

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

HALKALI PARSELLER

İSTANBUL/KÜÇÜKÇEKMECE

HALKALI / 6 ADET PARSEL

29.12.2011

2011/101



HARMONİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
RAPORUN KAPSAMI	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	5
3.3. GAYRİMENKULLERİN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN MÜLKİYET DEĞİŞİKLİKLERİ	7
3.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR BİLGİLERİ	7
3.5. GAYRİMENKULLERİN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER	13
3.6. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	13
3.7. GAYRİMENKULLERİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HUKUKİ DURUMUNDA (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER	14
3.8. SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE GAYRİMENKULLER/PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	14
4. GAYRİMENKULLERİN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ	14
4.1. GAYRİMENKULLERİN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	14
4.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI	16
5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	18
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER	18
5.2. EKONOMİK VERİLER	19
5.3. BÖLGE VERİLERİ	21
6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	24
6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	24
6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	24
7. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ	26
7.1. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	26
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	26
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	27
8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	39
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	39
9. SONUÇ	39
9.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	40
9.2. G.Y.O PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	40
10. RAPOR EKLERİ	41
FOTOĞRAFLAR	41
İMAR DURUMU YAZISI	43
TAKYİDAT BELGELERİ	44
11. SERTİFİKASYONLAR	66

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TÜRÜ	: Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan " Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporudur.
RAPORUN KAPSAMI	: İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi'nde, üzerlerinde Sinpaş GYO A.Ş. hissesi bulunan 800 ada 5 ve 13 parseller, 801 ada 1 ve 19 parseller ile Sinpaş GYO A.Ş. tam mülkiyetindeki 801 ada, 20 ve 22 parselin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanmıştır.
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI	: 01.12.2011 / 2011-400-101
DEĞERLEME TARİHİ	: 15.12.2011
RAPORUN TARİHİ	: 29.12.2011
RAPOR NUMARASI	: 2011/101
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	: Değerleme konusu parseller ile ilgili şirketimizce 28.01.2010 tarih 09_301_09 sayılı, 20.12.2010 tarih 10_400_118_06 ve 22.07.2011 tarih 11_400_80 sayılı değerlendirme raporları hazırlanmıştır.
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

2. 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, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi'nde üzerlerinde Sinpaş GYO A.Ş. hissesi bulunan 800 ada 5 ve 13 parsel, 801 ada 1 ve 19 parseller ile Sinpaş GYO A.Ş. tam mülkiyetindeki 801 ada, 20 ve 22 parsel no'lu arsaların 29.12.2011 tarihi itibari ile güncel satış değerinin tespiti

3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

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

Değerleme konusu gayrimenkuller, Küçükçekmece İlçesi Halkalı Mahallesi'nde, Sinpaş Bosphorus City ve İstanbul Sarayları Projesi yakın çevresinde konumlu, Sinpaş GYO A.Ş. tam mülkiyetindeki 41.884,36 m² alanlı 801 ada 22 parsel, 14.940,45 m² alanlı 801 ada 20 parsel ve Sinpaş GYO A.Ş. hissesi bulunan 1.000 m² alanlı 800 ada 5 parsel, 1.962,93 m² alanlı 800 ada 13 parsel, 12.000 m² alanlı 801 ada 1 parsel, 37.115,55 m² alanlı 801 ada 19 parsel no'lu arsalardır. Değerleme konusu parsellere ilişkin ayrıntılı bilgiler (yeri, konumu, tanımı ve tapu kayıtları) alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

Tablo. 1 Tapu Sicil Kayıtları

İLİ	:	İSTANBUL	İSTANBUL	İSTANBUL
İLÇESİ	:	KÜÇÜKÇEKMECE	KÜÇÜKÇEKMECE	KÜÇÜKÇEKMECE
MAHALLESİ	:	HALKALI	HALKALI	HALKALI
KÖYÜ	:	-	-	-
SOKAĞI	:	-	-	-
MEVKİİ	:	MENEKŞE	MENEKŞE	MENEKŞE
PAFTA NO	:	F21C21A1B	F21C16D4C	F21C21A2A
ADA NO	:	800	800	801
PARSEL NO	:	5	13	1
YÜZÖLÇÜMÜ	:	1.000,00 m ²	1.962,93 m ²	12.000,00 m ²
NİTELİĞİ	:	ARSA	ARSA	ARSA
CİLT/SAHİFE NO	:	127/12416	135/13203	127/12417
YEVMIYE NO	:	18103	22984	18103
TAPU TARİHİ	:	26.09.2007	18.12.2009	26.09.2007
HİSSE ORANI	:	156132/240000	155463/240000	156132/240000
SAHİBİ (*)	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

(*) Hisseli tapu malik bilgileri ve hisse oranları rapor ekinde sunulmuştur.

İLİ	:	İSTANBUL	İSTANBUL	İSTANBUL
İLÇESİ	:	KÜÇÜKÇEKMECE	KÜÇÜKÇEKMECE	KÜÇÜKÇEKMECE
MAHALLESİ	:	HALKALI	HALKALI	HALKALI
KÖYÜ	:	-	-	-
SOKAĞI	:	-	-	-
MEVKİİ	:	MENEKŞE	-	MENEKŞE
PAFTA NO	:	F21C21A2D	-	F21C21A2A
ADA NO	:	801	801	801
PARSEL NO	:	19	20	22
YÜZÖLÇÜMÜ	:	37.115,55 m ²	14.940,45 m ²	41.884,36 m ²
NİTELİĞİ	:	ARSA	ARSA	ARSA
CİLT/SAHİFE NO	:	135/13193	135/13194	138/13509
YEVMIYE NO	:	22794	25038	6295
TAPU TARİHİ	:	15.12.2009	25.10.2011	18.03.2011
HİSSE	:	196279/240000	TAM	TAM
SAHİBİ (*)	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

(*) Hisseli tapu malik bilgileri ve hisse oranları rapor ekinde sunulmuştur.

3.2. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Küçükçekmece Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları görülmüş olup, 13.12.2011 tarihli resmi takyidat belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

800 Ada 5 Parsel 1.000,00 m² Arsa (Hisse:156132/240000);

- Küçükçekmece Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 07.05.2003 tarih 2002/106 esas sayılı yazısı ile iş bu taşınmazda ortaklığın giderilmesi davası açıldığına dair İ.İ.K.'nun 28. Mad. Şerhi. (15.05.2003 tarih/4406 yev.)

800 Ada 13 Parsel 1.962,93 m² Arsa (Hisse:155463/240000)

- Küçükçekmece Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 07.05.2003 tarih 2002/106 esas sayılı yazısı ile iş bu taşınmazda ortaklığın giderilmesi davası açıldığına dair İ.İ.K.'nun 28. Mad. Şerhi. (15.05.2003 tarih/4406 yev.)
- Sağlık Tesis Alanı 19.02.2007 tarih 2691 yevmiye

801 Ada 1 Parsel 12.000,00 m² Arsa (Hisse:156132/240000)

- Küçükçekmece Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 07.05.2003 tarih 2002/106 esas sayılı yazısı ile iş bu taşınmazda ortaklığın giderilmesi davası açıldığına dair İ.İ.K.'nun 28. Mad. Şerhi. (15.05.2003 tarih/4406 yev.)
- T. C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) lehine, 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7.maddesine göre belirtme. (18.10.2010 tarih/15145 yev.)

801 Ada 19 Parsel 37.115,55 m² Arsa (Hisse:196279/240000)

- Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü lehine, 1164 Sayılı Arsa Ofisi Kanunu'nun 11. Maddesi ve Yönetmeliğin 58. Maddesi uyarınca Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün sattığı arsaları alanlar, en geç 2 yıl içinde tasdikli imar planları uyarınca inşaat yapmak zorundadırlar. 2 yıl içinde tasdikli imar planlarına uygun inşaat yapılmadıkça satılamaz, devredilemez veya haczedilemez.
- 10 adet gecekondulu işgali vardır.
- Küçükçekmece Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 07.05.2003 tarih 2002/120 esas sayılı yazısı ile iş bu taşınmazda ortaklığın giderilmesi davası açıldığına dair İ.İ.K.'nun 28. Mad. Şerhi. 15.05.2003/4405 yev.
- Küçükçekmece Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 07.05.2003 tarih 2002/120 esas sayılı yazısı ile iş bu taşınmazda ortaklığın giderilmesi davası açıldığına dair 28. Mad. Şerhi. 15.05.2003 tarih/4405 yev.
- T.C. Başbakanlık TOKİ lehine, 4650 sayılı kanunla Değişik 2942 sayılı kanun hükümlerine göre kamulaştırma şerhi. (13.04.2007 tarih/6539 yev.)
- T. C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) lehine, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7.maddesine göre belirtme. (14.04.2008 tarih/7223 yev.)

