

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

AVANGARDEN PROJESİ

İSTANBUL/ÜMRANIYE

6837 PARSELDE 8 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

6787 PARSELDE 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

6838, 6785 ve 109 NUMARALI PARSELLER

29.12.2011

2011-400-99



HARMONİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	3
3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	4
3.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	4
3.2. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	6
3.3. GAYRİMENKULLERİN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİ.....	7
3.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR BİLGİLERİ	8
3.5. GAYRİMENKULLERİN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER	10
3.6. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	10
3.7. GAYRİMENKULLERİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HUKUKİ DURUMUNDA (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER.....	10
3.8. SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE GAYRİMENKUL/PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	11
4. GAYRİMENKULLERİN KONUMU, TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	12
4.1. GAYRİMENKULLERİN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	12
4.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI	13
5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	23
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER	23
5.2. EKONOMİK VERİLER	23
5.3. BÖLGE VERİLERİ	26
6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	30
6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	30
6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	30
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI	32
7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	32
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	32
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	33
8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	46
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI.....	46
9. SONUÇ	46
9.1. NİHAİ DEĞER TABLOSU	46
9.2. G.Y.O PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI.....	47
10. RAPOR EKLERİ	48
11. SERTİFİKASYONLAR	73

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 değerlendirme rapordur.
RAPORUN KAPSAMI	: İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Aşağı Dudullu Mahallesi'nde Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki 6837 numaralı parsel üzerindeki 8 adet bağımsız bölüm, 6787 numaralı parsel üzerindeki 1 adet bağımsız bölüm ile 6838, 6785 ve 109 numaralı parsellerin, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanmıştır.
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI	: 01.12.2011 / 2011-400-99
DEĞERLEME TARİHİ	: 15.12.2011
RAPORUN TARİHİ	: 29.12.2011
RAPOR NUMARASI	: 2011-400-99
RAPORDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER	: Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yetkili kurumlardan alınabilen resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
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	: 02.01.2009 tarih ve 08-302-011/01 25.01.2010 tarih ve 09-301-01 01.12.2010 tarih ve 10-400-118-2 numaralarla değerlendirme raporu düzenlenmiştir.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Olcay Serdar YILMAZ Şehir Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 401208 Aysel AKTAN Şehir Plancısı-Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

1. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Abbasağa Mah. Yıldız Cad. Tevfik Paşa Konağı No:49/4 Beşiktaş, 34353 İSTANBUL, TÜRKİYE Tel:(212) 327 90 85 Faks:(212) 258 78 84 www.harmoniigd.com.tr e-mail :info@harmoniigd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak, Sinpaş Plaza No:36 Beşiktaş / İSTANBUL
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Aşağı Dudullu Mahallesi'nde Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı mülkiyetindeki 6837 numaralı parsel üzerindeki 8 adet bağımsız bölüm, 6787 numaralı parsel üzerindeki 1 adet bağımsız bölüm ile 6838, 6785 ve 109 numaralı parsellerin 29.12.2011 tarihli pazar değerinin tespiti olup herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Aşağı Dudullu Mahallesi, F22D24A3D pafta, 6787 parsel üzerindeki 1 adet bağımsız bölüm ile F22D24A3D pafta, 6837 parsel üzerindeki 8 adet bağımsız bölüm ve F22D24A3D pafta 6838 ve 6785 parsel ile 2 pafta 109 numaralı parsellerdir. Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin ayrıntılı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu rapor, proje değerlendirme niteliğinde olmayıp, projenin tamamı değil, sadece Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan 6837 numaralı parsel üzerindeki 8 adet bağımsız bölüm, 6787 numaralı parsel üzerindeki 1 adet bağımsız bölüm ile 6838, 6785 ve 109 numaralı parseller için hazırlanmıştır. Parseller üzerindeki proje için kat mülkiyeti kurulmuş olup, yasal süreç tamamlanmıştır.

Parsellere ait tapu kayıtları

İLİ	İSTANBUL	İSTANBUL	İSTANBUL
İLÇESİ	ÜMRANİYE	ÜMRANİYE	ÜMRANİYE
MAHALLESİ	A. DUDULLU	A. DUDULLU	A. DUDULLU
KÖYÜ	-	-	-
SOKAĞI	-	-	-
MEVKİİ	ÇAYIRLAR	ÇAYIRLAR	ÇAYIRLAR
PAFTA NO	2	F22D24A3D	F22D24A3D
ADA NO	-	-	-
PARSEL NO	109	6838	6785
YÜZÖLÇÜMÜ	23.479,26 m ²	350,69 m ²	17.487,55
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	TARLA	ARSA	ARSA
CİLT SAHİFE NO	2/107	72/7111	71/7046
TAPU TARİHİ/ YEVMİYE NO	27.03.2008/7887	27.03.2008/7887	27.03.2008/7887
MALİK YA DA MALİKLER	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANA GAYRİMENKUL BİLGİLERİ								
İLİ	: İSTANBUL							
İLÇESİ	: ÜMRANIYE							
MAHALLESİ	: A. DUDULLU							
KÖYÜ	: -							
SOKAĞI	: -							
MEVKİİ	: -							
PAFTA NO	: F22D24A3D							
ADA NO	: -							
PARSEL NO	: 6837							
YÜZÖLÇÜMÜ, m²	: 21.141,55							
NİTELİĞİ	: 5 KATLI 4 BLOK VE 7 KATLI 1 BLOK VE 11 KATLI 2 BLOK VE 30 KATLI BLOKTAN OLUŞAN BETONARME BİNA							
BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ								
Blok	Kat	Giriş	B.B. No	Arsa Payı	Niteliği	Malik	Hisse	Eklenti
Tip1-01	26NK	A	54	185/21142	MESKEN	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM	
Tip1-02	4NK	B	12	217/21142	Ç.P. DUBLEKS MESKEN	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM	
Tip1-02	Z	C	3	130/21142	MESKEN	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM	
Tip1-02	4NK	D	6	169/21142	Ç.P. DUBLEKS MESKEN	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM	
Tip2-04	2NK	A2	3	170/21142	MESKEN	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM	3 NOLU DEPO VE K. OTOPARK
Tip2-04	3NK	A2	4	170/21142	Ç.P. DUBLEKS MESKEN	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM	4 NOLU DEPO VE K. OTOPARK
Tip2-05	Z	D1	1	145/21142	MESKEN	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM	13 NOLU DEPO VE K. OTOPARK
Tip2-05	1NK	D1	2	145/21142	MESKEN	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM	14 NOLU DEPO VE K. OTOPARK

ANA GAYRİMENKUL BİLGİLERİ								
İLİ	: İSTANBUL							
İLÇESİ	: ÜMRANIYE							
MAHALLESİ	: A. DUDULLU							
KÖYÜ	: -							
SOKAĞI	: -							
MEVKİİ	: -							
PAFTA NO	: F22D24A3D							
ADA NO	: -							
PARSEL NO	: 6787							
YÜZÖLÇÜMÜ, m²	: 7.434,01							
NİTELİĞİ	: 5 KATLI 3 BLOKTAN OLUŞAN BETONARME BİNA							
BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ								
Blok	Kat	Giriş	B.B. No	Arsa Payı	Niteliği	Malik	Hisse	Eklenti
Tip1	2NK	D2	3	148/7434	MESKEN	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM	

3.2. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

İşveren tarafından sağlanan resmi takyidat belgesi üzerinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde yer alan takyidatlar aşağıdaki gibidir. 25.10.2011 tarihli resmi takyidat yazıları ektedir. Takyidat yazılarından da görüleceği üzere aynı parsel üzerindeki farklı bağımsız bölümlerin üzerinde aynı şerh, beyan, hak ve mükellefiyetler bilgisi geçerlidir.

6837 Parsel Üzerindeki Bağımsız Bölümlere Ait Takyidat

Rehinler	Herhangi Bir Rehin Mevcut Değildir.
Şerhler	Herhangi Bir Şerh Mevcut Değildir.
Beyanlar	-BEYAN; Yönetim Planı: 30.05.2008 (05.06.2008 tarih-14575 yevmiye) -BEYAN; ORTAK YER: İSTANBUL ili ÜMRANİYE ilçesi A.DUDULLU Mah. 6837 Parsel Blok/Giriş:TİP1-01/A 1 NOLU Bağ. Bölüm (01.07.2008 tarih- 17399 yevmiye) - BEYAN; ORTAK YER: İSTANBUL ili ÜMRANİYE ilçesi A.DUDULLU Mah. 6837 Parsel Blok/Giriş:TİP1-01/A 2 nolu Bağ. Bölüm (01.07.2008 tarih- 17399 yevmiye) - BEYAN; A.Dudullu Mahallesi 6837 parsel Tip-1-01 Blok A Giriş 1 ve 2 nolu bağımsız bölümler A.Dudullu Mahallesi 6837 ve 6787 parsellerin ortak yeridir. (10.07.2008 tarih/17399 yevmiye -BEYAN(AT); Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.(Başlama Tarih:31.12.2008)(31.12.2008 tarih- 38928 yevmiye)
Hak ve Mükellefiyetler	-İRTİFAK; Bu parsel aleyhine 6838 parsel lehine 350 m ² 'lik kısım üzerinde bedelli irtifak hakkı (12.12.2006 tarih-24227 yevmiye) -İRTİFAK(AT); Bu parsel aleyhine (6838) parsel lehine 350 m ² 'lik kısım üzerinde bedelli irtifak hakkı (12.12.2006 tarih-24227 yevmiye) -İRTİFAK(AT); 1358,50 m ² 'lik kısım üzerinde TEK lehine irtifak hakkı (13.06.2007 tarih-14188 yevmiye)

6787 Parsel Üzerindeki Bağımsız Bölümlere Ait Takyidat

Rehinler	Herhangi Bir Rehin Mevcut Değildir.
Şerhler	Herhangi Bir Şerh Mevcut Değildir.
Beyanlar	-BEYAN; Yönetim Planı:30.05.2008 (05.06.2008 tarih-14575 yevmiye) -BEYAN; ORTAK YER: İSTANBUL ili ÜMRANİYE ilçesi A. DUDULLU Mah. 6837 Parsel Blok/Giriş: TİP1-01/A 1 Nolu Bağ. Bölüm (01.07.2008 tarih-17399 yevmiye) -BEYAN; ORTAK YER: İSTANBUL ili ÜMRANİYE ilçesi A. DUDULLU Mah. 6837 Parsel Blok/Giriş: TİP1-01/A 2 Nolu Bağ. Bölüm (01.07.2008 tarih-17399 yevmiye) -BEYAN; A.Dudullu Mahallesi 6837 parsel Tip-1-01 Blok A Giriş 1 ve 2 nolu bağımsız bölümler A.Dudullu Mahallesi 6837 ve 6787 parsellerin ortak yeridir. (10.07.2008 tarih/17399 yevmiye -BEYAN(AT); Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.(Başlama Tarih:30.12.2008)(31.12.2008 tarih-38930 yevmiye)
Hak ve Mükellefiyetler	Herhangi Hak ve Mükellefiyet Mevcut Değildir.

109 Parsele Ait Takyidat

Rehinler	;	Herhangi Bir Rehin Mevcut Değildir.
Şerhler	;	-Ümraniye Belediyesi lehine 2942 sayılı kanunun 31/B maddesi gereğince kamulaştırma şerhi (03.06.1987 tarih-3395 yevmiye) - Ümraniye Belediyesi encümenininin 27/04/2006 gün 1088 sayılı kararına muvakkat inşaat şerhi:01/09/2006 gün yev:16903 - Satış Vaadi: Nezihe GÜNDOĞDU' dan Ayten Zekiye ARDA ve Mahmut Kamil GÜNDOĞDU ya intikal edecek hisse İnpa Uluslararası Tic. Paz. A.Ş lehine. (07.04.2004 Tarih – 3915 yev.)
Beyanlar	;	-İSKİ idaresince kamulaştırma kararı alınmış olup 2942 sayılı kanunun 7. maddesi geçerlidir. (09.07.1987 tarih 4464 yevmiye)
Hak ve Mükellefiyetler	;	-Sevim Ayşe DEMİR, Dursun DEMİR, Kahraman DEMİR ve Metin DEMİR hisselerinde irtifak hakkı. -TEDAŞ lehine 766 m ² lik kısmında Sabahattin DEMİR 'in 13328/49896 hissesi üzerine daimi irtifak hakkı tesisi (14.02.1995 tarih 552 yevmiye) - 30.11.1995 tarih 4639 yevmiye ile irtifak hakkı 470 m ² olarak düzeltilmiştir. - Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Fatma Uysal Hissesi üzerinde irtifak hakkı (14.06.2000 tarih 4301 yevmiye) - Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Şükran ÖZTÜRK, Erdal ÖZTÜRK, Erol ÖZTÜRK ve Türkay ÖZTÜRK hissesi üzerinde irtifak hakkı (16.04.2002 tarih 2869 yevmiye) - Fatma Fikriye ÖZER den hissesinde irtifak tesis edilmiştir.(29.08.2002 tarih 7202 yevmiye) - İbrahim Ethem USLU 'nun 240/49869 hissesi üzerinde irtifak hakkı (17.09.2002 tarih 7786 yevmiye) - TEDAŞ lehine Salih DEMİR, Şadi DEMİR, Zerrin BAYRAMOĞLU, Nermin YILDIZ ve Mustafa DEMİR hisselerinde irtifak hakkı (04.06.2003 tarih 5381 yevmiye) bulunmaktadır. - Süheyla Yavaş hissesi üzerinde TEDAŞ lehine irtifak hakkı (17.10.2003 tarih 10106 yevmiye) - Ayten Zekiye Arda ve Mehmet Kamil Gündoğdu hisseleri üzerinde AYEDAŞ lehine irtifak hakkı (16.03.2005 tarih 3509 yevmiye)

6785 Parsele Ait Takyidat

Rehinler	;	Herhangi Bir Rehin Mevcut Değildir.
Şerhler	;	Herhangi Bir Şerh Mevcut Değildir.
Beyanlar	;	İ.S.K.İ. Genel Müdürlüğüne kamulaştırma kararı alınmış olup 2942 sayılı yasanın 7. Maddesine göre şerh (09.07.1987 tarih – 4464 yevmiye)
Hak ve Mükellefiyetler	;	Herhangi Hak ve Mükellefiyet Mevcut Değildir.

6838 Parsele Ait Takyidat

Rehinler	;	Herhangi Bir Rehin Mevcut Değildir.
Şerhler	;	Herhangi Bir Şerh Mevcut Değildir.
Beyanlar	;	Herhangi Bir Beyan Mevcut Değildir.
Hak ve Mükellefiyetler	;	- Bu parsel lehine 6837 parsel aleyhine 350 m ² lik kısım üzerinde bedelli irtifak hakkı (12.12.2006 tarih 24223 yevmiye) - Bu parsel lehine 6838 parsel aleyhine 350 m ² lik kısım üzerinde bedelli irtifak hakkı (12.12.2006 tarih 24227 yevmiye)

3.3. Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerlemeye konu olan gayrimenkul son üç yıllık dönem içerisinde herhangi bir alım – satım işlemine konu olmamıştır.

3.4. Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazların yapılanma hakları konusunda Ümraniye Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan güncel bilgiye ve ekte yer alan imar durum yazılarına göre; değerlendirme konusu;

- F22D24A3D pafta, **109** parselin, 20.11.2009 tasdik tarihli Ümraniye İhlamurkuyu A. Dudullu Y.Dudullu ve Esenşehir Mahallelerinin Havza İçinde Kalan Kısımına Ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre, PARK alanında ve kısmen YOL' da kalmakta olup parselin büyük bir kısmı KEMERDERE MUTLAK KORUMA BANDINDA yer almaktadır.
- 2 pafta, **6785** parsel, 20.11.2009 tasdik tarihli Ümraniye İhlamurkuyu A. Dudullu Y.Dudullu ve Esenşehir Mahallelerinin Havza İçinde Kalan Kısımına Ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre, KEMERDERE MUTLAK KORUMA BANDINDA PARK alanında kalmaktadır.
- F22D24A3D pafta, **6787** parselin, 20.11.2009 tasdik tarihli Ümraniye İhlamurkuyu A. Dudullu Y.Dudullu ve Esenşehir Mahallelerinin Havza İçinde Kalan Kısımına Ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre, E:1.00, H:Avan Proje, ön bahçe:5m, yan ve arka bahçe:3'er metre olmak üzere KONUT alanında kalmaktadır
- F22D24A3D pafta, **6837** parsel 20.11.2009 tasdik tarihli Ümraniye İhlamurkuyu A. Dudullu Y.Dudullu ve Esenşehir Mahallelerinin Havza İçinde Kalan Kısımına Ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre, E:1.00, H:Avan Proje, ön bahçe:5m, yan ve arka bahçe:3'er metre olmak üzere KONUT alanında kalmaktadır. Krokide "A" ile gösterilen kısımda 6837 parsel aleyhine, 6838 parsel lehine irtifak hakkı vardır. Konu parsel üzerinden enerji nakil hattı geçmekte olup max irtifa AYEDAŞ'tan alınacak ön olura göre belirlenecektir Parsel kenarından dere koruma bandı geçmekte olup İSKİ görüşü alınmadan uygulama yapılamayacağı belirtilmiştir.
- F22D24A3D pafta, **6838** parsel 20.11.2009 tasdik tarihli Ümraniye İhlamurkuyu A. Dudullu Y.Dudullu ve Esenşehir Mahallelerinin Havza İçinde Kalan Kısımına Ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre, E:1.00, H:Avan Proje, ön bahçe:5m, yan ve arka bahçe:3'er metre olmak üzere KONUT alanında kalmaktadır. Krokide "A" ile gösterilen kısımda 6837 parsel aleyhine, 6838 parsel lehine irtifak hakkı vardır. Konu parsel üzerinden enerji nakil hattı geçmekte olup max irtifa AYEDAŞ'tan alınacak ön olura göre belirlenecektir. Parsel kenarından dere koruma bandı geçmekte olup İSKİ görüşü alınmadan uygulama yapılamayacağı belirtilmiştir.
- **Parsellerin tamamı ELMALI UZUN HAVZA KORUMA alanında kalmaktadır.**

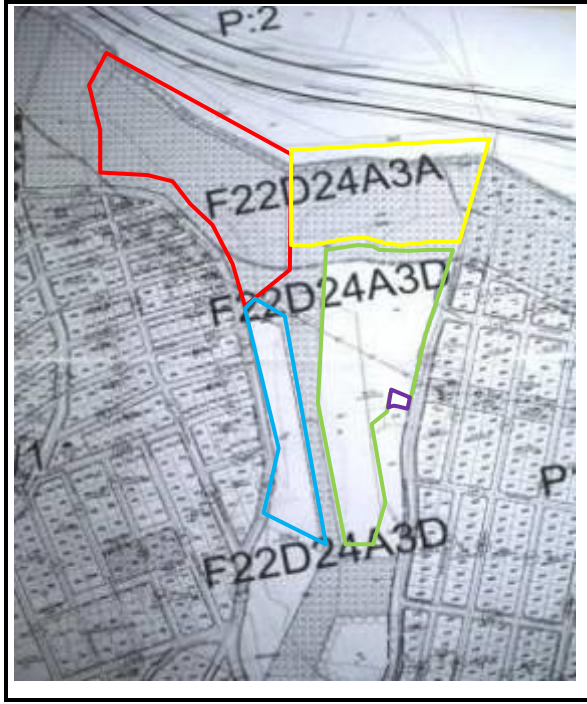
PLAN NOTLARI

Genel Hükümler

- İnşaat alanı hesabı (emsal, kaks) net parsel üzerinden yapılacaktır.
- Eğimden dolayı birden fazla iskân katı kazanılamaz.
- Açık ve kapalı çıkmalar, eğimden dolayı ortaya çıkan iskân katı ile çatı katları emsale dâhildir.
- Konut alanlarında, maksimum yükseklik ve blok ebatları ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre belirlenecektir. Yüksekliği 60.50 m.'yi aşan yapıların ve İstanbul imar yönetmeliği

madde 3.05'te belirtilen şartlara haiz yapıların avan proje onayları İstanbul büyükşehir belediyesi tarafından yapılacaktır.

