335 sayılı Encümen Kararının iptaline karar verilmiştir.

Bu doğrultuda Mahkeme Kararının gereğinin yerine getirilmesiyle ilgili olarak Çakmak Mah. 37 pafta yeni 2432 ada 1 ve 2 parsellerde 21.06.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Ümraniye, Site Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonu doğrultusunda 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine göre uygulama çalışmalarına 21.07.2015 tarih ve 2015/1219 sayılı Encümen Kararı ile başlanılmıştır.

İlçe belediyesince tamamlanan imar uygulama çalışması 03.09.2015 tarih ve 2015/1465 sayılı Encümen kararı ile onaylanarak, kontrol ve onay işlemleri için İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na gönderilmiştir.

** Çakmak Mahallesi, 37 Pafta, 829 ile 872 adaları kapsayan alanda ilçe belediyesince İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulamaları yapılmış olup bu çalışma 24.02.2014 tarih ve 6064 yevmiye ile Tapu Sicil Müdürlüğü'nce tescil edilerek tamamlanmıştır. Söz konusu parsel bu imar uygulaması kapsamında Kamu Alanları için yapılan K.O.P. kesintisi ile oluşmuş olup, 21.06.2011 t.t. 1/1000 ölçekli Ümraniye, Site Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında donatı lejantında kalmaktadır.

Ancak söz konusu uygulama çalışmasına açılan dava sonucu; İstanbul 1. İdare Mahkemesinin 2013/1479 E. Ve 2015/569 K. Sayılı ve 2013/1472 E. Ve 2015/568 K. Sayılı kararları ile Kamu Ortaklık Paylarının dağıtımı ile ilgili olarak dava konusu 05.02.2013 tarih ve 2013/335 sayılı Encümen Kararının iptaline karar verilmiştir.

Bu doğrultuda Mahkeme Kararının gereğinin yerine getirilmesiyle ilgili olarak Çakmak Mah. 37 pafta yeni 2433 ada 4-5-6-7 parsellerde 21.06.2011 t.t. 1/1000 ölçekli Ümraniye, Site Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonu doğrultusunda 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine göre uygulama çalışmalarına 21.07.2015 tarih ve 2015/1218 sayılı Encümen Kararı ile başlanılmıştır.

***Söz konusu parselin yer aldığı bölgede İstanbul 9. İdare Mahkemesi 2012/134 E. Ve 2014/364 K. Nolu kararı gereği hazırlanan plan tadilatı çalışması bulunmakta olup henüz onay aşamasındadır. Onay süreci tamamlandıktan sonra plan paftaları itirazlarının değerlendirilmesi amacıyla 1 ay süre ile ilçe belediyesince askıya asılacaktır.

2432 ada 1 ve 2 parsellere ilişkin olarak; parsellerde bulunan bazı mülkiyet paylarında değişiklik yapmak üzere 18. Madde uygulamasının devam ettiği,

2435 ada 2, 7, 8, 9 parseller ve 2434 ada 1 parsel ile ilişkin olarak; 2435 ada 1 parselde yer alan Temel Eğitim Alanı'nın çevresinden imar yolu geçirilmesi ile ilgili mahkeme kararı nedeni ile uygulama imar planı tadilatı sürecinin devam ettiği,

2433 ada 4, 5, 6, 7 parsellere ilişkin; Kamu Ortaklık Payları ile oluşturulan donatı alanlarında 18. Madde uygulaması sürecinin devam ettiği ilgili belediyeden öğrenilmiştir.

Hali hazırda yürürlükte bulunan 21.06.2011 t.t.li "Ümraniye Site Mahallesi 1/1000 ölçekli 37 Pafta Uygulama İmar Planı Revizyonu" kapsamında yer alan 29 adet parselin (Tablo 4 ve açıklamalarında belirtildiği üzere bazı kısımlarda imar uygulama çalışmaları ile plan tadilatları devam etmektedir) verilen fonksiyonların, 3194 sayılı İmar Kanunu gereği 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına aykırı olarak değiştirilemeyeceğinden gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmaya devam etmesinde imar durumu açısından bir sakınca görülmemiştir.

3.5. Gayrimenkullerin Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluğu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.

Değerleme konusu taşınmazların işlem dosyaları Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü Dijital Arşivi'nde incelenmiş olup aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

2436 Ada 4 Parselin arşiv dosyasında; 20.05.2015 onay tarihli 5519 sayılı onaylı "Avan Proje", onay prosedürleri devam etmekte olan "Mimari Proje", A Blok için düzenlenmiş 06.08.2015 tarihli 15/15417 sayılı "Yeni Yapı Ruhsatı", B Blok için düzenlenmiş 06.08.2015 tarihli 15/15417 sayılı "Yeni Yapı Ruhsatı" görülmüş olup herhangi bir yapı tatil tutanağı ve zabıta rastlanılmamıştır.

Değerleme konusu diğer 28 adet parselin arşiv dosyalarında herhangi bir ruhsat, mimari proje, zabıt görülmemiştir. Ancak 2432 Ada 1 ve 7 Parseller ile 2433 Ada 4 Parsel numaralı taşınmazların arşiv dosyasında 21.07.2015 tarihli 2015/1219 sayılı Encümen Kararı görülmüştür. Söz konusu Encümen Kararı 2013/335 sayılı Encümen Kararı'nın iptaline ilişkindir.

Ayrıca 2432 Ada 1, 2 Parseller, 2433 Ada 4, 5, 6, 7 Parseller, 2434 Ada 1 Parsel ve 2435 Ada 2, 7, 8, 9 Parsellere ilişkin mahkeme kararları bulunmakta olup 3.7. başlığında açıklanmıştır.

3.6. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği

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

Değerlemesi yapılan Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan mülkiyet paylarının bulunduğu gayrimenkullerin tamamı "Arsa" nitelikli olup üzerinde yapı bulunan taşınmazlara ait işlem dosyalarında yapı ruhsatı ve onaylı mimari projeye rastlanılmamıştır. 2436 ada 4 parsel ile ilişkin arşiv dosyasında onay prosedürü devam etmekte Yeni Yapı Ruhsatları ve mimari projeler görülmüştür.

3.7. Gayrimenkullerin Son Üç Yıl İçerisinde Hukuki Durumunda (İmar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) Meydana Gelen Değişiklikler

Ümraniye Belediyesi Planlama Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgilere göre;

2432 ada 1 ve 2 parseller genelinde tekrardan 18. Madde uygulaması yapılmakta olduğu (Söz konusu uygulama; 1 ve 2 parsellerde yer alan mülkiyet paylarının trampası ile ilgilidir),

2435 Ada 2, 7, 8, 9 parseller ile 2434 Ada 1 parsel genelinde plan tadilatı yapılmakta olduğu ve plan tadilatından sonra 18. Madde uygulamasının yeniden yapılacağı (Söz konusu plan tadilatı; 2435 ada 1 parselde yer alan Temel Eğitim Alanı'nın çevresinden yol geçirilmesi ile ilgili Mahkeme kararı gereğince yapılmakta olup plan tadilatı onay süreci devam etmektedir.),

2433 Ada 4, 5, 6 ve 7 parseller genelinde ise Kamu Ortaklı Payları ile oluşturulan donatı alanlarına ilişkin 18. Madde uygulaması yapılacağı beyan edilmiştir.

Yukarıda beyan edilen uygulamaların tamamı mahkeme kararları doğrultusunda yapılmakta olup mahkeme kararları aşağıda belirtilmiştir.

2433 Ada 4, 5, 6 ve 7 Parseller genelindeki uygulamalara ilişkin;

HARMONİ GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

- İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nin 2013/1479 Esas ve 2015/569 Karar Sayılı Kararı,
- İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nin 2013/1472 Esas ve 2015/568 Karar Sayılı Kararı,
- İstanbul 8. İdare Mahkemesi'nin 2013/1920 Esas ve 2015/1687 Karar Sayılı Kararı.

2432 Ada 1 ve 2 Parseller genelindeki uygulamalara ilişkin;

- İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nin 29.04.2015 tarih, 2013/233 Esas ve 2015/93 Karar Sayılı Kararı,

2434 Ada 1 Parsel genelindeki uygulamalara ilişkin;

- İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nin 2012/134 Esas ve 2014/364 Karar Sayılı Kararı.

Ümraniye Belediyesi Planlama Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; yukarıda bahsi geçen parsellerde imar uygulamalarının devam etmekte olması nedeni ile hali hazırda uygulama yapılamamaktadır.

3.8. Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Gayrimenkul/Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Bir Engel Olup Olmadığı

Değerlemesi yapılan Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu Gayrimenkullerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş

Değerleme konusu taşınmazların takyidat kayıtlarında yapılan incelemede, taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü'nde bulunmasına engel teşkil edecek herhangi bir duruma rastlanılmamış olup detaylı bilgiler aşağıda açıklanmıştır.

2432 Ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 parsel numaralı taşınmazlarda bulunan mülkiyet paylarının,

2433 Ada 4, 5, 6 ve 7 parsel numaralı taşınmazlarda bulunan mülkiyet paylarının,

2434 Ada 1, 2 ve 3 parsel numaralı taşınmazlarda bulunan mülkiyet paylarının,

2435 Ada 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 parsel numaralı taşınmazlarda bulunan mülkiyet paylarının,

2436 Ada 1, 2 ve 3 parsel numaralı taşınmazlarda bulunan mülkiyet paylarının,

2437 Ada 1 ve 3 parsel numaralı taşınmazlarda bulunan mülkiyet paylarının "Arsalar" başlığı altında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü'nde bulunmasına engel bir durum olmadığı,

2436 Ada 4 parsel numaralı taşınmaz için düzenlenen Yapı Ruhsatları ve mimari projelerin onay prosedürünün tamamlanmamış olması nedeni "Arsalar" başlığı altında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü'nde bulunmasına engel bir durum olmadığı görülmüştür.

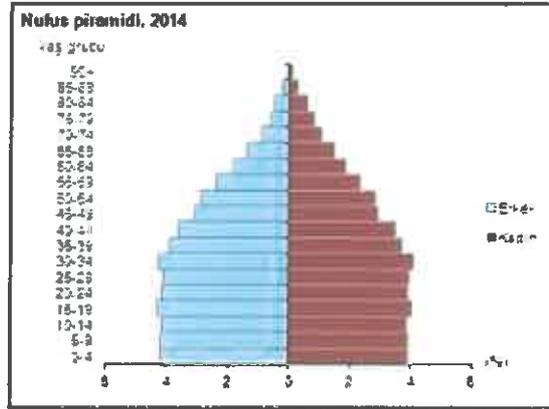
4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

4.1. Demografik veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 77.695.904 olarak belirlenmiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2014 yılında, bir önceki yıla göre 1.028.040 kişi artmıştır. Erkek nüfusun oranı %50,2 (38.984.302 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (38.711.602 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Türkiye'de yıllık nüfus artış hızı 2013 yılında %13,7 iken, 2014 yılında %13,3'e gerilemiştir.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2013 yılında %91,3 iken, bu oran 2014 yılında %91,8'e yükselmiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %8,2 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye nüfusunun %18,5'inin ikamet ettiği İstanbul, 14.377.018 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. Bunu sırasıyla takip eden iller; %6,6 ile (5.150.072 kişi) Ankara, %5,3 ile (4.113.072 kişi) İzmir, %3,6 ile (2.787.589 kişi) Bursa ve %2,9 ile (2.222.562 kişi) Antalya'dır. Bayburt ili ise 80.607 kişi ile en az nüfusa sahip ildir.

Grafik 1 Nüfus Piramidi



Türkiye'de 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2013 yılına (%67,7) göre 0,1 puan artarak %67,8 (52.640.512 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24,3'e (18.862.430 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da yaklaşık %8'e (6.192.962 kişi) yükselmiştir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2014 yılına göre 1 kişi artarak 101 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2.767 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu il olup bunu sırasıyla; 477 kişi ile Kocaeli, 342 kişi ile İzmir, 277 kişi ile Gaziantep, 267 kişi ile Bursa ve Yalova illeri takip etmektedir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 54, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 267 olarak gerçekleşmiştir. (Kaynak TÜİK 2014 yılı sonuçları)

4.2. Ekonomik Veriler

4.2.1. Küresel Ekonomik Durum

Küresel ekonomik görünüm, 2012 yılının son çeyreğinden itibaren iyileşme arz etmektedir. Gelişmiş ekonomiler açısından kısa vadeli riskler azalmış ve gelişmekte olan ekonomilerde büyüme performansı olumlu olmuştur. AB, ABD ve Japonya'da alınan önemli politika tedbirleri ve Çin ekonomisinin performansı, küresel ekonomik görünümün ve finansal piyasa koşullarının iyileşmesine yardımcı olmuştur. Kısa vadeli risklerdeki azalmaya karşın, büyüme hâlâ zayıf seyretmekte, işsizlik oranları yüksek seviyelerini korumakta ve finansal piyasalara yönelik önemli riskler varlıklarını sürdürmektedir. ABD'deki mali uçurum riskinin keskin bir konsolidasyonu beraberinde getirme olasılığı ve İspanya ile İtalya krizlerinin sistemik bir AB krizine dönüşme olasılığına ilişkin sağlanan önemli iyileşmeler, kısa vadeli riskleri azaltmıştır. Bununla birlikte, ABD'de 2012 yılında sağlanan uzlaşma, orta vadede bir konsolidasyon olasılığını ortadan kaldırmamaktadır. Benzer şekilde, Avro Bölgesinde alınan tedbirlerle finansal piyasalar şimdilik rahatlamasına rağmen, bankacılık alanında önemli yapısal tedbirler alınması gerekliliği sürmektedir.

2012 yılında gelişmiş ekonomiler zayıf büyüme göstermiş, küresel ekonominin büyüme motoru gelişmekte olan ülkelere olmuştur. Küresel hasılanın 2012 yılında %3,2 oranında büyümesi öngörülmektedir. Bu dönemde gelişmiş ekonomilerin %1,3 gibi zayıf bir performans sergileyecekleri, gelişmekte olan ekonomilerin ise, %5,1 düzeyinde görece güçlü bir büyüme arz edecekleri tahmin edilmektedir. Küresel büyümenin 2013 yılında, yine gelişmekte olan ekonomilerin katkısıyla, %3,5 oranında olacağı öngörülmektedir. (BDDK Finansal Piyasalar Raporu Sayı28, Aralık 2012).

Ocak 2015'te Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından hazırlanan Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda Küresel ekonominin toplamda %3,5 büyüme sergilediği görülmüştür. Fakat bu büyüme incelendiğinde, gelişmiş ekonomilerin arasında büyüme oranlarındaki farklılıkların dikkat çekmekte olduğu aktarılmıştır. Bu kapsamda özellikle Amerika Birleşik Devletleri (ABD) beklenenin üzerinde bir büyüme rakamı yakalamış olsa da Japonya'nın beklenen büyüme oranlarını yakalayamadığı belirtilmiştir. Japonya gibi beklenenin altında büyüme yakalayan gelişmiş ülkelerin durumu orta vadede beklenen ekonomik performansının düşük olmasına bağlanmıştır.

Gelişmiş ülkeler arasındaki ekonomik ayrışmanın bir başka etkisi olarak ABD dolarının 2014 Eylül ayından itibaren %6 değer kazandığı, Avrupa Birliği (AB) ortak para birimi Euro'da %2 ve Japon Yeni'nde %8 oranlarında değer kayıpları izlendiği açıklanmıştır. Benzer bir şekilde gelişmekte olan ülkelerde de ihracat rakamlarındaki düşüşler sebebiyle para birimlerindeki değer kayıpları görülmektedir. Yaşanan ekonomik belirsizlikler sebebiyle faiz oranlarında ve risk primlerinde yükselişler gözlenmektedir. Özellikle, petrole bağlı olarak değerlendirilen yatırım araçlarında da düşüşler bulunmaktadır. ABD ekonomisindeki toparlanma ve büyüme IMF tarafından 2015 - 2016 yıllarında da %3 olarak öngörülmektedir. 2014 yılında işsizliğin azalması ve doların değer kazanmasıyla ekonomi beklentileri olumlu olarak değerlendirilmiştir. Buna nazaran, doların değer kazanması ile ABD'nin ihracat rakamlarında düşüş beklendiği de belirtilmiştir.

Tablo. 5 IMF'in Dünya Ekonomisi Tahmini Büyüme Oranları

IMF (Uluslararası Para Fonu) 2014 Gayrisafi Yurtiçi Hasıla rakamları ve 2015 - 2016 GSYH Büyüme Öngörüsü	2014 (%)	2015(%)	2016(%)
Dünya Ortalaması	3,3	3,5	3,7
Gelişmiş Ülkeler Ortalaması	1,9	2,4	2,4
ABD	2,4	3,6	3,3
Euro Bölgesi Ortalaması	0,8	1,2	1,4
Japonya	0,1	0,6	0,8
İngiltere	2,7	2,6	2,4
Kanada	2,4	2,3	2,1
Gelişmekte olan Ülkeler Ortalaması	4,4	4,7	4,7
Rusya	0,6	-3	-1
Asya	6,5	6,4	6,2
Çin	7,4	6,8	6,3
Hindistan	5,8	6,3	6,5
Latin Amerika ve Karayipler	1,2	1,3	2,3
Brezilya	0,1	0,3	1,5
Meksika	2,1	3,3	3,5
Orta Doğu, Kuzey Afrika, Afganistan ve Pakistan	2,8	3,3	3,9
Sahra altı Afrika	4,8	4,9	5,2
Nijerya	6,1	4,8	5,2
Güney Afrika	1,4	2,1	2,5

Kaynak: Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, IMF (Ekim 2014)

2014 yılında küresel ekonomiye 2008 krizi sonrası uzun vadeli ekonomik durgunluk, işsizlik oranında artış ve büyümedeki sınırlar, Orta Doğu'da ortaya çıkan politik riskler, Rusya ile Ukrayna arasındaki politik gerginlikler damgasını vurmuştur. 2015 ve 2016 yıllarında benzer risklerin devam etmesi öngörülmüştür. Bunlara ek olarak gelişen petrol fiyatlarındaki düşüşler, küresel ekonomi için riskler oluşturmaktadır. Petrol fiyatlarındaki düşüşler, sanayi üretiminin artması için uygun ortam hazırlayabilmekle birlikte, özellikle OPEC ülkelerinin fiyat düşüşlerini durdurmak amacıyla arzı kısıması durumunda küresel ekonomide ciddi daralmalar ortaya çıkabileceğinin altı çizilmiştir. Bu belirsizlik üretici ve yatırımcıları risk içerisine sokmaktadır. Dolayısıyla, makroekonomik belirsizliklere sebep olmaktadır. Belirsizliklerin bir başka sonucu da küresel finans piyasalarındaki dalgalanmalardır. ABD dolarının değer kazanması ve dolar karşısında gelişmekte olan ülkelerin para birimlerinin değer kaybetmesi bu ülkeler için ciddi enflasyon risklerini gündeme getirmektedir. Buna ek olarak, ABD'nin para politikasını normalleştirme ile ilgili almış olduğu karar ile daha sıkı bir mali ve parasal politikaya geçecek olduğunun sinyalini vermiştir. Dolayısıyla IMF tarafından da 2015 - 2016 yıllarında doların değerinde beklenen bir artış gözlemlenmektedir.

Euro alanında ve Japonya'da süregelen düşük enflasyon IMF tarafından da ekonomik durgunluğun bir göstergesi olarak kabul edilmektedir. Bu durumun sonucu olarak euro bölgesi ve Japonya'nın dış şoklara çok açık hale geldiği belirtilmiştir. Son olarak IMF gelişmiş ülkelerin ortak sorununu üretim açıkları (2008 krizi sonrasında düşen üretim rakamları) ve hedeflenenin altında kalan enflasyon oranları, gelişmekte olan ülkeler için ise, hedeflenen enflasyonun üzerinde oranlar, gerekli makroekonomik politikaları uygulamak için yetersiz makroekonomik kapasite, petrol üreticisi ülkeler için düşen petrol fiyatlarına bağlı olarak daha da yüksek enflasyon riskleri ve bütün bunların bir sonucu olarak dış şoklara karşı kırılganlık olarak özetlemektedir. Ekonomik görünüm incelendiğinde, genel olarak ortaya çıkan tablo yapısal ekonomik ve finansal sorunlara işaret etmektedir. Bu kapsamda, sorunların giderilmesi için yapısal reformlar uygulanması zorunlu olarak görülmektedir.

4.2.2. Türkiye’de Genel Ekonomik Durum

Türkiye, rekabet kurallarının işlediği, özel sektörün ekonomide öncü, kamunun ise düzenleyici rol oynadığı, liberal dış ticaret politikasının uygulandığı, mal ve hizmetlerin bireyler ve kurumlar arasında engelsiz olarak el değiştirebildiği bir serbest piyasa ekonomisidir. Son 10 yılda Türkiye ekonomisi, Avrupa Birliğine üyelik sürecinin de etkisiyle büyük bir dönüşüm gerçekleştirmiş ve pek çok alanda yapısal reformlar hayata geçirilmiştir (T.C. Dışişleri Bakanlığı, Türk Ekonomisinin Genel Görünümü 2013). Türkiye Orta ve Doğu Avrupa’nın en büyük ekonomisi, Avrupa’nın ise en büyük altıncı ekonomisidir. 2000’li yıllar boyunca uyguladığı ekonomi politikaları ile yıllık ortalama %5’e varan büyüme oranı yakalayan Türkiye, küresel kriz dönemi ve sonrasında başarılı bir grafik sergilemiştir. Türkiye, gelişmekte olan ülkeler içinde 2009 yılından bu yana kredi/GSYİH oranı en çok artan ülkelerden biridir ve 2010 yılında 735 milyar USD gayrisafi yurtiçi hasıla (GSYİH) ile Dünya Bankası verilerine göre dünyadaki 16. büyük ekonomi haline gelmiştir. Türkiye, kriz sonrası toparlanmaya çalışan dünya ekonomileri arasında ise 2011 yılı itibarıyla %8,5 büyüme oranı yakalayarak Çin’in (%9,2) hemen arkasında yerini almıştır. 2012 yılı son çeyreğinden bu yana bakıldığında da Türkiye yüksek kredi büyümesi ile benzer ülkeler arasında öne çıkmaktadır. Söz konusu artışta, özellikle yabancı para kredilerde, özelleştirme ve kamu altyapı yatırımlarına bağlı olarak kullanılan proje finansmanı kredileri önemli bir paya sahiptir. Ayrıca, düşük seviyelere gerileyen faiz oranlarının ve vadelerdeki uzamanın, başta konut ve ihtiyaç kredileri olmak üzere kredi talebini artırdığı görülmektedir. (TCMB, Finansal İstikrar Raporu, 2013).