- T. C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) lehine, 4650 sayılı kanunun 2942 sayılı kanun 7.maddesi hükümlerine göre kamulaştırma şerhi. (14.04.2008 tarih/7223 yev.)
- Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığı'nca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir. (13.08.2009 tarih/17329 yev.-TOKİ'nin 18944/1494045 Hissesi)
- Mehmet Altun, Halit Sercan, Aynur Saltoğlu, Yıldız Holding A.ş., S.S.Özgüven Konut Yapı koop., Nurettin Vlora, Mübarek Vlora, Fevziye Amidemiri, Selim Pendül, Hüseyin Nakip, Turhan, İbrahim Taşkın, Mehmet Abbas ve müştereklerinin ifraz borcundan dolayı K.Çekmece Belediyesi'nin 21.03.2007 gün ve 2968 sayılı yazıları
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi lehine 2942 Sayılı Yasanın 7. Madde şerhi. 18.01.2007 tarih/624 yev. (Kamulaştırma)
- Haciz: 15.12.2007 Tarih, Y:2532, Borç:1.000 YTL K.Çekmece Belediyesi 14.02.2007 gün ve 1511 sayılı yazıları (Tamamına)

801 Ada 20 Parsel 14.940,45 m² Arsa (Hisse:TAM)

- Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü lehine, 1164 Sayılı Arsa Ofisi Kanunu'nun 11. Maddesi ve Yönetmeliğin 58. Maddesi uyarınca Arsa Ofisi Genel Müdürlüğü'nün sattığı arsaları alanlar, en geç 2 yıl içinde tasdikli imar planları uyarınca inşaat yapmak zorundadırlar. 2 yıl içinde tasdikli imar planlarına uygun inşaat yapılmadıkça satılamaz, devredilemez veya haczedilemez.
- 10 adet gecekondulu işgali vardır.
- Küçükçekmece Sulh hukuk Mahkemesinin 07.05.2003 tarih 2002/120 esas sayılı yazısı ile iş bu taşınmazda ortaklığın giderilmesi davası açıldığına dair İ.İ.K.'nun 28. Mad. Şerhi. (15.05.2003 tarih/4405 yev.)
- TOKİ lehine 4650 sayılı kanunla değişik 2942 sayılı kanun hükümlerine göre kamulaştırma şerhi. 13.04.2007 tarih/6539 yev.
- TOKİ lehine 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7.maddesine göre belirtme. (14.04.2008 tarih/7223 yev.)
- TOKİ lehine 4650 sayılı kanunla değişik 2942 sayılı kanun hükümlerine göre kamulaştırma şerhi. (14.04.2008 tarih/7223 yev.)
- Kamu hizmetine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığı'nca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir. (13.08.2009 tarih/17329 yev. (TOKİ Hissesi)
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi lehine 2942 sayılı yasanın 7. madde şerhi. (18.01.2007 tarih/624 yev.)

801 Ada 22 Parsel 41.884,36 m² Arsa (Hisse:TAM)

- Geçit hakkı vardır. (Özel koşullar: 801 ada 21 parsel lehine 15.134,17 m² geçit hakkı, 801 ada 22 parsel lehine 5.670,62 m² lik alanda geçit hakkı) (18.03.2011 tarih/6295 yev.)

3.3. Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri

Son 3 yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmazlara ilişkin alım-satım işlemleri aşağıda verilmiştir.

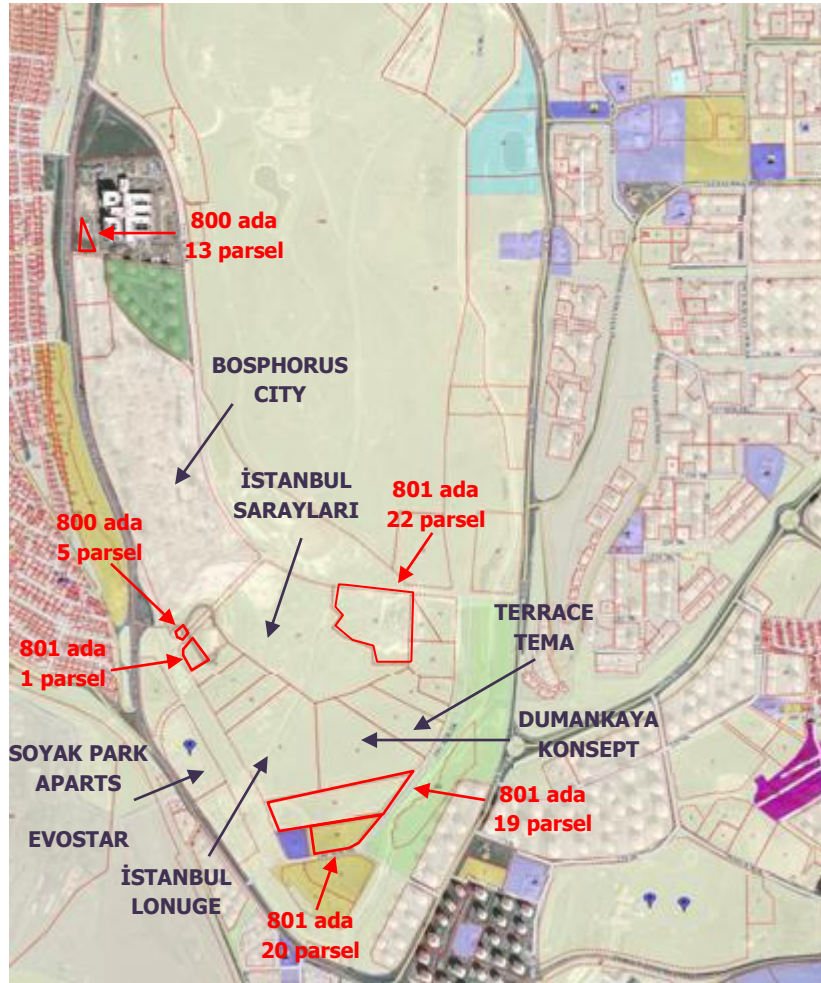
-801 ada 20 parselin geldisi olan 478 ada 4 parsel, 801 ada 8 parsel ve 801 ada 16 parselde 30.10.2008 tarihinde hisse tevhidini ve alım işlemi gerçekleşmiştir.

-1110/240000 pay Maliye Hazinesi adına kayıtlı iken 13.10.2011 tarih ve 24075 yev. ile, 2309/24000 pay T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) adına kayıtlı iken 25.10.2011 tarih 25038 yev. ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne satış işlemi gerçekleşmiş ve 801 ada 20 parsel no'lu arsa Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi tam mülkiyetine geçmiştir.

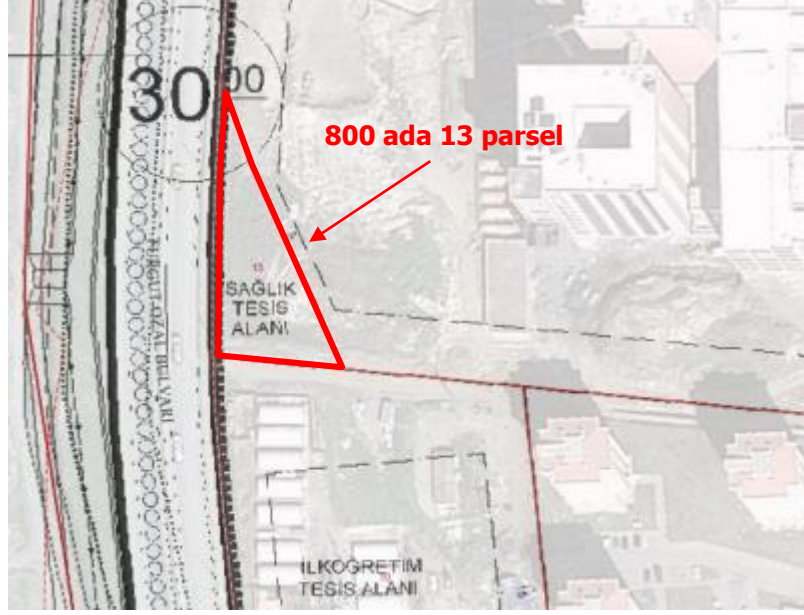
Diğer parseller için son 3 yıllık dönemde herhangi bir alım-satım kaydına rastlanmamıştır.

3.4. Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

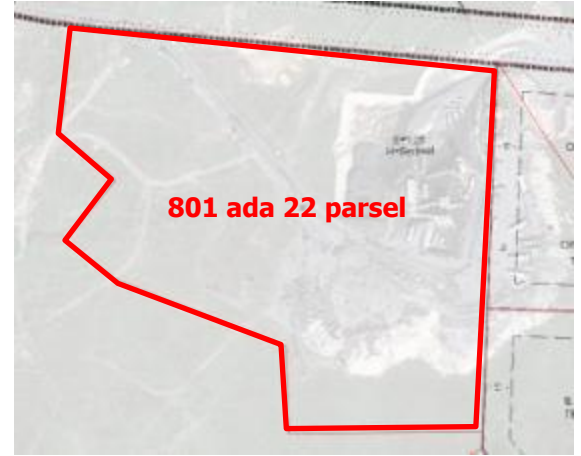
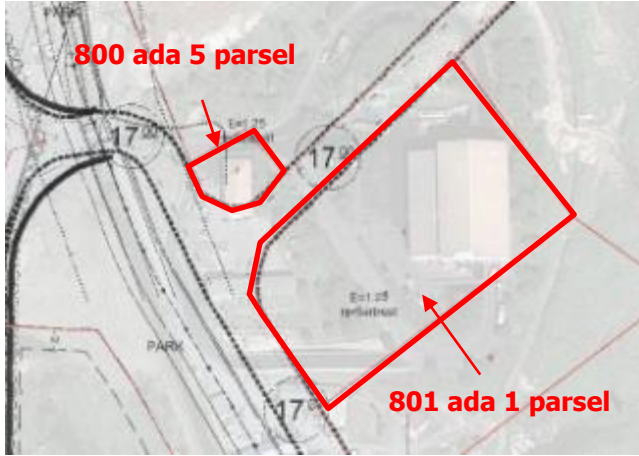
Değerleme konusu taşınmazlar; yapılanma hakları konusunda, Küçükçekmece Belediyesi yetki sınırları içerisinde, 07.11.2010-07.03.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Halkalı Toplu Konut Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında yer almaktadır.