- Dere koruma bandından kısmen yâda tamamen etkilenen parsellerde İSKİ Genel Müdürlüğünden uygunluk görüşü alınmadan uygulama yapılamaz
- Planda park, oyun alanı, çocuk bahçesi, meydan gibi açık ve yeşil alan olarak planlanan alanlarda İGDAŞ, AYEDAŞ'a ait altyapı tesisleri (trafo, vana odası, regülâtör gibi) yapılabilir.
- **Elmalı havzası uzun mesafeli koruma alanında kalan planlama alanında;**



- Sosyal mesken, her türlü sanayi, depolama (T3 ticaret alanları dışında) turizm alanları ve serbest bölgeler kurulamaz.
- Bu alanlarda suni gübre ve zirai mücadele ilaçları kullanılan ziraata müsaade edilmez.
- Bu alanlarda yeni taş, kum, kil, kömür ve maden ocağı açılmasına izin verilemez.
- Bu alanlarda bölgenin ihtiyacını karşılayacak ölçüde mezarlıklar hariç, çöp toplama ve imha merkezleri, her türlü kimyevi madde ve yakıt depoları kurulamaz.
- Elmalı havzası uzun mesafeli koruma alanında kalan planlama alanında, İSKİ yönetmeliğinde tanımlanan ve bu alanda yer almasında sakınca bulunmayan konut dışı kentsel çalışma

alanlarında (akaryakıt tesis alanı, katlı otopark, belediye hizmet alanı, kentsel hizmet alanları v.b.) ve kentsel sosyal altyapı alanlarında (eğitim alanları, dini tesis, sosyal- kültürel tesisler, sağlık tesisleri ve açık-kapalı spor alanları) İSKİ Yönetmeliği'nde belirtilen emsal değerleri aşılamaz.

- Uzun mesafeli koruma alanlarında, 26.06.2008 tarihli atık suların kanalizasyona deşarjı yönetmeliği eki tablo 1'de verilen limitlerin sağlanması şartıyla ve su kirliliği kontrol Yönetmeliği'nin 20. maddesi gereğince atık suları havza dışına taşıyan kanal, kolektör sisteminden faydalanması ve/veya arıtılmış suların toplanması için fosseptik yapılması ya da geri dönüşümlü olarak kullanılması şartıyla, faaliyetlere izin verilebilir. Çöp depolama ve bertaraf tesisleri ile köpek ve domuz çiftliklerine müsaade edilmez. Alıcı ortama endüstriyel atık su deşarjına müsaade edilemez. Alıcı ortama direk deşarjı tespit edilen firmaların faaliyetlerine derhal son verilir.
- **Kemerdere mutlak koruma alanı**
 - Kemerdere koruma altına alınan derelerden olup, İSKİ görüşü doğrultusunda her iki taraftan 100 metre mutlak koruma alanıdır
 - Mutlak koruma alanında İSKİ tarafından yapılacak veya yaptırılacak arıtma tesisleri hariç hangi maksatla olursa olsun hiç bir şekilde yapı yapılamaz, iskâna açılmaz.

- o Bu alanlarda özel ve kamu kuruluşları tarafından ağaçlandırma yapılabilir. İSKİ'den uygun görüş almak şartı ile gezi, seyir, spor alanları ve balık tutma cepleri teşkil edilebilir. Bu alanlarda toprak, taş, kum, kil ve maden ocağı v.b. açılmasına ve işletilmesine, mezarlık kurulmasına izin verilemez.

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, inşaaata 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 kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

- 109 ve 6785 numaralı parseller "Kemerdere Mutlak Koruma Alanı"nda kalmakta olup kamulaştırma konusudur. Mevcut durumda, peyzaj alanı olarak düzenlenmiştir.
- 6837 ve 6787 parsel sayılı yerler üzerindeki yapılar için 07.02.2006 onaylı mimari projeye göre 09.02.2006 tarih ve 2006/2477 sayı ile Yapı Ruhsatı alınarak inşaaata başlanmıştır. Parselde yapılan ifraz işlemi sonucu parsel sayısının değişmesi ile ruhsat 29.03.2007 tarihinde yenilenmiştir. 21.05.2008 tarih 2008/3774 numara ile tadilat ruhsatları bulunmaktadır.
- 6787 parsel üzerindeki yapılar için 28.12.2006 onaylı mimari projeye göre 09.02.2006 tarih ve 2006/2476 sayılı Yapı Ruhsatı alınarak inşaaata başlanmıştır. Parselde yapılan ifraz işlemi sonucu parsel sayısının değişmesi ile ruhsat 29.03.2007 tarihinde yenilenmiştir. 21.05.2008 tarih 2008/3774 numara ile tadilat ruhsatları bulunmaktadır.
- 6837 ve 6787 nolu parseller üzerinde yer alan yapılara imar mevzuatı gereği 6837 parsel için 10.11.2008 tarihinde 6787 nolu parsel için 24.11.2008 tarihinde Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış sonucunda da 31.12.2008 tarihinde Tapu Sicilinde Kat mülkiyeti kurularak meri mevzuat gereği bütün izinler alınmıştır. Bu nedenle konu gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyünde bulunmasında bir sakınca görülmemiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için mevcut durum itibari ile mer'î mevzuat gereği alınması gerekli tüm izinler alınmış olup, ayrıca Tapu Müdürlüğü'nde kat mülkiyeti tesis edilerek yasal süreç tamamlanmıştır.

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

Son 3 yıl içerisinde plan notlarında herhangi bir değişiklik yapılmadığı görülmüştür.

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

- **109 Numaralı Parsel ile ilgili olarak,**

Ümraniye Belediyesi tarafından konulan 2942 sayılı yasanın 31/b maddesi şerhi;

2942 sayılı yasanın “Yasak İşler ve Eylemler” başlıklı 31/b maddesinde “Mahkemece 10 uncu madde uyarınca yapılan tebligat, davet veya ilan tebliğden sonra taşınmaz malın başkasına devir ve ferağ veya temliki.” denilmiş olmakla taşınmaz şerhin konulduğu 03.06.1987 tarihinden sonra 16.12.2005 tarihinde İnpa Uluslar arası Pazarlama İnşaat San. Ve Tic. A.Ş. en son olarak da 27.03.2008 tarihinde Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir. Gayrimenkulün ilgili kurum tarafından kamulaştırılması halinde kamulaştırma bedeli ödeneceğinden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

İ.S.K.İ. tarafından konulmuş olan 2942 sayılı yasanın 7. Maddesi şerhi;

2942 sayılı yasanın 7. Maddesinde “İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri ayni haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. (Değişik cümle: 24.04.2001 - 4650/2. md.) İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir.” Denilmiş olmakla birlikte 109 parsel sayılı yer “Kemerdere Mutlak Koruma Alanında” kaldığından şerhin devam etmesi gerektiği, Gayrimenkulün ilgili kurum tarafından kamulaştırılması halinde kamulaştırma bedeli ödeneceğinden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

Ümraniye Belediye Encümenininin 27.04.2006 tarih 1088 sayılı kararına istinaden muvakkat inşaat şerhi, 109 parsel üzerindeki proje satış ofisi için 3194 sayılı İmar Kanununun 33. maddesi gereği taşınmaz üzerine “Mutlak Koruma Alanı”nda daimi ruhsatlı kalıcı yapı yapılamayacağından muvakkat (geçici) inşaat izni verilmiştir. Ayrıca bu parsel üzerindeki, 01.09.2006 tarih 3913 yevmiye numarası ile Nezihe Gündoğdu’dan Ayten Zekiye Arda ve Mahmut Kamil Gündoğdu’ya intikal edilecek hisseye İNPA ULUSLAR ARASI TİC. Ve PAZ. A.Ş. lehine satış vaadi şerhi, gayrimenkulün tamamı Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlı olduğundan herhangi bir hükmü bulunmamaktadır.

109 parsel üzerinde Madde 3.2 ’de ayrıntısı verilen kişiler aleyhine, TEDAŞ ve Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine konulmuş olan irtifak haklarının konu taşınmazın mülkiyetinin Sinpaş Gayrimenkul Yatırım

Ortaklığı A.Ş. adına tescil edildiğinden, adı geçen kişilerin parselle ilişkisi kalmamıştır. Bu nedenle irtifakın Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. aleyhine devam edip etmeyeceği konusunun ilgili kuruluşlardan incelenmesi gerekmektedir. İrtifak devam etse bile bu tür irtifaklar konu parselin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

- **6785 Numaralı Parsel ile ilgili olarak,**

Parsel üzerinde bulunan 2942 sayılı yasanın 7. Maddesi şerhi parsel imar mevzuatı gereği kamulaştırma konusu olduğundan ve bu işlem sonucu maddi bir karşılığı olacağından gayrimenkulün ilgili kurum tarafından kamulaştırılması halinde kamulaştırma bedeli ödeneceğinden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

- **6837 Numaralı parselde yer alan 8 adet bağımsız bölüm, 6787 numaralı parselde yer alan 1 adet bağımsız bölüm ve 6838 numaralı parsel ile ilgili olarak,**

6838 numaralı parsel site sınırları dışında yer almaktadır. 6837 parselde yer alan Tip1-01/A blok, 1 ve 2 numaralı bağımsız bölümler ortak kullanıma konu olduğundan 6837 ve 6787 parsel lehine konulan irtifak hakkı projeden kaynaklanmaktadır. 6837 numaralı parsel üzerindeki TEK lehine irtifak hakkı da parselin Trafo ihtiyacından kaynaklandığından mer'î imar mevzuatı gereği konulmuştur.

Konu gayrimenkuller SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde yer almakta olup gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

3. GAYRİMENKULLERİN KONUMU, TANIMI VE ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkullerin Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

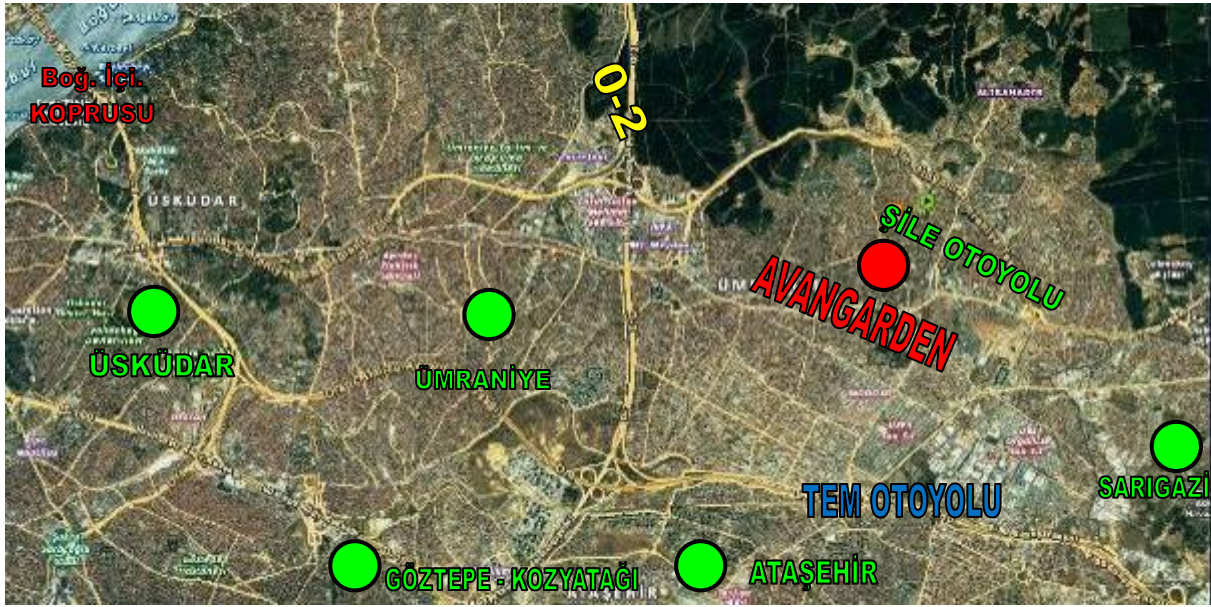
Değerleme konusu gayrimenkuller; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Aşağı Dudullu Mahallesinde konumlu **Sinpaş GYO Avangarden Projesi** kapsamında yer almaktadır. Konu gayrimenkuller; Şile Otoyolu'nun yaklaşık 100 m güneyinde yer almaktadır. Çevresinde konut fonksiyonlu gelişme göstermiş Ümraniye İlçesinin Huzur, Parseller, Âdem Yavuz Mahalleleri bulunmaktadır. Mahalleler de alt-orta gelir grubuna hitap eden 3-5 katlı konut fonksiyonlu yapılar bulunmaktadır.

Bölgede düzensiz konut yapılaşmaları da mevcut olmakla birlikte, geliştirilen prestijli konut projeleri ile düzenli yapılaşmaya geçiş süreci hızla devam etmektedir. Prestijli konut projelerinde yaşamın başlaması ile birlikte nüfus yoğunluğunun artmasına paralel olarak bölgenin hızlı gelişimi beklenmektedir. Bu nedenle taşınmazların bulunduğu lokasyona yatırım bölgesi gözüyle bakılmaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu konut projesi kentin ana arterleri olan D100 karayoluna yaklaşık 8 km. TEM otoyoluna yaklaşık 4 km mesafededir. Çekmeköy girişinde bulunan gayrimenkullere ana arterlere bağlantısı bulunan Şile Otoyolu üzerinden toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanabilmektedir.

Konu Gayrimenkullerin Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

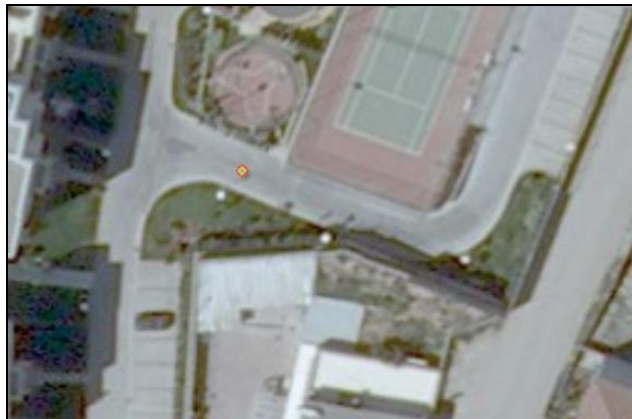
Mesafeler	Uzaklıklar (km)
Kadıköy	17.0
Harem Otogar	13.0
Ümraniye	7.0
Üsküdar	15.0
Sabiha Gökçen Havalimanı	35.0



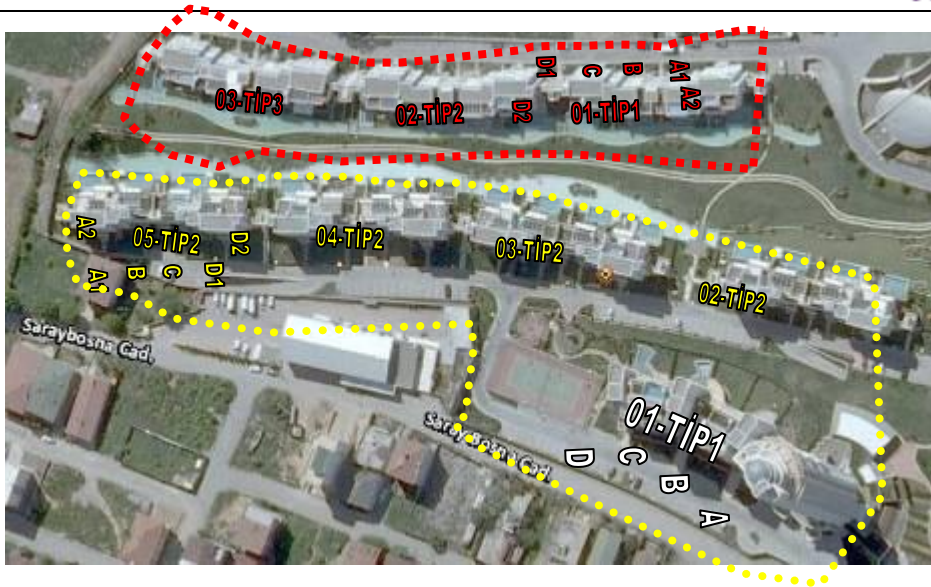
4.2. Gayrimenkullerin Tanımı

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

Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Aşağı Dudullu Mahallesi sınırları içerisinde yer alan F22D24A3D pafta 6785, 6787, 6837, 6838 numaralı ve 2 pafta, 109 numaralı parsellerdir. Sinpaş G.Y. O. A.Ş. tarafından inşa edilen Avangarden Konut Projesi 6837 ve 6787 nolu parseller üzerinde projelendirilmiş ve gerçekleştirilmiştir. Değerleme konusu 109 ve 6785 numaralı Parseller Kemerdere Mutlak Koruma Alanı içinde yer almakta olup Avangarden konut projesinin peyzaj alanını oluşturmaktadır. 6838 numaralı parcel site sınırları dışında yer almaktadır. (Aşağıdaki uydu fotoğrafında gösterilmiştir.)



6838 PARSEL





Değerleme konusu gayrimenkullerden 6787 nolu parsel üzerinde 48 bağımsız bölümden oluşan 3 blok, 6837 nolu parsel üzerinde 157 bağımsız bölümden oluşan 5 blok mevcuttur. Amsterdam Yalıları, Paris Residence ve Londra Tower olmak üzere 3 farklı mimaride kule blok ve sıra bloklardan oluşan 135 konut bulunmaktadır. Satış sürecinde 6787 numaralı Parselde yer alan 3 adet blok Sinpaş G.Y.O. A.Ş. tarafından "Loft Yalıları" olarak isimlendirilmiştir.

İSKİ Mutlak Koruma Alanı'nda kalan 109 ve 6785 parsellerden 6785 parsel üzerinde site girişi, yürüyüş parkurları, açık otopark, yapay gölet ve yapay dereler bulunmaktadır. Mutlak koruma Alanında kalan diğer 109 nolu parsel üzerinde spor alanı ve çocuk oyun alanı bulunmaktadır.



4.2.1. Gayrimenkullerin İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin konumlu olduğu bloklar inşaat ve teknik özellikleri açısından birbirinden farklılık göstermekte olup bloklar detaylı olarak aşağıda tanımlanmıştır.

LONDRA TOWER

Değerleme konusu gayrimenkullerden 6837 numaralı parsel üzerinde bulunan, Tapu sicilinde "TİP1-01" (A Blok) olarak tanımlanan gayrimenkul, Sinpaş G.Y. O. A.Ş. tarafından Londra Tower olarak satışa sunulmuştur.

Londra Tower'ın uygulamada her katında tek daire bulunmakta olup bağımsız bölümlerin birleştirilmesi nedeni ile bağımsız bölüm sayıları ile daire sayıları farklılık göstermektedir. Uygulamada normal

katlarda bulunan bağımsız bölümler birleştirilmiş olup katta bulunan ortak alan niteliğindeki mekanik oda, yangın holü ve kat bahçesi taşınmazlara ilave edilmiştir. Aynı kattaki bağımsız bölümlerin birleştirilmesi ile oluşan daireler salon, ebeveyn suiti, 2 yatak odası, misafir odası, yardımcı odası, antre, mutfak, WC ve balkondan oluşmakta olup brüt alanları uygulamada 250 m² ve 259 m² olarak satışa sunulmuştur.