Tablo. 6 Bazı Ülke Gruplarına İlişkin Uluslararası Kuruluşların Büyüme Tahminleri

KURULUŞ	YIL	Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2015	3,5	3,1	1,5	3,1	-1,0	-3,8	7,5	6,8
	2016	3,8	3,6	1,6	3,1	1	-1,1	7,5	6,3
OECD	2015	3,7	3,2	1,1	3,1	1,5	0,0	6,4	7,1
	2016	4,0	4,0	1,7	3,0	2,0	1,6	6,6	6,9
DB	2015	3,0	3,5	1,1	3,2	1,0	-2,9	6,4	7,1
	2016	3,3	3,7	1,6	3,0	2,5	0,1	7,0	7,0

Kaynak: Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Mayıs 2015)

Ekonomi Bakanlığı’nın hazırlamış olduğu ekonomik görünüm raporunda Türkiye’nin büyüme tahminlerine bakıldığında en düşük büyüme tahminin 3,1 ile I.M.F ye, en yüksek büyüme tahminin DB olduğu görülmüştür.

Uluslararası projeksiyonlar hala temkinli tahminler ortaya koymakta ve Türkiye Ekonomisi için yavaşlama öngörüsünde bulunmaktadır. IMF ve OECD Türkiye’nin GSYİH büyümesini %3,1-%3,2 seviyesinde beklerken, Dünya Bankası’nın tahminleri büyüme oranının %3,5 seviyesinde olacağını öngörmektedir. (Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm Mayıs 2015) I.M.F. nin ekonomik görünüm raporunda Türkiye’deki GSYİH artışın enerji ithalatındaki düşüş akabinde azalan enerji fiyatları sayesinde gerçekleşeceği öngörülmüştür.

Tablo. 7 IMF Ekonomik Görünüm Raporu(Nisan 2015)- Reel GSYİH- Tüketici Fiyatları- Cari İşlemler Dengesi - İşsizlik

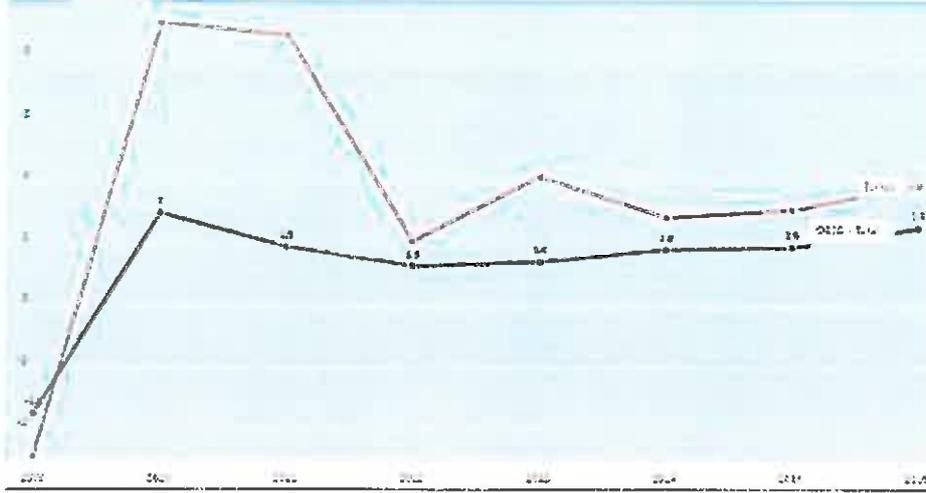
	Table 2.2. European Economies: Real GDP, Consumer Prices, Current Account Balance, and Unemployment ¹ (Annual percent change, unless noted otherwise)											
	Real GDP			Consumer Prices ¹			Current Account Balance ²			Unemployment ³		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016
Europe	1.5	1.9	2.1	1.1	0.5	1.0	1.8	2.2	1.9	...	...	...
Advanced Europe	1.3	1.7	1.8	0.6	0.1	1.1	2.2	2.8	2.4	10.2	9.7	9.3
Euro Area ^{4,5}	0.9	1.5	1.8	0.4	0.1	1.0	2.3	3.3	3.1	11.6	11.1	10.8
Germany	1.6	1.6	1.7	0.8	0.2	1.3	7.5	8.4	7.9	5.0	4.9	4.8
France	0.4	1.2	1.5	0.6	0.1	0.8	-1.1	-0.1	-0.3	10.2	10.1	9.9
Italy	-0.4	0.5	1.1	0.2	0.0	0.8	1.8	2.6	2.5	12.8	12.6	12.3
Spain	1.4	2.5	2.0	-0.2	-0.7	0.7	0.1	0.3	0.4	24.5	22.6	21.1
Netherlands	0.9	1.8	1.5	0.3	-0.1	0.9	10.3	10.4	10.1	7.4	7.2	7.0
Belgium	1.0	1.3	1.5	0.5	0.1	0.9	1.6	2.3	2.4	8.5	8.4	8.2
Austria	0.3	0.9	1.5	1.5	1.1	1.5	1.8	1.9	1.8	5.0	5.1	5.0
Greece	0.8	2.5	3.7	-1.4	-0.3	0.3	0.9	1.4	1.1	26.5	24.8	22.1
Portugal	0.9	1.6	1.5	-0.2	0.6	1.3	0.6	1.4	1.0	13.9	13.1	12.8
Ireland	4.8	3.9	3.3	0.3	0.2	1.5	6.2	4.9	4.8	11.3	9.8	8.8
Finland	-0.1	0.8	1.4	1.2	0.8	1.6	-0.6	-0.3	-0.3	8.6	8.7	8.5
Slovak Republic	2.4	2.9	3.3	-0.1	0.0	1.4	0.2	0.4	0.4	13.2	12.4	11.7
Lithuania	2.9	2.9	3.2	0.2	-0.3	2.0	-0.4	0.2	-0.8	10.7	10.6	10.5
Slovenia	2.6	2.1	1.8	0.2	-0.4	0.7	5.8	7.1	6.5	9.8	9.0	8.3
Luxembourg	2.9	2.5	2.3	0.7	0.5	1.6	5.2	4.7	4.8	7.1	6.9	6.7
Latvia	2.4	2.3	3.3	0.7	0.5	1.7	-3.1	-2.2	-3.0	10.8	10.4	10.2
Estonia	2.1	2.5	3.4	0.5	0.4	1.7	-0.1	-0.4	-0.7	7.0	7.0	6.8
Cyprus	-2.3	0.2	1.4	-0.3	-1.0	0.9	-1.9	-1.9	-1.4	16.2	15.9	14.9
Malta	3.5	3.2	2.7	0.8	1.1	1.4	2.7	3.1	3.1	5.9	5.1	6.3
United Kingdom ⁶	2.6	2.7	2.3	1.5	0.1	1.7	-5.5	-4.8	-4.6	6.2	5.4	5.4
Switzerland	2.0	0.8	1.2	0.0	-1.2	-0.4	7.0	5.8	6.5	3.2	3.4	3.6
Sweden	2.1	2.7	2.8	-0.2	0.2	1.1	6.3	6.3	6.3	7.9	7.7	7.6
Norway	2.2	1.0	1.5	2.0	2.3	2.2	8.5	7.8	7.0	3.5	3.8	3.9
Czech Republic	2.0	2.5	2.7	0.4	-0.1	1.3	0.6	1.6	0.8	6.1	6.1	5.7
Denmark	1.0	1.6	2.0	0.6	0.8	1.6	6.1	5.5	6.5	6.2	6.2	5.5
Iceland	1.8	3.5	3.2	2.0	0.8	2.1	4.7	6.1	4.7	5.0	4.0	4.0
San Marino	-1.0	1.0	1.1	1.1	0.4	0.9	...	...	...	8.7	8.4	7.9
Emerging and Developing Europe ⁷	2.8	2.8	3.2	3.8	3.7	3.7	-2.8	-2.4	-3.8	...	...	...
Türkiye	2.9	3.1	3.6	8.9	6.6	6.5	-5.7	-4.2	-4.8	9.9	11.4	11.6
Polonia	3.3	3.5	3.5	0.0	-0.8	1.2	-1.2	-1.8	-2.4	9.0	8.9	7.7
Romania	2.9	2.7	2.9	1.1	1.0	2.4	-0.5	-1.1	-1.5	6.8	6.7	6.7
Hungary	3.6	2.7	2.9	-0.3	0.9	2.3	4.2	4.8	4.1	7.8	7.6	7.4
Bulgaria ⁸	1.7	1.2	1.5	-1.6	-1.8	0.6	0.0	0.2	-0.8	11.5	10.9	10.3
Serbia	-1.8	-0.5	1.5	2.1	2.7	4.0	-5.0	-4.7	-4.7	19.7	20.7	22.0
Croatia	-0.4	0.5	1.0	-0.2	-0.9	0.9	0.7	2.2	2.0	17.1	17.3	16.9

Kaynak: Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, IMF (Ekim 2014)

I.M.F. nin Nisan 2015 raporunda Dünya Ekonomik Görünüm raporunda Avrupa ülkelerinde reel gayrisafi yurt içi hasıla, tüketici fiyatları, cari işlemler dengesi ve işsizlik konusunda 2015 ve 2016 yılları için tahminler yapılmıştır. I.M.F. Türkiye için 2014 yılı 2,9 2015 büyüme tahminini yüzde 3,1, 2016'da ise yüzde 3,6 olacağını öngörmüştür. Yayınlanan raporda IMF tahminlerine göre yüzde 6 olarak tahmin edilen cari açığın milli gelire oranının petroldeki düşüşe bağlı olarak 2016 yılı için 4,8 olarak revize etmiştir. Türkiye'deki işsizlik oranının artarak 2015 te 11,4,2016 yılında 11,6 olacağı tahmin edilmiştir.

Raporda genel ekonomik durum olarak son yılda Türkiye'nin ve doğu Avrupa'nın ekonomik büyümesinin yavaşladığı ancak Macaristan ve Polonya'nın mevcut büyümesini koruduğu gözlemlenmiştir.

Dünya Bankası'nın veri tabanındaki Cari işlemler dengesi oranı ile IMF nin raporunda belirttiği Cari işlemler dengesi oranı paralellik göstermektedir. (Dünya Bankası cari işlemler dengesi tahmini oranları 2014 -5,6; 2015 -4,5; 2016 -4,9). Aynı şekilde OECD nin veri bankasında açıkladığı GSYİH değerleri ile IMF nin açıkladığı değerler paralellik göstermektedir.

Tablo. 8 OECD Reel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla Değerleri

Kaynak: <https://data.oecd.org/gdp/real-gdp-forecast.htm#indicator-chart>

4.2.2.1. Türkiye’de Büyüme Oranları

Türkiye, küresel ekonomik krizden en hızlı çıkan ve son dönemlerdeki küresel ekonomik belirsizlikten görece olarak az etkilenen ülkelerdendir. 2002-2012 döneminde yıllık ortalama büyüme oranı %5,2 olmuşken, büyüme oranı 2013 yılında ülkemize %4 oranında gerçekleşmiştir. Türkiye İstatistik Kurumunun resmi sitesinde 2014 yılı 4. çeyrek GSYH oranları: üretim yöntemiyle hesaplanan GSYİH, 2014 yılında bir önceki yıla göre sabit fiyatlarla %2,9'luk artışla 126 milyar 70 milyon TL, cari fiyatlarla %11,6'lık artışla 1 trilyon 749 milyar 782 milyon TL olarak açıklanmıştır.

Sektörel açıdan alt başlıklar altında yapılan istatistik çalışmalarında ise;

- Tarım sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2014 yılında bir önceki yıla göre sabit fiyatlarla %1,9'luk azalışla 11 milyar 95 milyon TL, cari fiyatlarla %8,1'lik artışla 125 milyar 18 milyon TL olarak;
- Sanayi sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2014 yılında bir önceki yıla göre sabit fiyatlarla %3,5'lik artışla 41 milyar 510 milyon TL, cari fiyatlarla %14,1'lik artışla 421 milyar 342 milyon TL olarak;
- Hizmet sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2014 yılında bir önceki yıla göre sabit fiyatlarla %4'lük artışla 74 milyar 462 milyon TL, cari fiyatlarla %11,8'lik artışla 1 trilyon 9 milyar 804 milyon TL olarak açıklanmıştır.

Kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla değeri 2014 yılında cari fiyatlarla 22 bin 753 TL, 2013 yılında ise 20 bin 607 TL oldu. Kişi başı GSYH değeri 2014 yılında 10 bin 404 ABD doları, 2013 yılında ise 10 bin 822 ABD doları olarak hesaplanmıştır.

Sabit fiyatlarla gayri safi yurtiçi hasıla, 2014 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,6 artarak 32 milyar 104 milyon TL'ye ulaştı. Cari fiyatlarla gayri safi yurtiçi hasıla, 2014 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %9,8 artarak 446 milyar 366 milyon TL'ye ulaşmıştır.

Tablo. 9 TÜİK Gayri Safi Yurtiçi Hasıla Sonuçları, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2014

Yıl	Çeyrek ^(r)	Cari fiyatlarla GSYH (Milyon TL)	Büyüme hızı (%)	Cari fiyatlarla GSYH (Milyon \$)	Büyüme hızı (%)	Sabit fiyatlarla GSYH (Milyon TL)	Büyüme hızı (%)
2013	I	355 813	9,4	199 176	10,3	28 048	3,1
	II	387 128	10,6	210 821	8,7	30 205	4,7
	III	417 849	10,8	213 020	1,9	33 006	4,3
	IV	406 499	11,5	200 028	-1,3	31 298	4,6
	Yıllık	1 567 289	10,6	823 044	4,7	122 556	4,2
2014	I	411 255	15,6	185 961	-6,6	29 413	4,9
	II	428 259	10,6	202 407	-4,0	30 907	2,3
	III	463 902	11,0	214 751	0,8	33 645	1,9
	IV	445 366	9,8	196 989	-1,5	32 104	2,6
	Yıllık	1 749 782	11,6	800 107	-2,8	126 070	2,9

Kaynak: <http://www.tulik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=18727>

Gayri safi sabit sermaye oluşumu 2014 yılında sabit fiyatlarla %1,3'lük azalışla 29 milyar 887 milyon TL, cari fiyatlarla %10,4'lük artışla 351 milyar 811 milyon TL hesaplanmıştır.

Tablo. 10 Harcamalar Yöntemiyle GSYİH Büyüme Hızları, 4. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2014 (1998 Fiyatlarıyla)

Yıl	Çeyrek ^(r)	Hanehalklarının nihai tüketim harcamaları (%)	Devletin nihai tüketim harcamaları (%)	Gayri safi sabit sermaye oluşumu (%)	Mal ve hizmet ihracatı (%)	(Eksi) Mal ve hizmet ithalatı (%)
2013	I	3,1	7,9	0,5	3,1	7,8
	II	5,6	8,0	3,6	0,1	12,6
	III	5,6	1,9	5,8	-2,2	5,2
	IV	6,1	7,9	7,5	-1,2	10,5
	Yıllık	6,1	6,6	4,4	-0,2	9,0
2014	I	2,6	9,2	-0,3	11,1	0,7
	II	0,4	2,5	-3,5	5,5	-4,3
	III	0,1	6,6	-0,4	7,9	-1,6
	IV	2,4	1,7	-1,0	3,4	4,6
	Yıllık	1,3	4,6	-1,3	6,8	-0,2

(r) 2014 yılı dördüncü çeyreği hariç diğer çeyreklerde güncelleme yapılmıştır.

Kaynak: <http://www.tulik.gov.tr/PreHaberBultenleri.do?id=18727>

Mal ve hizmet ihracatı 2014 yılında sabit fiyatlarla %6,8'lik artışla 34 milyar 111 milyon TL, cari fiyatlarla %20,7'lik artışla 484 milyar 983 milyon TL; mal ve hizmet ithalatı 2014 yılında cari fiyatlarla %11,5'lik artışla 562 milyar 271 milyon TL, sabit fiyatlarla %0,2'lik azalışla 35 milyar 582 milyon TL hesaplanmıştır.

Hane halklarının nihai tüketim harcamaları 2014 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %11,9, sabit fiyatlarla %2,4 artmıştır. Devletin nihai tüketim harcaması 2014 yılı dördüncü çeyreğinde cari fiyatlarla %9, sabit fiyatlarla %1,7 artmıştır. Gayri safi sabit sermaye oluşumu 2014 yılı dördüncü çeyreğinde cari fiyatlarla %6,6 arttı, sabit fiyatlarla %1 azalmıştır.

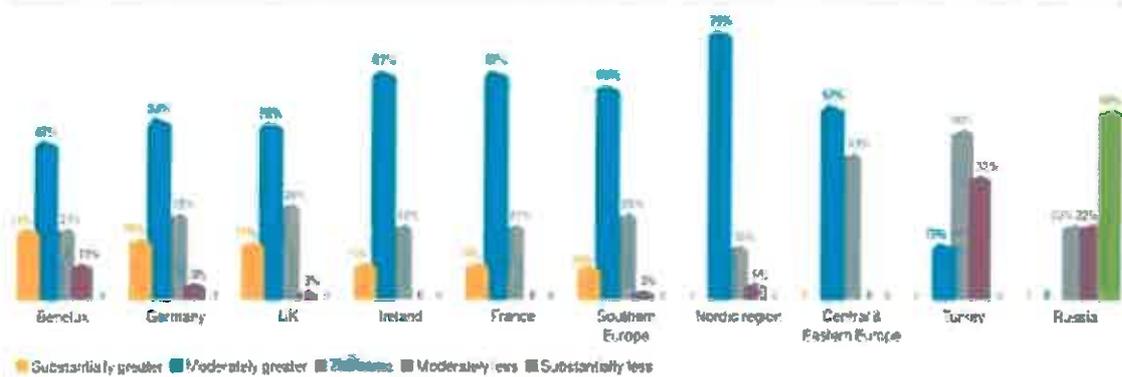
Mal ve hizmet ihracatı 2014 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %11,4, sabit fiyatlarla %3,4; mal ve hizmet ithalatı ise cari fiyatlarla %9,2, sabit fiyatlarla %4,6 artmıştır.

4.3. Gayrimenkul Sektörü

PwC ve Urban Land Institute tarafından ortaklaşa hazırlanan Emerging Trends in Real Estate Europe isimli kapsamlı araştırmanın 2015 sonuçlarında Suriye ve Irak'ta yaşanan gelişmeler dolayısıyla Türkiye'deki konut ve ofis piyasalarının etkilendiği buna rağmen Başbakan ve kabine belirsizliğinden doğan politik risklerin Ağustos ayındaki Cumhurbaşkanlığı seçimleriyle beraber azaldığı belirtilmiştir.

PwC ve Urban Land Institute tarafından ortaklaşa hazırlanan Emerging Trends Europe Survey 2015 araştırma raporunda Türkiye'nin komşu Suriye'de yaşanan politik gelişmeler ve genel olarak ekonomideki yavaşlama dolayısı ile durağan bir sürecin içerisinde bulunduğu belirtilmiştir. Aynı rapor kapsamında 2015 yılı borçlanma beklentisi araştırıldığında, Türkiye'nin borçlanma açısından stabil kalacağı %50 oranında, daha az borçlanacağı yönünde %33 oranında, daha çok borçlanacağı yönünde %17 oranında beklenti belirtilmiştir.

Grafik 2 Avrupa 2015 borçlanma beklentileri



Kaynak: Emerging Trends Europe Survey 2015 araştırma raporu

Dünyanın önde gelen gayrimenkul hizmetleri ve finansal yönetim şirketlerinden ABD'li JonesLangLaSalle'in Şubat 2014'te yayınlanan Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü Raporu'na göre;

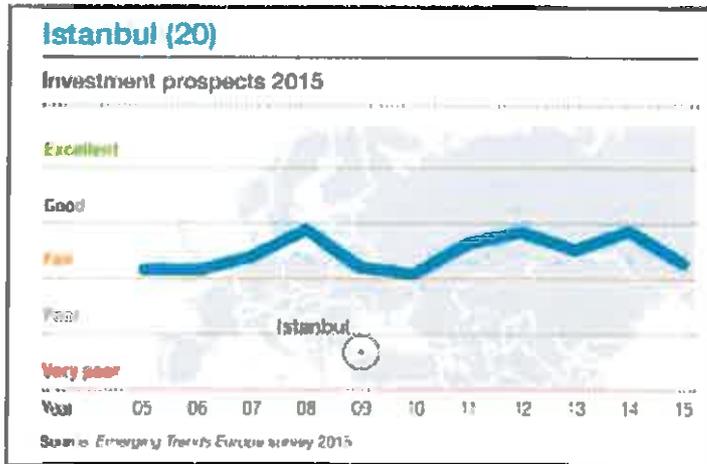
- Yerel ve Cumhurbaşkanlığı seçimlerinin yanısıra; Ortadoğu ve Avrupa'da yayılan terörist aktiviteler gibi bölgesel huzursuzluklar ile birlikte Ukrayna' da yaşanan krizden oluşan yoğun politik gündem, 2014 yılında Türkiye ekonomisinin yönünü belirleyen başlıca etkenlerden biri olmuştur.
- Döviz kurları, yerel seçimlerden 3Ç 2014'ün sonuna kadar geçen sürede daha istikrarlı bir görünüme kavuşmuştur. Fakat Türk Lirası (TL) 4. çeyrekte, Amerikan Doları (USD) ve Euro (EUR) karşısında değer kaybına uğramıştır.
- Petrol fiyatlarındaki sert düşüşle birleşen ithalat hacmindeki azalma, cari açığın ağırlıklı olarak 4Ç 2014'te düşmesine neden olmuştur. Daha rekabetçi bir döviz kurunun, Türkiye'nin bölgesel çatışmalar yüzünden olumsuz etkilenen ihracat hacmi üzerinde de olumlu bir etki yaratması beklenmektedir. Politik gündemin 2015 yılında Türkiye için başlıca risk faktörlerinden biri olmaya devam edeceği, yapılacak genel seçimler ve bölgede devam eden çatışmaların da bu faktörü destekleyen unsurlar olarak öne çıkacağı öngörülmektedir.

Tablo. 11 Döviz Kuru Değişimleri

Kaynak: Türkiye Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü (Şubat 2015)

Cumhurbaşkanlığı seçimlerinden kaynaklanan siyasi belirsizlik 2014 yılında uluslararası yatırımcı ilgisini sınırlamıştır. Bununla birlikte, yerel yatırımcıların proje geliştirme ve yatırım için güçlü bir iştaha sahip olduğu gözlemlenmiştir. Ofis yatırımları yıl boyunca hareketlilik sergilemiş, özellikle mevcut ve geliştirilen ofis projelerine yönelik mal sahibi tarafından kullanılma amaçlı yatırımlar güçlü bir şekilde devam etmiştir.