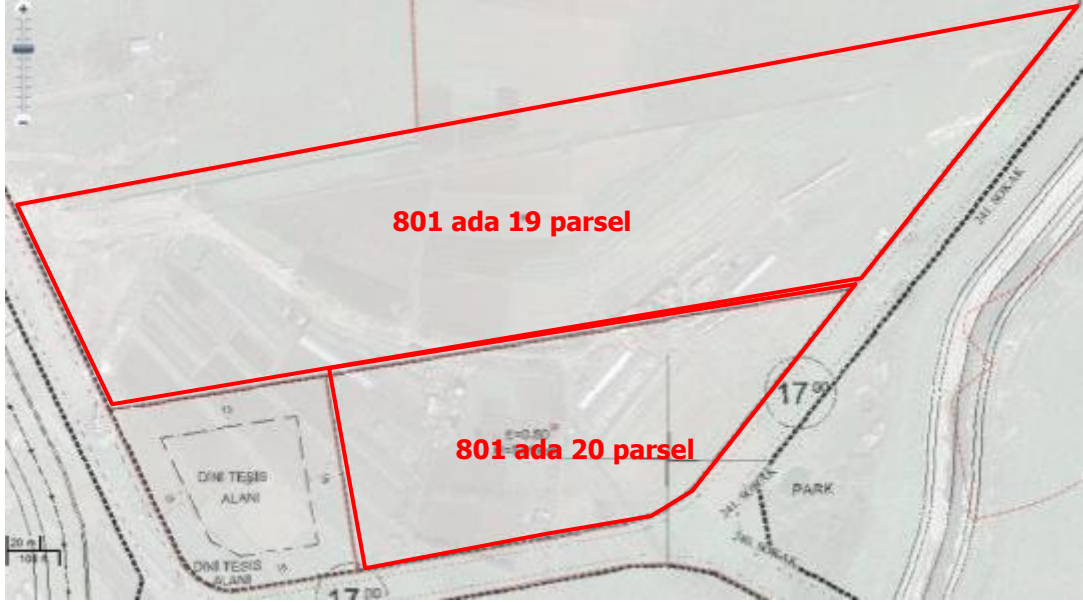
Küçükçekmece Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu 800 ada 13 parsel sayılı taşınmaz, 1/1000 ölçekli Halkalı Toplu Konut Revizyon Uygulama İmar Planı'nda "Sağlık Tesis Alanı"nda kalmaktadır.



Küçükçekmece Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu 800 ada 5 parsel, 801 ada 1 ve 22 parsel sayılı taşınmazlar, 1/1000 ölçekli Halkalı Toplu Konut Revizyon Uygulama İmar Planı'nda Emsal: 1.25, H:Serbest "Konut Alanı"nda kalmaktadır.



Küçükçekmece Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu 801 ada 20 parsel sayılı taşınmaz, 1/1000 ölçekli Halkalı Toplu Konut Revizyon Uygulama İmar Planı'nda Emsal: 0.50, H:Serbest yapılaşma şartlarında "Ticaret Alanı"nda, 801 ada 19 parsel sayılı taşınmaz E:1,25, H:serbest yapılaşma şartlarında "Konut Alanı"nda kalmaktadır.



PLAN NOTLARI

Genel Hükümler

- ✓ Bu plan kapsamında; Deprem yönetmeliği, Sığınak yönetmeliği, Otopark yönetmeliği, Su kirliliği kontrol yönetmeliği, Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik, Karayolları kenarına yapılacak ve açılacak tesisler hakkında yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- ✓ İlgili kurum (TEİAŞ, BEDAŞ, İSKİ, İGDAŞ, VB.) görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- ✓ Planlama alanı bütününde her türlü yapılar için ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüt raporları hazırlanmadan uygulama yapılamaz.
- ✓ Ulaştırma Bakanlığının Atatürk Havaalanı ve çevresine mania planı ile gelen irtifa sınırlamalarında hava mania sınırları içinde kalan imar adalarında o sınır için getirilen maks. h yüksekliğini aşan (baca, asansör kulesi, vb. dahil) bina yapılamaz.
- ✓ Hava mania planına göre gösterilen aşılmayacak kot sınırlarına uyulacaktır. Hava mania kotlarının aşılmış olduğu noktalarda Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nden görüş alınacaktır.
- ✓ Mania planı iniş-kalkış koridorunda kalan bölgede binaların çatı ve dış cephe kaplamalarının parlayıcı ve yansıtıcı özellik taşınamaması, alçalma-tırmanma koridorunda uçakların yoğun gürültü oluşturmasından dolayı binalarda gürültü önleyici malzemeler kullanılmalı ve bölgedeki binalardan annex-14 part 6 gereğince maniaların görsel yardımcıları işaretlenmesi ve ışıklandırılması zorunludur.
- ✓ Planda gösterilen enerji nakil hatlarının geçtiği imar adalarında hattın tesir alanında kalan parseller planda belirlenen yüksekliği geçmemek şartı ile teiaş yönetmelik şartlarına göre Teiaş Grup İşletme Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- ✓ Planlama alanı içerisinde kalan raylı sistem güzergahları ve istasyon noktaları şematik olup güzergah ve istasyon noktaları uygulama projesi aşamasında kesinleşecektir ve Ulaşım Daire Başkanlığı'nca onaylanacak uygulama projesi doğrultusunda ilgili kurum görüşleri alınarak uygulama yapılacaktır.
- ✓ Uygulama imar planında sosyal ve teknik altyapı alanı olarak belirlenen alanlar kamu eline geçmeden inşaat uygulamasına geçilemez.
- ✓ Kamu Tesis Alanlarında (yönetim, eğitim, sağlık vb. tesis alanları) idarenin sunacağı mimari avan projelere Küçükçekmece Belediyesi'nden ruhsat alınacaktır.
- ✓ Kentsel hizmet alanlarında belediye hizmet alanı, belediyeye ait kültürel tesis, tiyatro, semt konakları, muhtarlık binası, sağlık ocağı, fuar alanları, açık ve kapalı spor alanları, ptt, iski ve Telekom'a ait tesis ve binalar yer alabilir. bu alanlardaki yapılar için bahçe mesafeleri, 3 m'den az olmamak şartıyla ilçe belediyesinin onaylayacağı mimari avan proje doğrultusunda belirlenecektir.

- ✓ *Planlama alanında merkezi özellik gösteren civarında özellikle sağlık, itfaiye, iletişim-haberleşme, vb. tesislerin bulunduğu alanlardaki açık alan, meydan, yeşil alan, park gibi yerlerin uygun noktaları ilgili kuruluşların uygun görüşü alınmak ve heliport alanı yönetmeliğine uymak şartı ile kamuya ait helikopter iniş-kalkış pisti (heliport alanı) olarak kullanılabilir.*
- ✓ *Planlama alanı içinde Park ve Bahçeler Müdürlüğü, Ulaşım Daire Başkanlığı vb. kurumların uygun görüşü alınmak kaydı ile meydan ve yeşil alanların altında ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği toprak derinliği bırakılarak ve doğal zemin biçimi değiştirilmeyecek şekilde olağanüstü durumlarda sığınak olarak kullanılmak üzere yer altı otopark alanı düzenlenebilir.*
- ✓ *Planda park, yeşil alan, açık otopark vb. alanlar acil durumlarda çadır kurulacak alan olarak kullanılabilir.*
- ✓ *Atatürk Olimpiyat Parkı bağlantı yolu üzerinde bulunan parseller bu yoldan mahreç almayacaktır.*
- ✓ *Dere taşkını olan parsellerde dere ıslah çalışmaları yapılmadan uygulama yapılmaz.*
- ✓ *Bölge parkında yeşil alan düzenlemesi, ağaçlandırma, göletler, yaya ve bisiklet yolları, açık hava tiyatrosu, toplantı ve gösteri yerleri, seyir terasları, spor tesisleri, acil müdahale merkezi, akom tesisleri, sağlık merkezi, gençlik kampı, teknopark, rekreasyon tesisleri ve restaurant yapılabilir. bu alanda konut yapılamaz.*
- ✓ *Plan bütününde tabi zeminin her noktasında 0.50 metre altında ve bina cephe hattı gerisinde kalmak kaydı ile yan ve arka bahçede parsel tamamında otopark yapılabilir.*
- ✓ *Bu plan tasdikinden önceki onaylı imar planı şartlarına göre inşaat ruhsatı alınarak yapılmış parsellerde bu plan ile istikametlerinin değişmesi durumunda müktesep haklar doğrultusunda Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenebilir. Yeni plan ile getirilen ilave inşaat hakkı kullanılması durumunda daha önce kazanılmış müktesep haklar geçerli olmayıp yeni plan şartları geçerlidir.*
- ✓ *Uygulama net imar parseli üzerinden yapılacaktır.*
- ✓ *Kadastral parseller imar parseline dönüştürülmeden inşaat uygulaması yapılamaz.*
- ✓ *Kot alma noktası binanın oturacağı tabi zeminin orta noktasıdır.*
- ✓ *Tüm yapılarda mimari projeye uygun çatı yapılacaktır. çatı yapılmadan iskan ruhsatı verilemez. Binalarda çatı-saçak çıkması 0.50-1.50 metre arasında olabilir.*
- ✓ *Açık ve kapalı çıkma 1.50 metredir ve kapalı çıkmalar emsale dahildir. Açık çıkmalar emsale dahil değildir. Açık çıkmalar (balkonlar) kapatılmaz.*
- ✓ *Max. su basman kotu +1.50 metredir.*
- ✓ *Yapılaşma katsayısını aşmamak üzere bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Bu durumda iki bina arasındaki mesafe imar mevzuatında tanımlanan mesafenin altında olamaz.*
- ✓ *Planda belirtilen ön, yan ve arka bahçe mesafeleri açık ve kapalı çıkmadan sonraki mesafelerdir.*
- ✓ *Yapılarda renk çatı kaplaması cephede doluluk boşluk oranları, bina birim ölçülerinde yöresel mimari karakteristiklerine ve topografya ile doğal bitki örtüsüne uyacaktır.*
- ✓ *İskan ruhsatı alınmadan önce her 25 m² inşaat alanına karşılık bir ağaç dikilecektir.*
- ✓ *Planlama alanı içerisinde öngörülen ticaret alanları, kentsel sosyal altyapı alanlarının otopark ihtiyacı İstanbul Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi fonksiyon alanları içerisinde çözümlenecektir.*
- ✓ *Ticaret alanları, akaryakıt istasyonları, kentsel sosyal altyapı alanları ile ilgili uygulama aşamasında otopark fonksiyonu ve tesis giriş-çıkışları hususunda parsel bazında ulaşım ve trafik düzenleme komisyonu kararı alınacaktır.*
- ✓ *Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda İstanbul Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.*
- ✓ *Binaların giriş kotları vaziyet planında belirlenir. binalar genellikle tabi zeminden kot alacaktır. Ancak topografya özelliklerinden dolayı yol ve parsel zemini arasında daha uyumlu ilişki kurmak amacıyla binalar yoldan kotlandırılabilceği gibi tabi zeminin korunmasına özen gösterecek şekilde bir ölçü sınırlamasına bağlı kalmadan tesviyeler yapılabilecek ve binalar bu tesviye edilmiş zemin üzerinden kot alabileceklerdir.*
- ✓ *Konut ve ticaret alanlarında ilgili kurum ve kuruluşların (Sağlık Bakanlığı, Milli Eğitim Bakanlığı, Ulaşım Daire Başkanlığı) görüşlerini almak ve talebin bulunduğu alandaki yapılaşma koşullarını aşmamak ve avan projesi İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca onanmak koşulu ile özel okul, özel hastane ve özel katlı otopark yapılabilir.*