Kat Adedi	2 Bodrum + Zemin +Asma Kat + 27 Normal kat	
	Onaylı Proje	Uygulama
Bağımsız Bölüm Sayısı	55 Adet	28 Konut

PARIS RESIDENCE

Değerleme konusu gayrimenkullerden 6837 numaralı parsel üzerinde bulunan Tapu sicilinde "TİP1-02" olarak tanımlanan Sinpaş G.Y. O. A.Ş. tarafından "Paris Residence" olarak satışa sunulan bloğun B, C, D olarak adlandırılan 3 adet girişi bulunmaktadır.



Kat Adedi	B,C Giriş Blok: 2 bodrum kat+zemin kat+ kısmen 4, kısmen 8 normal kat D Giriş Blok:2 bodrum + zemin + 4 normal kat	
	Onaylı Proje	Uygulama
Bağımsız Bölüm Sayısı	B Giriş Blok: 16 konut C Giriş Blok: 16 konut D Giriş Blok: 6 konut	B Giriş Blok: 16 konut C Giriş Blok: 16 konut D Giriş Blok: 6 konut



AMSTERDAM YALILARI

Değerleme konusu gayrimenkullerden 6837 numaralı parsel üzerinde Tapu sicilinde "TİP2-02, TİP2-03, TİP2-04, TİP2-05" olarak tanımlanan Sinpaş G.Y.O. A.Ş. tarafından "Amsterdam Yalıları" olarak satışa sunulan dört blok yer almaktadır. Her blokta A,B,C,D olarak adlandırılan farklı girişler bulunmaktadır.

Uygulamada bağımsız bölümlerin birleştirilmesi nedeni ile bağımsız bölüm sayıları farklılık göstermektedir. Bu farklılıklar;

6837 numaralı parsel üzerinde yer alan "Amsterdam Yalıları" uygulamada da A,B,C,D girişleri olan 4 adet bloktan oluşmaktadır.

Bloklardaki Zemin ve 1. normal kattaki bağımsız bölümler birleştirilerek "Bahçe Yalıları" ve 2. normal ile 3. normal kattaki bağımsız bölümler birleştirilerek "Teras Yalıları" olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Ayrıca her biri kendi içinde bloktaki konumuna göre köşe ve orta olmak üzere 2 ayrı tiptedir.

Blokların bodrum katı uygulamada kısmen " Bahçe Yalıları" kısmen teras yalıları ile iç merdiven ve asansörle ilişkilendirilmiş bu katta TV- Oturma bölümü, Giriş Holü, Depo, Çamaşırılık, banyo, yardımcı odası ve havuz makine dairesi olarak dizayn edilmiştir.



Kat Adedi	:	1 bodrum+zemin+3 normal kat (çatı piyesli)	
		Onaylı Proje	Uygulama
*Bağımsız Bölüm Sayısı	:	Tip2 -02 Blok: 16 Konut	Tip2 -02 Blok: 8 Konut
		Tip2 -02 Blok: 16 Konut	Tip2 -02 Blok: 8 Konut
		Tip2 -02 Blok: 16 Konut	Tip2 -02 Blok: 8 Konut
		Tip2 -02 Blok: 16 Konut	Tip2 -02 Blok: 8 Konut
		Toplam: 64 Konut	Toplam: 32 Konut

LOFT YALILARI (TİP1, TİP2, TİP3)

Değerleme konusu gayrimenkullerden 6787 numaralı parsel üzerinde Tapu sicilinde "TİP1, TİP2, TİP3" olarak tanımlanan Sinpaş G.Y. O. A.Ş. tarafından "Loft Yalıları" olarak satışa sunulan toplam 3 blok yer almaktadır. Bloklar "Amsterdam Yalıları" ile benzerlik göstermektedir. "Amsterdam yalılarında" tüm katlar birbirleri ile ilişkilendirilirken Loftlarda bazı katlar birbirleri ile ilişkilendirilip birleştirilmiştir. (TİP 1 A giriş 1 ve 2 nolu ile 3 ve 4 nolu bağımsız bölümler, Tip 1 D giriş 1 ve 2 nolu bağımsız bölümler, Tip2 A giriş 1 ve 2 nolu bağımsız bölümler birleştirilmiştir.)

Mimari projesinde 48 adet bağımsız bölüm bulunurken, bağımsız bölümlerin birleşmesi ile uygulamada 44 adet olarak değişmiştir. Bu bloklardaki bağımsız bölümlerde diğer bloklardan farklı olarak "Klima ve Tesisat Odası" bulunmaktadır.



Kat Adedi	:	1 bodrum+zemin+3 normal kat (çatı piyesli)	
		Onaylı Proje	Uygulama
*Bağımsız Bölüm Sayısı	:	Tip1 Blok:16 Konut	Tip1 Blok:13 Konut
		Tip2 Blok: 16 Konut	Tip2 Blok: 15 Konut
		Tip3 Blok:16 Konut	Tip3 Blok:16 Konut



4.2.2. Gayrimenkullerin İç Mekân Özellikleri



6837 Parsel, Londra Tower

Blok	Kat	Giriş	B.B. No	Brüt Alan (m ²)	Kullanım Tertibi
Tip1-01	26NK	A	54	145	Salon, mutfak, 3 oda, 2 banyo, balkon ve antre hacimlerinden oluşmaktadır. Ayrıca yaklaşık 100m ² alanlı açık teras alanı bulunmaktadır.





6837 Parsel, Paris Residence

Blok	Kat	Giriş	B.B. No	Brüt Alan (m ²)	Kullanım Tertibi
Tip1-02	4NK	B	12	155	Dubleks dairenin normal katı salon, 3 oda, banyo, WC, mutfak, antre ve balkon hacimlerinden oluşmaktadır. Dupleks katında hidrofor odası, depo ve merdiven sahanlığı bulunmaktadır. Ayrıca açık teras alanı ve özel yüzme havuzu bulunmaktadır.
Tip1-02	Z	C	3	160	Salon, 3 oda, 2 banyo, mutfak, antre ve balkon hacimlerinden oluşmaktadır.
Tip1-02	2NK	D	6	155	Dubleks dairenin normal katı salon, 3 oda, banyo, WC, mutfak, antre ve balkon hacimlerinden oluşmaktadır. Dupleks katında hidrofor odası, depo ve merdiven sahanlığı bulunmaktadır. Ayrıca açık teras alanı ve özel yüzme havuzu bulunmaktadır.




6837 Parsel, Amsterdam Yalıları

Blok	Kat	Giriş	B.B. No	Brüt Alan (m ²)	Kullanım Tertibi
Tip2-04	2NK	A2	3	108	Ortak alanlar ve kat holleri ile birlikte her iki bağımsız bölümün bir kullanımında olarak pazarlanmaktadır. Uygulamada 2. Normal katta salon, mutfak, banyo ve antre hacimleri, 3. normal katta salon, 2 oda, banyo, dubleks katında oda ve hidrofor odası bulunmaktadır. Ayrıca dubleks katında açık teras alanı ve müstakil yüzme havuzu mevcuttur. 2. normal katında ayrıca yaklaşık 23m ² alanlı açık teras alanı bulunmaktadır.
Tip2-04	3NK	A2	4	121	
Tip2-05	Z	D1	1	116	Bodrum katındaki depo eklentileri, ortak alanlar birleştirilerek ve kat holleri ile birlikte her iki bağımsız bölümün bir kullanımında olarak pazarlanmaktadır. Uygulamada 1. Bodrum kat hizmetli yaşam alanı, zemin kat, salon, mutfak, banyo, giriş holü, rüzgarlık, havuz ve sauna bölümleri, 1. Normal katta, ebeveyn suiti, 2 yatak odası, banyo, hol, galerili sofa ve balkon bölümleri olarak tasarlanmıştır. Bahçesinde müstakil yüzme havuzu mevcuttur.
Tip2-05	1NK	D1	2	120	





6787 Parsel, Loft Yalıları

Blok	Kat	Giriş	B.B. No	Brüt Alan (m ²)	Kullanım Tertibi
Tip1	2NK	D2	3	105	Salon, 3 oda, mutfak, banyo, sandık odası ve antre hacimlerinden oluşmaktadır. Ayrıca yaklaşık 25m ² alanlı teras alanı bulunmaktadır.



Daireler genel olarak iç mekânlarda zeminler tesviye betonu, duvarlar ve tavanlar alçı sıvalı ve astar boyalı olarak, banyo ve WC bölümlerinde ise zemin tesviye betonu, duvarlar kaba sıva, tavanlar ince sıvalı olarak teslim edilmektedir. Dairelerde elektrik, su, kanalizasyon, doğalgaz şebekeleri döşeli olmakla birlikte armatürler monte edilmemiş olarak pazarlanmaktadır. Teraslarda zeminler seramik, duvarlar ve korkuluklar mozaik sıvalı, denizlikler kesme taş olup, iç kapılar ahşap, pencereler, balkon kapıları PVC doğramaları olarak tasarlanmıştır.

4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

5.1. Demografik veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'nden alınan verilere göre 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 73.722.988 kişi olarak belirlenmiştir. Nüfusun % 50,2'sini (37.043.182 kişi) erkekler, % 49,8'ini (36.679.806 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır.

Ülke nüfusunun % 76,3'ü il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Toplam nüfusun % 76,3'ü il ve ilçe merkezlerinde ikamet ederken,% 23,7'si belde ve köylerde ikamet etmektedir. İl ve ilçe merkezlerinde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il % 99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise % 32 ile Ardahan'dır.

Toplam nüfusun % 18'i İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla;% 6,5 ile Ankara, % 5,4 ile İzmir, % 3,5 ile Bursa, % 2,8 ile Adana takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ise bu oran %1'dir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde 96 kişidir. Bu sayı illerde 10 ile 2.551 kişi arasında değişmektedir. İstanbul 2.551 kişi ile nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu il'dir. Bunu sırasıyla; 432 kişi ile Kocaeli, 329 kişi ile İzmir, 254 kişi ile Hatay ve 250 kişi ile Bursa illeri izlemektedir. Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 10 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 52, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 241'dir.

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun % 67,2'sini oluşturmaktadır. Ülkemiz nüfusunun % 25,6'sı 0-14 yaş grubunda, % 7,2'si ise 65 ve daha yukarı yaş grubunda bulunmaktadır. (Kaynak TÜİK 2010 yılı sonuçları)

5.2. Ekonomik Veriler

Küresel mali piyasalar 2007 yılı Temmuz ayından itibaren krize girmiş, özellikle 2008 yılının son çeyreğinden itibaren küresel mali krizin dünya ekonomileri üzerindeki yıkıcı etkisi ortaya çıkmıştır. Dünya genelinde özellikle Amerika ve birçok Avrupa ülkesinde 2008, 2009 yılında düşük büyüme oranları gerçekleşmiştir. 2009 yılında küresel krizin etkisinin en yoğun hissedildiği dönemde tabloda görüldüğü gibi negatif büyüme gerçekleşmiş olup 2010 yılında dünya ekonomisinin toparlanma belirtilerinin başlamış dünya piyasalarında büyüme oranları pozitif değeri almıştır. Uluslararası Para Fonunun Ocak 2011'de yayınladığı tahminlere göre 2011 yılı için dünya ekonomisinin yüzde 4,4 büyümesi öngörülmektedir.

Büyüme Oranları (2008-2011)

	2008	2009	2010	2011*
Dünya	2.8	-0.6	5.0	4.4
ABD	0.2	-2.7	2.8	3.0
Almanya	1.0	-4.7	1.8	1.5
Fransa	0.1	-2.5	3.6	2.2
İngiltere	-0.1	-4.9	1.7	2.0

Kaynak: Dünya Ekonomik Görünümü, Ocak 2011, IMF / * IMF Tahmini

Türkiye’de ekonomik gelişmeler son on yıllık dönemde incelendiğinde 2001 yılı krizi Cumhuriyet tarihinin en önemli sayılan ekonomik ve siyasi krizi olarak görülmektedir. 2001 krizinden bugüne 10 yıl geçmiş ve bu süreçte Türkiye ekonomisi yeniden yapılandırılmaya çalışılmış ve dünyada en hızlı büyüyen ekonomiler arasına girmiştir. Türkiye ekonomisi 1950 yılından sonra en yüksek büyüme hızlarından birine 2002-2007 döneminde ulaşmıştır. 2007 yılından itibaren dış piyasalara bağlı olarak yaşanan ekonomik kriz Türkiye’de de etkilerini göstermiş olup 2007 yılından başlayarak büyüme oranlarının artış hızı azalmaya başlamış, özellikle 2009 yılında negatif değeri almıştır. 2010 yılı itibari ile dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile krizin etkilerinin azaldığı hissedilmiş olup büyüme oranı rekor değeri almıştır. 2011 yılı 1. çeyreğinde %11,6 büyüyen Türkiye’de 2. çeyrek büyüme hızı 8,8 olmuştur. Uluslararası Para Fonunun Ocak 2011’de yayınladığı tahminlere göre için Türkiye’de büyüme oranı %6,6 olarak öngörülmüş olmakla birlikte bazı otoriteler büyüme hızının 2011 yılı için %7’nin üstünde gerçekleşebileceğini belirtmektedir.

Yıllar	Cari fiyatlarla GSYH (Milyon YTL)	Gelişme hızı %	Cari fiyatlarla GSYH (Milyon \$)	Gelişme hızı %	Sabit fiyatlarla GSYH (Milyon YTL)	Gelişme hızı %
1999	104 596	49.0	247 544	-8.6	67 841	-3.4
2000	166 658	59.3	265 384	7.2	72 436	6.8
2001	240 224	44.1	196 736	-25.9	68 309	-5.7
2002	350 476	45.9	230 494	17.2	72 520	6.2
2003	454 781	29.8	304 901	32.3	76 338	5.3
2004	559 033	22.9	390 387	28.0	83 486	9.4
2005	648 932	16.1	481 497	23.3	90 500	8.4
2006	758 391	16.9	526 429	9.3	96 738	6.9
2007	843 178	11.2	648 625	23.2	101 255	4.7
2008	950 534	12.7	742 094	14.4	101 922	0.7
2009	952 559	0,2	616 703	-16,9	97.003	-4,8
2010	1 105 101	16,0	735 828	19,3	105 680	8,9

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Gayrimenkul sektörü kısa bir dönem önce yaşanan ipotekli konut kredisi (mortgage) krizi ve küresel ekonomik durgunluk 2008 yılının ikinci yarısından başlayarak tüm dünyadaki gayrimenkul piyasalarını etkilemiştir. Tüm dünyada yeni konut inşaatlarının durduğu, ofis alanı talebi azaldığı ve boşluk oranlarının arttığı gözlemlenmiştir.

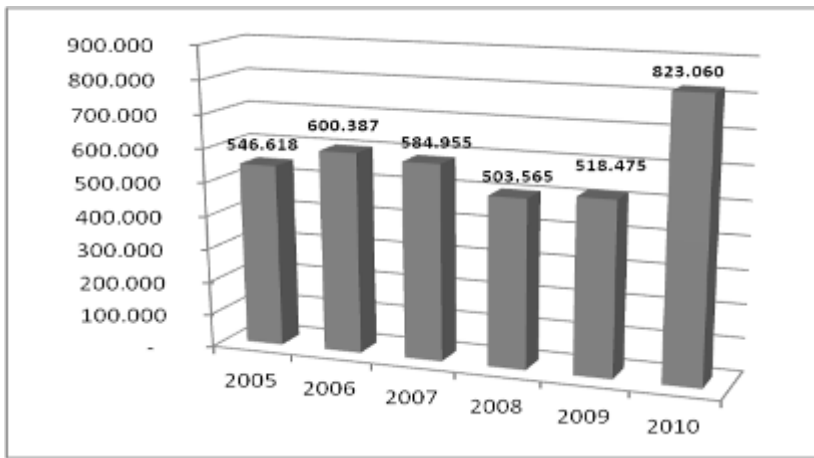
Dünyanın önde gelen gayrimenkul hizmetleri ve finansal yönetim şirketlerinden ABD’li Jones Lang LaSalle’in raporuna göre, 2009 yılında 209 milyar dolarla sekiz yılın en düşük seviyesinde olan gayrimenkul yatırımları 2010 yılında yüzde 50 yükselerek 316 milyar doları bulmuştur. Gayrimenkul piyasasında oluşan balonun patlamasından ve 2008 yılındaki küresel finansal krizin başlamasından önce gayrimenkul yatırımları 2007 yılında 759 milyar dolarla zirve yapmıştır.

Yeni düzenlemeler ile finansal krizin en çok etkilediği ülke olan ABD’nin hızlı bir toparlanma sürecinin getirisi olarak Gayrimenkul Sektöründe % 20 oranında bir artış yakalayacağı tahmin edilmektedir.

Gayrimenkul sektöründe 2010 yılında İngiltere’de % 46, Singapur’da % 219, Avustralya’da,% 77, Hong Kong’da % 41, Çin’de % 28 artış gerçekleşmiş olup 2011 yılında da bu ülkeler de gelişen ülkeler arasında yer almaktadır.

PwC ve Urban Land Institute (ULI) işbirliğinde hazırlanan "Avrupa Gayrimenkul Piyasalarında Gelişen Trendler 2011" Raporu’na göre Avrupa’daki kemer sıkma politikaları, katı düzenlemeler ve ülke borçlarındaki krizlerle birlikte hala kısıtlı düzeyde kalan kredi piyasası nedeniyle 2011’in Avrupalı gayrimenkulcüler için zorlu bir yıl olacağı belirtilmiştir. Rapora göre 2011, yatırım noktaları ve ikincil gayrimenkul piyasaları arasındaki büyüyen boşluğu yansıtan iki vitesli bir piyasanın ortaya çıkması ile Avrupa emlak sektörünün ümit ettiği iyileşme yılı olmayacağı, Avrupa’da sektörün daha fazla küçüleceği tahmin edilmektedir.

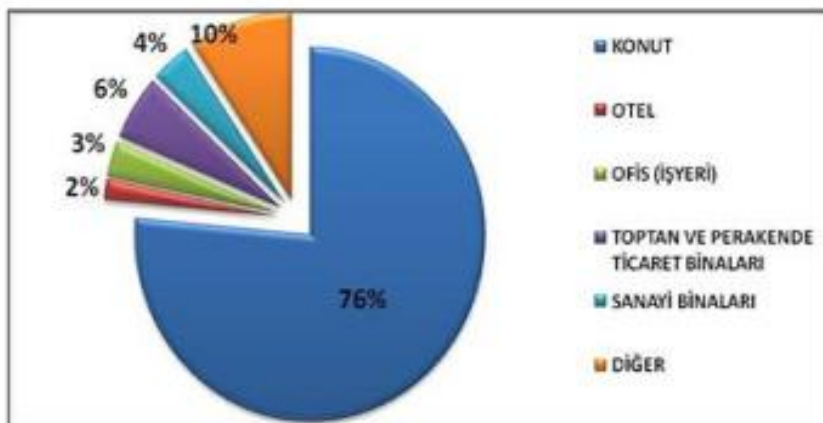
Türkiye’de gayrimenkul sektörü, 2001 yılında bankacılık sektöründeki krizin ardından toparlanma



dönemine girmiştir. Özellikle sektör 2002- 2007 yıllarında ekonomik göstergelerin iyi yönde olmasına paralel olarak altın çağını yaşamış, bu dönem de gayrimenkul yatırımları hız kazanmıştır. 2008 yılı itibari ile özellikle Amerika’da yaşanan sub-prime konut kredisi krizi ve ardından

gelen global ölçekli finansal piyasalardaki çöküşler bu dönemde gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemiştir. Ancak yaşanan global krizin etkilerinin azaldığı 2010 yılında, sektörde yer alan kurumların daha iyimser beklentiler içinde olmaları ve faiz oranlarındaki düşüşün yarattığı uzun vadeli finansman imkanı konut satışlarında canlanma yaratmış, gayrimenkul sektörü yerli ve yabancı yatırımcıların Türkiye’de en çok tercih ettiği sektörler arasında yer almıştır.