PwC ve Urban Land Institute (ULI) işbirliği ile gerçekleştirilen ve gayrimenkul sektöründeki son gelişmeleri içeren Emerging Trends in Real Estate Europe 2015 (Gayrimenkulde Gelişen Eğilimler Avrupa 2015) raporuna göre, İstanbul mevcut gayrimenkul yatırımlarıyla Avrupa'da gayrimenkul sektöründe öne çıkan 28 şehir arasında 20. sırada yer almaktadır. Raporda İstanbul'un küçük bir pazar olmasına rağmen özellikle Ortaköy ve Büyükçekmece ilçelerinde öğrenci ikametinin (Student Housing) önem kazandığı vurgulanmıştır.

Tablo. 12 İstanbul'a Yapılan Yatırımlar

Kaynak: Emerging Trends in Real Estate Europe 2015 (Gayrimenkulde Gelişen Eğilimler Avrupa 2015)

Raporda İstanbul nüfusu 20 milyon kişi; çalışan nüfus 7 milyon kişi kabul edilmiştir. Kişi başına düşen net gelir 35 EUR hesaplanmıştır. Tabloda İstanbul' a yapılan yatırımlar gösterilmiş olup 2015 yılında düşüş yaşanması beklendiği görülmektedir.

4.3.1. Türkiye Konut Sektörü

Konut piyasasında bir konutun fiyatı, konut arz ve talep dengesi tarafından belirlenmektedir. Kısa dönemde, konut arzı neredeyse sabit olduğundan konut fiyatlarını belirleyen temel değişken konut talebindeki artış ya da azalışlar olmaktadır. Dolayısıyla kısa dönemde konuta olan talebin artması konut fiyatlarını arttırıcı, talebin azalması ise azaltıcı yönde etki etmektedir.

TÜİK verilerine göre 2013 yılında 2012 yılına göre inşaat sektörü büyüme hızı %11 olarak gerçekleşmiştir. 2014 yılında ise bu oran %14,6 olmuştur. Sektör 2013 yılında GSYH'nin %4,4'ünü oluştururken 2014 yılını %4,6'lık bir payla kapatmıştır. Özellikle 2014 III çeyreğinden sonraki dönem için, yapı izinleri ve kullanımları ile ilgili istatistikler sektörde canlanmaya işaret etmiştir. Bunun sonucu olarak 2014 yılında satılan konut sayısı yeni bir rekor kırmıştır.

2014 Yılı Ocak-Aralık dönemleri itibarı ile yapı kullanım ve yapı ruhsatlarına bakıldığında bir önceki yılın aynı dönemine göre çok manalı bir artış gözlenmiştir. Bu artış nedeni olarak;

- Talep yönlü görülen iyileşme (ertelenen talebin devreye girmesi)
- Konut kredi faizlerinin gevşemesi
- Yabancı yatırımcıların geçmiş yıllara kıyasla daha fazla talepte bulunması
- Satışlarda görülen hızlı artışın, arzı desteklemesi,
- Yüklenici ve satıcıların cazip kampanyalar yapması gösterilebilir. (Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-Mayıs 2015)

Konut sektörü açısından diğer bir değişken de inşaat maliyetlerinde yaşanan değişimler ve bunların arz fiyatlarına etkisidir. Her sektörde olduğu gibi maliyetlerin artması sadece kar marjını sınırlamakla kalmayıp ilgili beklentileri de etkilemektedir. Döviz fiyatlarında yaşanan dalgalanma yukarıda ifade edilen eğilimleri etkileyen en önemli unsurlardan biridir. (Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-Mayıs 2015)

2014 yılı boyunca inşaat maliyetleri ve konut satışlarıyla ilgili en önemli etki unsurları döviz fiyatındaki dalgalanma ile faizler olmuştur. Her iki makroekonomik değişken gerek arz maliyeti gerekse talep yönlü etkiler yaratmışlardır.

TÜİK verilerine göre;71 bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Ekim-Kasım-Aralık aylarını kapsayan 2014 yılı dördüncü çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %0,1, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %9,5 ve dört çeyrek ortalamalarına göre ise %10,7 artmıştır.

2015 yılı ilk çeyreğine baktığımızda ise;

- Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Ocak-Şubat-Mart aylarını kapsayan 2015 yılı birinci çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %2,4, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 ve dört çeyrek ortalamalarına göre ise %9,3 artmıştır.

Tüm sektörler üzerinde olduğu kadar hatta daha fazla oranda talep yönlü değişikliklerle inşaat firmalarının kaynak maliyetlerini etkileyen unsur olarak karşımıza çıkan 'faiz' değişkeni satışlar ve buna bağlı tüm parametreler için kritik öneme sahiptir.

2001 krizinden sonra hızla gerileyen faiz oranları önemli ölçüde talep büyümesi ve işletme maliyetleri açısından azaltıcı bir etki yaratmıştır.

Konut kredileri faiz oranındaki değişim hane halkının konut satın alma talebini belirlemede dolayısıyla konut kredisi faiz oranında meydana gelen düşüş hane halkının konut satın alma talebini artırmaktadır.

Konut kredileri faiz oranı ile konut sahipliği büyüme hızı ve konut satış sayılarının arasında pozitif yönlü bir ilişki bulunmaktadır.

Türkiye’de gerek reel gerek nominal faizlerin oldukça hızlı düştüğü 2002-2013 Mayıs döneminin ardından Fed’in açıklamaları ve iç ekonomik risk algısının artmasına paralel hızlı bir yükseliş trendi yaşanmıştır. Bu süreç kredi faizleri ve diğer tüm faiz türlerinin de (TL cinsinden) artmasına neden olmuştur. 2014 başında görülen döviz çıkışları ve artan diğer risk algıları yüzünden TCMB’nin döviz ve faiz piyasasına müdahalesi faiz oranlarındaki yükseliş trendine ivme katmıştır. Daha sonra dengelenen ve gerileme yaşanan döviz ve faiz piyasalarında durum hali hazırda gevşeme eğilimindedir. 2015 Yılı ilk beş aylık döneminde tüketici kredilerinin konut bacağındaki faiz oranları göreceli olarak gerilerken talepte buna paralel artmıştır. Satış rakamlarından da anlaşılacağı üzere ipotek karşılığı kredi ile alınan konut sayıları hızlı bir yükseliş yaşamıştır.

Faizlerdeki değişimin en önemli uzantısı hane halkı tasarruf ve harcama eğilimleri üzerinde olmaktadır. Uzun bir aradan sonra 2014 yılında hane halkı yükümlülükleri, finansal varlıklarına kıyasla daha ılımlı bir artış göstermiş, yükümlülük/varlık dengesi kademeli olarak iyileşerek 2012 yılı seviyelerine gerilemiştir. Merkez Bankası aldığı makro ihtiyati tedbirler ile kredi hacminin çok hızlı büyümesini engelleyerek daha dengeli ve riski kontrol edilebilen bir ekonomik yapıya ulaşılmasını hedeflemiştir.

Mevduat hane halkı varlıklarının temel bileşeni olmaya devam etse de özellikle bireysel emeklilik sistemine ilginin artmasıyla yatırım fonlarında gözlenen ivmelenme dikkat çekmektedir. Bu durum hane halkının varlık kompozisyonuna mevduatlardan yatırım fonlarına kısmi bir geçiş olarak yansımaktadır. Nitekim bireysel emeklilik yatırım fonu tutarı yılın ilk on ayında, önceki yılın tamamının üzerinde bir artış sergilemiştir.

Alınan makro ihtiyati tedbirlerin etkisiyle hane halkı yükümlülüklerinin büyümesi 2014 yılının Mart ayından bu yana bu yana makul bir seyir izlemektedir. Yükümlülüklerin büyük kısmını oluşturan bireysel kredi kompozisyonunda, makro ihtiyati tedbirlere konu olan taşıt kredileri ve kredi kartlarının payı gerilerken, konut kredilerinin ağırlığı kademeli olarak artmaya devam etmiş, ihtiyaç kredileri ise hane halkının temel finansman aracı olarak öne çıkmıştır. Hane halkı yükümlülükleri açısından Türk ekonomisinin durumu AB ve gelişmekte olan diğer ülkelere göre iyi durumdadır.

Kredi faiz oranları ve beklentiler, kredi hacmi ve yönü konusunda en önemli görünen değişkenlerdir. TCMB’nin konjonktürdeki gelişmelere paralel ölçülü faiz indirimine gitmesi aynı zamanda kredi hacminin fazla artmasını önlemek için yürüttüğü ihtiyati tedbirler, faiz oranlarında sınırlı bir düşüş etkisi yaratmıştır. Özellikle konut kredisinde sağlanan düşüş diğer kredi türlerinden daha fazladır. Bunun sonucu ipotekli konut satışlarında artış yaşanmıştır.

(Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-Mayıs 2015)

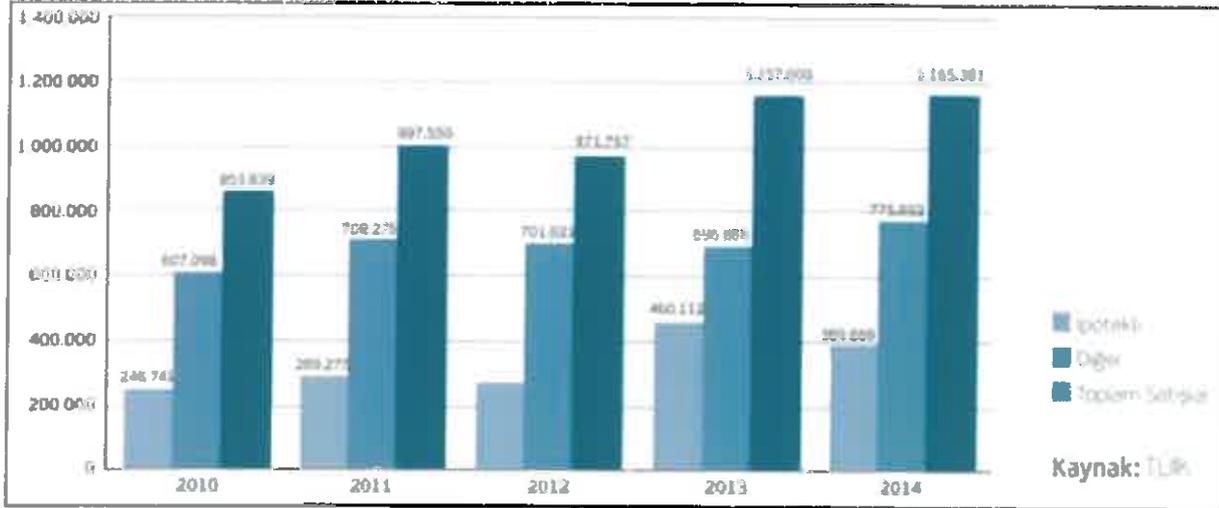
Gayrimenkul sektörünün en önemli birleşenlerinden olan konut alt sektörü, diğer gayrimenkul türlerine göre satışlarının hem sosyal hem de ekonomik yönü olması bakımından ayrılır.

Ekonomik olarak tüketici (veya yatırımcı) karar alma süreçlerini etkileyen değişkenlerin başında fiyat ve borçlanma oranları(veya alternatif maliyet) gelmektedir. Hem arz hem de talep yönlü konut sektörüne bakıldığında faiz oranları ve risk öngörülebilirliği oldukça önemlidir. Finansal kesim sisteme fon aktarmaktadırlar. Ancak, finansal kesim için verilen kredilerin geri dönüp sistemi risklilik anlamında tehlikeye düşürmemesi gerekliliği de ortadadır. Türk bankacılık ve finans kesimi gelen ciddi düzenleme ve uygulamalardan sonucu (diğer yandan içsel bilgi birikimleriyle de) risklerini yönetmektedir.

Yukarıda ifade edilen değişkenlerin en önemli sonucu konut satış (ve fiyat) rakamlarında kendini göstermektedir. Konut satış rakamları pek çok modern ekonomi için artık ekonomik bir öncü göstere olarak kullanılmakta olup gelişimin sağlıklı olup olmadığını kestirmek ve ekonomik büyüme rakamları içinde izlenmektedir.

TÜİK verilerine göre, son beş yıllık diğer satış rakamlarına baktığımızda ortalama 737.656 adet (2010-2014 yılları arası aritmetik ortalama) konutun el değiştirdiği görülmektedir. 2014 yılında yapılan diğer satış toplamı 775.692 olarak son beş yıllık ortalamadan üstünde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlarda ise aynı dönem ortalaması,314.561 adet olmuştur. 2014 yılında ipotekli satış rakamı 389.689 adet ile son beş yılın ortalaması üzerinde gerçekleşmiştir.

Tablo. 13 Türkiye Geneli Yıllara Göre İpotekli Satışlar

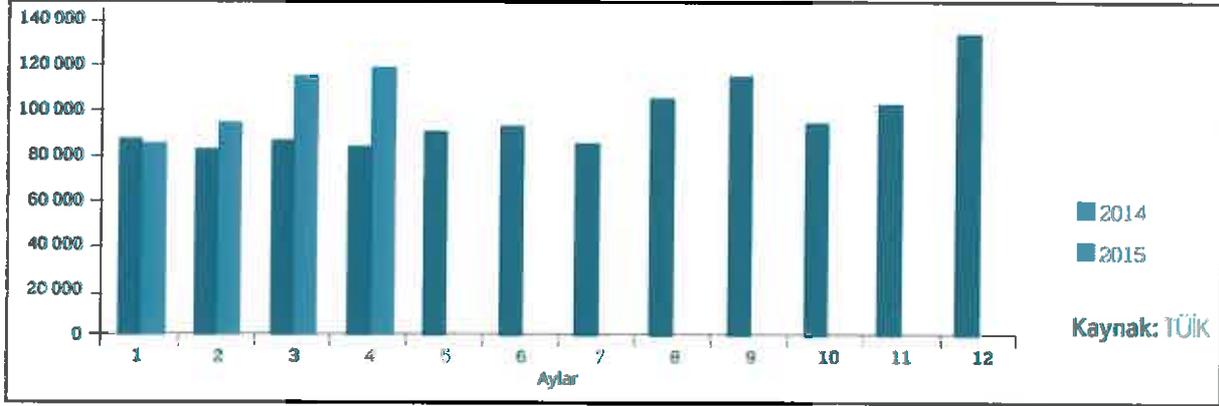


Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-2015

2013 ve 2014 yılı ilk beş aylık yakın geçmişi incelediğimizde ise aylık baz da ki konut satış rakamlarının 2013 yılı rakamlarının biraz altında olduğu gözlenmektedir. Türk konut sektöründe genel temayül son altı aylık süreçte satışların ve kiralamanın ilk yanya göre biraz daha fazla olmasıdır'. İfadesi gerçekleşmiş olup 2014 yılını son altı aylık döneminin katkısı ile toplam satışlar 1.165.381 adet ile yeni bir rekor kırmıştır. 2015 yılı ilk ayı verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre düşük gelse de Şubat, Mart, Nisan aylarındaki satışlar sektör açısından oldukça canlı bir dönem olduğuna işaret etmektedir.

TÜİK verilerine göre;81 Türkiye genelinde konut satışları 2015 Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %42,7 oranında artarak 119.317 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 23.197 konut satışı ile en yüksek paya (%19,4) sahip olmuştur. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 14.001 konut satışı (%11,7) ile Ankara, 7.669 konut satışı (%6,4) ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 15 konut ile Hakkâri, 19 konut ile Ardahan, 48 konut ile Muş ve Bayburt olarak gerçekleşmiştir.

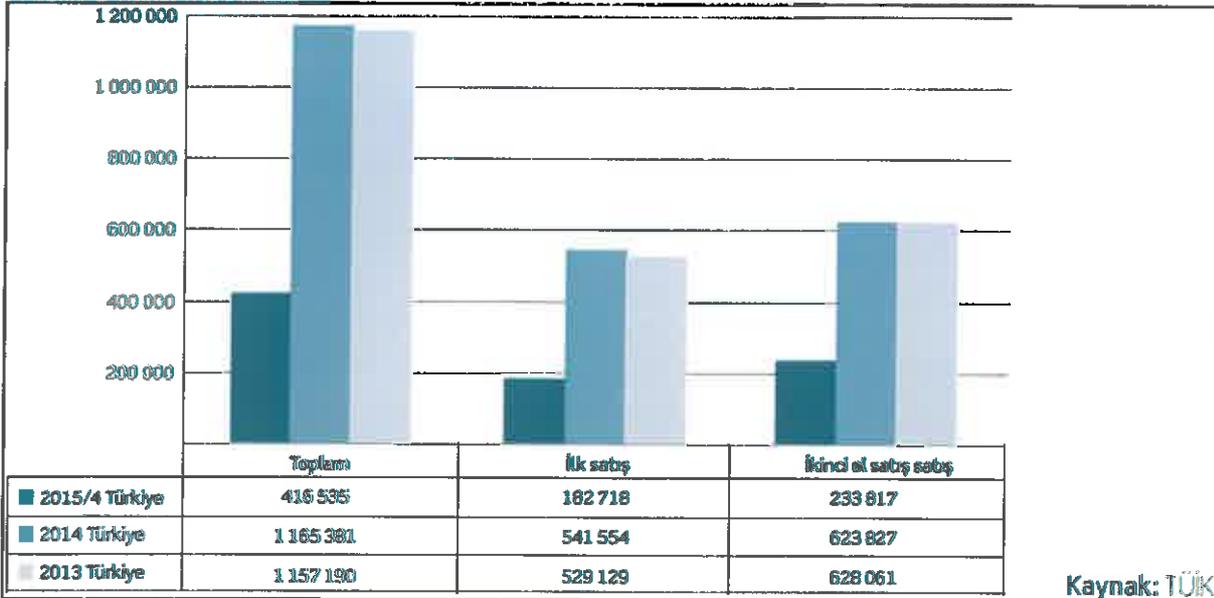
Tablo. 14 Türkiye Geneli Konut Satış Sayıları (2014- Nisan 2015)



Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-2015

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın (Nisan 2014) aynı ayına göre %40,1 artarak 52.598 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %44,1 oranına ulaşmıştır. İlk satışlarda İstanbul 10.652 konut satışı ile en yüksek paya (%20,3) sahip olurken, İstanbul'u 5.308 konut satışı ile Ankara ve 2.969 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

Tablo. 15 Türkiye Geneli - İlk ve İkinci El Konut Satışları



Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-2015

Satışa rakamında bir diğer ayrıntıda satışların ipotekli veya diğer yöntemlerle yapıp yapılmadığıdır. İpotekli satışların tamamına yakın bir kısmı alıcının yabancı kaynak kullanarak yaptığı alımlar olduğundan hem borç veren finansal kurumlar hem de ülke ekonomisi açısından önem arz etmektedir. 2009 ile 2013 yılları arasına baktığımızda dengeli sayılabilecek ipotekli konut satışları gerçekleşmiş olup 2013'de daha

yüksek bir ivme yakalanmıştır. 2014 yılında ise bugüne kadar yapılmış en yüksek ipotekli konut satışı rakamına ulaşılmıştır. Konut satışlarında gözlemlenen diğer bir yolda nakit, senet ve bunlar benzeri yapılan satış türleridir. Ekonomideki genel durum ve alınan makro ihtiyati (parasal genişlemeyi azaltıcı) politikaların etkisi ile yukarıda ifade ettiğimiz satış türlerinde artışlar yaşanabilmektedir. İnşaat firmaları öz kaynak yapıları ile veya zaman zaman finansal kurumlardan kendi adlarına alıp kullandıkları fonlar ile bazı satışlarını vadeye yayıp doğrudan finansmanını kendileri yapıp konut satışı gerçekleştirmektedirler.

TÜİK verilerine göre,82 Türkiye genelinde ipotekli konut bir önceki yılın(2014 Nisan) ayına göre %96,5 oranında artış göstererek 46.063 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışın payı %38,6 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlarda İstanbul 9.718 konut satışı ve %21,1 pay ile ilk sırayı almıştır. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %51,1 ile Artvin olmuştur.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde 2014 yılın Nisan ayına göre 2015 Nisan da %21,8 oranında artarak 73.254 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 13.479 konut satışı ve %18,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %58,1 oldu. Ankara 7.760 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 4.338 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il, 11 konut ile Ardahan olmuştur.

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %40,1 artarak 52.598 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %44,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 10.652 konut satışı ile en yüksek paya (%20,3) sahip olurken, İstanbul'u 5.308 konut satışı ile Ankara ve 2 969 konut satışı ile İzmir izledi.

Türkiye genelinde ilk ve ikinci el satışlarda 2014 yılı itibarı ile 1.165.381 adet, 2015 yılında ise ilk dört aylık dönemde 341.463 adet satış gerçekleşmiştir.

Türkiye'de 2003- 2012 yıllarında yabancılara toplam 137 milyon 192 bin 231 metrekare taşınmaz satılmıştır. Bunun 126 milyon 119 bin 800 metrekaresi ana taşınmaz, 11 milyon 72 bin 430 metrekaresi ise kat mülkiyeti şeklinde gerçekleşmiştir. Söz konusu satılan taşınmazlar, 153 bin 183 adet olurken bu taşınmazlara 139 bin 828 kişi sahip olmuştur.

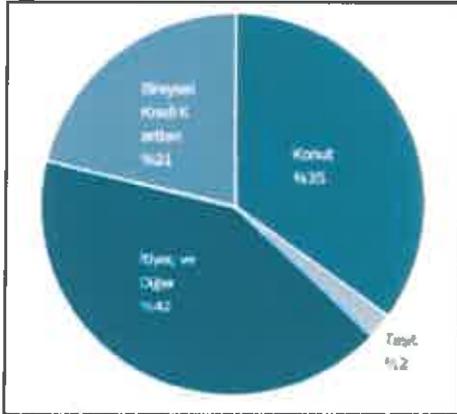
2014 yılında artan yabancı yatırımcı ilgisinin temel nedeni olarak ise aşağıdaki etmenlere dikkat etmek doğru olacaktır.

- Türk gayrimenkullerinin dünyada trend olması
- İstanbul'un dünyanın önemli metropollerinde arasında gerek yatırım gerekse oturma amaçlı talebinin artması
- Antalya, Muğla, Ankara, Bursa gibi şehirlerin de ilgi görmesi
- Avrupalı yatırımcıların yanında Körfez Sermayesi ile Arap Yatırımcılarında ilgisinin artması
- Küresel gayrimenkul yatırım fonlarının satın almaları ve ortaklıkları
- Değişik mimari ve tasarımların talebi etkilemesi olarak özetlenebilir.

Bu trendin artarak devam edeceği beklenebilir. Geliştirilen projeler ve bu projelerin tanıtımı artıca ve dünya konjonktüründe önemli bir değişiklik olmadığında, 2015 yılı yabancı satışlarının eğiliminin iyi olduğu öngörülebilir.

2014 Yılı itibarı ile yabancıların il bazında en çok tercih ettiği yerler; Antalya, İstanbul ve Aydın olmuştur. Özellikle Antalya ve İstanbul da ki artış dikkat çekicidir. Diğer yandan 2014 yılına kadar yabancı kökenli yatırımcıların daha az tercih ettiği Yalova, Bursa, Mersin gibi illere de talep gelmeye başlamıştır.