Konut Alanları

- ✓ *Bu alanlarda planda tanımlanmış yapılaşma şartlarını geçmemek koşulu ile mimari avan proje doğrultusunda ayırık, ikiz-ayırık ve blok uygulamaları yapılabilir.*

- * min. ön bahçe mesafesi = 5.00 metre, min. yan bahçe mesafesi = 4.00 metre
- * min. bina cephesi = 8.00 metre, min. bina derinliği = 10.00 metre
- * min. parsel cephesi = 25.00 metre, min. parsel derinliği = 30.00 metre
- * min. ifraz alanı = 1000 metrekare'dir.

29.07.2008 – 06.10 2008 TARİHLİ ONAYLI KARARLA EKLENEN PLAN NOTLARI

- ✓ İdari tesis alanında ptt, itfaiye, karakol, telekom v.b. kamu tesisleri yer alabilir.
- ✓ Emsal dahilinde yarım kat ve teras katı yapılabilir, çatı katı yapılamaz.
- ✓ Plan bütünündeki kreş alanlarında anaokulu yapılabilir.
- ✓ Mesleki ve teknik öğretim alanında çekme mesafesi şartı aranmayacaktır.
- ✓ Bu plan notları, 20.01.2008 tasdik tarihli revizyon uygulama imar planı bütününde geçerlidir.

05.05.2009 TARİHLİ ONAYLI KARARLA EKLENEN PLAN NOTLARI

- ✓ İdari tesis alanında polis merkezi veya kriminal laboratuvarı yapılabilir.
- ✓ Kültürel tesis alanı, özel kreş, özel eğitim ve özel spor alanında uygulama, çevre yapılanma koşullarına uygun olmak kaydı ile ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
- ✓ Ticaret alanlarında özel huzurevi yapılabilir.
- ✓ Komşu parsellerde yer alan sağlık tesisleri ihtiyaca göre birleştirilebilir.
- ✓ Konut alanlarında yer alan müstakil trafo parselleri konut alanı olmayıp konut adasının emsal hesabına dahil edilmez.
- ✓ Bu plan notları 20/01/2008 tasdik tarihli revizyon uygulama imar planı bütününde geçerlidir.

09.05.2010 TARİHLİ ONAYLI KARARLA EKLENEN PLAN NOTLARI

- ✓ B-3 simgesi verilen konut alanlarında teşekküle esas bina olmaması halinde ön, arka ve yan çekme mesafesi 3 metre olarak uygulanacaktır.
- ✓ Ticaret alanlarında; özel eğitim, özel sağlık birimleri yer alabilir.
- ✓ Özel proje alanında TAKS:0.10 KAKS:0.25'dir. Özel proje alanındaki bölge parkı (tema park) ve diğer fonksiyonların sınırları ile emsalin fonksiyonlar arasındaki dağılımı kentsel tasarım projesine göre hazırlanacak avan projesinde belirlenecektir. Avan proje onayı ilçe belediyesi tarafından yapılacaktır. Avan projeye göre belirlenen fonksiyonların sınırları esas alınarak imar uygulaması (ifraz, tevhid vb.) yapılacaktır.
- ✓ Özel proje alanında; fonksiyon dağılımı kentsel tasarım projesinde belirlenmek üzere bölge parkı (tema park), konut, otel, motel ve rezidance gibi konaklama tesisleri, lokanta, kafe, çay bahçesi, büfe, perakende satış birimleri gibi ticaret üniteleri, çok katlı mağaza ve çarşı içeren alışveriş merkezleri, fuar alanları, ofis, büro, showroomlar (sergi-satış), banka ve finans kurumlarını içeren iş merkezleri, sinema, tiyatro, lunapark, hayvanat bahçesi, müze, sergi salonları gibi kültürel tesisler, yüzme havuzu, buz pisti, atış poligonu, squash (duvar tenisi) gibi spor salonları, su oyunları ve su sporları, hobi bahçeleri ile bu fonksiyonları destekleyen diğer fonksiyon alanları ve yapılar yer alabilir.
- ✓ Özel proje alanında yollardan minimum 15 metre, dere ıslah sınırından ise, minimum 25 metre çekme mesafesi uygulanacaktır.
- ✓ Özel proje alanındaki fonksiyonlarda H:serbest olup, blok boyutları, şekli, gabarisi ve kat yükseklikleri mimari avan projesinde belirlenecektir.
- ✓ Özel proje alanında, otopark ihtiyacını karşılayabilmek amacıyla, kentsel tasarım projesi ile belirlenecek alanlarda, yerüstünde yer alacak bitki örtüsünün yaşayabileceği derinlikte toprak örtüsü bırakılmak şartıyla ilgili müdürlüklerin görüşü alınarak, ticari amaçlı yer altı katlı otoparkı yapılabilir.
- ✓ Özel kreş alanında mimari avan projeye göre uygulama yapılacak olup, özel ilköğretim ve özel lise gibi eğitim birimleri yer alabilir.
- ✓ **Konut alanlarında ada ya da parsel için belirlenen emsal değeri içerisinde kalmak ve emsal alanının %5'ini aşmamak kaydıyla ticaret yapıları yapılabilir. Bu yapılar bağımsız blok olarak ve/veya konut bloklarının zemin ve bodrum katlarında projelendirilebilir. Uygulama ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır. Ayrıca parsel içerisinde konut yapılarından bağımsız olarak yapılacak ticaret yapıları maxh=2 kat ve inşaat alanı max=3000 m²'yi geçmemek üzere ilçe belediyesince onaylanacak avan proje doğrultusunda yapılabilir. (25.06.2010 tarih ve 3108 sayılı TOKİ başkanlık oluru ile onaylanmıştır.)**