İnşaatların başlama iznini oluşturan yapı ruhsatları yıllar itibari ile bina üretimini ve gelişimini göstermektedir. Yandaki grafik TÜİK verilerine göre son 5 yıl içerisinde Yapı Ruhsatlarının, son süreçte olan artışı krizin etkilerinin azaldığını, gayrimenkul sektörünün son yıl sıçrama yaptığını göstermektedir.



Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Yandaki grafikte ise alınan 2010 yılı ruhsat sayıları incelendiğinde ise %76 ile konut ruhsatlarının ilk sırayı aldığı izlenmektedir.

Kriz sonrası konut satışlardaki canlanmanın yeni yatırımlara etkisi sınırlı

kalsa da, mevcut stokların azalması yönünde etkisi olumlu yönde olmuştur. 2008 yılı başında Türkiye’de kullanılan toplam Konut Kredisi stoku 28,400 Milyar TL; 2009 yılı başında 36.Milyar TL iken, 2010 yılı başında 43 Milyar TL ye yaklaşmıştır.

2011 yılında ise konut kredi hacminde yılın ilk çeyreğinde artış trendinde bir yavaşlama gözlenmiştir. Merkez Bankası’nın para politikası uygulamasındaki değişiklik (munzam karşılıkların artırılması) ve BDDK’nın da kullanılacak konut finansmanı kredi limitini teminat alınacak konutun değerinin yüzde 75’i ile sınırlandırması bu doğrultuda kredi maliyetlerinin artmasına ve konut kredisi artış hızının yavaşlamasına neden olmuştur.

5.3. Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi 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.

5.3.1. İstanbul

İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer alır. 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 bağlar.

Türkiye İstatistik Kurumu Adrese dayalı nüfus kayıt sistemi verilerine göre 27.05.2010 tarihi itibari ile İstanbul nüfusu 12.782.960 kişi olarak belirlenmiştir. Nüfus yoğunluğunun, ülkemizde en fazla olduğu İstanbul ili, dünyanın da 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.

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu mensupları, Avrupa ve Amerika’daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde 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. Ülke çapında kişi başına GSMH (gayri safi milli hasıla) yaklaşık 2,000 USD iken İstanbul'da 6,000 USD düzeyindedir.

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 alır.

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.

5.3.2. Ümraniye İlçesi:



Ulaşım

Fatih Sultan Mehmet Köprüsü bağlantılı Üsküdar-Şile yolu bölgenin kuzeyinden, Boğaziçi Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü bağlantı yolu bölgenin batısından ve Anadolu Otoyolu bölgenin güneyinden geçmekte ve bölgenin sınırlarını

belirlemektedir. Bu açıdan bakıldığında bölge İstanbul Anadolu Yakası'nın hemen hemen en hızlı gelişen bölgesinde, Anadolu Otoyolu ile ülkenin doğusuna, Boğaziçi ve FSM Köprüleri ile İstanbul Avrupa Yakası'na, Şile yolu ile kuzey bölgelere bağlanan bir konumdadır.



"Ümraniye Bölgesi", Sabiha Gökçen Havaalanı'na yaklaşık 35 km, Atatürk Havaalanı'na FSM'den yaklaşık 44 km, Boğaziçi'nden yaklaşık 36 km, Haydarpaşa Garı'na yaklaşık 10 km, Harem Otogarı'na yaklaşık 8 km, Bostancı İskelesi'ne yaklaşık 13 km, Kadıköy İskelesi'ne yaklaşık 11 km mesafede bulunmaktadır. TEM Otoyolu ilçenin ortasından geçmektedir. Üsküdar – Şile yolu ilçeyi dikine kat ederek ikiye bölmektedir. Bölgeden Kadıköy, Üsküdar, Mecidiyeköy gibi merkezlere toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanmaktadır. Alemdağ ve Sütçü Caddeleri, İçerenköy Yolu, Küçüksu Caddesi girişi ve devamı, Boğaz Köprüleri bağlantı yolları ilçede trafik yoğunluğu yaşanan güzergâhların başlıcalarıdır.

Bölgede; İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından projelendirilen ve yapımı devam eden, Yenikapı-Üsküdar-Ümraniye Hafif Raylı Sistemi'nde toplam 13 istasyonla, saatte tek yönde 35 bin yolcu taşınması planlanmaktadır. Sistem, Kadıköy-Kartal-Tuzla Hafif Metrosu ile Ümraniye-Anadolu Otogarı-Göztepe Havaray hattı ile entegre edilecektir.

Samandıra'da toplam 270.000 m² Anadolu Otogarı alanı olarak belirlenmiştir. Otogar'dan ulaşım sağlanabilmesi için tramvay hattının tamamlanması söz konusudur.

Sosyo Ekonomik Yapı

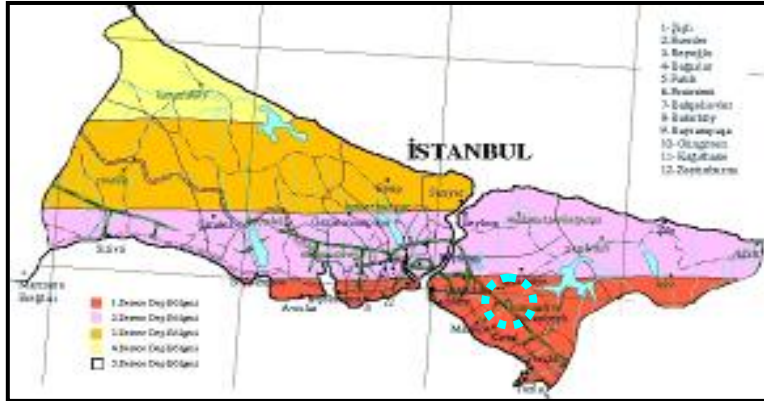
Ümraniye, ekonomik çeşitlilik açısından çok zengin bir yöredir. Küçük imalat sanayisinden konfeksiyona, yedek parça ve ağaç ürünleri üretimine kadar çeşitlilik göstermektedir.

Bölgede düzensiz ve dağınık KOBİ formulu üretim yapan işletmelere rastlanırken ekonomik faaliyetlerin yüzdesel olarak büyük bölümünün Dudullu Organize Sanayi Bölgesi adı altında örgütlendiği gözlemlenmektedir.

Ümraniye Organize Sanayi Bölgesi Sanayi Siteleri; İmes Sanayi Sitesi; İmes Sanayi Sitesi'nde; ambalaj, döküm, elektrik/elektronik, gıda, kimya/laboratuar, makine ve yedek parça, metal ve paslanmaz çelik, mobilya yan sanayi, mühendislik ve taahhüt hizmetleri, otomotiv ve yan sanayi, plastik/kalıp/kauçuk, tekstil yan sanayi, endüstriyel ürünler alanlarında faaliyet göstermekte olan yüzlerce işyeri mevcuttur.

DES Sanayi Sitesi; Çelik sac, çelik konstrüksiyon, boru, armatürler vs arıtma tesisi ve yedek parça üreticilerinin toplandığı site 1996 yılında kuruldu. Site 1425 ayrı birim oluşturacak şekilde yapılandırılmıştır. Bugün itibariyle sitede 850 ayrı işyerinde yaklaşık olarak 12.000 kişi istihdam edilmektedir. Modoko Sitesi, 1984 yılında Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın desteğiyle kurulan Modoko Türkiye'nin en büyük mobilya üretim merkezidir. Modoko 150.000 metre karelik alana yayılmış olup 350 mağaza mevcuttur.

Deprem Riski:



Bölgenin topografik yapısı çeşitlilik göstermekte ama genellikle düzgün yapılaşmaya izin verecek eğimdedir. Ancak örneğin Samandıra'nın su havzasında olması, yüksek ve yoğun yapılaşmaya uygun olmaması sonucunu doğurmaktadır.

Bölge Gözdağı, Kurtköy ve Sultanbeyli Formasyonlarında bulunmaktadır. Bölgenin büyük bölümü 1. derece deprem riskli olarak izlenmektedir. Ancak haritadan da görüldüğü gibi Ümraniye bölgesinin kuzeyinde ince bir hat doğu-batı doğrultusunda ikinci derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Ümraniye bölgesi ve Sarıgazi'nin güneyi birinci derece deprem bölgesinde yer almaktadır.

Nüfus ve Demografik Yapı

Yıllar	Nüfus
1965	14.800
1970	22.969
1975	38.730
1980	71.954
1985	131.495
1990	242.091
1997	498.952
2000	605.855
2007	897.260
2008	551.250
2009	573.265
2010	603.431

Ümraniye, İstanbul' un en hızlı kentleşen ve nüfusu hızla artan; köy ve yöre geleneklerinin de aynen muhafaza edildiği bir kentleşme örneğidir. 1960 yılına kadar köy olarak kalan Ümraniye, Organize Sanayi Bölgesi olarak ilan edilmesinden sonra yoğun göçlere maruz kalmıştır. Belediye, 1963 yılında kurulmuştur. Bölgenin nüfus artış oranı ülke nüfus artış oranının üzerinde, seyretmiştir. Ümraniye içerisindeki çalışma alanları ve Organize Sanayi Bölgesi, çalışacak nüfus için önemli bir çekim gücü oluşturmakla birlikte, düzensiz, niteliksiz kaçak yapılaşma da paralel olarak gelişme göstermiştir. Bölge nüfusu 1985 yılından sonra neredeyse yedi kat artış göstermiştir.

Ümraniye ve çevre ilçelerin okuma yazma oranı karşılaştırıldığında; ilçede okuma yazma bilmeyenlerin oranı %4.10 olup 3. Sırada yer almaktadır.

Ümraniye İlçesi ve Çevre İlçelerde İkamet Edenlerin Okuma Yazma Durumu Karşılaştırması

İLÇE	OKUMA YAZMA BİLMİYEN (%)	OKUMA YAZMA BİLEN (%)	BİLİNMEYEN (%)	TOPLAM (%)
SANCAKTEPE	5.93	88.08	5.99	100.00
ÇEKMEKÖY	4.57	89.11	6.32	100.00
ÜMRANİYE	4.10	88.99	6.91	100.00
KARTAL	3.97	91.21	4.82	100.00

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 unsursa, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

6.1. 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 takdirdir.

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.

6.2. 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.

6.2.1. 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 değerlemesi yapılan mülk, açık

piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

6.2.2. 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.

6.2.3. 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, piyasadaki 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 piyasadaki 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 kullanılabilceğini 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 yada yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI

7.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Gayrimenkullerin özellikle son yıllarda hızlı gelişmekte olan bir bölgede yer alması,
- Gayrimenkullerin kentin ana arterlerine yakınlığı ve erişilebilirliğinin yüksek olması,
- Yakın çevresinde daha az bozulmuş doğal bir çevre dokusu bulunması,

❖ ZAYIF YANLAR

- Bölgede nitelikli konut sitelerinin yanı sıra kalitesi düşük konut yapılarının mevcut olması,
- Hızlı gelişen bölgede arsa arzının kısıtlı olması,
- Bölgede genel anlamda ticaret, sağlık, kültür ve eğitim projelerinin yetersiz olması,
- Bölgede sosyal ve teknik altyapının yetersiz olması,

❖ FIRSATLAR

- Nitelikli konut sitelerinin tercih ettiği bir bölge olması,
- Bölgede 4 yıl sonra tamamlanması planlanan raylı ulaşım sistemi yatırımı,
- İstanbul Metropoliten alanı içindeki yoğunluktan kaçan nüfusun kent çeperinde daha planlı ve az yoğun bölgeleri tercih etmesi,
- Metro hattının bu bölgeye hizmet vereceğinden ulaşım kapasitesini ve standardını arttıracak olması,

❖ TEHDİTLER

- Bölgede devam eden projelerin tamamlanmaları ile birlikte bölgedeki trafik yükünün büyük ölçüde artacak olması,
- Site peyzaj alanı olarak kullanılan ve Kemerdere Mutlak Koruma alanında kalan 109 ve 6785 numaralı parsellerin kamulaştırılarak genel kullanıma açılması,
- Diğer kent merkezi dışı yerleşmelerin benzer özellikleri ile bölgeye rakip 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 ulaştırın 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 belirlediğinde, 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,

Gayrimenkullerin bulunduğu bölgede, bölge ölçeğinde yapılmış imar planı ve ilave plan notları ile değerlendirme konusu parselde yüklenen yapılanma hakkı, fonksiyon verileri, taşınmazın onaylı mimari projesi, yapı ruhsatları, ana gayrimenkul üzerinde geliştirilen AVANGARDEN Projesi'ndeki tasarlanan kullanım fonksiyonları ve çevresel etkiler de dikkate alınarak, değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin en etkin ve verimli kullanımının "Konut" fonksiyonu olduğu kanaatine varılmıştır.

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi kullanılmıştır.

7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerlemeye konu olan bölgede benzer niteliklere sahip satılmış ve pazarda yer alan satılık mülkler incelenmiştir.

7.3.1.1. Pazar araştırmaları

Sancaktepe, Çekmeköy Bölgesi'nde geliştirilecek alanların kısıtlı hale gelmesi sonrasında hızla gelişmeye başlayan yeni ilçelerden biri haline gelmiştir. Bölge, lüks konut projelerinin merkezde düşük maliyetli arsa bulamaması nedeniyle önce orta ve orta-alt gelir grubuna hitap ederken şehir merkezlerine yakın konumu nedeniyle lüks konut projeleri için de çekim alanı oluşturmuş, metronun ilçe sınırına kadar geleceği kesinleşince hareketlenme çok daha fazla hız kazanmıştır.

Bölgede yapılan Pazar araştırması iki ana bölümden oluşmaktadır.

- Prestijli Konut Projelerindeki Konut Pazarı
- Ana Gayrimenkulün İçindeki Konut Pazarı

Prestijli Konut Projelerindeki Konut Pazarı



Bölgedeki prestijli konut projelerindeki konut fiyatları; konumu, yapılaşma hakları, yola cephesi, manzarası, büyüklüğü ve fiziksel durumlarına göre değişkenlik göstermektedir. Konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede çeşitli prestijli konutlar bulunmaktadır. Bunlardan başlıcaları; Rapsodi Evleri, Maya Vera Evleri, Aqua Manors, Evidea

Sitesi, İdealist Konutlar, Yeşil vadi Konutları, Adapark Evleri, Terra Portia Evleri, Garage Simplicity'dir.

RAPSODİ EVLERİ

Aktürk Yapı tarafından geliştirilen yaklaşık 9 ha alan üzerinde kurulu konut projesidir. Projenin kapsamında büyük bölümü gölet manzaralı, 25 blok; 76 m²-335 m² arasında büyüklükleri değişen 555 daire bulunmaktadır. Sosyal donatı olarak; yürüyüş parkurları, basketbol ve voleybol sahası, 2 tenis kortu, kapalı yüzme havuzu, fitness salonu ve sauna bulunmaktadır.



Niteliği	Alanı, m ²	Satış Değeri, USD	Birim Satışı, USD/m ²	Kira Değeri, USD/ay	Birim Kira Değeri, USD/m ² /ay
1+1	110	200000	1818	700	6
2+1	147	315000	2143	1100	7
3+1	197	400000	2030	1400	7

MAYAVERA EVLERİ

Mayavera, İstanbul'un gözde yerleşim yeri olan Çekmeköy bölgesinde yer almaktadır. Yaklaşık 170.000 m² arazi üzerinde üç etaptan oluşan, 130 adet konut ve tesisleri geliştirme projesidir. Villa, Townhouse ve Apartman daireleri, geniş rekreasyon alanları, açık ve kapalı yüzme havuzu, fitness merkezi ve site günlük ihtiyaçları için ticari üniteler yer almaktadır.



Niteliği	Tipi	Alanı, m ²	Satış Değeri, USD	Birim Satışı, USD/m ²	Kira Değeri, USD/ay	Birim Kira Değeri, USD/m ² /ay
2+1	Daire	130	380000	2923	1100	8
4+1	Bahçe Dupleksi	225	725000	3222	2750	12
4+2	Villa	395	850000	2152	3400	9

AQUA MANORS

Aqua Manors, İstanbul'un içinde yeni gelişme sürecinde olan Çekmeköy'de yer alıyor. 172 bin metrekarelik alan üzerinde villaların ağırlıkta olduğu Aqua Manors sadece 326 ev olmak üzere, 134 adedi villa, 192 adedi ise Residence executive daireden oluşuyor.



Niteliği	Tipi	Alanı, m ²	Satış Değeri, USD	Birim Satışı, USD/m ²	Kira Değeri, USD/ay	Birim Kira Değeri, USD/m ² /ay
3+1	Daire	150	230000	1533	850	6
4+1	Villa	280	650000	2321	2000	7

EVİDEA SİTESİ

Evidea Sitesi Projenin konutlarında 70 m²'den 204 m²'ye değişen 1+1 ve 4+1 arasında, stüdyo, dubleks, bahçeli ya da teraslı daire seçenekleri bulunmaktadır. Sosyal donatılar; 700 m²'lik bisiklet yolu, kafe, tenis kortu, Fitness, Alışveriş Merkezi, 500 m²'lik yüzme havuzu, çocuk havuzu ve güneşlenme terası, mini futbol sahası, 450 m²'lik yürüyüş parkuru, Çocuk parkı, koku bahçeleri, Çocuklar için yapay tırmanma duvarı, fotoselli su oyunları Ağaçların gölgesinde dinlenme terasları bulunmaktadır.



Niteliği	Tipi	Alanı, m ²	Satış Değeri, USD	Birim Satışı, SD/m ²	Kira Değeri, SD/ay	Birim Kira Değeri, USD/m ² /ay
1+1	Daire	77	120000	1558	550	7
2+1	Daire	95	175000	1842	700	7
3+1	Daire	138	230000	1667	950	7
4+1	Daire	166	280000	1687	1300	8

İDEALİST KENT

İdealistkent; İstanbul Çekmeköy'de 330 dönüm arazi üzerine kurulu projesi olup; % 72 si yeşil alan % 12 si inşaat alanı, % 16 sı otopark ve yollara ayrılmıştır. Sitede sosyal donatılar olarak 1,5 dönümlük yapay gölet, koşu ve yürüyüş parkurları, bisiklet yolları, piknik alanları, 500 m² lik yarı olimpik kapalı yüzme havuzu, anfi tiyatrosu, spor tesisleri, 1 i özel 2 si devlet ve 1 i kreş olmak üzere toplamda 4 okul, ticaret merkezi bulunmaktadır. Villa ve apartlar dan oluşan proje kapsamında 368 ve 508m² büyüklüklerinde değişik 5 villa tipi ile 2+1, 3+1, 4+1 özellikli 4 konut tipi bulunmaktadır.



Niteliği	Tipi	Alanı, m ²	Satış Değeri, USD	Birim Satışı, USD/m ²	Kira Değeri, USD/ay	Birim Kira Değeri, USD/m ² /ay
2+1	Daire	141	170000	1206	700	5
4+1	Daire	200	275000	1375	1250	6
6+1	Villa	368	420000	1141	2250	6

YEŞİL VADİ KONAKLARI

2007 yılında tamamlanan Yeşil Vadi Projesi 11.7 ha arsa alanı üzerine kurulmuş olup 15.2 ha kapalı alanı bulunmaktadır. Konut blokları kademeli olarak 18-16-13 katlı, 10 katlı 6,5,4 katlı tipler olarak düzenlenmiştir. Bahçe dubleksleri ve çatı dublekslerinde oluşan "apart villalar" tekil villanın kullanım ve bakım problemlerine alternatif, imkanları itibarıyla villa niteliklerine sahip, ama edinilmesi ve bakılması kolay "kent villaları" olarak düzenlenmiştir.