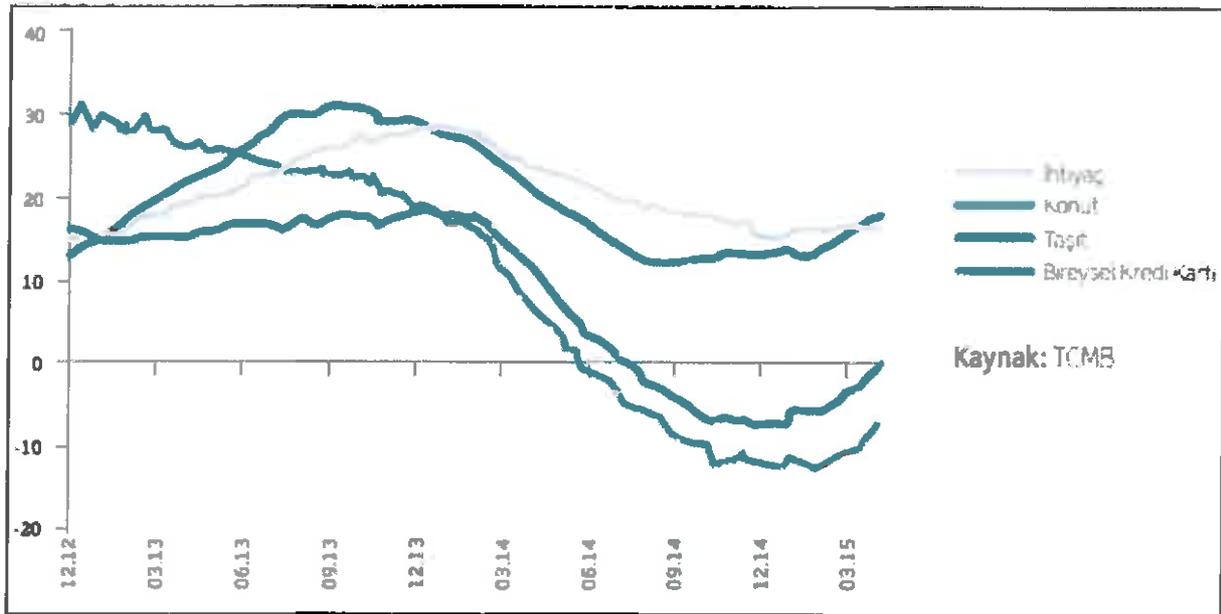
4.3.1.1. Türkiye’de Konut Kredisi



Tüm kredi çeşitleri içinde ekonomiyle ilgili gelecek beklendiğini en iyi yansıtan kredi türü 'konut' kredisidir. Genel konjonktürdeki iyileşme ve beklentilere paralel olarak, konut kredileri 2014 yılı ikinci çeyreğinden itibaren talep kaynaklı yeniden canlanırken, başvuru ve kullanım adetlerindeki artış ile beraber konut satışları yükselmiştir. Mayıs 2014 dönemine kadar gerileyen kredi başvuruları bu dönemden sonra faiz oranlarındaki gerilemenin de desteğiyle önemli ölçüde canlanmıştır. Konut kredileri 2014 yılı ikinci çeyreğinden

itibaren talep kaynaklı yeniden canlanırken, başvuru ve kullanım adetlerindeki artış ile beraber konut satışları yükselmiştir. Mayıs 2014 dönemine kadar gerileyen kredi başvuruları bu dönemden sonra faiz oranlarındaki gerilemenin de desteğiyle önemli ölçüde canlanmıştır.

Tablo. 16 Kredilerin Tür Bazında Büyüme Eğilimleri (Stok Veri, Yıllık % Değişim)



Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-2015

Banka Kredileri Eğilim Anketi'nin Temmuz-Eylül 2014 dönemi sonuçları, konut kredisi büyümesindeki toparlanmanın talep kaynaklı olduğunu teyit etmektedir. Geri ödeme oranları görece yüksek olan konut kredisi talebinin artışında, ağırlıklı olarak konut piyasasına ilişkin olumlu beklentiler, tüketici güveni ve konut alımı dışı tüketim harcamalarının azalması etkili olmuştur.

HARMONİ GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

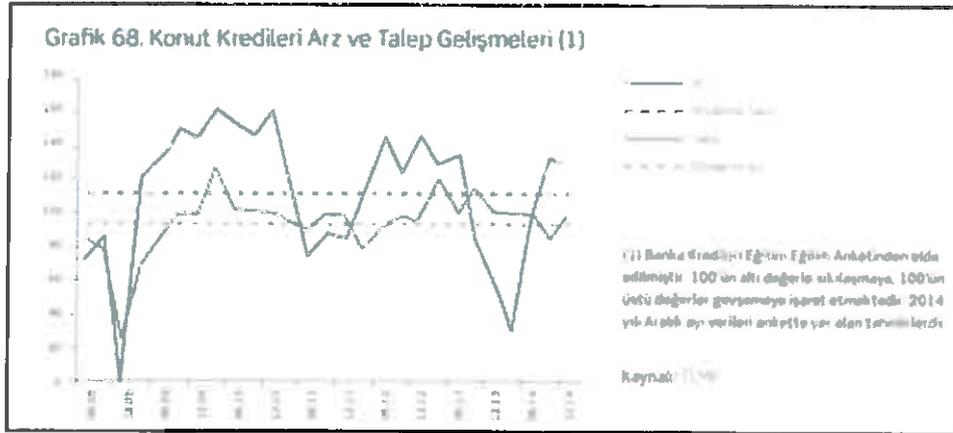
Yılın ilk yarısında yükselen konut kredisi faizleri sonucu bir miktar gerileyen banka kredisi kaynaklı konut alımlarının payının 2014 yılının toplamında 2013 yılını geçtiği görülmektedir. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 Milyar TL tutarında konut kredisi verilmiştir.

Banka Kredileri Eğilim Anketi'nin Temmuz-Eylül 2014 dönemi sonuçları, konut kredisi büyümesindeki toparlanmanın talep kaynaklı olduğunu teyit etmektedir. Geri ödeme oranları görece yüksek olan konut kredisi talebinin artışında, ağırlıklı olarak konut piyasasına ilişkin olumlu beklentiler, tüketici güveni ve konut alımı dışı tüketim harcamalarının azalması etkili olmuştur.

Diğer yandan, konut kredisi standartlarında bir miktar sıkılaşıma görülmektedir. Bankaların genel ekonomik faaliyete ilişkin beklentilerindeki kötüleşme sonucu uygulanan sıkılaştırmanın faiz dışındaki araçlarla gerçekleştirilmesi, kredi kullandırılmalarının canlı kalmasını sağlamıştır. 2014 yılının son çeyreğine ilişkin beklentilere bakıldığında ise anket sonuçları, kredi standartlarının gevşeyeceğine işaret etmektedir. Son dönemde güçlü seyreden konut kredisi talebinin temelde aynı kalması beklenmektedir.

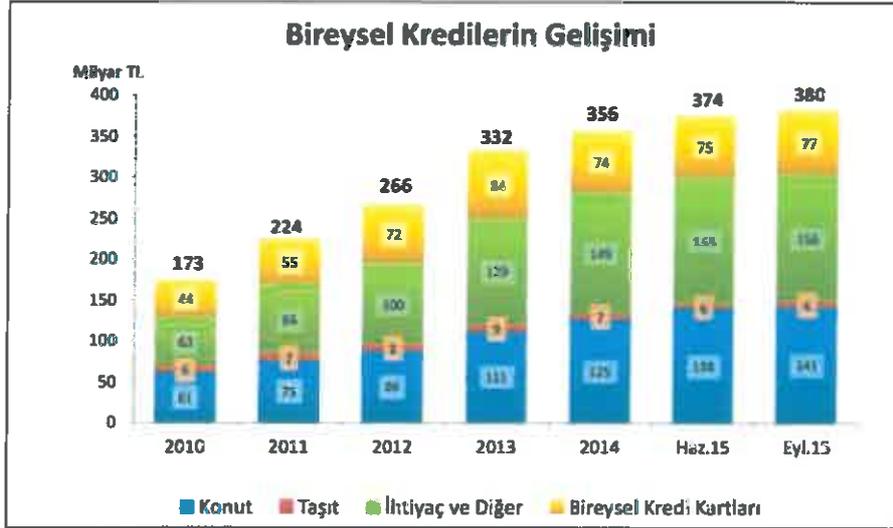
Konut kredisi büyüme oranları 2015 yılı başında bir miktar hız kazanmıştır. Konut kredileri 2014 yılının ikinci yarısında yüzde 12-13 seviyelerinde istikrarlı bir artış sergilerken son aylarda ivmelenerek yüzde 20'li seviyelere yaklaşmıştır. (Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-Mayıs 2015)

Tablo. 17 Konut Kredileri Arz ve Talep Gelişmeleri



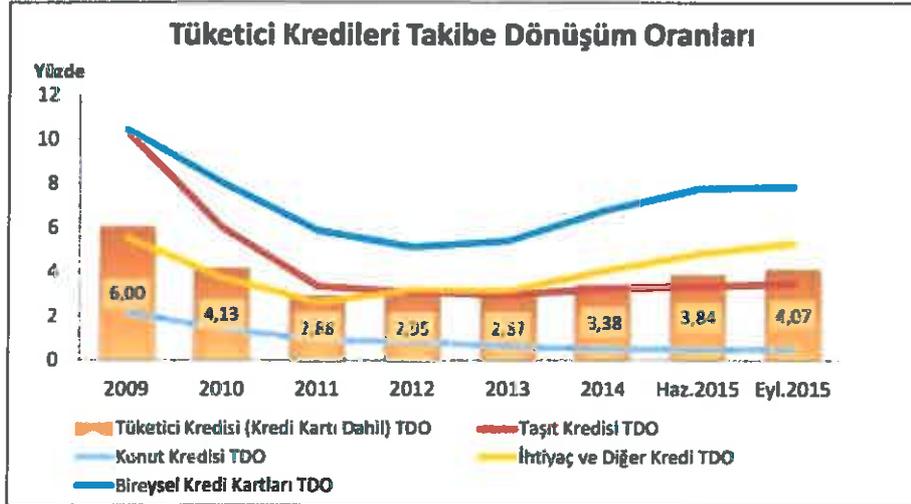
Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-Mayıs 2015

Faiz-Kredi ilişkisinin bir analizde olmaz ise olmaz şartı ilgili fon akımlarının kredi verenlere dönüp dönmediği veya kayıp oranıdır. Tahsili Gecikmiş Alacak olarak adlandırılan bu süreç finansal ve ekonomik sağlığın da öncü göstergesi konumundadır. Gerek kurumsal olarak inşaat sektörü firmalarının aldığı kredilerin gerekse bireysel talep yönlü inşaat(konut) kredilerinin geri ödenmesi süreci yakından izlenmesi gereken bir durumdur.(Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-Mayıs 2015)

Tablo. 18 Bireysel Kredilerin Gelişimi

Kaynak: Türk Bankacılık Sektörü Temel Göstergeleri, Eylül 2015

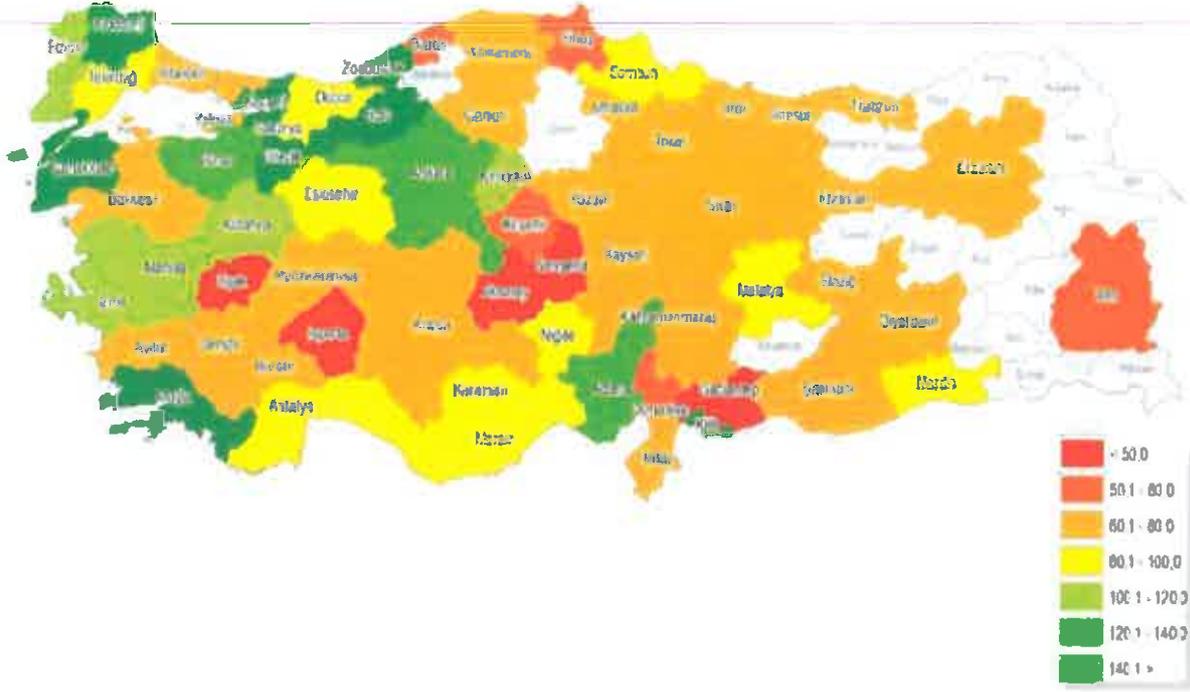
Eylül 2015 döneminde tüketici kredileri bir önceki çeyreğe göre artarak 380 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Konut kredisi, kredi kartları ile ihtiyaç ve diğer tüketici kredileri sırasıyla 141 milyar TL, 77 milyar TL ve 156 milyar TL'dir. (Türk Bankacılık Sektörü Temel Göstergeleri, Eylül 2015)

Tablo. 19 Tüketici Kredileri Takibe Dönüşüm Oranları

Kaynak: Türk Bankacılık Sektörü Temel Göstergeleri, Eylül 2015

Tüketici kredilerinin (bireysel kredi kartları dahil) takibe dönüşüm oranı Eylül 2015 döneminde %4,07 olarak gerçekleşmiştir. (Türk Bankacılık Sektörü Temel Göstergeleri, Eylül 2015)

2015 yılı Ekim ayı REIDIN.com 10 yıllık konut kredisi için konut satın alma gücü endeksi hesaplanmıştır.



Bu analize göre satın alma gücü endeksi en yüksek Uşak, Isparta, Aksaray, Nevşehir ve Gaziantep illeridir.

Konut ile ilgili iş yapan gerçek ve tüzel kişilerin öncelikli olarak dikkat ettiği noktaların başında gelen 'fiyat' kavramıdır. Konut fiyatlarını daha doğrusu varlık fiyatlarındaki değişim yönünü görebilmek için takip edilecek en iyi yöntemlerden birisi de endekslemedir.

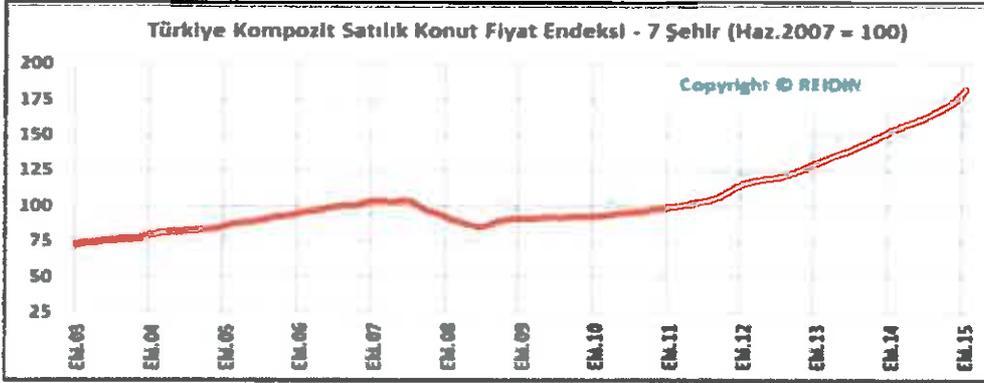
Reidin.com konut sektörü 2015 Ekim ayı konut fiyat endeksleri raporuna göre;

- 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR- 7) bir önceki aya göre %2.78 oranında (beklenti %1.81); geçen yılın aynı dönemine göre ise %19.09 oranında artış gerçekleşmiştir. Kasım 2015 için 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi tahmin değeri 186.6 olarak öngörülmekte olup, beklenen aylık değer artışı oranı %1.96'dır.
- 30 Büyükşehir'in tamamını kapsayacak nitelikte hazırlanan Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-30) bir önceki aya göre %2.42 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %14.50 oranında artış gerçekleşmiştir. Aynı dönemde 32 ikincil şehir için hesaplanan Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-32) ise, bir önceki aya göre %1.70 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %6.68 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Antalya'da metrekare başına konut satış fiyatları %3.00 oranında artmış ve Antalya fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatlarının azaldığı şehir gözlemlenmezken, fiyatların en az arttığı şehir ise %0.02 oranı ile Kilis olmuştur.
- 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR- 7) bir önceki aya göre %2.71 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %16.19 oranında artış gerçekleşmiştir.
- 30 Büyükşehir'in tamamını kapsayacak nitelikte hazırlanan Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-30) bir önceki aya göre %2.26 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise

%10.76 oranında artış gerçekleşmiştir. Aynı dönemde 32 ikincil şehir için hesaplanan Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-32) ise, bir önceki aya göre %1.22 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %2.04 oranında artış gerçekleşmiştir.

- Antalya'da metrekare başına konut kira değerleri %2.93 oranında artmış ve Antalya kiralarn en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut kira değerlerinin en çok azaldığı şehir ise %1.06 oranı ile Kilis olmuştur.

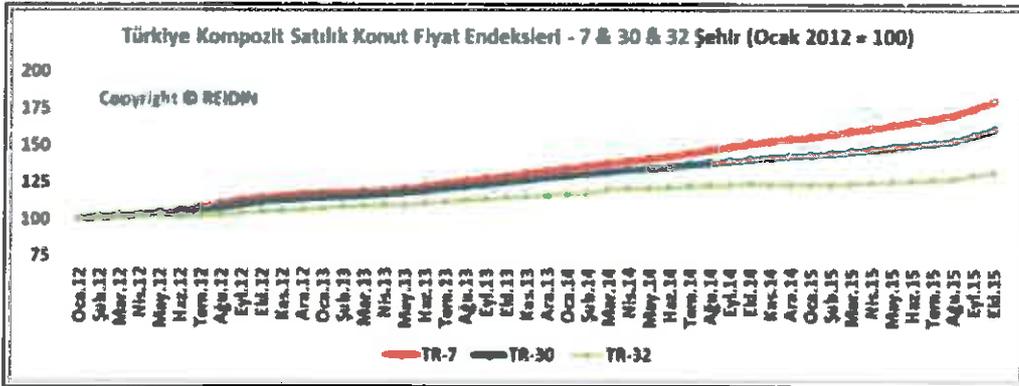
Tablo. 20 Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi-7 Şehir



Kaynak: <http://www.reidin.com/>

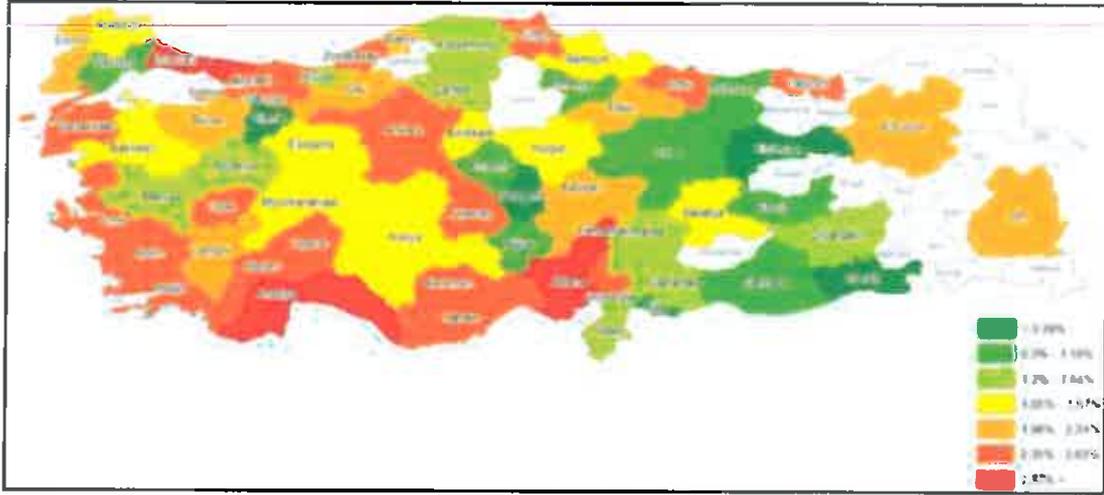
- 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-7) bir önceki aya göre %2.78 oranında (beklenti %1.81); geçen yılın aynı dönemine göre ise %19.09 oranında artış gerçekleşmiştir. Kasım 2015 için 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi tahmin değeri 186.6 olarak öngörülmekte olup, beklenen aylık değer artış oranı %1.96'dır.

Tablo. 21 Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi-7 Şehir



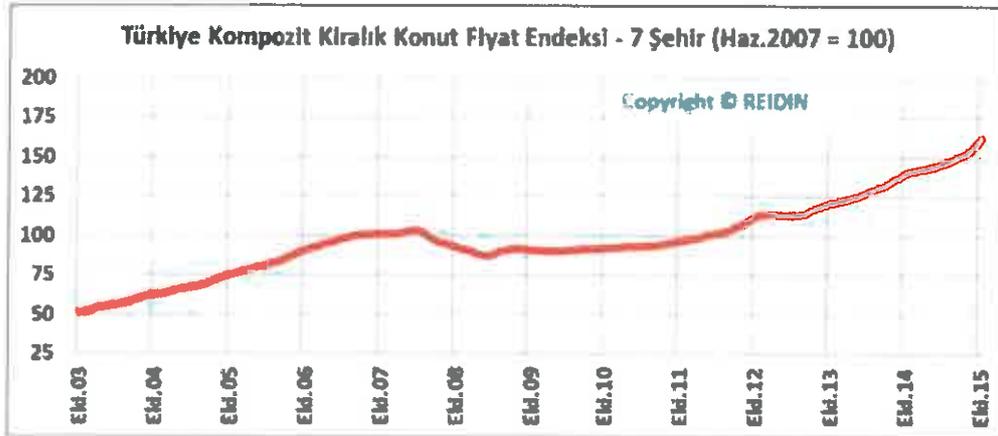
Kaynak: <http://www.reidin.com/>

- 30 Büyükşehir'in tamamını kapsayacak nitelikte hazırlanan Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-30) bir önceki aya göre %2.42 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %14.50 oranında artış gerçekleşmiştir. Aynı dönemde 32 ikincil şehir için hesaplanan Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-32) ise, bir önceki aya göre %1.70 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %6.68 oranında artış gerçekleşmiştir.