- ✓ *Rekreasyon alanında KAKS=0.25, h=serbest olup uygulama ilçe belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır. (25.06.2010 tarih ve 3108 sayılı TOKİ başkanlık oluru ile onaylanmıştır.)*
- ✓ *Rekreasyon alanlarında hazırlanacak olan kentsel tasarım projesinde kullanım alanları belirlenmek üzere, lokanta, kafe, çay bahçesi, büfe, mağaza ve çarşı gibi perakende satış üniteleri yanı sıra ofis, büro, showroolar (sergi-satış), banka ve finans gibi kurumlarını içeren iş merkezleri, otel-motel gibi konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, lunapark, müze, sergi salonları gibi kültürel tesisler, yüzme havuzu, buz pisti gibi spor salonları, tenis, mini golf gibi spor alanları, hobi bahçeleri ile bu fonksiyonları destekleyen diğer fonksiyon alanları ve yapılar yer alabilir.*
- ✓ *Rekreasyon alanlarında hazırlanacak olan kentsel tasarım projesinde kullanım alanları belirlenmek üzere, avan projeye göre belirlenecek fonksiyonların sınırları esas alınarak imar uygulaması (ifraz, tevhit vb.) yapılacaktır. imar uygulaması (ifraz, tevhit işlemleri) sonucu oluşacak fonksiyon alanları özel mülkiyete konu olabilir ve yapılacak yapılar şahıslarca yapılabilir.*
- ✓ *Rekreasyon alanlarında birinci bodrum katlar iskan edilebilir ve emsale dahil değildir. birinci bodrum katın iskan edilecek alanı parsel alanının %50'sini geçemez.*
- ✓ *Dere güzergahında kalan parsellerde ilgili kurumlardan (İSKİ vs.) alınacak görüş doğrultusunda uygulama yapılacaktır.*
- ✓ *Bu plan notları 20.01.2008 tasdik tarihli revizyon uygulama imar planı bütününde geçerlidir.*
- ✓ *BHA'da (belediye hizmet alanı) İBB'ye ait hizmet birimleri ve tesisleri, halk ekmek fabrikası, afet koordinasyon merkezi, depolar, acil müdahale merkezi, akom tesisleri vb. yer alabilir. bha alanı ibb mülkiyetine geçmeden özel proje alanında uygulama yapılamaz. (25.06.2010 tarih ve 3108 sayılı TOKİ başkanlık oluru ile onaylanmıştır.)*
- ✓ *Özel proje alanında yapılacak bodrum katlarda taks değerini aşmamak şartıyla 2 bodrum kat iskan edilebilir ve emsale dahil değildir. Sığınak, depo, otopark, ve sosyal tesisleri, vb. kullanımlar diğer bodrum katlarda düzenlenebilir. Bina oturma alanlarında ve dışında kalan kısımlarında zemin altı otopark yapılabilir.*
- ✓ *Açıklanmayan hususlarda toplu konut alanı mer'î imar planı plan notları geçerlidir. (25.06.2010 tarih ve 3108 sayılı TOKİ başkanlık oluru ile onaylanmıştır.)*

07.11.2010 TARİHLİ ONAYLI KARARLA EKLENEN PLAN NOTLARI

Genel Hükümler

- ✓ *Planlama alanında yapılacak yol projelerinde TOKİ'nin görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.*
- ✓ *Plan bütünündeki kreş alanlarında anaokulu yapılabilir. Kreş ve anaokulu alanlarında özel kreş ve özel anaokulu yapılabilir.*
- ✓ *Özel eğitim alanlarında; özel ilköğretim, özel üniversite yapılabilir. Özel üniversite yapılması durumunda, bu alanda başka eğitim birimi yer alamaz. İlköğretim tesisi ile ortaöğretim tesisi tek tek ya da beraber yapılabilir. Bu alanlarda ilgili kurum görüşü alınmak şartı ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır.*
- ✓ *Yüksek yapılarda; ön, yan ve arka bahçe mesafeleri İstanbul İmar Yönetmeliği'ne uygun olarak düzenlenir.*
- ✓ *Özel sağlık alanı, özel kültürel tesis alanı, özel kreş alanı, özel eğitim alanı ve özel spor alanında uygulama, çevre yapılanma koşullarına göre E=1,70'i geçmemek kaydı ile ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.*
- ✓ *Spor alanlarında özel spor tesis alanı yapılabilir. Bu alanda avan projeye göre uygulama yapılacaktır.*
- ✓ *Açıklanmayan hususlarda İstanbul İmar Yönetmeliği geçerlidir.*
- ✓ *436 ada 1 parselde Özel Eğitim Tesisi de yapılabilir. İlçe Belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.*

Konut Alanları

- ✓ *B-3 simgesi verilen konut alanlarında ön ve arka bahçe mesafesi 3.00 m olarak uygulanacaktır. Ancak, komşu parsellerde yan bahçe mesafesi bırakılarak yapılmış ruhsatlı bina bulunması halinde yan bahçe mesafesi 3.00 m olarak uygulanacaktır. Bina derinliğinin 7.00 m'nin altına düşmesi halinde ise, İstanbul İmar Yönetmeliği'nin ilgili maddesine göre uygulama yapılacaktır. B-3 simgesi olan konut alanlarında plan notlarının 2.1., 2.2. ve 2.5. maddelerine göre uygulama yapılmaz.*

Ticaret Alanları

- ✓ *Bu bölgede ticari amaçlı yapılar, bürolar, işhanları, gazino, lokanta, çarşı, mağazalar, bankalar, oteller, sinema, tiyatro gibi sosyo-kültürel tesisler ve benzeri yapılar yapılabilir.*
- ✓ *Hmax=Serbest lejandı getirilen ticaret alanlarında üst katlar konut olarak kullanılabilir.*
- ✓ *Bina cepheleri, bina derinliği, blok boyutları ve binalar arası mesafeler mimari avan projede belirlenecektir.*

- ✓ Yeni yapılacak ifrazlarda geçerli olmak üzere; min parsel cephesi= 25.00 metre, min. parsel derinliği=30.00 metre, min. ifraz=1000 metrekare'dir.

Özel Proje Alanı

- ✓ Özel proje alanında emsal 0.30 dur.
- ✓ Eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katların ticari amaçlı olarak kullanılacak kısımları emsale esas inşaat alanının %50'sini geçemez. Bu alanlar iskan edilebilir ve emsale dahil değildir.
- ✓ Özel proje alanının kentsel tasarım projesinde bölge parkı (tema park) olarak ayrılacak kısımlarda rekreatif amaçlı yapılar yapılabilir, bu yapılar TAKS ve KAKS hesabına dahil değildir ve emsale esas inşaat alanı planda belirlenen özel proje alanı yüzölçümünün %10'unu geçemez.
- ✓ Özel proje alanında yollardan minimum 10 metre, dere ıslah sınırından ise minimum 25 metre çekme mesafesi uygulanacaktır.
- ✓ Özel proje alanında kentsel tasarım projesine göre oluşturulacak parsellerde yer alacak yapıların giriş kotları, vaziyet planında gösterilen ada içi yollar mahreç alınarak kot verilebilir ve bu alanlarda daha önce yapılan dolgular hafredilerek tabii zemine erişilebilir ve binalar bu zeminden kot verilebilir.
- ✓ Bu alanda zemin üstünde katlı otopark yapılabilir ve bu yapılar otopark amacı dışında kullanılamaz, emsale dahi değildir, emsale esas inşaat alanının %10'unu geçemez.

07.03.2011 TARİHLİ ONAYLI KARARLA EKLENEN PLAN NOTLARI

- ✓ Plan bütünündeki kreş alanlarında anaokulu yapılabilir. Kreş ve anaokulu alanlarında özel kreş ve özel anaokulu yapılabilir.
- ✓ Özel sağlık alanı, özel kültürel tesis alanı, özel kreş alanı, özel eğitim alanı ve özel spor alanında uygulama, çevre yapılanma koşullarına göre E=1,70'i geçmemek kaydı ile ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
- ✓ Bölge parkı (tema park) alanındaki rekreatif amaçlı yapılar, lokanta, kafe, çay bahçesi, büfe, parakende satış birimleri gibi ticaret üniteleri, alışveriş ve fuar alanları, showroomlar (sergi-satış) sinema, tiyatro, lunapark, hayvanat bahçesi, müze, sergi salonları gibi kültürel tesisler, yüzme havuzu, buz pisti, atış poligonu, squash, gibi spor salonları, su oyunları ve su sporları, hobi bahçeleri ile bu fonksiyonları destekleyen diğer fonksiyon alanları ve yapılarıdır.

3.5. Gayrimenkullerin Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

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

Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, taşınmazlar üzerinde herhangi bir proje geliştirilmediği görülmüştür. Taşınmazlara ilişkin olarak imar mevzuatı gereği bu aşamada izin gerekmemektedir.

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 parsellerin imar planı gereği kamu alanlarına terk edilmesi gereken kısımların terkleri yapılmış ve arsa statüsüne kavuşturulmuş olup, inşaat uygulaması yapılabilir hale getirilmiştir. Ancak; hisseli mülkiyet yapısındaki 801 ada 19 parsel üzerinde mer'î imar planı doğrultusunda inşaat yapılabilmesi için, öncelikle hissedarların onayının alınması, avan projelerin hazırlanıp onaylanması ve yapı ruhsatının alınması gerekmektedir. 801 ada 20 ve 22 parseller tam mülkiyet yapısındadır.

800 ada 13 parsel mer'î imar planına göre "Sağlık Tesis Alanı"nda kaldığından, kamulaştırılması gerekmektedir.

800 ada 5 parsel ve 1 parseller; mer'î imar planına göre "Konut Alanı"nda kalmasına karşın üzerinde Halkalı Katı Atık Aktarma Merkezi konumludur. Plan fonksiyonu nedeni ile tesisin kaldırılmasından sonra plan fonksiyonuna inşaat yapım prosedürü başlayabilecektir.

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

Son 3 yıl içerisinde taşınmazların hukuki durumunda meydana gelen değişiklikler incelendiğinde; 801 Ada 22 Parsel no'lu taşınmazın 801 ada 2 parselin 25.02.2011 tarihinde ifrazı sonucu oluştuğu görülmüştür.

Değerleme konusu taşınmazlar mer'î imar planı konumunda olan 07.11.2010-07.03.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Halkalı Toplu Konut Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta olup, son 3 yıl içerisinde plan notları dışında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. İlgili plan notları ve yapılan değişiklikler 3.3.1. maddesinde verilmiştir.