Niteliği	Tipi	Alanı, m ²	Satış Değeri, USD	Birim Satış, USD/m ²	Kira Değeri, USD/ay	Birim Kira Değeri, USD/m ² /ay
1+1	Rezidans kat	80	200.000	2500	700	9
3+1	Rezidans kat	178	350.000	1966	1250	7
4+1	Rezidans kat	230	900.000	3913	2000	9

ADAPARK EVLERİ

Adapark Projesi Sancaktepe'de Sur Yapı tarafından inşa edilmektedir. AdaPark projesi Sancaktepe'de Sur Yapı tarafından inşa ediliyor. 51 ha alan üzerine kurulacak olan projede 22 blokta 1012 konut bulunacak. AdaPark'ın 1. etabında 284, 2. etabında 160 ve 3. etabında ise 568 konut bulunmaktadır. Projenin 4 yılda tamamlanması öngörülmüştür. 1. etaptaki konutların 2011 yılının kasım ayında yapılması hedefleniyor.



Niteliği	Bulunduğu Katı	Alanı, m ²	Satış fiyatı, USD	Birim Satış Fiyatları, USD/m ²
Konut	3.normal	148	240000	1622

TERRA PORTIA EVLERİ

Ümraniye Çavuşbaşı Caddesi üzerinde 12 adet 420 m² ve 21 adet 782 m² 6+1, 5+2 konutların bulunduğu bir projedir. Konut projesi 43 ha brüt alan üzerine tasarlanmıştır. Her eve özel 800 m² yeşil alan, 120 m² peyzaj alanı ve 800 m² müstakil çocuk oyun alanı bulunmaktadır. Her evde akıllı ev altyapısı, merkezi uydu sistemi; otomatik merkezi jeneratör; elektronik güvenlik sistemi ve güvenlik elemanları ile 7 gün 24 saat güvenlik. Alt yapı özel toprak altı kanallı sistem ile her eve özel sauna tasarlanmıştır.



Niteliği	Bulunduğu Katı	Alanı, m ²	Satış fiyatı, USD	Birim Satış Fiyatları, USD/m ²
Villa	-	420	975000	2321
Villa	-	782	1250000	1598

Ana Gayrimenkulün İçindeki Konut Pazarı
(Londra Tower 'da yer alan 54 numaralı bağımsız bölüm için emsaller)

Emsal Karşılaştırma	Konu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Yapı Alanı,m ²	145	145	200	200	200
Satış Fiyatı, USD	450000	325000	340000	395000	400000
Birim Satış Fiyatı, USD/m ²	3103	2241	1700	1975	2000
Bulunduğu Kat	26. kat	25.kat	18. kat	9. kat	
Tamamlanma Durumu	natamam	natamam	natamam	natamam	natamam

Konu taşınmazın proje alanı yaklaşık brüt 145 m² olup, satış ofisi ve emlakçılar tarafından 251 m² alanlı olarak pazarlanmaktadır. Emsallerde yer verilen 180 m² alanlı terassız dairelerdir. Bu emsal daireler 2 bağımsız bölümün birleştirilerek satışa sunulmakta olup 250 m² alanlı oldukları beyan edilerek pazarlanmaktadır.

(Paris Residence'da yer alan bağımsız bölümler için emsaller)

Emsal Karşılaştırma	Konu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Yapı Alanı,m ²	160	160	160	160	160
Satış Fiyatı, USD	320000	250000	290000	295000	300000
Birim Satış Fiyatı, USD/m ²	2000	1563	1813	1844	1875
Bulunduğu Kat	Zemin	1. kat	1. kat	2. kat	3. kat
Tamamlanma Durumu	natamam	natamam	dekorasyonlu	natamam	natamam

Konu taşınmazın proje alanı yaklaşık brüt 160 m² olup, satış ofisi ve emlakçılar tarafından 176 m² alanlı olarak pazarlanmaktadır.

(Paris Residence, dubleks bağımsız bölümler için emsaller)

Emsal Karşılaştırma	Konu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Yapı Alanı,m ²	155	155	155		
Satış Fiyatı, USD	390000	380000	330000		
Birim Satış Fiyatı, USD/m ²	2516	2452	2129		
Bulunduğu Kat	4. kat	4. kat	4. kat		
Tamamlanma Durumu	natamam	natamam	natamam		

Konu taşınmazın proje alanı yaklaşık brüt 155 m² olup, satış ofisi ve emlakçılar tarafından 291 m² alanlı olarak pazarlanmaktadır. (Satışta beyan edilen alanda, havuz ve teras alanları toplam alanda beyan edilmektedir.)

(Amsterdam Yalıları, Bahçe Yalısı 1 ve 2 numaralı bağımsız bölümler için emsaller)

Emsal Karşılaştırma	Konu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Yapı Alanı,m ²	236	236	236	236	
Satış Fiyatı, USD	770000	850000	730000	1000000	
Birim Satış Fiyatı, USD/m ²	3263	3602	3093	4237	
Bulunduğu Kat	Bahçe Yalısı	Bahçe Yalısı	Bahçe Yalısı	Teras Yalısı	
Tamamlanma Durumu	natamam	natamam	natamam	natamam	

Konu taşınmazlardan 1 numaralı bağımsız bölümün proje alanı yaklaşık brüt 116 m², 2 numaralı bağımsız bölümün proje alanı yaklaşık brüt 120 m² olup, satış ofisi ve emlakçılar tarafından bir kullanımda olan bağımsız bölümler toplam 393 - 460 m² alanlı olarak pazarlanmaktadır.

(Amsterdam Yalıları, Teras Yalısı 3 ve 4 numaralı bağımsız bölümler için emsaller)

Emsal Karşılaştırma	Konu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Yapı Alanı,m ²	249	229	249	229	
Satış Fiyatı, USD	410000	425000	445000	410000	
Birim Satış Fiyatı, USD/m ²	1647	1856	1787	1790	
Bulunduğu Kat	Bahçe Yalısı	Bahçe Yalısı	Bahçe Yalısı	Teras Yalısı	
Tamamlanma Durumu	natamam	natamam	natamam	natamam	

Konu taşınmazlardan 3 normal kattaki bağımsız bölümlerin proje alanı yaklaşık brüt 108 ve 136 m², 4. Normal kattaki bağımsız bölümlerin proje alanı yaklaşık brüt 120 ve 121 m² olup, satış ofisi ve emlakçılar tarafından bir kullanımda olan bağımsız bölümler toplam 461 ve 489 m² alanlı olarak pazarlanmaktadır.

(Loft Residence'da yer alan 3 numaralı bağımsız bölüm için emsaller)

Emsal Karşılaştırma	Konu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Yapı Alanı,m ²		260000	260000	270000	330000
Satış Fiyatı, USD		135	141	154	154
Birim Satış Fiyatı, USD/m ²		1926	1844	1753	2143
Bulunduğu Kat		1	2	2	2
Tamamlanma Durumu		natamam	natamam	natamam	natamam

Konu taşınmazlar proje alanı yaklaşık brüt 135 – 154 m² olup, satış ofisi ve emlakçılar tarafından 170 m² alanlı olarak pazarlanmaktadır.

(6838 numaralı parsel için emsal arsalar)

Emsal Karşılaştırma	Konu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Arsa Alanı,m ²		170000	175000	180000	75000
Satış Fiyatı, USD		237	205	270	148
Birim Satış Fiyatı, USD/m ²		717	854	667	507
Konum		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
İmar		Aynı	Aynı	Aynı	Aynı

7.3.1.2. Emsal Karşılaştırma Analizi Değerlendirme ve Sonuç**• Prestijli Konut Projelerindeki Konut Pazarı**

Bölgedeki prestijli konut projelerinin genel olarak içinde, peyzaj elemanlarının kullanıldığı, sosyal donatıların bulunduğu, güvenli, villa tipi ya da apartman şeklinde yapılaşmanın görüldüğü projelerdir. Bölgedeki prestijli konut projeleri incelenmiş olup, özellikle benzer konseptte apartman tipi ve villa tipi karma kullanımlar olan projeler emsal olarak kullanılmıştır.

Apartman tipi konutlar, 1200-2900 USD/m² fiyat aralığında, pazarda villa olarak adlandırılan ve zemin katla, 1. Normal katın birleştirilmesi ile oluşan bahçe dubleksleri ise 1500-2900 USD/m² fiyat aralığında satışa sunulmuştur. Villa tipi konutlar, 1250-3900 USD/m² fiyat aralığında pazarlanmaktadır. Birim değerlerin hesaplanmasında kullanılan, satış ofisi ve emlakçıların beyan ettikleri emsal daire alanlarının yaklaşık %25-40 fazla söylenildiği düşünülmektedir.

Fiyat aralıkları projelerin konumları ve kullanıcılarının sosyo-ekonomik yapısına göre farklılık arz etmektedir. Konum incelemesi yapıldığında; Şile Otoyolunun kuzey kesiminde çevresinde kaçak yapı yoğunluğunun da düşük olması nedeniyle birim fiyatlar Şile Otoyolunun güneyine göre daha yüksek olduğu görülmüştür.

Konu Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgedeki Prestijli Konut Projelerinin Karşılaştırması

Proje İsmi	Tamamlanma Durumu	Tipi	Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	Alanı (m ²)	Satış Fiyatı Aralığı, USD	Birim Satış Fiyatları USD/m ²	
Rapsodi Evleri	Tamamlanmış	Daire	555	110	200000	1818	
				147	315000	2143	
				197	400000	2030	
Mayavera Evleri	Tamamlanmış	Daire	130	130	380000	2923	
				Villa	225	725000	3222
				Bahçe Dupleksi	395	850000	2152
Aqumanors	Tamamlanmış	Daire	326	150	230000	1533	
				Villa	280	650000	2321
Evidea	Tamamlanmış	Daire	473	77	120000	1558	
				95	175000	1842	
				138	230000	1667	
				166	280000	1687	
İdealist Kent	Tamamlanmış	Daire	883	141	170000	1206	
				Daire	200	275000	1375
				Villa	368	420000	1141
Yeşil Vadi Konakları	Tamamlanmış	Daire	100	80	200000	2500	
				Daire	178	350000	1966
				Daire	230	900000	3913
Adapark Evleri	Tamamlanmış	Daire	1012	148	240000	1622	
Terra Portia Evleri	Tamamlanmış	Villa	33	420	975000	2321	
				782	1250000	1598	

• Ana Gayrimenkulün İçindeki Konut Pazarı Analizi

Avangarden konut projesi kapsamında bulunan 4 ayrı blok tipinde emsal bilgileri verilmiştir. Yapılan analiz sonucu, birim satış değerinin blok tipi, bulunduğu kat, sitedeki konumu, tamamlanma oranı ile ilgili olarak değişiklik gösterdiği görülmüştür.

6837 numaralı parsel üzerindeki 21 bağımsız bölüm, 6787 numaralı parsel üzerindeki 6 adet bağımsız bölümün her birinin değeri, bulunan aynı tip emsallerle bulunduğu kat (manzara özelliği), büyüklük, tamamlanma durumu değişkenleri dikkate alınarak elde edilmiştir.

(Londra Tower 'da yer alan 54 numaralı bağımsız bölüm için emsaller)

Konu	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Satış Fiyatı, USD	325000	340000	395000	400000
Alanı,m ²	145	200	200	200
Birim Satış Fiyatı USD/m ²	2241	1700	1975	2000
Satış İskontosu, %	15%	10%	10%	15%
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, USD/m ²	1905	1530	1778	1700
Bulunduğu Kat - Manzara Özelliği	25	18	9	13
Ayarlama	0%	0%	0%	0%
Tamamlanma	Natamam	Natamam	Natamam	Natamam
Ayarlama	0%	0%	0%	0%
Büyükölç	145	200	200	200
Ayarlama	5%	0%	0%	0%
Ayarlanmış Birim Değer (USD/m ²)	2000	1530	1778	1700
Ayarlanmış Birim Değer, (USD/m ²)	1752			

(Paris Residence'da yer alan bağımsız bölümler için emsaller)

Konu	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Satış Fiyatı, USD	250000	290000	295000	300000
Alanı,m ²	160	160	160	160
Birim Satış Fiyatı USD/m ²	1563	1813	1844	1875
Satış İskontosu, %	10%	10%	10%	10%
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, USD/m ²	1406	1631	1659	1688
Bulunduğu Kat - Manzara Özelliği	1	1	2	3
Ayarlama	10%	10%	-5%	-10%
Tamamlanma	Natamam	Dekorasyonlu	Natamam	
Ayarlama	0%	-20%	0%	0%
Büyükölç	160	160	160	160
Ayarlama	0%	0%	0%	0%
Ayarlanmış Birim Değer (USD/m ²)	1547	1468	1576	1519
Ayarlanmış Birim Değer, (USD/m ²)	1528			

(Paris Residence, dubleks bağımsız bölümler için emsaller)

Konu	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Satış Fiyatı, USD	380000	330000		
Alanı, m ²	155	155		
Birim Satış Fiyatı USD/m ²	2452	2129		
Satış İskontosu, %	25%	20%		
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, USD/m ²	1839	1703		
Bulunduğu Kat - Manzara Özelliği	4	4		
Ayarlama	0%	0%		
Tamamlanma	Natamam	Natamam		
Ayarlama	0%	0%		
Büyükklük	155	155		
Ayarlama	0%	0%		
Ayarlanmış Birim Değer (USD/m ²)	1839	1703		
Ayarlanmış Birim Değer, (USD/m ²)	1771			

(Amsterdam Yalıları, Bahçe Yalısı 1 ve 2 numaralı bağımsız bölümler için emsaller)

Konu	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Satış Fiyatı, USD	850000	730000	1000000	
Alanı, m ²	236	236	236	
Birim Satış Fiyatı USD/m ²	3602	3093	4237	
Satış İskontosu, %	25%	25%	25%	
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, USD/m ²	2701	2320	3178	
Bulunduğu Kat - Manzara Özelliği	Bahçe Yalısı	Bahçe Yalısı	Bahçe Yalısı	
Ayarlama	-20%	-10%	-20%	
Tamamlanma	Natamam	Natamam	Tamam	
Ayarlama	0%	0%	-20%	
Büyükklük	236	236	236	
Ayarlama	0%	0%	0%	
Ayarlanmış Birim Değer (USD/m ²)	2161	2088	1907	
Ayarlanmış Birim Değer, (USD/m ²)	2052			

(Amsterdam Yalıları, Teras Yalısı 3 ve 4 numaralı bağımsız bölümler için emsaller)

Konu	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Satış Fiyatı, USD	410000	425000	445000	410000
Alanı,m ²	249	229	249	229
Birim Satış Fiyatı USD/m ²	1647	1856	1787	1790
Satış İskontosu, %	20%	20%	20%	20%
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, USD/m ²	1317	1485	1430	1432

Bulunduğu Kat - Manzara Özelliği

	Teras Yalısı	Teras Yalısı	Teras Yalısı	Teras Yalısı
Ayarlama	0%	0%	0%	10%
Tamamlanma	Natamam	Natamam	Natamam	Natamam
Ayarlama	0%	0%	0%	0%
Büyükölç	249	229	249	229
Ayarlama	0%	0%	0%	0%
Ayarlanmış Birim Değer (USD/m ²)	1317	1485	1430	1576
Ayarlanmış Birim Değer, (USD/m ²)	1452			

(Loft Residence'da yer alan 3 numaralı bağımsız bölüm için emsaller)

Konu	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Satış Fiyatı, USD	260000	260000	270000	330000
Alanı,m ²	135	141	154	154
Birim Satış Fiyatı USD/m ²	1926	1844	1753	2143
Satış İskontosu, %	10%	1%	1%	20%
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, USD/m ²	1733	1826	1736	1714

Bulunduğu Kat - Manzara Özelliği

	1	2	2	2
Ayarlama	0%	0%	-10%	-20%
Tamamlanma	Natamam	Natamam	Natamam	Natamam
Ayarlama	0%	0%	0%	-20%
Büyükölç	135	141	154	154
Ayarlama	-10%	0%	0%	0%
Ayarlanmış Birim Değer (USD/m ²)	1560	1826	1562	1029
Ayarlanmış Birim Değer, (USD/m ²)	1494			

(6838 numaralı parsel için emsal arsalar)

Konu	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Satış Fiyatı, USD	160000	150000	170000	75000
Alanı, m ²	237	205	270	148
Birim Satış Fiyatı USD/m ²	675	732	630	507
Satış İskontosu, %	15%	20%	15%	15%
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, USD/m ²	574	585	535	431
Konum	İyi	İyi	İyi	Benzer
Ayarlama	-10%	-10%	-10%	-5%
İmar	Aynı	Aynı	Aynı	Aynı
Ayarlama	0%	0%	0%	0%
Büyükölük	237	205	270	148
Ayarlama	0%	10%	0%	10%
Ayarlanmış Birim Değer (USD/m ²)	516	585	482	452
Ayarlanmış Birim Değer, (USD/m ²)	509			

6837 numaralı parsel üzerindeki 8 adet bağımsız bölümlün, 6787 numaralı parsel üzerindeki 1 adet bağımsız bölümün ve 6838 numaralı parselin değerleri için ayarlanmış birim değerler ve şerefiye kriterleri doğrultusunda hesaplanmıştır. Yuvarlatılarak takdir edilen değerler 9.1 maddesinde verilmiştir.

7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme konusu taşınmazların değer takdirinde "Maliyet oluşumları analizi" kullanılmamıştır.

7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Değerlemeye konu olan bağımsız bölümlerin bulunduğu konut sitesinde bilgileri yukarıda verilen satılık ve kiralık konut emsalleri esas alınarak site içerisinde ortalama kapitalizasyon oranı tespit edilmiş, ancak 2. el piyasası oluşmuş ve tamamlanmış bir proje içinde yer almaları nedeniyle nakit akımları analizi yapılmamıştır.

7.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede tutarlı bir kapitalizasyon oranı elde edilemediğinden direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmamıştır. Bölgede kapitalizasyon oranı çeşitli projeler ve değerlendirme konusu proje için de ayrı ayrı hesaplanmış olup aşağıda detaylı olarak verilmiştir. Bölgede yapılan araştırmalar sonucunda yerel gayrimenkul piyasasında işlem gören emsal prestijli konut projelerinde kira bedelleri aşağıdaki gibidir:

Konu Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgedeki Prestijli Konut Projelerinin Kira Değeri Karşılaştırması

Proje İsmi	Tamamlanma Durumu	Tipi	Bağımsız Bölümlerin Alan Aralığı (m ²)	Kira değeri, USD	Satış Fiyatı, USD	Ro Değeri (Kapitalizasyon Oranı)
Rapsodi Evleri	Tamamlanmış	Daire	110	867	223.000	0,047
			147	1167	333.000	0,042
			197	1733	417.000	0,050
Mayavera Evleri	Tamamlanmış	Daire Villa Bahçe Dubleksi	110	1267	310.000	0,049
			330	2667	850.000	0,038
			260	2267	750.000	0,036
Aqumanors	Tamamlanmış	Daire Bahçe Dubleksi Villa	150	967	243.000	0,048
			220	1667	367.000	0,055
			280	2333	750.000	0,037
Evidea	Tamamlanmış	Daire	77	667	142.000	0,056
			95	667	167.000	0,048
			138	967	260.000	0,045
İdealist Kent	Tamamlanmış	Daire Daire Villa	118	667	200.000	0,040
			200	1333	307.000	0,052
			368	2667	493.000	0,065
Yeşil Vadi Konakları	Tamamlanmış	Daire Daire Daire	80	820	163.000	0,060
			178	1600	447.000	0,043
			230	2333	600.000	0,046

Bölgedeki prestijli konut alanlarında Ro değerinin projenin doluluk oranına, konseptine ve konumuna göre farklılık gösterdiği görülmüştür.