- Antalya'da metrekare başına konut satış fiyatları %3.00 oranında artmış ve Antalya fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatlarının azaldığı şehir gözlemlenmezken, fiyatların en az arttığı şehir ise %0.02 oranı ile Kilis olmuştur.

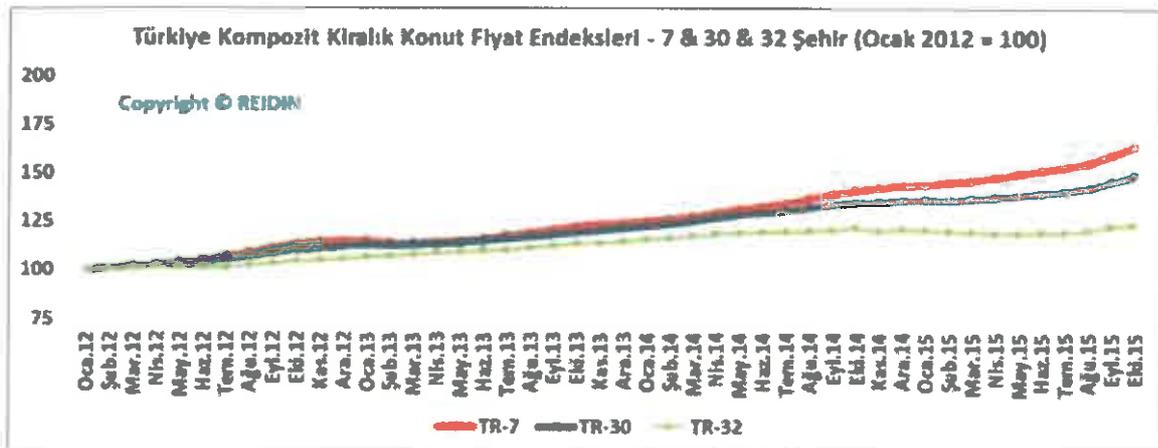
Tablo. 22 Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi-7 Şehir



Kaynak: <http://www.reidin.com/>

- 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-7) bir önceki aya göre %2.71 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %16.19 oranında artış gerçekleşmiştir.

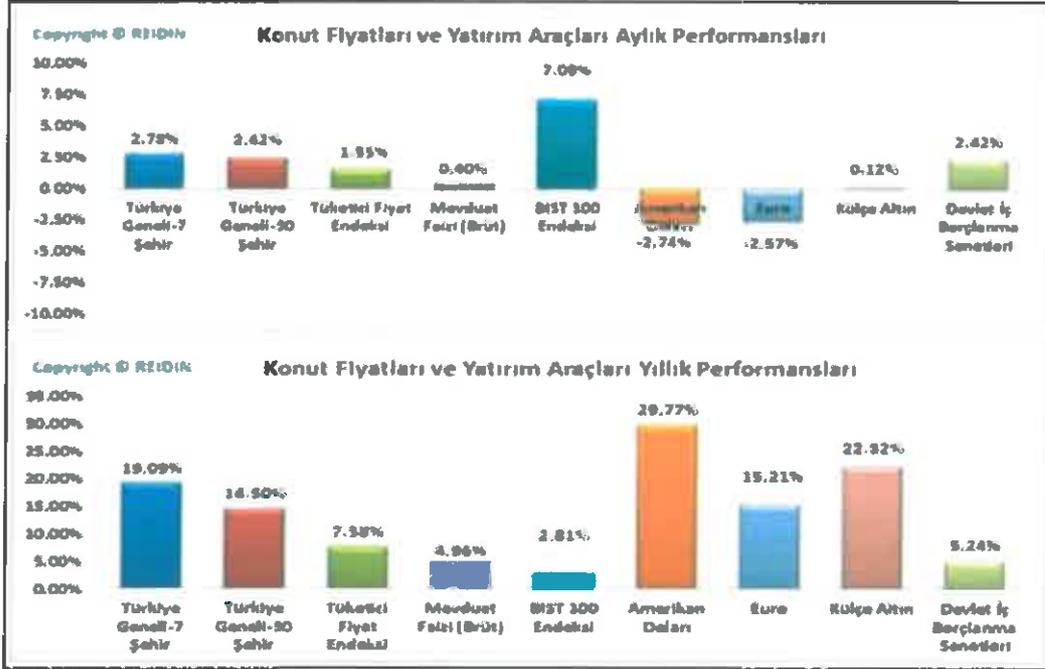
Tablo. 23 Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi-7 Şehir



Kaynak: <http://www.reidin.com/>

- 30 Büyükşehir'in tamamını kapsayacak nitelikte hazırlanan Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-30) bir önceki aya göre %2.26 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %10.76 oranında artış gerçekleşmiştir. Aynı dönemde 32 ikincil şehir için hesaplanan Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-32) ise, bir önceki aya göre %1.22 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %2.04 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Antalya'da metrekare başına konut kira değerleri %2.93 oranında artmış ve Antalya kiralarnın en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut kira değerlerinin en çok azaldığı şehir ise %1.06 oranı ile Kilis olmuştur.

Tablo. 24 Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi-7 Şehir



Kaynak: <http://www.reidin.com>

Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış (Emlak Konut GYO A.Ş.-Mayıs 2015) raporuna göre;

- Türkiye gayrimenkul sektörü güven endeksi değeri, 2015 yılı 3. çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre %1.07 artışla 103.8 (Kısmen İyimser) olarak ölçülmüştür.
- Türkiye gayrimenkul sektörü güven endeksi bankalar ve finansal kurumlar için, 2015 yılı 3. çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre %29.77 azalışla 85.4 (Kısmen Kötümser) olarak ölçülmüştür.
- Türkiye gayrimenkul sektörü güven endeksi gayrimenkul danışmanları için, 2015 yılı 3. çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre %7.31 artışla 126.3 (Kısmen İyimser) olarak ölçülmüştür.
- Türkiye gayrimenkul sektörü güven endeksi gayrimenkul değerlendirme uzmanları için, 2015 yılı 3. çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre %5.14 azalışla 92.2 (Kısmen Kötümser) olarak ölçülmüştür.
- Türkiye gayrimenkul sektörü güven endeksi gayrimenkul geliştiricileri için, 2015 yılı 3. çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre %11.39 artışla 117.4 (Kısmen İyimser) olarak ölçülmüştür.

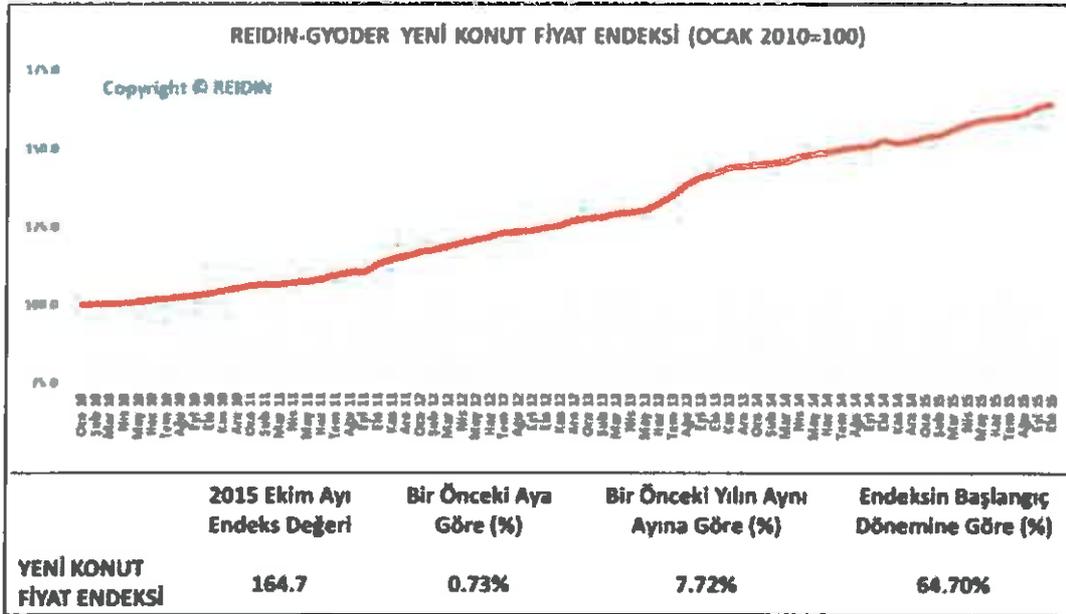
- Türkiye gayrimenkul sektörü fiyat beklenti endeksi değeri, 2015 yılı 3. çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre %0.96 azalışla 123.4 olarak ölçülmüştür. Buna göre, gayrimenkul fiyatlarında geçmiş üç aylık döneme göre, önümüzdeki üç aylık dönemde de fiyat artışı beklenmektedir.

Türkiye gayrimenkul sektörü güven endeksi genel değerlendirme sonuçları aşağıda sunulmuştur:



REIDİN tarafından hesaplanan Türkiye gayrimenkul sektörü güven endeksi değeri, 2015 yılı 3. çeyrek döneminde 103.8 (Kısmen İyimser¹) olarak ölçülmüştür.

Tablo. 25 Yeni Konut Fiyat Endeksi



Kaynak: <http://www.reidin.com>

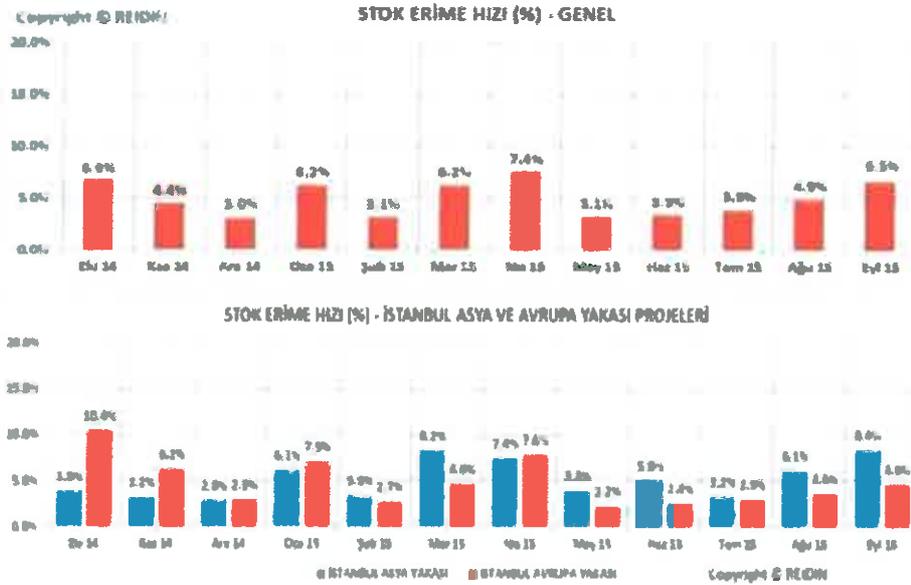
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Ekim ayında bir önceki aya göre;

- %0.73 oranında, geçen yılın aynı dönemine göre %7.72 oranında ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %64.70 oranında artış gerçekleşmiştir.

¹ 0 – 200 olan endeks değer aralığı "Oldukça Kötümser", "Kötümser", "Kısmen Kötümser", "Kısmen Stabil", "Stabil", "Kısmen İyimser", "İyimser" ve "Oldukça İyimser" şeklinde alt gruplara ayrılmıştır.

- İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.31 oranında; İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %1.00 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 8.3 puan fazla artış göstermiştir.
- 1+1 konut tipinde %1.37 oranında artmış; 2+1 konut tipinde %0.77 oranında artmış; 3+1 konut tipinde %0.24 oranında azalmış ve 4+1 konut tipinde %0.88 oranında artmıştır.
- 51-75 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.82 oranında artmış; 76-100 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.44 oranında artmış; 101-125m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.82 oranında artmış; 126-150 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.55 oranında azalmış; 151 m2 ve daha büyük alana sahip konutlarda %0.61 oranında artmıştır.
- Ekim ayında satışı gerçekleştirilen konutların %57'si bitmiş konut stoklarından oluşurken, %43'ü ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır. İlgili ayda, İstanbul Avrupa yakasında satılan konutların %53'ü; Asya yakasında satılan konutların ise %25'i bitmiş stoklardan oluşmaktadır.
- Ekim ayında markalı projeler kapsamındaki konutların %99.1 oranlık kısmı %1 KDV oranı üzerinden, %0.9 oranlık kısmı ise %18 KDV oranı üzerinden satışı gerçekleştirilmiştir.
- Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Ekim ayında peşinat kullanım oranı %18, banka kredisi kullanım oranı %35 ve senet kullanım oranı %47 olarak gerçekleşmiştir.
- Ekim ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %38'lik (son 6 aylık ortalama %41) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 2+1 ve 3+1 konut tipleri ile ortalama 114 M2 büyüklüğe sahip konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.

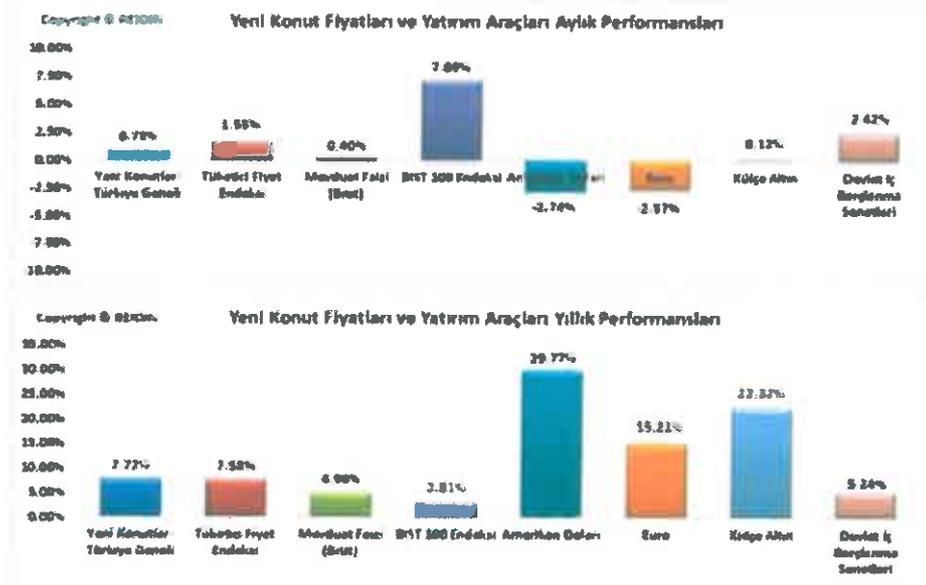
Tablo. 26 Stok Erime Hızı (%)

Kaynak: <http://www.reidin.com>

- Ekim ayında satışı gerçekleştirilen konutların %57'si bitmiş konut stoklarından oluşurken, %43'ü ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır. İlgili ayda, İstanbul Avrupa yakasında satılan konutların %53'ü; Asya yakasında satılan konutların ise %25'i bitmiş stoklardan oluşmaktadır.

- Ekim ayında markalı projeler kapsamındaki konutların %99.1 oranlık kısmı %1 KDV oranı üzerinden, %0.9 oranlık kısmı ise %18 KDV oranı üzerinden satışı gerçekleştirilmiştir.
- Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Ekim ayında peşinat kullanım oranı %18, banka kredisi kullanım oranı %35 ve senet kullanım oranı %47 olarak gerçekleşmiştir.
- Ekim ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %38'lik (son 6 aylık ortalama %41) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 2+1 ve 3+1 konut tipleri ile ortalama 114 M2 büyüklüğe sahip konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.

Tablo. 27 Yeni Konut Fiyatları ve Yatırım Araçları Aylık-Yıllık Performansları

Kaynak: <http://www.reldin.com>

4.4. Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemli bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

4.4.1. İstanbul İli



İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer almaktadır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5.712 km² 'dir. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaz Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlamaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2013 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre, Türkiye'nin en kalabalık 14.160.467 kişi nüfusuna sahip İstanbul'da, dünyada en kalabalık şehirlerinden biri olma özelliğini taşımaktadır.

İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşamaktadır. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir grubu mensupları, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çevresinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır.

32 ilçesi 151 köyü, 817 mahallesi ve 41 ilk kademe belediyesi bulunan İstanbul'da Resmi Gazete'de 22 Mart'ta yayınlanarak yürürlüğe giren "5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la İstanbul'un toplam ilçe sayısı 39 'a yükselmiştir.

İstanbul sosyo-ekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş ilidir. Yönetmel başkent olma işlevini Cumhuriyet döneminde yitirmişse de, ekonomik alanda Türkiye'nin başkenti sayılabilir. Ülke ekonomisinde en önemli karar, iletişim ve yönetim merkezi İstanbul'dur. Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. İstanbul, ülke çapında her türlü mal ve hizmetin toplanıp dağıtıldığı ve yurtdışı bağlantıların kurulduğu, Türkiye'nin en üst düzeydeki hizmet ve ticaret merkezidir. 133 milyar dolarlık yıllık üretimiyle Dünyada 8. sırada yer almaktadır.

İstanbul'un Türkiye ölçeğindeki temel işlevlerinden biri de banka ve finansman merkezi olmasıdır. İlk kez 19. yüzyılın ikinci yansında yabancı, finans kuruluşlarının akınına uğrayan İstanbul, 1950'lere doğru ulusal bankacılığın merkezi olmuş, 1980'lerde ise yeniden uluslararası finans kuruluşlarına kapıları açmıştır. Türkiye' deki büyük bankaların tümüne yakını ile bütün sigorta şirketlerinin merkezleri İstanbul'dadır.

İstanbul gerek doğal güzelliği ve zengin tarihsel mirası, gerekse ulaşım ve konaklama olanaklarının gelişkinliği bakımından Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerindedir.

İlde tarım kesiminin payı oldukça küçüktür. Bitkisel üretim ve hayvancılık metropoliten alan dışında kalan Silivri, Çatalca ve Şile ilçeleriyle sınırlıdır.

4.4.2. Ümraniye İlçesi



Ümraniye İstanbul' un en hızlı kentleşen ve nüfusu hızla artan; köy ve yöre geleneklerinin de aynen muhafaza edildiği bir kentleşme örneğidir. İstanbul'un nüfus bakımından en kalabalık üçüncü, Anadolu Yakası'nın en kalabalık ilçesidir. 12 Eylül Darbesi sonrasında Ümraniye Belediyesi fesh edilerek Üsküdar'a bağlı şube müdürlüğüne dönüştürüldü. 1987 yılında ilçe olan Ümraniye' de ilk yerel seçim 1989 yılında yapıldı. İlçe 14 mahalle, 6 belde ve 4 köyden oluşur. 22 bin hektarlık bir yerleşim alanına sahiptir. Ümraniye, ekonomik çeşitlilik açısından çok zengin bir yöredir. Küçük imalat sanayisinden konfeksiyona, yedek parça ve ağaç ürünleri üretimine kadar çeşitlilik göstermektedir. (Kaynak: Vikipedi)

Tarihi

Bir zamanlar Ümraniye tamamen ormanlarla kaplı idi. Hatta bir dönem Ormaniye diye de anılmıştır. Her yer orman, ağaç ve yeşil idi. Çünkü iklim orman yetişmesine elverişli durumdaydı. Tarihi kaynaklara göre Ümraniye' ye ilk yerleşenler Frigyalılardır. Çam ağacını kutsal kabul eden Frigyalılar Küçük ve Büyük Camlıca' dan başlayarak Alemdağ ve Kayışdağı'na kadar bütün araziye çam ormanlarıyla donatmışlardır.

Sonraki yıllarda Ümraniye' nin bulunduğu yerler Romalılar ve Bizanslılar' ın egemenliğine geçmiştir. Harun Reşit, ordularıyla 782 yılında Krizepolis (Üsküdar) önlere kadar gelmiştir. Bir sene burada kaldıktan sonra 783 yılında Bizans İmparatoriçesi İren' in ordusuna mağlup olmuş, bunun sonucunda her sene Bizanslılar' a 70.000 altın vermeye zorunlu kalmıştır. İlçe toprakları Bizanslılar' la Müslüman ordular arasında zaman zaman el değiştirmiştir. Anadolu'yu Müslüman yapan ve Türkleştiren ilk devlet Danişmentliler Devletidir. Danişmend Beyliği Bizans topraklarına kadar sızmışlar. Alemdağ' ın üstünde bir kale yapmışlardır. Danişmend Gazi' nin arkadaşı Sultan Turasan Bizanslılar'a karşı bu kalede çok defa savaşmış ve Anadolu'dan beklenen yardımı alamayınca burada öldürülmüştür. Selçuklular İznik' e kadar gelmiş, bu şehir alınmış ve bu şehri ilk başkent yapmışlardır. Osmanlı İmparatorluğu döneminde padişah olan Orhan Gazi bölgeyi Osmanlı topraklarına katmıştır. İlçenin ilk adının "Yalnız Selvi" olduğu söylenmektedir.

Bölge 17. yüzyıl başlarında Osmanlı padişahı I. Ahmet tarafından Şeyh Aziz Mahmut Hüdaî' ye vakfedilmiştir. Cumhuriyet döneminden önce Bulğurlu'ya kadar olan bölge bu vakfın malı olarak Üsküdar' a bağlı kasaba olarak kalmıştır. Ümraniye'ye ilk ad olarak Yalnız Selvi demelerinin sebebi birkaç mezar ve birkaç selvi ağacının ve orman arasında birkaç evin bulunmasıdır. Ümraniye' de ilk yerleşenler Balkan Savaşları'ndan sonra, önce Batum'dan ardından da Yugoslavya ve Bulgaristan'dan gelen göçmenlerdir. Bundan dolayı bir süre de "Muhacir Köy" olarak adlandırılmıştır. 1960 yılına kadar köy olarak kalan Ümraniye, Organize Sanayi Bölgesi olarak ilan edilmesinden sonra yoğun göçlere maruz kalmıştır. Belediye ilk defa 1963 yılında kurulmuştur. *(Kaynak: Vikipedi)*

Nüfus

1940'ta Üsküdar'a bağlı bir köy statüsünde olup, 501 nüfusa sahip olan Ümraniye'nin 1955'teki nüfusu 1.781'dir. 1987'de ilçe olan Ümraniye 2000 nüfus sayımında 605.855 nüfusa ulaşmış, 2007'de ise 1 milyona yaklaşan devasa bir ilçe haline gelmiştir. Çekmeköy ve Sancaktepe'nin Ümraniye'den ayrılarak müstakil ilçe haline gelmesi ve yeni kurulan Ataşehir ilçesine birkaç mahalle verilmesi ile 2008 yılında nüfusu 553.935'e düşmüşse de nüfus artışı devam etmiş, 2009 nüfusu 573.265, 2010'da 603.431, 2011'de 631.603, 2012'de 645.238, 2013'te 660.125, 2014'te 674.131'i bulmuştur. Yıllık nüfus artış hızı 2011'de binde 46,69, 2012'de binde 21,59, 2013'te binde 23, 2014'te binde 21,2 olmuştur.