3.8. Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Gayrimenkuller/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

Küçükçekmece Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, taşınmazlar üzerinde herhangi bir proje geliştirilmediği görülmüştür. Taşınmazlara ilişkin olarak imar mevzuatı gereği bu aşamada izin gerekmemektedir. Mer'iyette de Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde bulunan taşınmazların portföyde bulunmalarında Sermaye Piyasası Mevzuatı açısından da engel oluşturacak herhangi bir husus bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

4. GAYRİMENKULLERİN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ

4.1. Gayrimenkullerin Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller; İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Atakent Mahallesi, Altınşehir-İstanbul Caddesi'nde 800 ada 4 parsel üzerinde yapımı tamamlanmak üzere olan Sinpaş Bosphorus City Projesi ile 801 ada 21 parsel üzerinde inşası devam eden Sinpaş İstanbul Sarayları Projesi'nin çevresinde bulunan 6 adet arsadır. Konu gayrimenkuller TEM Otoyolu'nun yaklaşık 1 km güneyinde yer almakta olup; batısında Yarımburgaz Mahallesi, konut fonksiyonlu düzensiz yapılaşmalar ve Küçükçekmece Gölü'nün Kuzey ucu, kuzeyinde TOKİ Konutları, TEM Otoyolu ve Atatürk Olimpiyat Stadı, kuzeydoğusunda Mahmutbey Gişeleri ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi yer almaktadır.

Tablo. 2 Konu Gayrimenkullerin Bazı Merkezlere Kuş uçuşu Uzaklıkları

Mesafeler	Uzaklıklar (km)
E-5 Karayolu	7,00
Atatürk Havaalanı	6,75
Küçükçekmece Merkez	3,30
Küçükçekmece Gölü	1,00
Atatürk Olimpiyat Stadı	2,00
TEM Otoyolu	1,75



Küçükçekmece-Halkalı bölgesi E-5 ve TEM bağlantısı (Basın Ekspres Yolu) ve iç kesimlere bağlantı kavşakları ile ulaşım açısından önemli aşama kaydetmiştir. Mevcut yerleşim dışında bölge TOKİ Toplu Konut faaliyetleri ile tanınır olmuş, bilahare "Olimpiyat Köyü" hazırlıkları ile önemli bir ivme kazanmıştır. Son yıllarda TOKİ işbirliği ve özel sektör vasıtasıyla bölgedeki nitelikli projelerde önemli bir artış görülmektedir. Bölge şu anda yapılanma sürecinde olması nedeniyle yer yer şantiye havasında ise de yakın gelecekte merkezi konumu itibarıyla önemli bir prim potansiyeline sahip olduğu düşünülmektedir.

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.

4.2. Gayrimenkullerin Tanımı

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

Değerleme konusu taşınmazlar; Sinpaş Bosphorus City Projesi ile inşa halindeki İstanbul Sarayları Projesi'nin çevre parselleri konumunda olan 800 ada 5 ve 13 no'lu, 801 ada 1, 19, 20 ve 22 no'lu parsellerdir.

800 ada 13 parsel:



Üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan taşınmaz, 1.962,93 m² alana sahip olup, sınırları yağma taş duvarlar ile belirlenmiş vaziyettedir. Taşınmazın batısında Altınşehir-İstanbul Caddesi, güneydoğusunda TOKİ konutları, kuzeyinde ve doğusunda Halkalı Eğitim ve Araştırma Hastanesi, güneyinde mer'î imar planına göre ilköğretim ve ortaöğretim tesis alanları mevcuttur. Taşınmaz üzerinde Sinpaş G.Y.O. A.Ş. hissesi 155463/240000 olup %65'e denk gelmektedir.

Taşınmaz; mer'î imar planında "Sağlık Tesisi Alanı" olarak ayrılmıştır.

800 ada 5 parsel:



Üzerinde Halkalı katı atık Merkezi idari binası bulunan taşınmaz; 1.000,00 m² alana sahip olup, sınırları çit ya da benzeri gereçlerle belirlenmemiştir. Taşınmaz; Halkalı Katı Atık Aktarma Merkezi olarak kullanılan 801 ada 1 parselin Altınşehir - İstanbul Caddesi girişinde, imar planına göre yapılacak ve mevcutta stabilize halde bulunan yola göre sol tarafta ve köşe konumlu kalan alandır. Taşınmaz; güneybatısında, güneydoğusunda ve güneyinde 17 m'lik imar yoluna cepheli olarak köşe konumda olup, kuzeybatı ve kuzeydoğusunda üzerinde Bosphorus

City projesi konumlu 800 ada 4 parsel komşu durumdadır. Taşınmaz üzerinde Sinpaş G.Y.O. A.Ş. hissesi 156132/240000 olup %65'e denk gelmektedir. Taşınmaz; mer'î imar planında "Konut Alanı" olarak ayrılmıştır.

801 ada 1 parcel:

Üzerinde Halkalı Katı Atık Aktarma Merkezi bulunan taşınmaz; 12.000,00 m² alana sahip olup, sınırları çit ya da benzeri gereçlerle belirlenmemiştir. Taşınmaz; Halkalı Katı Atık Aktarma Merkezi olarak kullanılmakta olup, parselin Altınşehir - İstanbul Caddesi girişinde, imar planına göre yapılacak ve mevcutta stabilize halde bulunan yola göre sağ tarafta ve köşe konumlu kalan alandır. Taşınmaz; kuzeybatısında, batısında ve güneybatısında 17 m'lik imar yoluna cepheli olarak köşe konumda, güneydoğusunda komşu 801 ada 12 parsel, kuzeydoğusunda üzerinde İstanbul Sarayları inşası

devam eden 801 ada 21 parsel komşu durumdadır. Taşınmaz üzerinde Sinpaş G.Y.O. A.Ş. hissesi 156132/240000 olup %65'e denk gelmektedir. Taşınmaz; mer'î imar planında "Konut Alanı" olarak ayrılmıştır.

801 ada 19 parsel:

Bir bölümünde tarım amaçlı seralar bulunan taşınmaz; 37.115,55 m² alana sahip olup, sınırları çit ya da benzeri gereçlerle belirlenmemiştir. Taşınmaz; mer'iyette tarım amaçlı kullanılmakta olup, imar planına göre; batısında 17 m.'lik imar yolu, güneyinde dini tesis alanı ve ticaret imarlı komşu 801 ada 20 no'lu parsel, doğusunda 17 m.'lik imar yolu, kuzeyinde konut alanı yer almaktadır. Taşınmaz üzerinde Sinpaş G.Y.O. A.Ş. hissesi 196279/240000 olup %82'ye denk gelmektedir. Taşınmaz; mer'î imar planında "Konut Alanı" olarak ayrılmıştır.

801 ada 20 parsel:

Bir bölümünde tarım amaçlı seralar bulunan taşınmaz; 14.940,45 m² alana sahip olup, sınırları çit ya da benzeri gereçlerle belirlenmemiştir. Taşınmaz; mer'iyette tarım amaçlı kullanılmakta olup, imar planına göre; batısında dini tesis alanı, kuzeyinde konut imarlı komşu 801 ada 19 parsel, doğusunda ve güneyinde 17 m.'lik imar yolu yer almakta olup, bu yollara köşe konumludur. Taşınmaz üzerinde Sinpaş G.Y.O. A.Ş. hissesi tam olup; mer'î imar planında "Ticaret Alanı" olarak ayrılmıştır.

801 ada 22 parsel:

41.884,36 m² alana sahip olan taşınmaz kuzeyde 25 m.lik imar yolu, doğuda ortaöğretim ve ilköğretim alanı fonksiyonlu 801 ada 14, 17 ve 23 parseller ve güney ve batıda ise üzerinde İstanbul Sarayları projesi inşaatı süren 801 ada 21 parsel ile komşudur. Sınırları çit ya da benzeri gereçlerle belirlenmemiştir. Taşınmaz topografik açıdan oldukça eğimli bir yapıya sahip olup üzerinde İstanbul Sarayları şantiyesi, depoları ve beton fabrikası bulunmaktadır. Taşınmaz üzerinde Sinpaş G.Y.O. A.Ş. hissesi tam olup taşınmaz; mer'î imar planında "Konut Alanı" olarak ayrılmıştır.

5. 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. 2010 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.161.676 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,2'sini (37.043.182 kişi) erkekler, % 49,8'ini (36.679.806 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır.

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 ikamet eden kişi oranı ise %1'dir.

Toplam nüfusun % 18'i (12.782.960 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,5 ile (4.771.716 kişi) Ankara, % 5,4 ile (3.948.848 kişi) İzmir, % 3,5 ile (2.605.495 kişi) Bursa, % 2,8 ile (2.085.225 kişi) Adana takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 74.412'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.