Avangarden Projesi'nin İçindeki Kiralık Emsaller

Blok tipi	Durumu	Tipi	Bağımsız Bölümlerin Alan Aralığı (m ²)	Kira değeri, USD	Satış Fiyatı, USD	Ro Değeri (Kapitalizasyon Oranı)
Londra Tower	Tamam	Daire	145	1600	395000	0.0486
			145	1600	400000	0.0480
Loft Yalıları	Tamam	Daire	110	1100	290000	0.0455

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu projede ve bölgede ayrı ayrı Ro değerlerinin hesaplanmasında blok tiplerine göre benzer özelliklerde gayrimenkullerin satış değerleri ve kira değerleri dikkate alınmıştır. Ancak elde edilen Ro değerleri ile hesaplanacak satış değerinde aynı verilerin kullanılması nedeni ile Emsal Karşılaştırma Analizi ile hesaplanan değerlerle aynı değerlere ulaşılması nedeni ile Direk Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi kullanılmamıştır.

7.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu tamamlanmış bir konut projesi olup değerlemede Gelir/Nakit Akımları Analizi Kullanılmamıştır.

8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu gayrimenkuller için sadece emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmış olup bu nedenle herhangi bir uyumlaştırma yapılmamıştır.

9. SONUÇ

Hali hazırda rapora konu 9 adet bağımsız bölümün konumlu olduğu 6837 ve 6787 parseller üzerindeki proje tamamlanmış olup sadece değerlendirme konusu bağımsız bölümler için değer takdiri yapılmıştır. Projenin rekreasyon alanı olarak kullanılan yeşil alan fonksiyonlu 109 ve 6785 parseller ile konut alanı fonksiyonlu, 6838 parsel içinse arsa değeri takdir edilmiştir.

Bağımsız bölümünün değer takdirinde emsal karşılaştırma analizi yöntemi kullanılmıştır. Bu çalışmada, tüm datalar pazardan alınmış olup, veriler ile ilgili herhangi bir varsayım kullanılmamıştır. Değerleme konusu gayrimenkulün Tapu Müdürlüğünde ve Belediyesinde yapılan araştırmasında hukuki sorun oluşturacak herhangi bir konuya rastlanmamış olup, değerlendirme raporumuz; gayrimenkullerin herhangi bir hukuki sorunla karşılaşmayacağı varsayımına dayanarak hazırlanmıştır. Projede değerlendirme konusu taşınmazlar; ince işçilik ve dekorasyon işleri yapılmadan teslim edilmektedir. Bu şekilde satışı yapılan ve 2. El piyasası da bu şartlar altında oluşan gayrimenkullerin Belediyesince İskân Belgesi tanzim edilip Tapu Müdürlüğünde Kat Mülkiyetine geçiş işlemi yapıldığından, tarafımızca tamamlanma oranı %100 olarak kabul edilmiştir.

9.1. Nihai Değer Tablosu

Rapor tarihi itibari ile değerlendirme çalışmasının nihai sonucu aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

LONDRA TOWER								
Parsel	Blok	Kat	Giriş	B.B. No	Brüt Alan	TOPLAM DEĞER KDV HARİÇ (USD)	TOPLAM DEĞER KDV HARİÇ (TL)	TOPLAM DEĞER (%1) KDV DÂHİL (TL)
6837	Tip1-01	26NK	A	54	145	269.444	485,000	489.850
PARIS RESIDENCE								
Parsel	Blok	Kat	Giriş	B.B. No	Brüt Alan	TOPLAM DEĞER KDV HARİÇ (USD)	TOPLAM DEĞER KDV HARİÇ (TL)	TOPLAM DEĞER (%1) KDV DÂHİL (TL)
6837	Tip1-02	4NK	B	12	155	262.222	472,000	476.720
6837	Tip1-02	Z	C	3	160	240.000	432,000	436.320
6837	Tip1-02	4NK	D	6	155	262.222	472,000	476.720
AMSTERDAM YALILARI								
Parsel	Blok	Kat	Giriş	B.B. No	Brüt Alan	TOPLAM DEĞER KDV HARİÇ (USD)	TOPLAM DEĞER KDV HARİÇ (TL)	TOPLAM DEĞER (%1) KDV DÂHİL (TL)
6837	Tip2-04	2NK	A2	3	108	156.667	282,000	284.820
6837	Tip2-04	3NK	A2	4	121	183.889	331,000	334.310
6837	Tip2-05	Z	D1	1	116	230.000	414,000	418.140
6837	Tip2-05	1NK	D1	2	120	207.222	373,000	376.730

LOFT YALILARI								
Parsel	Blok	Kat	Giriş	B.B. No	Brüt Alan	TOPLAM DEĞER KDV HARİÇ (USD)	TOPLAM DEĞER KDV HARİÇ (TL)	TOPLAM DEĞER (%1) KDV DÂHİL (TL)
6787	Tip1	2NK	D2	3	105	201.111	362,000	365.620
BAGIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM DEĞERİ						2.012.778	3.623.000	3.659.230

ARSALAR				
PARSEL	BRÜT ALAN m ²	TOPLAM DEĞER KDV HARİÇ (USD)	TOPLAM DEĞER KDV HARİÇ (TL)	TOPLAM DEĞER (%18) KDV DÂHİL (TL)
*109	23479.26	1.304.403	2.347.926	2.770.553
*6785	17487.55	971.531	1.748.755	2.063.531
6838	350.69	97.222	175,000	206.500
ARSALARIN TOPLAM DEĞERİ		2.373.156	4.271.681	5.040.584
TOPLAM DEĞER		4.385.934	7.894.681	8.699.814

Değerleme konusu 9 adet bağımsız bölüm ve 3 adet arsa için Katma Değer Vergisi hariç 7.894.681 TL (Yedimilyonsekizyüzdoksandörtbinaltıyüzseksenbir Türk Lirası) değer takdir edilmiştir.

Değerleme konusu 9 adet bağımsız bölüm ve 3 adet arsa için Katma Değer Vergisi dahil 8.699.814 TL (SekizmilyonaltıyüzdoksandokuzbinsekizyüzondörtTürk Lirası) değer takdir edilmiştir.

USD Alış kuru, 1,80.-TL alınmıştır. K.D.V. hariç değerler yuvarlatılmıştır.

* Değerlemeye konu olan 109 ve 6785 numaralı parseller "Kemerdere Mutlak Koruma Alanında kalmakta olup İmar Planında Yeşil Alan olarak tanımlanmıştır. Halihazırda Konut projesinin peyzaj alanlarını oluşturan parsellerin satış kabiliyeti oldukça düşüktür. Bu nedenle Ümraniye Belediye Başkanlığı Mali Hizmetler Müdürlüğü'nden alınan konu parsellerle ilgili emlak rayiç değerleri ekte sunulmuş olup parsellerin değerlemesinde esas alınmıştır.

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

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

Taşınmazlar SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş. portföyünde olup, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

***MUSTAFA ÖZGÜR SENGÜ**
Harita Mühendisi




Olcay Serdar YILMAZ
Şehir Plancısı
SPK LİSANS NO: 401208
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

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



*Rapor ile ilgili herhangi bir sorumluluğu bulunmamakta olup araştırma sürecinde yardımcı olmuştur.

10. RAPOR EKLERİ
EK.1. TAKYİDAT BİLGİLERİ
TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK

S/Bl	Açıklama	Malik / Lehâir	Tarih - Yemye	Terkin Sebepi - Tarih - Yev
Beyan	Yönetim Planı : 3005/2008		05/06/2008 - 14574	-
Beyan	ORTAK YER : İSTANBUL ili ÜMRANİYE İlçesi A.DUDULLU Mah. 6837 Parsel Blok/Görs. TİP 3/A/2.2.006 - 17399 Parsel Blok/Görs. TİP1-01/A.1.001 Bağ Bölüm	A.DUDULLU Mah. 6837 Parsel Blok/Görs. TİP 3/A/2.2.006 - 17399 Parsel Blok/Görs. TİP1-01/A.1.001 Bağ Bölüm	01/07/2008 - 17399	-
Beyan	ORTAK YER : İSTANBUL ili ÜMRANİYE İlçesi A.DUDULLU Mah. 6837 Parsel Blok/Görs. TİP1-01/A.1.001 Bağ Bölüm	A.DUDULLU Mah. 6837 Parsel Blok/Görs. TİP 3/A/2.2.006 - 17399 Parsel Blok/Görs. TİP1-01/A.1.001 Bağ Bölüm	01/07/2008 - 17399	-
Beyan	A.Dudullu Mahallesi 6837 parsel Tıp-1-01 Blok A. Giriş 1 ve 2 nolu Bağ/orta Bölüm A. Dudağı Mahallesi 6837 ve 6787 parselin Ortak yeridir.		30/12/2008 - 38930	-

Beyan/AT Bu gayrimenkulün ipotekliyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Bölünme Tarih: 30/12/2008 Sıra:)

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıra No	Malik	Ebirliş No	Hisse Payı/Payda	Mietrekare	Edinme Sebepi - Tarih - Yev	Terkin Sebepi - Tarih - Yev
6959372	SİMPAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		100		Kat İrtifağı Tarih : 05/06/2008 - 14574 . . .	

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Alan/Parsel	: 1 - 6837
Zemin No	: 2979240	Yatırım	: 21 141 45 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ÜMRANİYE	Ana Tap. Niteliği	: 5 KATLI BLOK VE 7 KATLI BLOK VE 11 KATLI BLOK VE 30 KATLI BLOKTA OULAN BİTÜRANİYE BİNA
Katın Adı	: Ümraniye TM	Blok/Kat/Gör. - B. No	: TİP1-01 / 030P/MAL / A (Bing Dol.No: 21)
Makale / Kay. Adı	: A.DUDULLU Mah.	Acısı Payı/Payda	: 9223142
Mevlâli	:	Bağ. Bül. Niteliği	: MESSNE
Clü / Sayfa No	: 79 / 7950		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK

S/Bl	Açıklama	Malik / Lehâir	Tarih - Yemye	Terkin Sebepi - Tarih - Yev
İrtifak	BU PARSEL ALEYHİNE 6838 PARSEL LEHİNE 350 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE BEDELİ İRTİFAK HAKKI	A.DUDULLU Mah. 6838 Parsel	12/12/2006 - 24227	-
İrtifak/AT/BI	PARSEL ALEYHİNE 6838 PARSEL LEHİNE 350 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE BEDELİ İRTİFAK HAKKI	A.DUDULLU Mah. 6838 Parsel	12/12/2006 - 24227	-
İrtifak/AT/BI	350 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE TEK LEHİNE İRTİFAK HAKKI	TEK-GENELİTO	13/05/2007 - 14188	-
Beyan	Yönetim Planı : 3005/2008		05/06/2008 - 14574	-
Beyan	ORTAK YER : İSTANBUL ili ÜMRANİYE İlçesi A.DUDULLU Mah. 6837 Parsel Blok/Görs. TİP1-01/A.1.001 Bağ Bölüm	A.DUDULLU Mah. 6837 Parsel Blok/Görs. TİP1-01/A.1.001 Bağ Bölüm	01/07/2008 - 17399	-

Rapor Tarih / Sayı : 25.10.2011 / 10/1

Beyan	ORTAK YER - İSTANBUL İLİ ÇMRANIYE İÇİŞİ A. DUDULLU Mah. 6837 Parsel Blok/Giriş: TIPI-01/A. 21 - 01/07/2008 - 17399
Beyan	A. Dudullu Mahallesi 6837 parsel, Tip:1-01 Blok A Giriş 1 ve 2'nin Bağimsız Bölümleri A. Dudullu Mahallesi 6837 ve 6787 parsellerin Ortak yeridir 01/07/2008 Yev:17399
Beyan	A. Dudullu Mahallesi 6837 parsel, Tip:1-01 Blok A Giriş 1 ve 2'nin Bağimsız Bölümleri A. Dudullu Mahallesi 6837 ve 6787 parsellerin Ortak yeridir 01/07/2008 Yev:17399

Sistem No	69531192	MALİ KİMLİK BİLGİLERİ
Mazik	SİSİPAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Edinme Şehbi - Tarih - Yev.
Elbirliği No	Hisse Pay Payda	Metrekafe
		Terhis Şehbi - Tarih - Yev.
		Kat İmtika Tesisi - 08/06/2008 - 14575 - - -

TASINMAZ BİLGİLERİ	
Zemin Tipi	1 : Kat Mülkiyeti
Zemin No	1 : 29394348
B / İçe	1 : İSTANBUL (ÇMRANIYE)
Korunum Adı	1 : Ümraniye TM
Makale / Köy Adı	1 : A. DUDULLU Mah.
Mevki	1 : 75 / 7423
CH / Sıfır No	1 : Akıf
Kayıt Durum	

S.B.E / Açıklama	Mallık / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terhis Şehbi - Tarih - Yev
İmtak	BU PARSEL ALEYHİNE 6838 PARSEL LEHİNE 350 M2 LİK KİSİM ÜZERİNDE BEDELLİ İRTİFAK HAKKI	A. DUDULLU Mah. 6838 Parsel	12/02/2006 - 24227
İmtak	İRTİFAK HAKKI	A. DUDULLU Mah. 6838 Parsel	12/02/2006 - 24227
İmtak	İRTİFAK HAKKI	A. DUDULLU Mah. 6837 Parsel	15/06/2007 - 14188
İmtak	İRTİFAK HAKKI	A. DUDULLU Mah. 6837 Parsel	05/06/2008 - 14575
Beyan	ORTAK YER - İSTANBUL İLİ ÇMRANIYE İÇİŞİ A. DUDULLU Mah. 6837 Parsel Blok/Giriş: TIPI-01/A. 51 - 01/07/2008 - 17399		
Beyan	A. Dudullu Mahallesi 6837 parsel, Tip:1-01 Blok A Giriş 1 ve 2'nin Bağimsız Bölümleri A. Dudullu Mahallesi 6837 ve 6787 parsellerin Ortak yeridir 01/07/2008 Yev:17399		

TASINMAZ BİLGİLERİ

1 Kat Mülkiyeti
 2 2939463
 3 İSTANBUL/OMRANİYE
 4 Umraniye TM
 5 A.DUDULLU Mah.
 6 Mahalle / Köy Adı
 7 75 / 7436
 8 Cilt / Sayfa No
 9 Aktif

1 -0837
 2 21.141,55 m2
 3 5 KATLI/4 BLOK VE 7 KATLI/1 BLOK VE 11 KATLI/2 BLOK VE 30 KATLI/1 BLOKTAN OLUŞAN BETONARME BİNA
 4 TIPI-02 / 4 NOKTALİ / B (Bağ 191 No: 12)
 5 217/2142
 6 ÇATI PİYESLİ DUBLEKS MESKEN

1 Ada/Parcel
 2 Yüzölçüm
 3 Ana Tas. Nitelik
 4 Blok/Kat/Cirg.-B.B.No
 5 Arsa Pay/Payda
 6 Bağ.Böl. Nitelik

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Sıra	Açıklama	Bölük / Lezber	Tarih - Yevmiye	Terkis Sebebi - Tarih - Yev
1	BC PARSEL ALEYHİNE 6838 PARSEL LEHİNE 350 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE BEDELLİ İRTİFAK HAKKI	A.DUDULLU Mah. 6838 Parsel	12/12/2006 - 24227	--
2	İRTİFAKTA BU PARSEL ALEYHİNE 6838 PARSEL LEHİNE 350 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE BEDELLİ İRTİFAK HAKKI	A.DUDULLU Mah. 6838 Parsel	12/12/2006 - 24227	--
3	İRTİFAKTA 350 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE TEK LEHİNE İRTİFAK HAKKI	TEK GEN MÜD	13/06/2007 - 14188	--
4	Yönetim Planı : 3005/2008		05/06/2008 - 14575	--
5	ORTAK YER : İSTANBUL/İ OMRANİYE İlçesi A.DUDULLU Mah. 6837 Parsel Blok/Cirg. TIPI-02/B 12	A.DUDULLU Mah. 6837 Parsel Blok/Cirg. TIPI-02/B 12 nolu Bağ.Bölüm	01/07/2008 - 17399	--
6	ORTAK YER : İSTANBUL/İ OMRANİYE İlçesi A.DUDULLU Mah. 6837 Parsel Blok/Cirg. TIPI-01/A 2 nolu Bağ.Bölüm	A.DUDULLU Mah. 6837 Parsel Blok/Cirg. TIPI-02/B 12 nolu Bağ.Bölüm	01/07/2008 - 17399	--
7	A.Dudullu Mahallesi 6837 parsel Tip-1-01 Blok A Girij 1 ve 2 nolu Bagimsiz Bölümler A Dudaflu Mahallesi 6837 ve 6787 parsellerin Ortak yeridir. 01/07/2008 Y.ev.17399		10/07/2008 - 17399	--
8	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Başlangıç Tarih: 31/12/2008 Süre:)		31/12/2008 - 38828	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 Sıra No
 2 6831243
 3 Mülk
 4 SİNGAS GAYRİMENKUL YATKIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 Ehdedici No
 2 Hisse Payı
 3 Mireklere
 4 TAM

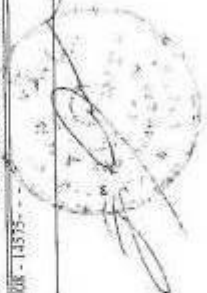
1 Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
 2 Kat İrtifak Tesisi - 05/06/2008 - 14575 - -

1 Terkis Sebebi - Tarih - Yev.

TASINMAZ BİLGİLERİ	
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti
Zemin No	: 29394468
li / İnce	: İSTANBUL ÖMRANİYE
Kararın Adı	: Ömraniye TM
Mahalle / Köy Adı	: A.DUDULLU Mah.
Merkezi	: A.DUDULLU Mah.
ÇTB / Sayfa No	: 76 / 743
Kayıt Durum	: Aktif
Alan/Parsel	: 56837
Viziyon	: 21 141 55 m2
Arsa Dos. No/İht.	: 5 KATLI / BLOK VE 7 KATLI 1 BLOK VE 11 KATLI 2 BLOK VE 30 KATLI 1 BLOKTAN OLUŞAN BETONARME BİNA
Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: T1P1-02 / ZEMİN / 7C (Bağ. Böl. No: 3)
Arsa Pay/Payda	: 130/21142
Bağ. Böl. No/İht.	: MESKEN

S/Ş/İ	Açıklama	Mallık / Lehede	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
İhtlak	BU PARSEL ALEYHİNE 6838 PARSEL LEHİNE 350 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE BEDELLİ İRTİFAK HAKKI	A.DUDULLU Mah. 6838 Parsel	12/12.2006 - 24227	--
İrtifak(AT)	BU PARSEL ALEYHİNE 6838 PARSEL LEHİNE 350 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE BEDELLİ İRTİFAK HAKKI	A.DUDULLU Mah. 6838 Parsel	12/12.2006 - 24227	--
İrtifak(AT)	358.50 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE TEK LEHİNE İRTİFAK HAKKI	TEK GEN MTD	13.06/2007 - 14188	--
Beyan	Yonulmuş Plan : 30.05/2008		05.06.2008 - 14575	--
Beyan	ORTAK YER : İSTANBUL İL ÖMRANİYE İLÇESİ A.DUDULLU Mah. 6837 Parsel Blok/Giriş : T1P1-01/A 1 no.lu Bağ. Bölüm	A.DUDULLU Mah. 6837 Parsel Blok/Giriş : T1P1-02/C 3 no.lu 01.07.2008 - 17399		--
Beyan	ORTAK YER : İSTANBUL İL ÖMRANİYE İLÇESİ A.DUDULLU Mah. 6837 Parsel Blok/Giriş : T1P1-01/A 2 no.lu Bağ. Bölüm	A.DUDULLU Mah. 6837 Parsel Blok/Giriş : T1P1-02/C 3 no.lu 01.07.2008 - 17399		--
Beyan	A.Dudullu Mahallesi 6837 parsel T1P1-01 Blok A Giriş 1 ve 2 no.lu Bağlımsız Bölümler A.Dudullu Mahallesi 6837 ve 6787 parsellerin Ortak yeridir.	Bağ. Bölüm	10/07/2008 - 17399	--
Beyan	Beşat Dağ gayrimenkul mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Beşatma Tarih: 31/12.2008 Sıra: 7)		31/12.2008 - 13828	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ	
Sizem No	: 6031230
Mallık	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Ehirdiği No	: Hisse Pay/Payda
Merkezi	: TAM
Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	: Kat İrtifak Tesisi - 05/06/2008 - 14575
Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	: --