İlçeyi oluşturan insanların çok büyük bir bölümü Anadolu'daki kendi il ve ilçe nüfuslarına kayıtlı olup, Ümraniye'de bulunan 100 Nüfus Kütüğündeki kayıtlı kişi sayısı 59.084'tür. İlçe genelinde 2014 yılında; 11.692 doğum, 1.571 ölüm, 4.464 evlenme olmuş, 28.930 kadın, 36.340 erkek olmak üzere toplam 62.270 adet nüfus cüzdanı tanzim edilmiş, 52.727 adres beyanı işlenmiş, 50.097 yerleşim yeri belgesi tanzim edilmiştir. *(Kaynak: Ümraniye Belediyesi Resmi İnternet Sitesi)*

Tablo. 28 Ümraniye İlçesi Nüfus Verileri Tablosu

Yıl	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Nüfus	553.935	573.265	603.431	631.603	645.238	660.125	674.131

Kaynak: Vikipedi

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsur, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

5.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- **Pazar Değeri**, 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.
- **Pazar Değeri**, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- **Pazar Değeri**'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, *Hasıla veya İskonto Oranı* ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılacağı kabul edilir.

5.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınır, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

6. GAYRİMENKULLERİN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ

6.1. Gayrimenkullerin Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller; Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Çakmak Mahallesi, F22d23d3d Pafta, 2432 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 parsel, F22d23d3c Pafta, 2433 Ada, 4, 5, 6, 7 parsel, 2434 ada 1, 2, 3 parsel, 2435 Ada, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 parsel, 2436 Ada, 1, 2, 3, 4 parsel, 2437 Ada, 1, 3 parseller üzerinde bulunan mülkiyet paylarıdır. Değerleme konusu taşınmazlar imar yollarına cepheli olup, Site Mahallesi, Ümraniye/İstanbul posta adresinde konumlanmıştır. Konu taşınmazların kuzeybatısında Cevahir Caddesi, doğusunda E-80 Tem Bağlantı Yolu, güney ve güneybatısında Şenol Güneş Bulvarı bulunmaktadır.

Konu parseller geometrik açıdan değişiklik göstermekte ve genellikle düzgün olmayan çokgen şeklinde olup topoğrafik açıdan oldukça eğimli yapıya sahiptir.

Konu gayrimenkuller Ümraniye idari sınırları dahilinde bulunmakta olup Ataşehir ilçesine oldukça yakın lokasyonda bulunmaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde; Soyak Yenişehir Sitesi, Metropol İstanbul Projesi, Ataşehir Finans Merkezi Projesi, Sarphan Finanspark Projesi, Varyap Meridyen projesi gibi referans projeler bulunmaktadır.

Resim 1. Gayrimenkullerin Konum Krokisi



Tablo. 29 Konu Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

LOKASYON	MESAFE (KM)
TEM BAĞLANTI YOLU	0,25
TEM OTO YOLU	0,68
ATAŞEHİR İLÇE MERKEZİ	1,22
D-100 KARAYOLU	2,90
KADIKÖY İLÇE MERKEZİ	7,70
BOĞAZIÇI KÖPRÜSÜ	7,80
F.S.M KÖPRÜSÜ	10,70

*Mesafeler Google Earth üzerinden ölçülmüştür.

HARMONİ GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

6.2. Gayrimenkullerin Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin Değerleme Yapılıyorsa Projeye Hakkında Detaylı Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Çakmak Mahallesi'nde konumlanmıştır. Ana gayrimenkul bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Tablo. 30 Gayrimenkullerin Bilgileri

SIRA NO	PAFTA NO	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	SINPAŞ G.Y.O		HİSSESİNE DÜŞEN ARŞA PAYI (m ²)
					PAY	PAYDA	
1	F22d23d3d	2432	1	5.085,00	3391	120000	143,69
	F22d23d3d				32323	40000	4.109,06
2	F22d23d3d	2432	2	6.177,40	214790	240000	5.528,52
3	F22d23d3d	2432	3	6.610,88	238163	240000	6.560,28
4	F22d23d3d	2432	4	5.092,15	143093	240000	3.036,05
5	F22d23d3d	2432	5	5.918,68	8251	80000	610,44
6	F22d23d3d	2432	6	5.210,90	84714	240000	1.839,32
					1139	20000	296,76
7	F22d23d3d	2432	7	5.336,94	26831	240000	596,65
					5099	30000	907,10
8	F22d23d3d	2432	8	6.187,41	95933	240000	2.473,24
9	F22d23d3c	2433	4	3.807,35	192809	240000	3.058,71
					1061	240000	16,83
10	F22d23d3c	2433	5	1.983,19	57614	240000	476,08
					741	80000	18,37
11	F22d23d3c	2433	6	2.821,16	34529	240000	405,88
					803	960000	2,36
12	F22d23d3c	2433	7	718,24	172183	240000	515,29
13	F22d23d3c	2434	1	7.047,79	139484	240000	4.096,06
14	F22d23d3c	2434	2	7.272,30	114310	240000	3.463,74
					5849	320000	132,92
15	F22d23d3c	2434	3	5.941,32	47627	1200000	235,81
16	F22d23d3c	2435	2	7.071,64	194535	240000	5.732,01
					8789	120000	517,94
17	F22d23d3c	2435	3	5.093,59	41426	240000	879,20
18	F22d23d3c	2435	4	4.647,08	47363	60000	3.668,33
19	F22d23d3c	2435	5	6.059,59	18091	240000	456,77
20	F22d23d3c	2435	6	5.085,71	19509	80000	1.240,21
21	F22d23d3c	2435	7	6.569,72	209602	240000	5.737,61
22	F22d23d3c	2435	8	8.453,77	69007	120000	4.861,41
23	F22d23d3c	2435	9	5.000,00	65670	240000	1.368,13
24	F22d23d3c	2436	1	7.266,94	130202	240000	3.942,38
					827	30000	200,33
25	F22d23d3c	2436	2	6.916,40	60598	240000	1.746,33
					17	8000	14,70
26	F22d23d3c	2436	3	5.991,73	45841	48000	5.722,23
27	F22d23d3c	2436	4	7.328,46	229373	240000	7.003,96
28	F22d23d3c	2437	1	6.413,73	2487	240000	66,46
29	F22d23d3c	2437	3	1.179,41	64742	240000	318,16
TOPLAM				158.288,48			81.999,26

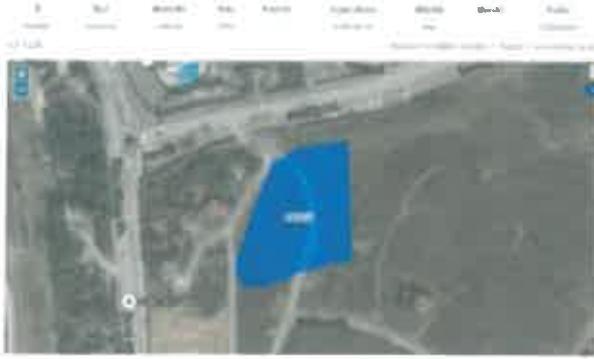
HARMONİ GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



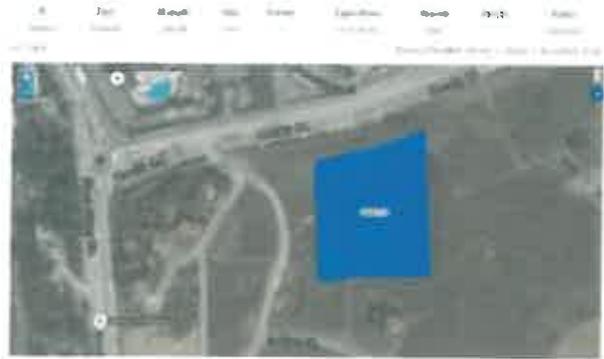
-Konu Taşınmazların Görünümü-

2432 Ada 1 Parsel: 5.085,00 m² yüzölçümlü olan taşınmaz geometrik açıdan düzgün olmayan çokgen şeklinde olup topoğrafik açıdan eğimlidir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

2432 Ada 2 Parsel: 6.177,40 m² yüzölçümlü olan taşınmaz geometrik açıdan düzgün olmayan dörtgen şeklinde olup topoğrafik açıdan eğimlidir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



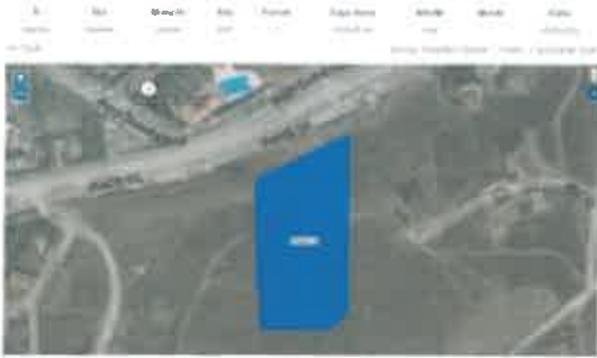
-2432 Ada 1 Parsel-



-2432 Ada 2 Parsel-

2432 Ada 3 Parsel: 6.610,88 m² yüzölçümlü olan taşınmaz geometrik açıdan düzgün olmayan çokgen şeklinde olup topoğrafik açıdan eğimlidir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

2432 Ada 4 Parsel: 5.092,15 m² yüzölçümlü olan taşınmaz geometrik açıdan düzgün olmayan çokgen şeklinde olup topoğrafik açıdan eğimlidir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



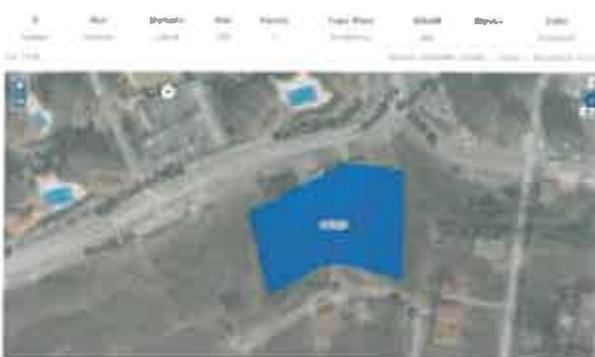
-2432 Ada 3 Parsel-



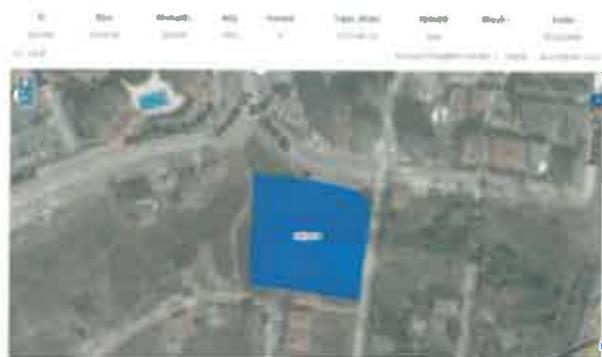
-2432 Ada 4 Parsel-

2432 Ada 5 Parsel: 5.918,68 m² yüzölçümlü olan taşınmaz geometrik açıdan düzgün olmayan çokgen şeklinde olup topoğrafik açıdan eğimlidir. Parsel üzerinde üç adet yapı bulunmaktadır.

2432 Ada 6 Parsel: 5.210,90 m² yüzölçümlü olan taşınmaz geometrik açıdan düzgün olmayan dörtgen şeklinde olup topoğrafik açıdan eğimlidir. Parsel üzerinde iki adet yapı bulunmaktadır.



-2432 Ada 5 Parsel-

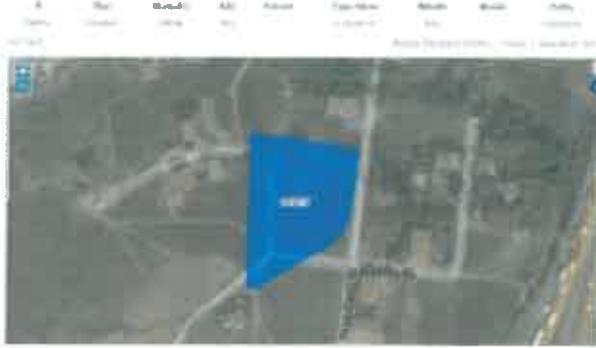


-2432 Ada 6 Parsel-

HARMONİ GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

2432 Ada 7 Parsel: 5.336,94 m² yüzölçümlü olan taşınmaz geometrik açıdan düzgün olmayan dörtgen şeklinde olup topoğrafik açıdan eğimlidir. Parsel üzerinde üç adet yapı bulunmaktadır.

2432 Ada 8 Parsel: 6.187,41 m² yüzölçümlü olan taşınmaz geometrik açıdan düzgün olmayan dörtgen şeklinde olup topoğrafik açıdan eğimlidir. Parsel üzerinde üç adet yapı bulunmaktadır.



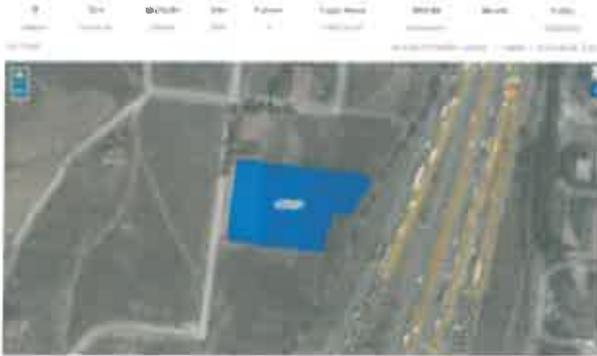
-2432 Ada 7 Parsel-



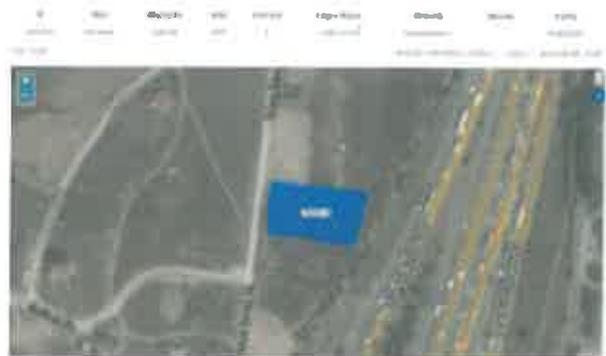
-2432 Ada 8 Parsel-

2433 Ada 4 Parsel: 3.807,35 m² yüzölçümlü olan taşınmaz geometrik açıdan düzgün olmayan çokgen şeklinde olup topoğrafik açıdan eğimlidir. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.

2433 Ada 5 Parsel: 1.983,19 m² yüzölçümlü olan taşınmaz geometrik açıdan düzgün olmayan dörtgen şeklinde olup topoğrafik açıdan eğimlidir. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.



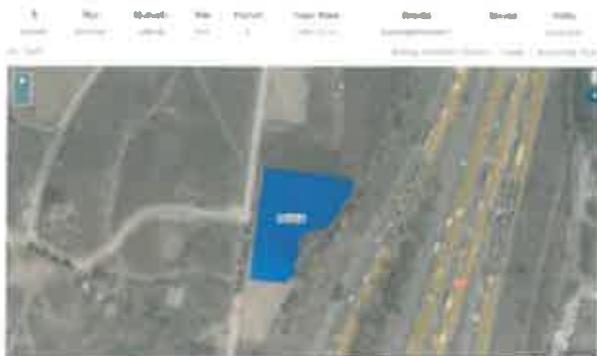
-2433 Ada 4 Parsel-



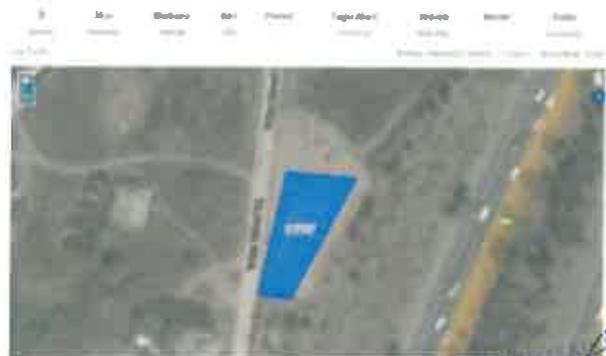
-2433 Ada 5 Parsel-

2433 Ada 6 Parsel: 2.821,16 m² yüzölçümlü olan taşınmaz geometrik açıdan düzgün olmayan çokgen şeklinde olup topoğrafik açıdan eğimlidir. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.

2433 Ada 7 Parsel: 718,24 m² yüzölçümlü olan taşınmaz geometrik açıdan düzgün olmayan dörtgen şeklinde olup topoğrafik açıdan eğimlidir. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.



-2433 Ada 6 Parsel-



-2433 Ada 7 Parsel-

2434 Ada 1 Parsel: 7.047,79 m² yüzölçümlü olan taşınmaz geometrik açıdan düzgün olmayan çokgen şeklinde olup topoğrafik açıdan eğimlidir. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.

2434 Ada 2 Parsel: 7.272,30 m² yüzölçümlü olan taşınmaz geometrik açıdan düzgün olmayan çokgen şeklinde olup topoğrafik açıdan eğimlidir. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.



-2434 Ada 1 Parsel-



-2434 Ada 2 Parsel-

2434 Ada 3 Parsel: 5.941,32 m² yüzölçümlü olan taşınmaz geometrik açıdan düzgün olmayan çokgen şeklinde olup topoğrafik açıdan eğimlidir. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.

2435 Ada 2 Parsel: 7.071,64 m² yüzölçümlü olan taşınmaz geometrik açıdan düzgün olmayan çokgen şeklinde olup topoğrafik açıdan eğimlidir. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.



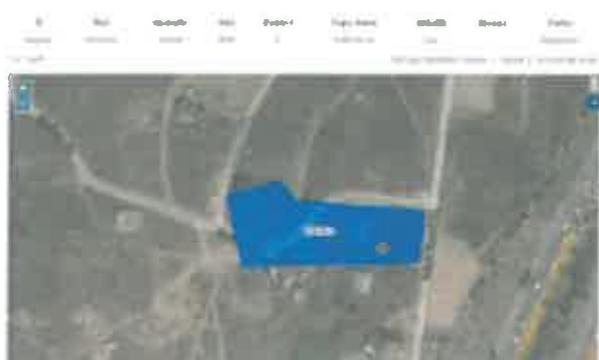
-2434 Ada 3 Parsel-



-2435 Ada 2 Parsel-

2435 Ada 3 Parsel: 5.093,59 m² yüzölçümlü olan taşınmaz geometrik açıdan düzgün olmayan çokgen şeklinde olup topoğrafik açıdan eğimlidir. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.

2435 Ada 4 Parsel: 4.647,08 m² yüzölçümlü olan taşınmaz geometrik açıdan düzgün olmayan çokgen şeklinde olup topoğrafik açıdan eğimlidir. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.



-2435 Ada 3 Parsel-



-2435 Ada 4 Parsel-

2435 Ada 5 Parsel: 6.059,59 m² yüzölçümlü olan taşınmaz geometrik açıdan düzgün olmayan çokgen şeklinde olup topoğrafik açıdan eğimlidir. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.

2435 Ada 6 Parsel: 5.085,71 m² yüzölçümlü olan taşınmaz geometrik açıdan düzgün olmayan çokgen şeklinde olup topoğrafik açıdan eğimlidir. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.



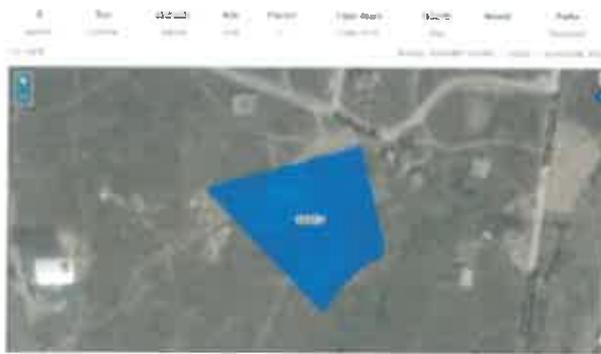
-2435 Ada 5 Parsel-



-2435 Ada 6 Parsel-

2435 Ada 7 Parsel: 6.569,72 m² yüzölçümlü olan taşınmaz geometrik açıdan düzgün olmayan çokgen şeklinde olup topoğrafik açıdan eğimlidir. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.

2435 Ada 8 Parsel: 8.453,77 m² yüzölçümlü olan taşınmaz geometrik açıdan düzgün olmayan çokgen şeklinde olup topoğrafik açıdan eğimlidir. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.



-2435 Ada 7 Parsel-



-2435 Ada 8 Parsel-

2435 Ada 9 Parsel: 5.000,00 m² yüzölçümlü olan taşınmaz geometrik açıdan düzgün olmayan çokgen şeklinde olup topoğrafik açıdan eğimlidir. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.

2436 Ada 1 Parsel: 7.266,94 m² yüzölçümlü olan taşınmaz geometrik açıdan düzgün olmayan çokgen şeklinde olup topoğrafik açıdan eğimlidir. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.



-2435 Ada 9 Parsel-



-2436 Ada 1 Parsel-

2436 Ada 2 Parsel: 6.916,40 m² yüzölçümlü olan taşınmaz geometrik açıdan düzgün olmayan çokgen şeklinde olup topoğrafik açıdan eğimlidir. Parsel üzerinde bir adet yapı bulunmaktadır.

2436 Ada 3 Parsel: 5.991,73 m² yüzölçümlü olan taşınmaz geometrik açıdan düzgün olmayan çokgen şeklinde olup topoğrafik açıdan eğimlidir. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.



-2436 Ada 2 Parsel-



-2436 Ada 3 Parsel-

2436 Ada 4 Parsel: 7.328,46 m² yüzölçümlü olan taşınmaz geometrik açıdan düzgün olmayan çokgen şeklinde olup topoğrafik açıdan hafif eğimli yapıdadır. Parselde belediyesinde görülen inşaat izni çalışmalarına paralel olarak parsel çevresinin güvenlik altına alındığı görülmüştür.

2437 Ada 1 Parsel: 6.413,73 m² yüzölçümlü olan taşınmaz geometrik açıdan düzgün olmayan çokgen şeklinde olup topoğrafik açıdan eğimlidir. Parselde üzerinde yapı bulunmamaktadır.