Tablo1: 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

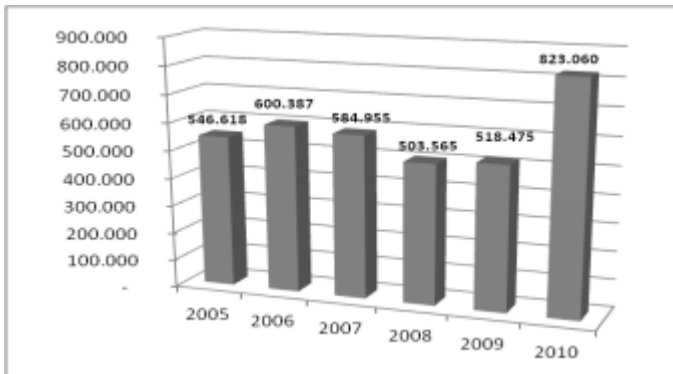
Gayrimenkul sektörü kısa bir dönem önce yaşanan ipotekli konut kredisi (mortgage) krizi ve küresel ekonomik durgunluk 2008 yılının ikinci yarısından başlayarak tüm dünyadaki gayrimenkul piyasalarını etkilemiştir. Tüm dünyada yeni konut inşaatlarının durduğu, ofis alanı talebi azaldığı ve boşluk oranlarının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

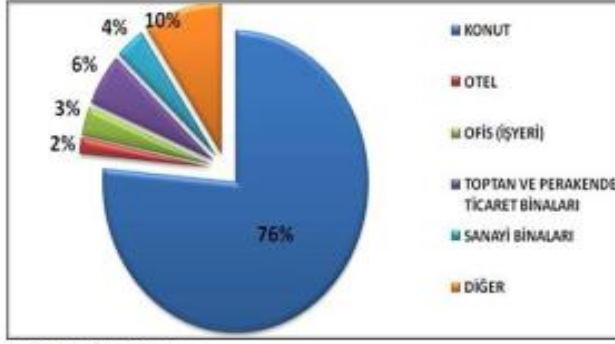
PwC ve Urban Land Institute (ULI) işbirliğinde hazırlanan "Avrupa Gayrimenkul Piyasalarında Gelişen Trendler 2011" Raporu'na göre Avrupa'daki kemer sıkma politikaları, katı düzenlemeler ve ülke borçlarındaki krizlerle birlikte hala kısıtlı düzeyde kalan kredi piyasası nedeniyle 2011'in Avrupalı gayrimenkulcüler 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



Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

Ruhsatlarının, son süreçte olan artışı krizin etkilerinin azaldığını, gayrimenkul sektörünün son yıl sıçrama yaptığını göstermektedir.

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 İli

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 itibarı 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. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir 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 sosyoekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş ilidir. Yönetmel başkent olma işlevini Cumhuriyet döneminde yitirmişse de, ekonomik alanda Türkiye'nin başkenti sayılabilir. Ülke ekonomisinde en önemli karar, iletişim ve yönetim merkezi İstanbul'dur. Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. İstanbul, ülke çapında her türlü mal ve hizmetin toplanıp dağıtıldığı ve yurtdışı bağlantıların kurulduğu, Türkiye'nin en üst düzeydeki hizmet ve ticaret merkezidir. 133 milyar dolarlık yıllık üretimiyle Dünyada 8. sırada yer 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. Küçükçekmece İlçesi



İstanbul'un batı yarısında yer alan ve Marmara Denizi'nin kuzey kıyısına kadar uzanan Küçükçekmece İlçesi; 11.845 hektarlık bir alana sahiptir. 1987 yılında, ikisi köy (Kayabaşı ve Şamlar), 25'si mahalle olmak üzere toplam 27 yerleşim yeri Bakırköy ilçesinden ayrılarak kurulmuştur. Bugünkü sınırlarına, 1992'de Avcılar'ın, 2009'da Başakşehir'in ilçe olmasıyla kavuşmuştur. 2009 itibarıyla 21 mahalleden oluşmaktadır.

İlçe; kuzeyde Başakşehir, doğuda Bağcılar ve Bahçelievler, güneyde Bakırköy, batıda Küçükçekmece Gölü ve Avcılar ile çevrilidir.

Çatalca Yarımadası'nın güneydoğu kesiminde yer alan ilçe toprakları alçak dalgalı düzlüklerden oluşur. Sularını yarımadanın orta kesimlerinden toplayan Sazlıdere ve Nakkaşdere, Küçükçekmece Gölü'ne dökülür. Gölü, Marmara Denizi'nden ayıran kıyı kordonunun doğu bölümü, ilçe sınırları içindedir. İlçe toprakları, bu bölümdeki dar bir kıyı şeridinde Marmara Denizi'ne komşudur.

Nüfus: Adrese dayalı Nüfus Kayıt sistemi 2009 yılında açıklanan genel nüfus sayımına göre Küçükçekmece İlçe nüfusu 674.795, 2010 yılında açıklanan ilçe nüfusu 695.988 kişidir.

Ulaşım: Küçükçekmece'nin ulaşım ağlarında yapılan incelemede; bölgede karayolu, denizyolu, demiryolu ve havayolu ile ulaşım ilişkilerinin güçlü olduğu gözlemlenmektedir. Küçükçekmece İlçe Yerleşimi; tüm ulaşım sistemlerine yakın konumludur.

Sosyo Ekonomik Yapı: İlçenin büyük bir kısmında yer alan yapılaşmalar, imar planı ve teknik şartlara uygun yapılmaktadır. Genellikle ferdi yapılaşmanın görüldüğü ilçede, 1990'lardan başlayarak "toplu konut" yapılaşmaları da hızlanmıştır. Özellikle, TEM Otoyolunun bu bölgeden geçmesi, İkitelli ile İstanbul arasındaki ulaşım seçeneklerini arttırmıştır. Dahası ulaşım süresinin kısalması sonucu bölge önem kazanmaya başlamıştır. Öte yandan gözle görülür oranda yapılan Organize Sanayi Bölgesi yatırımları, buradaki sanayinin gelişimini de hızlandırmıştır.

DEPREM RİSKİ: Küçükçekmece İlçesi 1. ve 2. derece deprem kuşağında yer almaktadır. Bir kısmı yapılaşma için sakıncalı ve depreme dayanıklı değildir. Genel olarak taşıma kapasitesi çok düşüktür. Bir kısmında ise bina yapılabilmektedir. Fakat yamaç olan bölgeler su tutmakta, bu yüzden akışkanlık kazanmakta ve heyelana neden olabilmektedir. Bu durum Büyükçekmece ve Küçükçekmece Gölleri arasında görülmektedir.

6. 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 değerlendirilmesi 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 kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

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

7. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

7.1. Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazların Halkalı Toplu Konut alanında yer alması
- Altyapının tam oluşu
- Kent ana ulaşım akslarına yakın olması
- Komşu parseller üzerinde inşa edilmiş ve edilmekte olan nitelikli konut projelerinin taşınmazlara olumlu etkisi
- Parsellerin imarlı olması ve yapılaşma haklarının belirlenmiş olması
- Atatürk Havaalanı ve Halkalı Tren İstasyonu alternatif ulaşım sistemlerine yakın olması
- Çevreye yakın holding ve büyük şirket merkezlerinde çalışanlar için cazibe merkezi olması,

❖ ZAYIF YANLAR

- 801 ada, 20 ve 22 parsel dışındaki parsellerin hisseli mülkiyet yapısında olması
- 800 ada, 13 parselin mer'î imar planına göre "Sağlık Alanı"nda kalıyor olması
- Bölgede sosyal ve ticari donatıların henüz gelişmemiş olması
- Çevresinde düşük nitelikli, eskimiş konut ve gecekonduların bulunması
- Bölgede süreklilik arz eden sert rüzgar akımı

❖ FIRSATLAR

- Parsellerin yakınında eski Halkalı Çöplüğü olarak bilinen kısmın bölge parkı (TOKİ temapark – eğlence parkı) imarının bulunması
- Bahçeşehir ve Altınşehir prestijli toplu konut alanları ile komşu bir bölgede oluşu ve gelişmeye açık oluşu,
- Atatürk Olimpiyat Stadı'na yakın olması itibarı ile bölgeye yapılan ulaşım yatırımları

❖ TEHDİTLER

- Bölgede markalaşmış alternatif konut projeleri bulunması ve satışta yaşanacak rekabetin artması
- Çevresinde prestijli konut projelerine dönüşüm başlamış olmasına rağmen bu gelişimin kestirilemeyen süreci
- TOKİ'nin Halkalı bölgesinde yapmış olduğu ucuz ve çok sayıdaki konut projesi nedeni ile demografik yapının kozmopolit bir hal almış olması
- Taşınmazların batısında bulunan Yarımburgaz Mahallesi'nde, gecekonduların yapılaşmaların yarattığı görüntü kirliliği

7.2. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

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

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal

fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

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

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

Konu gayrimenkuller için yapılan analizler sonucunda, buldukları bölge, çevresel etkiler, mer'î imar planı ve yasal kısıtlar göz önüne alınarak 800 ada 5, 801 ada 1, 19 ve 22 parsel no'lu gayrimenkuller için en etkin ve verimli kullanımı "Konut" fonksiyonlu, 801 ada 20 parsel no'lu gayrimenkul için "Ticaret" fonksiyonlu kullanımdır.

800 ada 13 parsel no'lu gayrimenkulün, konum, büyüklük, çevresel etkiler, mer'î imar planı ve yasal kısıtlar göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı "Sağlık Tesisi Alanı" olup kamulaştırılması gerekmektedir.

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında; hisseli mülkiyet yapısında olan 800 ada 5 ve 13, 801 ada 1 ve 19 numaralı parsellerin değer takdirinde Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ve tam mülkiyet yapısında ve üzerinde proje geliştirilebilecek ticaret fonksiyonlu 801 ada 20 parsel ve konut fonksiyonlu 801 ada 22 parselin değer takdirinde ise Emsal Karşılaştırma Analizi'ni desteklemek amacıyla Nakit Akımları Analizi Yöntemleri kullanılmıştır.

7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerlemeye konu olan taşınmazların yer aldığı bölgede, taşınmazlara emsal teşkil edeceği düşünülen, benzer niteliklere sahip satılmış ve pazarda yer alan satılık mülkler incelenmiştir.

7.3.1.1. Pazar araştırmaları

Değerleme konusu 800 ada 5 parsel, 801 ada 1, 19 ve 22 no'lu parseller mer'î planında "konut" alanında, 801 ada 20 no'lu parsel mer'î planında "ticaret" alanında kalmaktadır. Bu nedenle; pazar araştırması; emsal arsa araştırması, emsal konut projeleri araştırması ve emsal ticari ünite araştırması olmak üzere 3 ayrı şekilde yapılmıştır:

➤ Arsa Emsal Karşılaştırma Analizi

Bölgede yakın zamanda satışta olan emsal arsalar araştırılmış ve bölgedeki emlak uzmanlarından görüş alınmıştır. Bölgede satışa arz edilmiş emsal arsalar aşağıdaki gibi tespit edilmiştir.