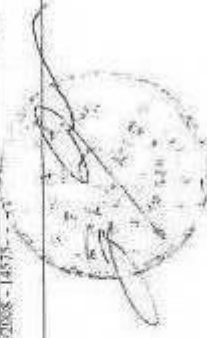
Zemin Tipi		Ada/Parsel	
1	Kat Mülkiyeti	1	9837
2	Zemin No	1	21/41-55 m2
3	B/İste	1	5 KATLI-4 BLOK VE 7 KATLI BLOK VE 11 KATLI BLOK VE 30 KATLI BLOKTA OULSAN BETONARME BENA
4	Konum Adı	1	Aus Tas. Nispetik
5	Mahalle / Köy Adı	1	Blokl/Kat/Giriy-B.B.No
6	Mevki	1	1/2P1-02 /A/NORMAL /D. (Bag. Bnl. No 6)
7	City / Sayfa No	1	169/21142
8	Kayıt Durum	1	3 KATI HİYESLİ DUBLEKS MESKEN

TASINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK

S/Şif	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebepi - Tarih - Yev
İrtifak	BU PARSEL ALEYHİNE 6838 PARSEL LEHİNE 350 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE BEDELLİ İRTİFAK HAKKI	A. DUDULLU Mah. 6838 Parsel	12/02/2006 - 24227	--
İrtifak/İrtifak	PARSEL ALEYHİNE 6838 PARSEL LEHİNE 350 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE BEDELLİ İRTİFAK HAKKI	A. DUDULLU Mah. 6838 Parsel	12/02/2006 - 24227	--
Beşan	Yonca Planı 31/05/2008	TEK GEN.MUD	13/06/2007 - 44388	--
Beşan	OKTAK YER İSTANBUL İH UMURANIYE İncei A. DUDULLU Mah. 6837 Parsel Blok/Giriy (TIP1-02) D-6 no.lu B1/07/2008 - 17189	A. DUDULLU Mah. 6837 Parsel Blok/Giriy (TIP1-02) D-6 no.lu B1/07/2008 - 17189	05/06/2009 - 14575	--
Beşan	OKTAK YER İSTANBUL İH UMURANIYE İncei A. DUDULLU Mah. 6837 Parsel Blok/Giriy (TIP1-02) D-6 no.lu B1/07/2008 - 17189	A. DUDULLU Mah. 6837 Parsel Blok/Giriy (TIP1-02) D-6 no.lu B1/07/2008 - 17189	10/07/2008 - 17399	--
Beşan	OKTAK YER İSTANBUL İH UMURANIYE İncei A. DUDULLU Mah. 6837 Parsel Blok/Giriy (TIP1-02) D-6 no.lu B1/07/2008 - 17189	A. DUDULLU Mah. 6837 Parsel Blok/Giriy (TIP1-02) D-6 no.lu B1/07/2008 - 17189	31/02/2008 - 38928	--
Beşan	A. Dudaolu Mahallesi 6837 parsel 1 ve 2 no.lu Bağışlar Bölünler A. Dudaolu Mahallesi 6837 ve 6787 parsellerin Ortak yeridir. 01/07/2008 Yev-17399	A. Dudaolu Mah. 6837 Parsel Blok/Giriy (TIP1-02) D-6 no.lu B1/07/2008 - 17189	10/07/2008 - 17399	--
Beşan	Beşan/AT Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Başlama Tarih: 31/12/2008 Sıra:)	TEK GEN.MUD	31/12/2008 - 38928	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Paylaşım	Metrekar	Edime Sebepi - Tarih - Yev.	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.
68311270	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		FAZL		Kat İmlik Tesisi - 05/06/2008 - 14575	--



TASINMAZ BİLGİLERİ

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Alan/Parsel	: -6837
Zemin No	: 29394522	Yatırım	: 21.141,55 m ²
B / İnc	: İSTANBUL ÜMRANİYE	Alan Tap. Nitelik	: 5 KATLI 4 BLOK VE 7 KATLI 1 BLOK VE 30 KATLI 1 BLOKTAN OLUŞAN BETONARME BİNA
Kararın Adı	: Ümanis TM	Blok/Kat/Ç/İy-İ.B.No	: TİP2-04 / 2.NORMAL / A2 (Bag.Böl.No: 3)
Mahalle / Köy Adı	: A.DUDULLU Mah.	Arsa Pay/Payda	: 17021142
Mevki	: 76 / 7497	Bag.Böl. Nitelik	: MESKEN
Çiz / Sayfa No	: Aktü		
Kayıt Durum			

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Bl	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yemyiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
İrtifak	BÜ PARSEL ALEYHİNE 6838 PARSEL LEHİNE 350 M ² LİK KISIM ÜZERİNDE BEDELLİ İRTİFAK HAKKI	A.DUDULLU Mah. 6838 Parsel	12/12/2006 - 24227	--
İrtifak(AT)BÜ PARSEL ALEYHİNE 6838) PARSEL LEHİNE 350 M ² LİK KISIM ÜZERİNDE BEDELLİ İRTİFAK HAKKI		A.DUDULLU Mah. 6838 Parsel	12/12/2006 - 24227	--
İrtifak(AT)358,50 M ² LİK KISIM ÜZERİNDE TEK LEHİNE İRTİFAK HAKKI		TEK GPN MÜD	13/06/2007 - 14188	--
Beyan	Yönetim Planı : 30952008		09/06/2008 - 14874	--
Beyan	ORTAK YER : İSTANBUL ÜMRANİYE İlçesi A.DUDULLU Mah. 6837 Parsel Blok/Giriş 1(TP2-04)A2 3 nolu Bag.Bölüm	A.DUDULLU Mah. 6837 Parsel Blok/Giriş 1(TP2-04)A2 3 nolu Bag.Bölüm	01/07/2008 - 13399	--
Beyan	ORTAK YER : İSTANBUL ÜMRANİYE İlçesi A.DUDULLU Mah. 6837 Parsel Blok/Giriş 1(TP2-04)A2 3 nolu Bag.Bölüm	A.DUDULLU Mah. 6837 Parsel Blok/Giriş 1(TP2-04)A2 3 nolu Bag.Bölüm	01/07/2008 - 17399	--
Beyan	A.Dudullu Mahallesi 6837 parsel Tip-1-9) Blok A Giriş 1 ve 2 nolu Bagınca Bölümler A.Dudullu Mahallesi 6837 ve 6787 parselinin Ortak yeridir. 01/07/2008 Yev:17399		10/07/2008 - 17399	--
Beyan(AT Bu sayımankullan mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Başlamı Tarih:31/12/2008. Saye 1			31/12/2008 - 38928	--

EKLİNTİ BİLGİLERİ

Sistems No	Yip	Tevam	Tarih / Yemyiye
2385446	Depo	3 NOLU DEPO	05/06/2008 - 14574
2385447	Gara	3 NOLU KAPALI OTOPARK	05/06/2008 - 14574

Sistem No	Malik	Elihdığı No	Hisse Pay/Payda	Merrekare	Eliname Sebebi - Tarih - Yev.
					Terkin Sebebi - Tarih - Yev.

Sayfa Trahi / Asoo : 25 / 2011 / 10/51

18

134064126 SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ TAM Satış - 2009/2011 - 12/16-

TASINMAZ BİLGİLERİ

Adı/Parsel : 6837
 Alan/Alan : 21.141,55 m²
 Vaziyet : 5 KATLI 4 BLOK VE 7 KATLI 1 BLOK VE 11 KATLI 2 BLOK VE 30 KATLI 1 BLOKTAN OLUŞAN BETONARME BİNA
 Ana Top. Nitelik : TİP2-04 / 3 NORMAL / A2 (Bldg. Böl. No: 4)
 Blok/Kat/Giriş - B.B.No : 130/21142
 Arsa Payı/Payda : ÇATI PİVESLİ DUBLEKS MÜSKEN
 Bağ. No, Nitelik :

Kat. Mülkiyeti : K.A. Mülkiyeti
 Zemin No : 20394523
 İl / İlçe : İSTANBUL/ÜMRANİYE
 Kurum Adı : Ümraniye TM/
 Mahalle / Köy Adı : A. DUDULLU Mah.
 Mersis : 76 / 7498
 Cilt / Sayfa No : Aktif
 Köyün Durum :

S/İ/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terahit Sebebi - Tarih - Yev
İrtifak	BU PARSEL ALEYHİNE 6837 PARSEL LEHİNE 350 M ² LİK KISIM ÜZERİNDE BEDELLİ İRTİFAK HAKKI	A. DUDULLU Mah. 6837 Parsel	12/12/2006 - 24/27	-
İrtifak	(A)BU PARSEL ALEYHİNE (6838) PARSEL LEHİNE 350 M ² LİK KISIM ÜZERİNDE BEDELLİ İRTİFAK HAKKI	A. DUDULLU Mah. 6838 Parsel	12/12/2006 - 24/27	-
İrtifak	(A)1338,50 M ² LİK KISIM ÜZERİNDE TEK LEHİNE İRTİFAK HAKKI	TEK GEN MÜDÜ	13/06/2007 - 14/188	-
Beyan	Yönetim Planı : 30/08/2008		05/08/2008 - 14/575	-
Beyan	ORTAK YFR - İSTANBUL İLİ ÜMRANİYE İLÇESİ A. DUDULLU Mah. 6837 Parsel Blok Giriş. TİP2-04/A2.4 nolu Bağ. Bölüm	A. DUDULLU Mah. 6837 Parsel Blok Giriş. TİP2-04/A2.4 nolu Bağ. Bölüm	01/07/2008 - 17/399	-
Beyan	ORTAK YER - İSTANBUL İLİ ÜMRANİYE İLÇESİ A. DUDULLU Mah. 6837 Parsel Blok Giriş. TİP2-04/A2.4 nolu Bağ. Bölüm	A. DUDULLU Mah. 6837 Parsel Blok Giriş. TİP2-04/A2.4 nolu Bağ. Bölüm	01/07/2008 - 17/399	-
Beyan	A. Dudullu Mahallesi 6837 parsel Tıp-1-01 Blok A Giriş 1 ve 2 nolu Başmısız Bölümler A. Dudaolu Mahallesi 6837 ve 6787 parselilerin Ortak yeridir. 01/07/2008 Yev: 17399		10/07/2008 - 17399	-
Beyan	(AT) Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Bislatama Tarih: 31/12/2008 Satış)		31/12/2008 - 38928	-

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye
2385453	Depo	4 NOLU DEPO	05/08/2008 - 14/575
2385456	Garaj	4 NOLU KAPALI OTOPARK	05/08/2008 - 14/575

Sistem No : Mülkiyet Bilgileri Etiler/İlçe No : Hisse Pay/Payda : Metrekare : Etilme Sebebi - Tarih - Yev. : Toprak Şehidi - KÇn - Yev.

69331323 SİRFAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ TAM Kuruluş Tarih: 05/06/2008 - 14575 - - -

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

Adı/Parçesi : 6837
Yüzölçümü : 21.141,55 m²
Amaç : 5 KATLI 4 BLOK VE 7 KATLI 1 BLOK VE 11 KATLI 2 BLOK VE 30 KATLI 1 BLOKTAN OLUŞAN BİYOKİMYEVİ
Bina No : BİNA
TIP2-İS / ZEMİN / D1 (Bağ.Böl.No: 1)
Bina Kayıt No : 14521142
Açık Pay/Payda : MİSKEN
Bağ.Böl. Niteliği : MİSKEN

Kat Mülkiyeti : Kat Mülkiyeti
Yapı No : 20394549
İSTANBUL-UMRANIYE : İSTANBUL-UMRANIYE
Durum : Durum : TM
Mahalle / Köy Adı : A. DUDULLU Mah.
Mevki :
Cilt / Sayfa No : 76 / 7523
Kayıt Durum : Akif

TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK

Sıra	Açıklama	Malik / Lehiber	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
İrtifak	BU PARSEL ALEYHİNE 6838 PARSELİ LEHİNE 350 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE BEDELLİ İRTİFAK HAKKI	A. DUDULLU Mah. 6838 Parsel	12/12/2006 - 24227	--
İrtifak(ATBU)	PARSEL ALEYHİNE (6834) PARSEL LEHİNE 350 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE BEDELLİ İRTİFAK HAKKI	A. DUDULLU Mah. 6838 Parsel	12/12/2006 - 24227	--
İrtifak(ATI)	358,50 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE TEK LEHİNE İRTİFAK HAKKI	TEK GEN MÜD	13/06/2007 - 14188	--
Beyan	Yonatan Plan : 30.05/2008		05/06/2008 - 14575	--
Beyan	ORTAK YER : İSTANBUL İLİ UMRANIYE İLİ A. DUDULLU Mah. 6837 A. DUDULLU Mah. 6837 Parsel Blok Giriş: TIP2-İS/D1 1 Parsel Blok Giriş: TIP1-01/A 1 no.lu Bağ. Bölüm		01/07/2008 - 17399	--
Beyan	ORTAK YER : İSTANBUL İLİ UMRANIYE İLİ A. DUDULLU Mah. 6837 A. DUDULLU Mah. 6837 Parsel Blok Giriş: TIP2-İS/D1 1 Parsel Blok Giriş: TIP1-01/A 2 no.lu Bağ. Bölüm		01/07/2008 - 17399	--
Beyan	A. Dudullu Mahallesi 6837 parsel Tip 1-01 Blok A Giriş 1 ve 2 no.lu Bağlanış Bölümler A. Dudullu Mahallesi 6837 ve 6787 parsellerin Ortak Yendir. 01/07/2008 Yev: 17399		10/07/2008 - 17399	--
Beyan(AT)	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyeti ile geçmiştir. (Dahilî) Tarih: 31/12/2008 Sıra :		31/12/2008 - 38928	--

EKLİNTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tarih / Yevmiye
2385169	Değer	13 NO'LU DEPO	05/06/2008 - 14575
2385170	Çam	13 NO'LU KAPALI OTOPARK	05/06/2008 - 14575

MÜHÜR BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ehriği No	Hase Paç Paç 04	Metrekaçe	Kütme Sebebi - Tarih - Yev
					Terkin Sebebi - Tarih - Yev

TASINMAZ BİLGİLERİ	
Zemin Tipi	1 - 8837
Zemin No	1 - 237459
İl/İlçe	1 - 51648 / 1 - 1006516
Konum Adı	1 - Çukurova 254
Mülk / Kısıt Adı	1 - ALIÖZALIK KAT.
Mevki	1 - MERSİN
Çuk/Sayı No	1 - 75/7553
Resit Durum	1 - ALIÖZ

SBT	Adresleri	Malik / Lezdar	Tarih - Yarıyıl	Emlak Sicil No - Tarih - Yarıyıl
10486	BULVARISIL ALIÖZ PARSELİNE ALIÖZ KURUM ÜZERİNDE RESELLİ İRTİFAK HAKKI	ALİ ÖZALIK KAT. ALI ÖZALIK	12/12/2006 - 2027	--
10487	ALIÖZ KURUM ÜZERİNDE RESELLİ İRTİFAK HAKKI	ALİ ÖZALIK KAT. ALI ÖZALIK	12/12/2006 - 2027	--
10488	ALIÖZ KURUM ÜZERİNDE RESELLİ İRTİFAK HAKKI	ALİ ÖZALIK KAT. ALI ÖZALIK	13/06/2007 - 14/06	--
10489	ALİ ÖZALIK KAT. ALI ÖZALIK	ALİ ÖZALIK KAT. ALI ÖZALIK	05/06/2008 - 14/07	--
10490	ALİ ÖZALIK KAT. ALI ÖZALIK	ALİ ÖZALIK KAT. ALI ÖZALIK	01/07/2008 - 17/08	--
10491	ALİ ÖZALIK KAT. ALI ÖZALIK	ALİ ÖZALIK KAT. ALI ÖZALIK	06/07/2008 - 17/08	--
10492	ALİ ÖZALIK KAT. ALI ÖZALIK	ALİ ÖZALIK KAT. ALI ÖZALIK	10/07/2008 - 17/08	--
10493	ALİ ÖZALIK KAT. ALI ÖZALIK	ALİ ÖZALIK KAT. ALI ÖZALIK	31/07/2008 - 08/08	--

EKLENTİ BİLGİLERİ			
Sıra No	Tip	Tutar	Tarih / Yarıyıl
218547	Değer	14.500.000 TL	05/07/2008 - 14/07
218548	Geçer	14.500.000 TL	05/07/2008 - 14/07

Emlak Sicil No - Hiss Pay Paylaşım - Yarıyıl - Tarih - Yarıyıl - Emlak Sicil No - Tarih - Yarıyıl

Emlak Sicil No - Hiss Pay Paylaşım - Yarıyıl - Tarih - Yarıyıl - Emlak Sicil No - Tarih - Yarıyıl

Emlak Sicil No - Hiss Pay Paylaşım - Yarıyıl - Tarih - Yarıyıl - Emlak Sicil No - Tarih - Yarıyıl

Emlak Sicil No - Hiss Pay Paylaşım - Yarıyıl - Tarih - Yarıyıl - Emlak Sicil No - Tarih - Yarıyıl

Emlak Sicil No - Hiss Pay Paylaşım - Yarıyıl - Tarih - Yarıyıl - Emlak Sicil No - Tarih - Yarıyıl

69231334 SINFAS GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ K.01 İnşaat, Tesis - 05/10/2008 - 1457s. TAM

Raporlayan: 6702-Erkan TÜRENGÖÇÜ
Kaydınıs Başvurular.
25.10.2011



Rapor Tarihi / Sayı: 25.10.2011 / 1651

TAŞINMAZ BİLGİLERİ

Zemin Tipi : Ana Taşınmaz
 Zemin No : 33570274
 İl/İlçe : İSTANBUL/ÜMRANİYE
 Kurum Adı : Ümraniye TM
 Mahalle / Köy Adı : A.DUDULLU Mah.
 Mevkii : ÇAYIRLAR
 Cilt / Sayfa No : 2 / 107
 Kayıt Durumu : Aktif