-2436 Ada 4 Parsel-



-2437 Ada 1 Parsel-

2437 Ada 3 Parsel: 1.179,41 m² yüzölçümlü olan taşınmaz geometrik açıdan yamuk dörtgen şeklinde olup topoğrafik açıdan eğimlidir. Parselde üzerinde yapı bulunmamaktadır.



-2437 Ada 3 Parsel-

Konu 29 adet parselin toplam yüzölçümü 158.288,48 m² olup değerlendirme konusu Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan 81.999,28 m² arsa payı bulunmaktadır.

Değerleme konusu parsellerin bazılarının üstünde yapılar bulunmakta olup Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü Dijital Arşivi'nde yapılan incelemede üzerinde yapı bulunan parsellerin arşiv dosyalarında herhangi bir ruhsat, mimari proje, zabıt ve yapı tatil tutanağı görülmemiştir. Yapıların ruhsatının olmaması nedeni ile değerlemede dikkate alınmamıştır.

Değerleme konusu 2436 ada 4 parselin arşiv dosyasında yapılan incelemede onaylı avan proje, onay prosedürleri devam etmekte olan onaylı mimari proje, A ve B Bloklar için düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatları görülmüştür.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI

7.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazların Tem Otoyolu'ya yakın konumda bulunması,
- Ulaşım kolaylığı,
- Yakın çevresinde düzenli yaşam alanlarının bulunması.

❖ ZAYIF YANLAR

- Taşınmazların hisseli mülkiyet yapısına sahip olması,
- Arazinin topoğrafik açıdan eğimli olması,
- Bazı taşınmazlarda imar uygulamalarının devam etmekte olması.

❖ FIRSATLAR

- Gayrimenkulün yer aldığı bölgeye yeni konut projelerinin ve sosyal yaşam alanlarının imal edilmesi.

❖ TEHDİTLER

- Bölgede devam eden büyük ölçekli projelerin tamamlanmaları ile birlikte bölgedeki trafik yükünün büyük ölçüde artacak olması.

7.2. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Konu gayrimenkullerin bir kısmı mer'î imar planında konut alanı bir kısmı ticaret alanı bir kısmı ise donatı alanı olarak düzenlenmiş olup konu hakkında ayrıca bir araştırma yapılmamıştır.

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında; konu taşınmazların arsa birim satış değerinin ve kat karşılığı arsa oranının, üzerinde geliştirilecek projede yer alacak olan konut ve ticari ünitelerin birim satış değerlerinin belirlenmesinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır. Emsal karşılaştırma Analizi Yöntemi ile konu taşınmazlara arsa değerleri takdir edilmiştir. Bir diğer yöntem olarak; pazardan elde edilen veriler doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde geliştirilen projede yer alan ünitelere birim satış değerleri takdir edilerek Nakit Akımları Analizi Yöntemi ile arsa değerleri takdir edilmiştir. Kullanılan yöntemlere ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yer alan benzer nitelikteki arsaların satış ve kat karşılığı oranları ile taşınmazlar üzerinde geliştirilecek projede yer alacak olan konut ve ticari ünitelerinin satış değerleri araştırılmıştır. Pazardan elde edilen veriler aşağıda sunulmuştur.

• Kat Karşılığı Paylaşım Emsalleri:

Söz konusu proje alanının yakın çevresinde konumlu emsal teşkil edecek projelerin gerçekleşmiş kat karşılığı arsa oranları araştırılmıştır.

- 1) 2246 Ada 2 Parsel, 2445 Ada 2 Parsel ve 3382 Ada 1 parsel üzerinde yer alan My Towerland Projesi için Emlak Konut GYO A.Ş. ile Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. (Ağaoğlu) arasında 10.03.2006 tarihli arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup kat karşılığı oranı %47 olarak gerçekleşmiştir.
- 2) 3386 Ada 1 parsel üzerinde inşa edilmekte olan Metropol İstanbul projesi için 15.04.2010 tarihli arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup anlaşılan kat karşılığı oranı %43,15'tir. (T1 Lejantlı Ticaret Alanı, E:1,50)
- 3) 3333 ada 3, 3346 ada 1, 3347 ada 1, 3348 ada 1, 3349 ada 1, 3328 ada 3 nolu parseller üzerinde yer alan Varyap Meridian Projesi için 02.06.2008 tarihli arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup gerçekleşen kat karşılığı oranı %44,15'tir.
- 4) 3391 ada, 9 parsel için Emlak Konut GYO A.Ş. ile ÖZAK GYO A.Ş. arasında yapılan gelir paylaşımı sözleşmesinde anlaşılan kat karşılığı oranı %36'dır. (Ticaret Alanı, E:1,25)
- 5) İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi'nde 3317 ada 5 parsel no. ile kayıtlı parsel üzerinde bulunan Sarphan Finanspark Projesi'nde 10.08.2010 tarihli Emlak Konut GYO A.Ş. arsa payı oranı 37,51'dir. (Ticaret Alanı, E:2,50)

Resim 2. Kat Karşılığı Modeli ile Geliştirilen Emsal Projeler

Emsal projelerin konumlu olduğu arsalann şerefiyeleri puanlanarak gerçekleşmiş olan kat karşılığı arsa oranları ile ilişkilendirilmiştir.

Şerefiye kriterlerinin;

*Konum,

*İmar Hakkı,

*Projede konumlu ünitelerin birim satış değeri,

*Projenin Algılanabilirliği olduğu kanaatine varılmıştır.

Tablo. 31 Emsal Projeler

PROJE İSMİ	KAT KARŞILIĞI ARSA PAYI ORANI (%)	ARSA ALANI (m ²)	İNŞAAT ALANI (m ²)	EMSAL	İMAR LEJANDI	ORTALAMA BİRİM SATIŞ DEĞERİ (USD/m ²)
VARYAP MERIDIAN	44,15	88.528,14	381.683,00	2,07	KONUT	2.500,00
METROPOL İSTANBUL	43,15	99.108,00	756.061,00	1,50	TİCARET	3.000,00
SARPHAN FİNANSPARK	37,51	20.714,48	187.909,00	2,50	TİCARET	3.000,00
NİDAKULE	36,20	19.554,44	72.393,00	1,50	***SOS-KÜL.	2.750,00
SİMPAŞ GYO ÇAKMAK		148.958,54	*402.558,89	1,50	KONUT+TİCARET	**2.400,00

*Taraflımızca hesaplanmış olan toplam inşaat alanıdır,

** Piyasa araştırmaları doğrultusunda taraflımızca takdir edilen birim satış değeridir,

***İmar planı lejandı sosyal ve kültürel tesis olarak belirlenmiş olup plan notlarında ticari fonksiyonlar yer alabilir ibaresi bulunmaktadır. Ofis profesli olarak geliştirilmiştir.

Yapılan piyasa araştırmaları ve bölgede daha önceden hazırlanmış olduğumuz değerlendirme raporları doğrultusunda bölgede arsa şerefiyesini oluşturan kriterler yukarıda belirtilmiş olup ağırlıkları Tablo 32 'de belirtilmiştir.

Tablo. 32 Şerefiye Kriterleri Ağırlıkları

KRİTERLER	AĞIRLIK
KONUM	30%
İMAR HAKKI	40%
PROJE SATIŞ DEĞERİ	20%
ALGINABİLİRLİK	10%
TOPLAM	100%

Yukarıdaki kriterler ve ağırlıklar doğrultusunda emsal projelere 10 üzerinden puanlar takdir edilerek toplam ağırlıklı puanları ile gerçekleşmiş olan kat karşılığı arsa oranları ilişkilendirilmiştir. Hesap yöntemine ilişkin açıklamalar aşağıdadır.

Tablo. 33 Emsal Proje/arsaların puanlaması

PROJE İSMİ	KONUM PUANI	İMAR HAKKI PUANI	PROJE SATIŞ DEĞERİ PUANI	ALGINABİLİRLİK PUANI	TOPLAM PUAN	GERÇEKLEŞEN KAT KARŞILIĞI ARSA PAYI ORANI	*UYARLANAN KAT KARŞILIĞI ARSA PAYI ORANI
VARYAP MERIDIAN	9,00	9,00	8,50	9,00	8,90	44,15	43,64
METROPOL İSTANBUL	10,00	7,00	10,00	10,00	8,80	43,15	43,15
SARPHAN FİNANSPARK	8,00	10,00	10,00	8,00	9,20	37,51	45,11
NİDAKULE	7,50	7,00	8,00	7,00	7,35	36,20	36,04
SINPAŞ GYO ÇAKMAK	7,50	7,00	7,50	7,50	7,30		35,79

Hesap Yöntemi:

Bölgedeki arsaların şerefiyesini oluşturan kriterler Tablo 32’de belirtildiği üzere belirlenmiş olup projelerin şerefiye kriterlerine Tablo 33’de belirtildiği üzere (Tablo 31’de belirtilen veriler doğrultusunda orantılı bir şekilde) 10 üzerinden puanlar takdir edilmiştir. Bu puanlar Tablo 32’de belirtilen ağırlık oranları ile çarpılarak toplanmış olup Tablo 33’de belirtilen toplam puanlar hesaplanmıştır. Toplam puanlar gerçekleşmiş olan kat karşılığı oranları ile ilişkilendirilerek uyarlanan kat karşılığı oranları hesaplanmıştır. Söz konusu uyarlama hesabında tarafımızca hesaplanan kat karşılığı arsa oranlarının hata paylarının genel olarak düşük olduğu görülmüş olup Sarphan Finanspark Projesi için gerçekleşen kat karşılığı oranının güncel piyasa koşullarını yansıtmadığı düşünülmektedir. Finans Merkezi sınırında yer alan Sarphan Finanspark projesinde gerçekleşen arsa payı oranının teşvik amaçlı olarak düşük kalmış olabileceği düşünülmektedir. Yapılan analizler sonucu; Sinpaş G.Y.O. proje alanının kat karşılığı arsa payı oranı %35,79 olarak hesaplanmıştır.

Örnek: Metropol İstanbul Projesi;

$$\text{Ağırlıklı Konum Puanı} = \text{Konum Puanı} \times \text{Ağırlık} = 10,00 \times \%30 = 3,00$$

$$\text{Ağırlıklı İmar Hakkı Puanı} = \text{İmar Hakkı Puanı} \times \text{Ağırlık} = 7,00 \times \%40 = 2,80$$

$$\text{Ağırlıklı Proje Satış Puanı} = \text{Proje Satış Puanı} \times \text{Ağırlık} = 10,00 \times \%20 = 2,00$$

$$\text{Ağırlıklı Algılanabilirlik Puanı} = \text{Algılanabilirlik Puanı} \times \text{Ağırlık} = 10,00 \times \%10 = 1,00, \text{ Toplam} = 8,80 \text{ puan.}$$

Metropol : 8,80 Puan = %43, 15 kat karşılığı arsa oranı ise,

Sinpaş G.Y.O. : 7,30 Puan = %35,79 kat karşılığı arsa oranıdır.

Sonuç olarak; emsal karşılaştırma yöntemi ile bölgede gerçekleşmiş olan kat karşılığı arsa sözleşmeleri, arsa şerefiyeleri dikkate alınarak konu proje için uyarlama yapılmıştır. Konu proje alanı için kat karşılığı arsa oranı ~%36 olarak hesaplanmıştır.

• **Satılık Arsa Emsalleri:**

- 1) Değerleme konusu taşınmazlardan birisinin 370 m² alana tekabül eden hissesi 1.800.000 TL bedelle satılıktır. Emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmede söz konusu arsa hissesinin uzun süredir satılık olduğu ancak henüz bir teklif görmediği beyan edilmiştir. İstenilen değer yüksek bulunmuştur. (Birim Satış Değeri: **4.864 TL/m²**) (İrtibat Bilgisi: Kaçmaz Emlak – 0541 362 98 61)
- 2) Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda bulunan Kurban Sokak'a cepheli, Ayrık Nizam, Hmaks:4 Kat, Öbm:3m, Ybm:3m, Arka Bahçe:5m yapılaşma koşullarında Konut Alanı'nda bulunan arsa 301 m² alanlı beyan edilerek 850.000 TL bedelle satılıktır. Konu taşınmazlara göre konum olarak dezavantajlıdır. (Birim Satış Değeri: **2.824 TL/m²**) (İrtibat Bilgisi: Sahibinden – 0532 571 00 75)
- 3) Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda bulunan Güngör Sokak'a cepheli, Ayrık Nizam, Hmaks:2 Kat, Ybm:2m, Konut Alanı'nda bulunan arsa 469 m² alanlı beyan edilerek 1.800.000 TL bedelle satılıktır. Konu taşınmazlara göre konum olarak dezavantajlıdır. (Birim Satış Değeri: **3.837 TL/m²**) (İrtibat Bilgisi: AS Gayrimenkul Danışmanlık – 0536 584 64 63)
- 4) Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda bulunan Havuz Sokak'a cepheli, Ayrık Nizam, Hmaks:4 Kat, Konut Alanı'nda bulunan arsa 540 m² satılabilir alan geliştirilebileceği beyan edilen 300 m² alanlı arsa 1.000.000 TL bedelle satılıktır. Konu taşınmazlara göre konum olarak dezavantajlıdır. (Birim Satış Değeri: **3.333 TL/m²**) (İrtibat Bilgisi: Sahibinden – 0533 491 60 00)
- 5) Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda bulunan Enerji Nakil Hattı altında kalan yeşil alan vasıflı parsel 375 m² alanlı beyan edilerek 500.000 TL bedelle satılıktır. Konu mülkün yaklaşık bir senedir satılık olduğu ve herhangi bir teklif görmediği beyan edilmiştir. (Birim Satış Değeri: **1.333 TL/m²**) (İrtibat Bilgisi: Bayram Gayrimenkul – 0532 548 55 99)

Yapılan incelemeler sonucunda konu parsellere emsal teşkil edebilecek büyüklükte emsal taşınmazlara ulaşılamamıştır. Değerleme konusu taşınmazların mülkiyet yapısının hisseli olması, parsellerin konum-ulaşım ilişkileri, imar durumları ve yapılaşma hakları, arazinin topoğrafik yapısı gibi kriterler dikkate alınarak konut imarlı parseller için **3.000 TL/m²**, yapı ruhsatı prosedürünün devam etmekte olduğu 2436 ada 4 parsel için **3.250 TL/m²**, ticari imarlı parseller için **3.500 TL/m²**, donatı imarlı parseller için **1.000 TL/m²**, birim değerler takdir edilmiştir.

Tablo. 34 Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ile Takdir Edilen Arsa Birim Satış Değerleri

FONKSİYON	KONUT	2436 ADA 4 PARSEL	TİCARET	DONATI
BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	3.000	3.250	3.500	1.000

• **Satılık Konut Emsalleri:**

- 1) Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda bulunan Soyak Sitesi'nde 17. katta konumlu, 2+1 daire 74 m² alanlı beyan edilerek 425.000 TL bedelle satılıktır. (Birim Satış Değeri: **5.743 TL/m²**) (İrtibat Bilgisi: Remax ABC – 0536 314 62 66)
- 2) Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda bulunan Soyak Sitesi'nde zemin katta konumlu, 4+1 daire 130 m² alanlı beyan edilerek 650.000 TL bedelle satılıktır. (Birim Satış Değeri: **5.000 TL/m²**) (İrtibat Bilgisi: Remax ABC – 0536 314 62 66)
- 3) Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda bulunan Soyak Sitesi'nde 16. katta konumlu, 4+1 daire 164 m² alanlı beyan edilerek 900.000 TL bedelle satılıktır. (Birim Satış Değeri: **5.487 TL/m²**) (İrtibat Bilgisi: Garanti Emlak – 0532 051 46 20)
- 4) Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda bulunan yeni binanın 9. Katında konumlu 3+1 daire 140 m² alanlı beyan edilerek 560.000 TL bedelle satılıktır. (Birim Satış Değeri: **4.000 TL/m²**) (İrtibat Bilgisi: Günaydın İnşaat Emlak – 0532 471 33 49)
- 5) Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda bulunan 3 yıllık binanın 8. Katında konumlu 3+1 daire 135 m² alanlı beyan edilerek 380.000 TL bedelle satılıktır. (Birim Satış Değeri: **2.814 TL/m²**) (İrtibat Bilgisi: Century 21 216 – 0536 760 46 60)
- 6) Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda bulunan 5 yıllık binanın 2. Katında konumlu 3+1 daire 145 m² alanlı beyan edilerek 525.000 TL bedelle satılıktır. (Birim Satış Değeri: **3.620 TL/m²**) (İrtibat Bilgisi: KW Doruk Ataşehir – 0533 332 76 12)

• **Emsal Projeler / Konut-Ofis Emsalleri:**

BRANDIUM ATAŞEHİR	
	<p>Erko İnşaat Grubu ve Emay İnşaat tarafından Ataşehir ilçesi sınırları dahilinde gerçekleştirilmiş proje dahilinde konut, ofis, otel bloklar ile A.V.M alanından oluşmakta olup toplam 4 blokludur. Proje dahilinde; büyüklüğü 38-258 m² aralığında değişen 1+0, 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 tipler olmak üzere toplam 1150 adet ünite yer almaktadır. A.V.M. dahilinde toplam 250 adet mağaza bulunmakta olup proje dahilinde spor salonu ve ana okulu da bulunmaktadır. Projede; açık otopark, açık yüzme havuzu, kameralı güvenlik, kapalı otopark, SPA, tenis kortu, yürüyüş parkuru gibi sosyal olanaklar da bulunmaktadır.</p>

Tablo. 35 Brandium Satış Fiyatları, TL

Nitelik	Bulunduğu Kat	Daire Tipi	Brüt Alan (m ²)	Satış Değeri (TL)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)
Konut	10+	1+1	78	480.000	6.154
Konut	5	1+1	69	460.000	6.667
Konut	3	2+1	86	590.000	6.860
Konut	10+	1+0	39	278.000	7.128
Konut	10+	1+0	38	300.000	7.895
Konut	10+	2+1	93	640.000	6.882
Konut	Zemin	3+1	167	1.275.000	7.635

NIDAKULE ATASEHIR	
	Tahincioğlu Gayrimenkul tarafından Atasehir ilçesi sınırları dahilinde gerçekleştirilmiş proje ofis bloğundan oluşmakta olmaktadır. Proje dahilinde; büyüklüğü 135-735 m ² aralığında olmak üzere toplam 190 adet ünite yer almaktadır. Projede; fitness, güvenlik, kapalı otopark, merkezi klima gibi olanaklar da bulunmaktadır.

Tablo. 36 Nidakule Atasehir Satış Fiyatları, TL

Nitelik	Daire Tipi	Brüt Alan (m ²)	Satış Değeri (TL)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)
Ofis	2+2	220	2.150.000	9.773

Projede en düşük ofis fiyatı 1.456.000 TL, en yüksek ofis fiyatı 5.141.000 TL olup en düşük birim m² fiyatı 5.900 TL en yüksek birim m² fiyatı 8900 TL arasında değişmektedir.

ANDROMEDA GOLD ATASEHIR	
 	Ağaoğlu İnşaat tarafından Atasehir ilçesi sınırları dahilinde 20.000 m ² arsa üzerinde gerçekleştirilmiş home ofis, rezidans projesi tek bloktur. Proje dahilinde; büyüklüğü 77-335 m ² aralığında değişen 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 tipler olmak üzere toplam 398 adet ünite yer almaktadır. Projede; açık otopark, açık yüzme havuzu, adalar manzarası, çocuk oyun alanları, çocuk yüzme havuzu, fitness, kameralı güvenlik, kapalı otopark, SPA gibi olanaklar bulunmaktadır. Projede rapor tarihi itibarıyla 1+1 ve 4+1 dairelerin satışı tamamlanmıştır. Proje dahilinde 2+1 formundaki en düşük ünite fiyatı 1.504.000 TL, en yüksek ünite fiyatı 1.663.000 TL. 3+1 formundaki en düşük ünite fiyatı 1.907.000 TL, en yüksek ünite fiyatı ise 3.344.000 TL aralığındadır. Sitesinden alınan bilgiye göre projedeki 1+1 ler 2.300 TL ile 2.600 TL den; 2+1 ler 3000 TL ile 4000 TL den; 3+1 ler 3.750 TL ile 4000 TL den; 4+1 ler ise 5800 TL den kiracı bulmaktadır.

Tablo. 37 Andromeda Gold Atasehir Satış Fiyatları, TL

Nitelik	Bulunduğu Kat	Daire Tipi	Brüt Alan (m ²)	Satış Değeri (TL)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)
Konut	17	2+1	170	1.300.000	7.647
Konut	10+	4+1	225	2.500.000	11.111
Konut	10+	1+1	103	698.000	6.777
Konut	10+	3+1	233	2.100.000	9.013
Konut	29	3+1	187	1.320.000	7.059
Konut	36	3+1	187	1.350.000	7.219
Konut	47	3+1	250	3.000.000	12.000

TRENDİST ATASEHİR

K Yapı İnşaat ve Solid İnşaat tarafından ortaklaşa yapılan proje Atasehir ilçesi sınırlarında 57.000 m² arsa üzerinde gerçekleştirilecek 43 dükkanlı, 820 konutlu 16 yatay blok, 3 kule bloktan oluşmaktadır. Proje dahilinde; büyüklüğü 32-200 m² aralığında değişen 1+0, 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 tipler bulunmaktadır. Projede; açık otopark, açık-kapalı yüzme havuzu, göl manzarası, AVM, çocuk oyun alanları, fitness, kameralı güvenlik, kapalı otopark, SPA gibi olanaklar bulunmaktadır. Projenin sözleşmede belirtilen teslim tarihi 1 Ekim 2016 olarak belirtilmiştir. Projenin Aralık 2015 tarihinde teslim edilmesi planlanmaktadır.

VARYAP MERIDIAN

VARYAP tarafından yapılan proje Atasehir ilçesi sınırlarında 107.000 m² arsa üzerinde gerçekleştirilmiş 5 adet rezidans kule, 3 yatay ofis bloğu ve 14 adet villadan oluşan karma proje konseptinde; büyüklüğü 49-246 m² aralığında değişen 1+0, 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 formunda daireler bulunmaktadır. Projede; açık otopark, açık-kapalı yüzme havuzu, çocuk yüzme havuzu, adalar manzarası, çocuk oyun alanları, fitness, kameralı güvenlik, açık-kapalı otopark, sauna gibi olanaklar bulunmaktadır.

Tablo. 38 Andromeda Gold Atasehir Satış Fiyatları, TL

Nitelik	Bulunduğu Kat	Daire Tipi	Brüt Alan (m ²)	Satış Değeri (TL)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)
Konut/Ofis	18	2+1	138	800.000	5.797
Konut/Ofis	14	2+1	130	780.000	6.000
Konut/Ofis	10	2+1	120	720.000	6.000
Konut/Ofis	12	1+1	105	765.000	7.286
Konut/Ofis	1	1+1	90	645.000	7.167
Konut/Ofis	10+	2+1	135	799.000	5.919
Konut/Ofis	15	3+1	147	1.080.000	7.347
Konut/Ofis	4	1+1	80	550.000	6.875
Konut/Ofis	24	1+1	109	660.000	6.055
Konut/Ofis	25	3+1	190	1.200.000	6.316
Konut/Ofis	24	3+1	170	1.050.000	6.176
Konut/Ofis	10+	1+0	52	400.000	7.692
Konut/Ofis	10+	1+1	88	560.000	6.364
Konut/Ofis	50	5+2	322	3.110.000	9.658
Konut/Ofis	12	2+1	138	715.000	5.181
Konut/Ofis	5	3+1	138	1.250.000	9.058

SARPHAN FİNANS PARK

Sarp Group tarafından yapılan proje Ümraniye ilçesi sınırlarında 288.000 m² arsa üzerinde gerçekleştirilmekte olup 1 adet rezidans kule, 1 adet ofis bloğu ve 1 adet Otel bloğu yatay ofis bloğu ve 14 adet villadan oluşan karma proje konseptinde; büyüklüğü 40-161 m² aralığında değişen daireler bulunmaktadır. Projede; açık otopark, açık-kapalı yüzme havuzu, çocuk yüzme havuzu, adalar manzarası, çocuk oyun alanları, fitness, kameralı güvenlik, açık-kapalı otopark, Sauna gibi olanaklar bulunmaktadır. İnşaat alanı yaklaşık 410.000 m² dir.

METROPOL İSTANBUL

Gap İnşaat ve Varyap girişiminde, Ataşehir ilçesinde konumlu Emlak GYO mülkiyetindeki 99.000 m² yüzölçümlü arsa üzerinde geliştirilen karma projenin toplam inşaat alanı 756.000 m²'dir. Proje dahilinde 3 ana blok, AVM bloğu ve AVM bloğunun üzerinde 2-3 katlı bloklar yer almaktadır. Projede bulunan fonksiyonlar; konut, ofis, ticaret ve A.V.M.'dir. Proje inşaat aşamasındadır.

Tablo. 39 Andromeda Gold Ataşehir Satış Fiyatları, TL

Nitelik	Bulunduğu Kat	Daire Tipi	Brüt Alan (m ²)	Satış Değeri (TL)	Birim Satış Değeri (TL/m ²)
Konut/Ofis	6	1+0	45	485.000	10.778
Konut/Ofis	19	1+1	64	700.000	10.938
Konut/Ofis	19	1+1	86	715.000	8.314
Konut/Ofis	22	1+1	86	890.000	10.349
Konut/Ofis	17	3+1	138	1.250.000	9.058
Konut/Ofis	10+	1+1	80	680.000	8.500
Konut/Ofis	10+	1+0	44	470.000	10.682

Tablo. 40 Emsal Proje Ortalama Satış Fiyatları, TL

PROJE ADI	ORT. BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)
BRANDIUM	7.031
ANDROMEDA	8.689
VARYAP MERIDIAN	6.806
METROPOL İSTANBUL	9.803
ORTALAMA	8.082

Değerleme konusu gayrimenkullere yakın konumda bulunan emsal projelerdeki konut/ticari nitelikli birimlerin satış değeri araştırılmış olup bölge ortalamasının **8.082 TL/m²** olduğu görülmüştür.

Konu taşınmazların konumları, ulaşım ilişkileri göz önünde bulundurularak geliştirilen projede yer alacak konut üniteleri için ortalama **6.500 TL/m²**, ticari birimler için ise ortalama **7.250 TL/m²** birim satış değeri takdir edilmiştir.

Tablo. 41 Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ile Hesaplanan Arsa Değerleri

SIRA NO	PAFTA NO	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	HİSSESİNE DÜŞEN ARSA PAYI (m ²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	HİSSE PAYI DEĞERİ (TL)
1	F22d23d3d	2432	1	5.085,00	143,69	3.000,00	431.081
	F22d23d3d				4.109,06	3.000,00	12.327.184
2	F22d23d3d	2432	2	6.177,40	5.528,52	3.000,00	16.585.547
3	F22d23d3d	2432	3	6.610,88	6.560,28	3.000,00	19.680.838
4	F22d23d3d	2432	4	5.092,15	3.036,05	3.000,00	9.108.138
5	F22d23d3d	2432	5	5.918,68	610,44	3.000,00	1.831.314
6	F22d23d3d	2432	6	5.210,90	1.839,32	3.000,00	5.517.952
					296,76	3.000,00	890.282
7	F22d23d3d	2432	7	5.336,94	596,65	3.000,00	1.789.943
					907,10	3.000,00	2.721.306
8	F22d23d3d	2432	8	6.187,41	2.473,24	3.000,00	7.419.710
9	F22d23d3c	2433	4	3.807,35	3.058,71	1.000,00	3.058.714
					16,83	1.000,00	16.832
10	F22d23d3c	2433	5	1.983,19	476,08	1.000,00	476.081
					18,37	1.000,00	18.369
11	F22d23d3c	2433	6	2.821,16	405,88	1.000,00	405.883
					2,36	1.000,00	2.360
12	F22d23d3c	2433	7	718,24	515,29	1.000,00	515.286
13	F22d23d3c	2434	1	7.047,79	4.096,06	3.000,00	12.288.174
14	F22d23d3c	2434	2	7.272,30	3.463,74	3.000,00	10.391.208
					132,92	3.000,00	398.772
15	F22d23d3c	2434	3	5.941,32	235,81	3.000,00	707.418
16	F22d23d3c	2435	2	7.071,64	5.732,01	3.000,00	17.196.019
					517,94	3.000,00	1.553.816
17	F22d23d3c	2435	3	5.093,59	879,20	3.000,00	2.637.588
18	F22d23d3c	2435	4	4.647,08	3.668,33	3.500,00	12.839.146
19	F22d23d3c	2435	5	6.059,59	456,77	3.000,00	1.370.301
20	F22d23d3c	2435	6	5.085,71	1.240,21	3.000,00	3.720.642
21	F22d23d3c	2435	7	6.569,72	5.737,61	3.000,00	17.212.831
22	F22d23d3c	2435	8	8.453,77	4.861,41	3.000,00	14.584.233
23	F22d23d3c	2435	9	5.000,00	1.368,13	3.000,00	4.104.375
24	F22d23d3c	2436	1	7.266,94	3.942,38	3.000,00	11.827.127
					200,33	3.000,00	600.976
25	F22d23d3c	2436	2	6.916,40	1.746,33	3.000,00	5.239.000
					14,70	3.000,00	44.092
26	F22d23d3c	2436	3	5.991,73	5.722,23	3.000,00	17.166.681
27	F22d23d3c	2436	4	7.328,46	7.003,96	3.250,00	22.762.876
28	F22d23d3c	2437	1	6.413,73	66,46	3.000,00	199.387
29	F22d23d3c	2437	3	1.179,41	318,16	3.500,00	1.113.545
TOPLAM				158.288,48	81.999,28		240.755.024

Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile değerlendirme konusu taşınmazların Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan arsa ve/veya arsa paylarına toplam 240.755.024 TL değer takdir edilmiştir.

7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme çalışmasında; Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi kullanılmamıştır.

7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Uygulamada Gelir İndirgeme Yaklaşımı analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup, Direkt Gelir Kapitalizasyonu ve Nakit/Gelir Akımları analizi olarak ikiye ayrılmaktadır.

7.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Değerleme çalışmasında Direkt Kapitalizasyon Yöntemi Kullanılmamıştır.

7.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

Değerleme çalışmasında konu mülkiyet paylarına değer takdiri için; değerlendirme konusu parseller üzerinde yapılaşma hakları doğrultusunda proje geliştirilmiş ve Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ile ulaşılan konut-ticari üniteler birim satış değerleri verileri ile Nakit Akımları Analizi Yöntemi ile hesaplama yapılmıştır. Parseller üzerinde geliştirilecek proje/projelerin net bugünkü değeri hesaplanmış olup Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ile ulaşılan kat karşılığı paylaşım arsa oranı ile net bugünkü arsa değeri hesaplanmıştır.

Finansal Varsayımlar ve Kabuller

- Değerleme konusu parseller üzerinde konut ve ticaret fonksiyonlu olmak üzere karma proje geliştirilmiştir.
- Proje alanında bulunan parsellerin hisseli mülkiyet yapısına sahip olması nedeni uzlaşma süreçlerinin zor olduğu bilinerek projeksiyon 2016-2019 yılları olmak üzere toplam 4 yıl için hazırlanmıştır.
- Nakit akımları analizi yönteminde para birimi olarak Amerikan Doları (USD) kullanılmış olup enflasyon oranı %3 kabul edilmiştir.
- İndirgeme oranı %13 olarak kabul edilmiştir.
- Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ile güncel piyasa koşulları araştırılmış olup konu proje alanında kat karşılığı paylaşımı arsa oranının ortalama %36 olacağına kanaat getirilmiştir.
- Geliştirilen projede yer alan konut ünitelerin 2016 yılı itibari ile ortalama birim satış değeri 2.400 USD/m², ticari ünitelerin 2016 yılı itibari ile ortalama birim satış değeri 2.750 USD/m² olarak takdir edilmiştir. (Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ile bugünkü piyasa koşulları doğrultusunda konut üniteleri için 2.250 USD/m², ticari üniteler için 2.500 USD/m² birim satış değeri takdir edilmiştir. Değerleme raporunun 2015 yıl sonu için hazırlanmış olması nedeni ile nakit akımları analizinde projeksiyon 2016 yılından itibaren hesaplanmış olup 2016 yılı projeksiyonunda konut üniteleri için 2.400 USD/m² ~ 7.000 TL/m², ticari üniteler için 2.750 USD/m² ~ 8.000 TL/m² birim satış değeri takdir edilmiştir.
- Yıllık değer artış oranları; 2017 yılı için %5, 2018 yılı için %7, 2019 yılı için %8 kabul edilmiştir.
- Yıllık satış oranları; 2016 yılı için %20, 2017 yılı için %35, 2018 yılı için %35, 2019 yılı için %10 kabul edilmiştir.

Tablo. 42 Nakit Akımları Analizi Yöntemi – Konut

Satılabilir Alan (m ²)	256.771,20
İnşaat Alanı (m ²)	385.156,80
Arsa Alanı (m ²)	136.944,64
Enflasyon Oranı	3%
İndirgeme Oranı	13,00%

YILLAR	2016	2017	2018	2019
Birim Satış Değeri (USD/m ²)	2400	2520	2696	2912
Değer Artış Oranı		5%	7%	8%
Yıllık Satış Oranı	20%	35%	35%	10%
Satılan Alan (m ²)	51.354,24	89.869,92	89.869,92	25.677,12
Satış Hasılatı (USD)	123.250.176	226.472.198	242.325.252	74.774.649
Yıllık İndirgeme Oranları	1,13	1,28	1,44	1,63
İndirgenmiş Gelirler (USD)	109.070.952	177.360.951	167.943.555	45.860.693
Net Bugünkü Proje Değeri (USD)		500.236.151		
Net Bugünkü Proje Değeri (TL)		1.445.682.478		
Arsa Payı Değeri (USD)	36%	180.085.015	Sinpaş G.Y.O. (USD)	96.679.330
Arsa Payı Değeri (TL)	36%	520.445.692	Sinpaş G.Y.O. (TL)	279.403.265
Arsa Birim Satış Değeri (USD/m ²)	1.315			
Arsa Birim Satış Değeri (TL/m ²)	3.800			

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan konut imarlı parsellerdeki mülkiyet paylarının toplam değeri 279.403.265 TL olarak hesaplanmıştır.

Tablo. 43 Nakit Akımları Analizi Yöntemi - Ticaret

Satılabilir Alan (m ²)	10.924,67
İnşaat Alanı (m ²)	16.387,00
Arsa Alanı (m ²)	5.826,49
Enflasyon Oranı	3%
İndirgeme Oranı	13,00%

YILLAR	2016	2017	2018	2019
Birim Satış Değeri (USD/m ²)	2.750	2.888	3.090	3.337
Değer Artış Oranı		5%	7%	8%
Yıllık Satış Oranı	20%	35%	35%	10%
Satılan Alan (m ²)	2.184,93	3.823,63	3.823,63	1.092,47
Satış Hasılatı (USD)	6.008.568	11.040.743	11.813.595	3.645.338
Yıllık İndirgeme Oranları	1,13	1,28	1,44	1,63
İndirgenmiş Gelirler (USD)	5.317.317	8.646.522	8.187.414	2.235.754
Net Bugünkü Proje Değeri (USD)		24.387.006		
Net Bugünkü Proje Değeri (TL)		70.478.449		
Arsa Payı Değeri (USD)	36%	8.779.322	Sinpaş G.Y.O.	6.006.810
Arsa Payı Değeri (TL)	36%	25.372.242	Sinpaş G.Y.O.	17.359.682
Arsa Birim Satış Değeri (USD/m ²)	1.507			
Arsa Birim Satış Değeri (TL/m ²)	4.355			

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan ticaret imarlı parsellerdeki mülkiyet paylarının toplam değeri 17.359.682 TL olarak hesaplanmıştır.

HARMONİ GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Değerleme konusu taşınmazlardan konut ve ticari imarlı olan parseller için Nakit Akımları Analizi Yöntemi ile arsa değeri hesaplanmış olup Tablo 42 ve 43'de sunulmuştur. İmar planına göre donatı alanlarında bulunan parsellerin ilgili kuruluşça kamulaştırılması gerekmektedir. Bu nedenle söz konusu 4 adet parsel için gelir yöntemi kullanılmamıştır.

Nakit Akımları Analizi Yöntemi ile konu parsellerden konut imarlı olanlar için ortalama arsa birim satış değeri **3.800 TL/m²**, ticaret imarlı olanlar için ortalama **4.355 TL/m²** olarak hesaplanmıştır.

8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu taşınmazlar için Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ile arsa satış değerleri takdir edilmiş olup Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ile ulaşılan pazar verileri doğrultusunda Nakit Akımları Analizi Yöntemi ile arsa satış değerleri takdir edilmiştir. Değerleme konusu 5 adet parselin değerlemesinde sadece Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi kullanılmış olup herhangi bir uyumlaştırma yapılmamıştır. Değerlemesinde iki yöntem kullanılan parseller hisseli mülkiyet yapısına sahiptir. Nakit Akımları Analizi Yönteminin kabullere dayanması ve bölgede yapılaşmaya ilişkin prosedürün tamamlanma sürecinin kestirilememesi nedeni ile bu parsellerde Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ile hesaplanan değerler lehinde uyumlaştırma yapılmıştır.

Tablo. 44 Farklı Yöntemler ile Hesaplanan Değerlerin Uyumlaştırılması

YÖNTEM	KONUT	2436 ADA 4 PARSEL	TİCARET	DONATI
EMSALE KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ YÖNTEMİ (TL/m ²)	3.000	3.250	3.500	1.000
NAKİT AKIMLARI ANALİZİ YÖNTEMİ (TL/m ²)	3.800	3.800	4.355	-
UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER (TL/m ²)	3.000	3.250	3.500	1.000

8.2. G.Y.O. Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Hali hazırda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü'nde yer alan 2432 Ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 parsel, 2433 Ada 4, 5, 6 ve 7 parsel, 2434 Ada 1, 2 ve 3 parsel, 2435 Ada 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 parsel, 2436 Ada 1, 2, 3 ve 4 parsel, 2437 Ada 1 ve 3 parsel numaralı "Arsa" nitelikli taşınmazlarda bulunan mülkiyet paylarının Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Arsalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Çakmak Mahallesi'nde konumlu ve ilgili bölümlerde bilgileri verilen, Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki mülkiyet payları rekabet edebilecek emsal mülkler incelenmiş, ulaşım ilişkileri, çevre yapılanmaları, buldukları lokasyon, mülkiyet yapısı dikkate alınarak Emsal Karşılaştırma ve Nakit Akımları Analizi Yöntemleri kullanılarak değer takdir edilmiştir.

Değerleme konusu parsellerin bulunduğu bölgede İmar Kanunu'nun 18. Maddesinin uygulanması sonucu ile proje geliştirmeye uygun büyük parseller üretilmiştir. Ortaya çıkan mülkiyet yapısının hisseli olması ile birlikte parseller üzerinde nitelikli projeler üretilbileceği kanaati ile yakın çevrede Emlak Konut G.Y.O. A.Ş. tarafından geliştirilmiş olan projelerde gerçekleşen kat karşılığı oranları incelenmiştir. İnceleme detayları ilgili başlıklarda sunulmuştur. Değerleme konusu parsellerin değerlerine ulaşmak amacı ile konu parseller için ön görülen %36 kat karşılığı arsa payı oranından faydalanılmıştır.

Tablo. 45 Nihai Değer Tablosu

PAFTA NO	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	HİSSESİNE DÜŞEN ARSA PAYI (m ²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	K.D.V. HARİÇ HİSSE PAYI DEĞERİ (TL)	%18 K.D.V. DAHİL HİSSE PAYI DEĞERİ (TL)
F22d23d3d	2432	1	5.085,00	143,69	3.000,00	431.081	508.675
F22d23d3d				4.109,06	3.000,00	12.327.184	14.546.077
F22d23d3d	2432	2	6.177,40	5.528,52	3.000,00	16.585.547	19.570.945
F22d23d3d	2432	3	6.610,88	6.560,28	3.000,00	19.680.838	23.223.388
F22d23d3d	2432	4	5.092,15	3.036,05	3.000,00	9.108.138	10.747.603
F22d23d3d	2432	5	5.918,68	610,44	3.000,00	1.831.314	2.160.950
F22d23d3d	2432	6	5.210,90	1.839,32	3.000,00	5.517.952	6.511.184
				296,76	3.000,00	890.282	1.050.533
F22d23d3d	2432	7	5.336,94	596,65	3.000,00	1.789.943	2.112.133
				907,10	3.000,00	2.721.306	3.211.141
F22d23d3d	2432	8	6.187,41	2.473,24	3.000,00	7.419.710	8.755.258
F22d23d3c	2433	4	3.807,35	3.058,71	1.000,00	3.058.714	3.609.282
				16,83	1.000,00	16.832	19.861
F22d23d3c	2433	5	1.983,19	476,08	1.000,00	476.081	561.776
				18,37	1.000,00	18.369	21.676
F22d23d3c	2433	6	2.821,16	405,88	1.000,00	405.883	478.942
				2,36	1.000,00	2.360	2.785
F22d23d3c	2433	7	718,24	515,29	1.000,00	515.286	608.038
F22d23d3c	2434	1	7.047,79	4.096,06	3.000,00	12.288.174	14.500.046
F22d23d3c	2434	2	7.272,30	3.463,74	3.000,00	10.391.208	12.261.625
				132,92	3.000,00	398.772	470.551
F22d23d3c	2434	3	5.941,32	235,81	3.000,00	707.418	834.753
F22d23d3c	2435	2	7.071,64	5.732,01	3.000,00	17.196.019	20.291.302
				517,94	3.000,00	1.553.816	1.833.503
F22d23d3c	2435	3	5.093,59	879,20	3.000,00	2.637.588	3.112.354
F22d23d3c	2435	4	4.647,06	3.668,33	3.500,00	12.839.146	15.150.193
F22d23d3c	2435	5	6.059,59	456,77	3.000,00	1.370.301	1.616.955
F22d23d3c	2435	6	5.085,71	1.240,21	3.000,00	3.720.642	4.390.357
F22d23d3c	2435	7	6.569,72	5.737,61	3.000,00	17.212.831	20.311.140
F22d23d3c	2435	8	8.453,77	4.861,41	3.000,00	14.584.233	17.209.395
F22d23d3c	2435	9	5.000,00	1.368,13	3.000,00	4.104.375	4.843.163
F22d23d3c	2436	1	7.266,94	3.942,38	3.000,00	11.827.127	13.956.009
				200,33	3.000,00	600.976	709.152
F22d23d3c	2436	2	6.916,40	1.746,33	3.000,00	5.239.000	6.182.020
				14,70	3.000,00	44.092	52.029
F22d23d3c	2436	3	5.991,73	5.722,23	3.000,00	17.166.681	20.256.684
F22d23d3c	2436	4	7.328,46	7.003,96	3.250,00	22.762.876	26.860.194
F22d23d3c	2437	1	6.413,73	66,46	3.000,00	199.387	235.276
F22d23d3c	2437	3	1.179,41	318,16	3.500,00	1.113.545	1.313.983
			158.288,48	81.999,28		240.755.024	284.090.929

Sonuç olarak;

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Çakmak Mahallesi, 2432 Ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 parsel, 2433 Ada 4, 5, 6 ve 7 parsel, 2434 Ada 1, 2 ve 3 parsel, 2435 Ada 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 parsel, 2436 Ada 1, 2, 3, 4 parsel numaralı "Arsa" nitelikli toplam 158.288,48 m² yüzölçümlü taşınmazlarda bulunan Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki 81.299,28 m² yüzölçümlü mülkiyet paylarının değerlendirme tarihi itibari ile toplam Pazar değeri K.D.V. hariç **240.755.024 TL (İkiyüzkırkmilyonyediüzelibeşbinyirmidört Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Tablo. 46 Nihai Değer Tablosu-2

GAYRİMENKUL	TOPLAM ALAN (m ²)	SINPAŞ G.Y.O. MÜLKİYETİNDE BULUNAN TOPLAM (m ²)	K.D.V. HARIÇ TOPLAM DEĞER (TL)	%18 K.D.V. DAHİL TOPLAM DEĞER (TL)
ARSA NİTELİKLİ 29 ADET PARSEL	158.288,48	81.999,28	240.755.024	284.090.929

*Raporla belirtilen değerlerin tamamı KDV Hariç değerlerdir.

**Rapor tarihi itibari ile T.C.M.B. Döviz alış kuru 1 USD = 2,89 TL olarak kabul edilmiştir.

Erkan SÜMER
Şehir Plancısı
SPK LİSANS NO:404726
DEĞERLEME UZMAN YARDIMCISI ²



DİDEM ÖZTÜRK
Y.Harita Mühendisi
SPK LİSANS NO: 402394
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



Aysel AKTAN
Şehir Plancısı-Harita Mühendisi
SPK LİSANS NO: 400241
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI



² Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Sınavı ile Konut Değerleme Uzmanlığı Sınavında başarılı olan ancak mesleki tecrübeleri yeterli olmayan adaylara eksik süreleri tamamlanmaya kadar ilgili lisansları verilmeksizin, bu kişilerin gayrimenkul değerlendirme şirketlerinde, "Değerleme Uzmanı Yardımcısı" ve "Konut Değerleme Uzmanı Yardımcısı" unvanları ile tam zamanlı istihdam edilebilmelerine, bu kişiler işe alınmakla birlikte tecrübe süreleri doluncaya kadar tek başına imza atmaksızın lisanslı bir değerlendirme uzmanı refakatinde değerlendirme raporu hazırlayabilmektedirler.