Ada/Parsel : 1/109
 Yüzölçüm : 23.479,26 m²
 Ana Tap. Niteliği : TARLA

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

SÖZÜ	Açıklama	Mahk / Lehine	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebepi - Tarih - Yrs
İrtifak	F- SEVİM AYŞE DEMİR DURSUN DEMİR KALIRAMAN DEMİR METİN DEMİR LEHİNE İRT. (Başlangıç Tarihi: 01/07/1990, Bitiş Tarihi: 01/07/1990 - Sıra:1)	DURSUN DEMİR KALIRAMAN DEMİR METİN DEMİR SEVİM AYŞE DEMİR	-	-
Serh	2942 SAYILI KANUNUN 3108 MADDESİ GEREĞİNCE KAMULATIRMA ÜMRANİYE BELEDİYESİ	ÜMRANİYE BELEDİYESİ	03/06/1987 - 3195	-
İrtifak	M. 765 MÜDLÜK KISMINDA TEDAŞ (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM GENEL MÜD. LEHİNE DAİMİ İRTİFAK HAKKI TESİSİ) S. ARAHATTIN DEMİR İN 13328-49896 HİS. ÜZERİNE (Başlangıç Tarihi: 14/02/1995, Bitiş Tarihi: 14/02/1995 - Sıra:1)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	14/02/1995 - 552	-
İrtifak	İRTİFAK HAKKI 670 AD OLARAK DÜZELTİLMİŞTİR. (Başlangıç Tarihi: 30/11/1995, Bitiş Tarihi: 30/11/1995 - Sıra:1)	BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.	30/11/1995 - 4639	-
İrtifak	B- FATMA UYSAL HİS. ÜZERİNDE B. İÇİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Başlangıç Tarihi: 14/06/2000, Bitiş Tarihi: 14/06/2000 - Sıra:1)	BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.	14/06/2000 - 4301	-
İrtifak	SUKRAN ÖZTÜRK ERDAL ÖZTÜRK ERDAL ÖZTÜRK VE TÜRKAY ÖZTÜRK HİS. ÜZERİNDE BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Başlangıç Tarihi: 15/04/2002, Bitiş Tarihi: 15/04/2002 - Sıra:1)	BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.	15/04/2002 - 2869	-
İrtifak	C- FATMA FIKRİYE ÖZER DEN HİSSESİNDE İRTİFAK TESİS EDİLMİŞTİR (Başlangıç Tarihi: 29/08/2002, Bitiş Tarihi: 29/08/2002 - Sıra:1)	BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.	29/08/2002 - 7202	-
İrtifak	D- İBRAHİM ETHEM USLU NUN 240/49869 HİS (Başlangıç Tarihi: 17/09/2002, Bitiş Tarihi: 17/09/2002 - Sıra:1)	BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.	17/09/2002 - 7786	-
İrtifak	E- M. SALİH DEMİR ŞADİ DEMİR ZERRİN BAYRAMOĞLU NERMİN YILDIZ VE MUSTAFA DEMİR HİSSELERİNDE TEDAŞ LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Başlangıç Tarihi: 04/06/2003, Bitiş Tarihi: 04/06/2003 - Sıra:1)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	04/06/2003 - 5381	-
İrtifak	G- SİBİHYE YAĞAŞ HİSSESİ ÜZERİNDE TEDAŞ LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Başlangıç Tarihi: 17/10/2003, Bitiş Tarihi: 17/10/2003 - Sıra:1)	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ)	17/10/2003 - 10106	-
İrtifak	H- M. AYDIN ZEKİYE ARDA VE MEHMET KAMİL GÜNDAKİDİ HİSSELERİ ÜZERİNDE AYEDAŞ LEHİNE İRTİFAK HAKKI VARDIR (Başlangıç Tarihi: 16/03/2005, Bitiş Tarihi: 16/03/2005 - Sıra:1)	AYEDAŞ	16/03/2005 - 15499	-

Rapor Tarihi / Sayı : 25.10.2011 / 10-48

Beyin: OMRANİYEBLD. ENCÜMENİNİN 27/04/2006 GÜN 1088 SAYILI OMRANİYE BELEDİYESİ
KARARINA MUVAKKAT İNŞAAT ŞERHİ :01/09/2006 GÜN YEV: 16993 01/09/2006 - 16993

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sistem No	Mülk	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.
01020774	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	25.479.26		Yüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği - 27/03/2006 - 7887.
S/004	Açıklama	Mülk / Lender			Tarih - Yevaniye
Beyan	ESKİ İDARESİNİN KAMULASİYON KARARI ALINMIŞ OLAN 2942 SAYILI KANUNUN İSTANBUL ŞU VE 7 MADDESİ GEÇERLİDİR 09/07/1987 YEV.4464				09/07/1987 - 4064
Şerh	SATIŞ VAADİ 07/04/2004 T. 3913 YEV. İLE NEZİHE GÜNDOĞDU DAN AYTEN ZEKİYE İNPA ULUSLAR ARASI TİC. ARDA VE MAİMUT KAMİL GÜNDOĞDU YA İNT EDECEK HİSSE İNPA ULUSLAR ARASI TİC. PAZ. A.Ş. LEHİNE				07/04/2004 - 3913

Raporlayan: 6704-Erkan TÖTÜNÇÜ



TASINMAZ BİLGİLERİ	
Zemin Tipi	: Ana Tasınmaz
Zemin No	: 23603562
İl / İlçe	: İSTANBUL / İMRANIYE
Kararın Adı	: Ummanış TM
Mahalle / Köy Adı	: A.DUDULLU Mah.
Mevki	:
Çit / Sayfa No	: 71 / 7046
Kayıt Durum	: AKİF
MÜLAHİZ BİLGİLERİ	
Sistem No	: Malik
61820775	: SİMPAS GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
S/Bl	: Açıklama
Beyan	: İSKİ GEN.MD.ÇE.KAMUİLAŞTIRMA KARARI ALINMIŞ OLUŞUP 2942 SAYILI YASANIN 7 İLİTANBUL, S.U.VE MD GÖRE ŞERHİT:0907/1987 VEY:4464 (İSKİ)
Edinme-Sebibi - Tarih - Yev,	: Tuzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 27.03/2008 - 7887-
Metreksre	: 17.487,55
Hisse Payı/Payın	: TAM
Terkin Sebibi - Tarih - Yev,	: Terkin Sebibi - Tarih - Yev,

Raporlayan: 6702-Erkan TUTUNCU
 Kaydına Uygunluk:


TASINMAZ BİLGİLERİ

Ada Parsel : -5838
Yanlışım : 350.00 m2
Ana Tak. Nitelik : AMSA

1. Ana Taahhüt :
1. 23576/44
1. İSTANBUL ÜMRANİYE
1. Ümraniye TM
1. A. DUDULLU Mah.
1. 72 / 7111
1. Aınıf

1. 72 / 7111
1. Aınıf

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİPAK

Sıra	Açıklama	Mülk / İşbirlik	Tarih - Yevmiye	Terkin Şerhi - Tarih - Yev.
1	A. M. BU PARSEL LEHİNE 6837 PARSEL AL EYHİNE 350 M ² LİK KİSİM ÜZERİNDE BEDELLİ İRTİPAK HAKKI (Beyan Tarih: 12/12/2006) BİTİŞ Tarih: 12/12/2006 - Sıra: 3		12/12/2006 - 34223	-
2	BU PARSEL AL EYHİNE 6838 PARSEL LEHİNE 350 M ² LİK KİSİM ÜZERİNDE BEDELLİ İRTİPAK HAKKI	A. DUDULLU Mah. 6838 Parsel	12/12/2006 - 34227	-
3	BU PARSEL AL EYHİNE 6838 PARSEL LEHİNE 350 M ² LİK KİSİM ÜZERİNDE BEDELLİ İRTİPAK HAKKI	A. DUDULLU Mah. 6838 Parsel	12/12/2006 - 34227	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Mülk	Ehliyet No	House No	Pafta	Metrage	Edinme Şerhi - Tarih - Yev.	Terkin Şerhi - Tarih - Yev.
61630776	SİNGAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ			TAAM	350.00	Tuzel Kapılıların Üyvan Değişikliği - 27/03/2008 - 7887	

Raporlayan: 6702-Enkay ZEPİNECİ
Sayfa: 1/1
25.10.2011



EK.2. İMAR DURUMU



T.C.
ÜMRANIYE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : M.34.6.ÜMR.0.06.03.754.[2008-21512]-24669-162/340 14.11./2011
Konu : İmar durumu

SAYIN: SİNPAŞ İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ
SİNPAŞ G. Y. O. A. Ş.
DİKİLİTAŞ MAH. YENİDOĞAN SK. SİNPAŞ PLAZA
NO:36 BEŞİKTAŞ/İST.

İlgi: 26.10.2011 tarih ve 24669 sayılı dilekçe;

Ümraniye İlçesi, A.Dudullu Mahallesi, F22D24A3D Pafta, --- Ada, 6838 nolu Parselle ilgili talebiniz incelenmiştir.

20.11.2009 tasdik tarihli Ümraniye; İhlamurkuyu, Aşağı Dudullu, Yukarı Dudullu ve Esenşehir Mahallelerinin havza içinde kalan kısmına ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre 6838 parsel; E:1.00, H: avan proje, ön bahçe :5.00 mt., arka bahçe :3.00 mt., yan bahçe :3.00 mt. olmak üzere KONUT ALANI'nda kalmaktadır. A ile gösterilen kısımda 6837 parsel aleyhine, 6838 parsel lehine İrtifak Hakkı vardır. Max. irtifa Ayedaş' tan alınacak ön olura göre belirlenecektir.

Bilgilerinize rica olunur.

Ek: Plan pafta örneği (Ö:1/1000)

Adnan Zeki BOŞTANCI
İmar ve Şehircilik Müdürü



Adres: Atatürk Mah. Alentepe Cad. No: 1 PK 34764 Ümraniye / İSTANBUL. Tel: (0216) 463 54 00 (13 Hıs-PRX)
Faks: (0216) 335 32 76 www.umraniye.bel.tr



T.C.
ÜMRANIYE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : M.34.6.ÜMR.0.06.03.754.[1990-4545]-24674 -1621350 .03.19.2011
Konu : İmar durumu Gd.60959

SAYIN: SİNPAŞ İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ
SİNPAŞ G. Y. O. A. Ş.
SİNPAŞ PLAZA BARBAROS BULVARI,
YENİDOĞAN SK. NO:36 34349 DARPHANE
BEŞİKTAŞ/İSTANBUL

İlgi: 26.10.2011 tarih ve 24674 sayılı dilekçe;

Ümraniye İlçesi, A.Dudullu Mahallesi, F22D24A3D Pafta, --- Ada, 6785 nolu Parselle ilgili talebiniz incelenmiştir.

20.11.2009 tasdik tarihli Ümraniye; İhlamurkuyu, Aşağı Dudullu, Yukarı Dudullu ve Esenşehir Mahallelerinin havza içinde kalan kısmına ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre 6785 nolu parsel; Kemerdere Mutlak Koruma Bandında Park Alanı' nda kalmaktadır.

Bilgilerinize rica olunur.

Adnan Zeki BOSTANCI
İmar ve Şehircilik Müdürü



Adres: Atatürk Mah. Alibeyli Cad. No: 1 PK 34764 Ümraniye / İSTANBUL. Tel: (0216) 443 56 00 (15 Hat-PBX)
Faks: (0216) 335 32 76 www.umraniye.bel.tr



T.C.
ÜMRANİYE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : M.34.6.UMR.0.06.03.754-[2002-1392]-24671
Konu : İmar Durumu

11621358
ed 6024

01.11.2011

SAYIN: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
SİNPAŞ PLAZA BARBAROS BULV. YENİDOĞAN SK. NO:36
DARPHANE - BEŞİKTAŞ / İSTANBUL

İlgi: 26.10.2011 tarih ve 24671 sayılı dilekçe;

İlgi dilekçede bahse konu Ümraniye İlçesi, A. DUDULLU Mahallesi, 2 Pafta, ---- Ada, 109 Parselle ilgili talebiniz incelenmiştir.

Söz konusu parsel; 20.11.2009 tasdik tarihli Ümraniye; İhlamurkuyu, Aşağı Dudullu, Yukarı Dudullu ve Esenşehir Mahallelerinin havza içinde kalan kısmına ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre; PARK Alanı'nda, kısmen de YOL' da kalmakta olup, parselin büyük bir kısmı **Kemerdere Mutlak Koruma Bandında** kalmaktadır.

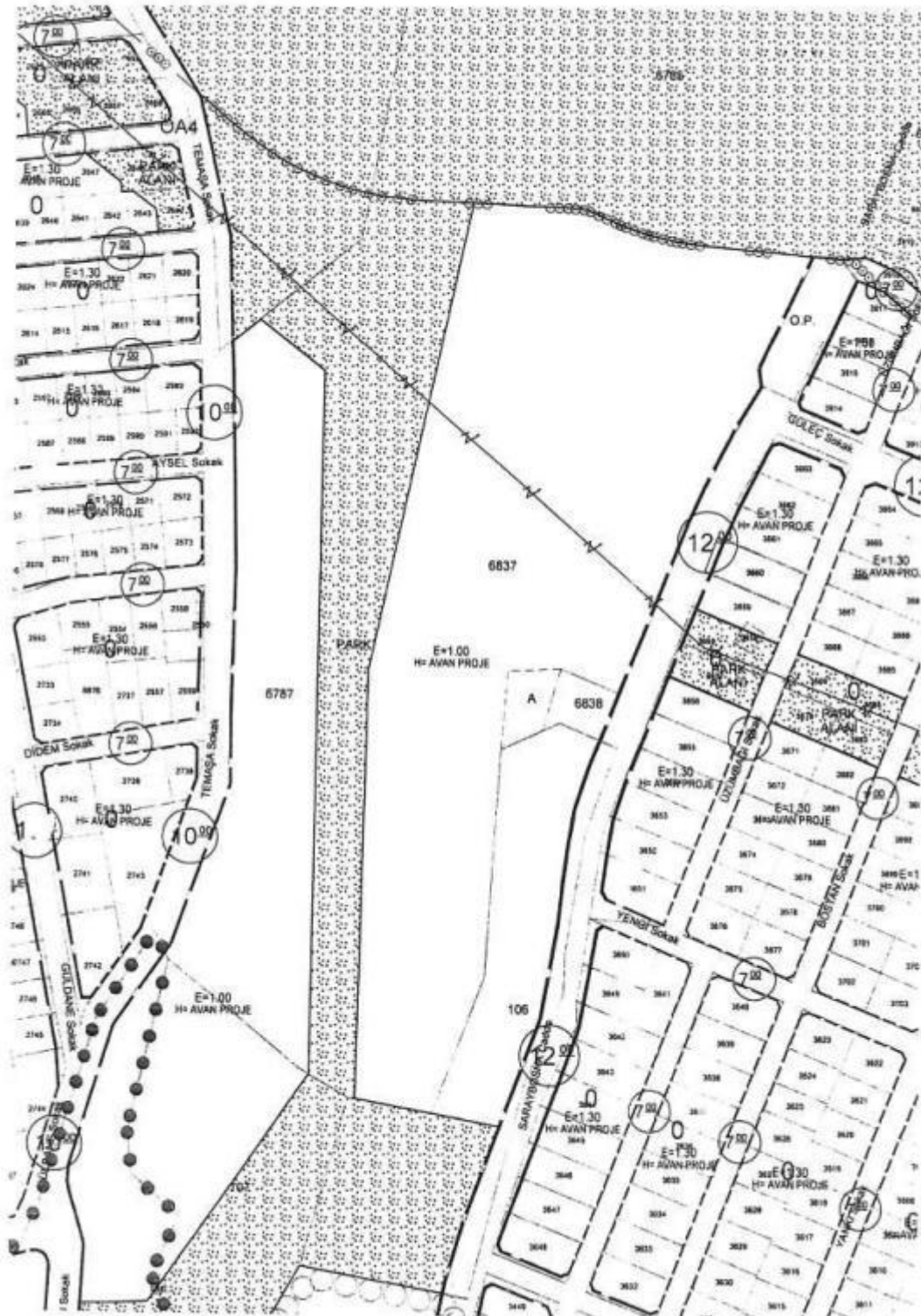
Plan notunda "Kemerdere koruma altına alınan derelerden olup, İSKİ görüşü doğrultusunda her iki taraftan 100 metre mutlak koruma alanıdır. Mutlak koruma alanında İSKİ tarafından yapılacak veya yaptırılacak arıtma tesisleri hariç hangi maksatla olursa olsun hiç bir şekilde yapı yapılamaz, iskâna açılmaz. Bu alanlarda özel ve kamu kuruluşları tarafından ağaçlandırma yapılabilir. İSKİ' den uygun görüş almak şartı ile gezi, seyir, spor alanları ve balık tutma cepleri teşkil edilebilir. Bu alanlarda toprak, taş, kum, kil ve maden ocağı v.b. açılmasına ve işletilmesine, mezarlık kurulmasına izin verilemez" denilmektedir.

Bilgi edinilmesini rica ederim.

Adnan Zeki BOSTANCI
İmar ve Şehircilik Müdürü



Adres: Atatürk Mah. Alemdağ Cad. No: 1 PK 34764 Ümraniye / İSTANBUL Tel: (0216) 443 56 00 (15 Hui-PBX)
Faks: (0216) 335 32 76 www.umraniye.bel.tr




**T.C.
ÜMRANIYE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ**
**TAPU MÜDÜRLÜĞÜNE
ÜMRANIYE**
Kişisel Bilgiler

Muhatap No : 627164
 T.C. Kimlik No : 7710305432
 Muhatap Adı ve Soyadı : SİNPAŞ GAYRİMEN SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
 Baba Adı :
 Anne Adı :
 Doğum Yeri :
 Doğum Tarihi :

İşlem Gören Taşınmazın	
Mahalle veya Köyü	AŞAĞI DUDULLU MAH.
Cadde/Sokak	SARAYBOSNA CD.
Kapı/Daire/Blok	-
Pafta	P.2
Ada	-
Parsel	109
İktisap Tarihi	27/03/2008
Arsa Alanı	23479,26
Arsa Payı	1 / 1
Bağımsız Birim Alanı	0
Bağımsız Birim Payı	1 / 1
Cinsi	Arsa
Beyan Nosu ve Sıra	1342936 / 1

Rayiç Değerler Tablosu

Yıl	Oran	Rayiç Değer	Vergiden Muaf Miktar	Vergiye Tabi Rayiç	Tahakkuk
2010	0,006	2.347.926,00	0,00	2.347.926,00	14.087,56
2011	0,006	2.438.321,15	0,00	2.438.321,15	14.629,93
2012		0,00	0,00	0,00	0,00
2013		0,00	0,00	0,00	0,00

Müdürlüğümüzde işlem görmekte olan yukarıda bilgileri yer alan taşınmazın Belediyemiz kayıtlarının tetkikinde Emlak vergisi borcuna rastlanmamıştır.

Bilgilerinize arz ederim.

Metin KARADAĞ
Mali Hizmetler Müdürü



T.C.
ÜMRANIYE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ

**TAPU MÜDÜRLÜĞÜNE
ÜMRANIYE**

Kisisel Bilgiler					
Muhatap No : 627164					
T.C. Kimlik No : 7710305432					
Muhatap Adı ve Soyadı : SİNPAŞ GAYRİMEN SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRI					
Baba Adı :					
Anne Adı :					
Doğum Yeri :					
Doğum Tarihi :					
İşlem Gören Taşınmazın					
Mahalle veya Köyü		AŞAĞI DUDULLU MAH.			
Cadde/Sokak		SARAYBOSNA CD.			
Kapı/Daire/Blok		-			
Pafta	F22d-24a-3d	Tapu Cilt	71		
Ada	-	Tapu Sayfa	7046		
Parsel	6785				
İktisap Tarihi	27/03/2008				
Arsa Alanı	17487,55				
Arsa Payı	1 / 1				
Bağımsız Birim Alanı	0				
Bağımsız Birim Payı	1 / 1				
Cinsi	Arsa				
Beyan Nosu ve Sıra	1342936 / 2				
Rayıç Değerler Tablosu					
Yıl	Oran	Rayıç Değer	Vergiden Muaf Miktar	Vergiye Tabi Rayıç	Tahakkuk
2010	0,006	1.748.755,00	0,00	1.748.755,00	10.492,53
2011	0,006	1.816.082,07	0,00	1.816.082,07	10.896,49
2012		0,00	0,00	0,00	0,00
2013		0,00	0,00	0,00	0,00

Müdürlüğümüzde işlem görmekte olan yukarıda bilgileri yer alan taşınmazın Belediyemiz kayıtlarının tetkikinde Emlak vergisi borcuna rastlanmamıştır.

Bilgilerinize arz ederim.

Metin KARADAĞ
Mali Hizmetler Müdürü

11. SERTİFİKASYONLAR