Tablo. 3 Pazarda Yer Alan Emsal Arsalar

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Alanı,m ²	59.000	42.600	14.900	8.000	5.197
Satış Fiyatı, TL	45.000.000	45.000.000	22.200.000	11.500.000	9.620.000
Birim Satış Fiyatı,TL/m ²	763	1.056	1.490	1.438	1.851
Konum	801 Ada 6 Parsel	801 Ada 10-11-12 parsel	801 Ada 10 parsel	Atakent	Atakent
İmar Durumu	Konut, E:1.25	Konut, E:1.25	Konut, E:1.25	Ticaret, E:0.50	Ticaret, E:0.50
İletişim		Turyap-Olimpiakent	Oğuz Gayrimenkul	Turyap-Olimpiakent	Eskidji Halkalı
		554 402 37 74	539 722 61 13	532 745 68 90	212 495 20 26

Tabloda bilgileri verilen pazarda yer alan satılık emsal arsalardan; 1 numaralı emsalin satışı tabloda verilen bedel üzerinden gerçekleşmiş ve parselin Dumankaya A.Ş. tarafından Aralık 2010 tarihinde satın alınmış olduğu bilgisi edinilmiştir. Bölgede yer alan piyasa analizinde pazarda yer alan satılık emsallerin konumları aşağıdaki harita üzerinde gösterilmiştir.



➤ Konut Emsal Karşılaştırma Analizi:

Değerleme konusu "Konut" imarlı 801 ada 22 parsel üzerinde geliştirilmesi tasarlanan konut projesinde yer alacak taşınmazların birim satış değerinin belirlemek amacıyla yakın çevredeki yeni projelerdeki konut satış fiyatları araştırılmış ve projelere ilişkin detaylı bilgiler aşağıda verilmiştir.

✓ **BOSPHORUS CITY**



Sinpaş GYO A.Ş. tarafından, 246.000 m² yüzölçümlü, 800 ada 4 parsel üzerinde "Boğaziçi" konseptiyle geliştirilen proje kapsamında; Yalılar, Yalı Apartmanları, Yeditepe Kuleleri, Göl Kuleler, Saraybahçe Evleri, Erguvan Evleri, Ortaköy Arena Residences olmak üzere toplam 63 blok ve 2.828 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Proje inşaatı yaklaşık %95 oranında tamamlanmış olup yaşam kısmen başlamıştır. Projenin 2012 yılı Nisan ayında tamamlanması planlanmaktadır.

Tablo. 4 - Sinpaş Bosphorus Satış Fiyatları, TL

Daire Tipi	Brüt Alan (m ²)	Konut Fiyat Aralığı (TL)	Birim Fiyat Aralığı (TL/m ²)
Stüdyo	60-61	207.045-231.112	3.451-3.789
1+1	70-75	249.773-319.726	3.568-4.263
2+1	99-147	317.189-483.997	3.204-3.292
3+1	119-167	383.011-679.448	3.219-4.069
4+1	197-254	863.104-1.282.217	4.381-5.048
5+2	615-645	2.740.583-2.881.475	4.456-4.467

- Satış fiyatları satış ofisinden elde edilmiş olup peşin alımlarda % 10 iskonto oranı bulunmaktadır.

✓ **İSTANBUL SARAYLARI**



Sinpaş GYO A.Ş. tarafından, 124.000 m² yüzölçümlü, 801 ada 21 parsel üzerinde geliştirilen proje; Şehzade Sarayları, Kuzguncuk Yalıları, Kuru Sarayları, Sultan Sarayları, Hünkar Konakları, Hanzade Konakları, Hisar Kuleleri, Çırağan Köşkü, Dolmabahçe Köşkü olarak adlandırılan toplam 35 blok, 38'i ticari ünite olmak üzere 1244 bağımsız bölüm olarak planlanmıştır. Proje inşaatı devam etmekte olup projenin 2013 yılı Ekim ayında tamamlanması planlanmaktadır.

Tablo. 5 İstanbul Sarayları Satış Fiyatları, TL

Daire Tipi	Brüt Alan (m ²)	Konut Fiyat Aralığı (TL)	Birim Fiyat Aralığı (TL/m ²)
1+1 Hisar Residence	75-84	248.449-274.702	3.270-3.313
2+1 Hisar Residence	111-134	349.324-447.024	3.147-3.336
3+1 Hünkar Blokları	147-178	428.529-569.436	2.915-3.199
3+1 Hanzade Blokları	135-153	408.656-489.477	3.027-3.199
3+1 Hisar Residence	170-184	526.680-566.720	3.080-3.098
4+1 Kuru Sarayları	173-255	721.776-981.743	3.850-4.172
4+1 Sultan Sarayları	182-267	809.624-1.124.650	4.212-4.448
4+1 Şehzade Sarayları	208-315	1.034.030-1.285.134	4.080-4.971
4+1 Dolmabahçe Köşkü	207-313	1.030.141-1.337.669	4.274-4.976

- Satış fiyatları satış ofisinden elde edilmiş olup peşin alımlarda % 10 iskonto oranı bulunmaktadır.

✓ İSTANBUL LOUNGE



Eroğlu Yapı tarafından 68.307 m² yüzölçümlü, 801 ada 9 parsel üzerinde inşa edilmekte olan proje, 757 adet 1+1'den 4+1'e kadar pek çok farklı daire alternatiflerinden oluşmakta olup toplam inşaat alanı 145.720 m²'dir. Proje kapsamında sosyal donatılar olarak açık ve kapalı havuz, çocuk havuzu, yürüyüş yolları, bisiklet parkuru, cafe, farklı yaşlara yönelik oyun parkları, tenis kortu, basketbol sahası, mini futbol sahası, çocuk kulübü, açık hava tiyatrosu bulunmaktadır.

Tablo. 6 İstanbul Lounge Satış Fiyatları, TL

Daire Tipi	Brüt Alan (m ²)	Konut Fiyat Aralığı (TL)	Birim Fiyat Aralığı (TL/m ²)
1+1	59,93-93,27	167.000-240.900	2.583-2.787
2+1	100,09-158,33	267.700-456.500	2.675-2.883
3+1	127,24-171,09	351.600-646.800	2.763-3.780
4+1 Dupleks	194,51-227,81	569.000-662.900	2.910-2.925

✓ SOYAK PARK APARTS



Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Soyak Yapı A.Ş. tarafından geliştirilen Soyak Park Apart's projesi; stüdyo, 1+1, 2+1 ve 3+1 daire seçenekleriyle toplam 2200 konut olarak planlanmıştır. Projede ayrıca, bahçeli dupleks kent evlerinin yanı sıra, teraslı çatı dupleks tipi konutlar bulunmaktadır. Proje inşaatı devam etmekte olup projenin Nisan 2013 itibari ile tamamlanması planlanmaktadır.

Tablo. 7 Soyak Park Apart's Satış Fiyatları, TL

Daire Tipi	Brüt Alan (m ²)	Konut Fiyat Aralığı (TL)	Birim Fiyat Aralığı (TL/m ²)
Stüdyo	31-32	101.000-108.500	3.258-3.391
1+1 Balkonlu	44-57	120.000-172.500	2.727-3.026
1+1 Balkonsuz	43-47	126.000-146.500	2.930-3.117
2+1 Balkonlu	72-84	193.000-254.500	2.681-3.030
2+1 Balkonsuz	65-72	193.000-226.500	2.969-3.146
2+1 Çatı Dupleks	109-115	429.500-468.500	3.940-4.074
3+1	111-128	337.000-416.500	3.036-3.254
3+1 Dupleks	110-143	502.000-676.500	4.564-4.731

✓ SOYAK EVOSTAR



Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Soyak Yapı A.Ş. tarafından geliştirilen Soyak Evostar projesi; stüdyo, 1+1, 2+1 ve 3+1 daire seçenekleriyle toplam 1000 konut olarak planlanmıştır. Projede ayrıca, bahçeli dubleks kent evlerinin yanı sıra, teraslı çatı dubleks tipi konutlar bulunmaktadır. Sosyal alanlar olarak proje kapsamında özel peyzaj tasarımlı bahçeler, yüzme havuzları, basketbol ve tenis sahaları bulunmaktadır.

Tablo. 8 Soyak Evostar Satış Fiyatları, TL

Daire Tipi	Brüt Alan (m ²)	Konut Fiyat Aralığı (TL)	Birim Fiyat Aralığı (TL/m ²)
Stüdyo	31-33	81.500-89.500	2.629-2.712
1+1 Balkonlu	45-56	120.500-149.000	2.661-2.678
1+1 Balkonsuz	41-49	117.500-136.000	2.776-2.866
1+1 Bahçeli Dubleks	53-55	196.000-196.000	3.564-3.698
2+1 Balkonlu	74-128	167.000-328.000	2.257-2.563
2+1 Balkonsuz	67-73	158.000-178.000	2.358-2.438
2+1 Bahçeli Dubleks	85-97	209.000-285.000	2.459-2.938
3+1 Balkonlu	113-126	266.500-313.000	2.358-2.484
3+1 Bahçeli Dubleks	115-145	299.500-419.500	2.604-2.893

✓ AVRUPA KONUTLARI ATAKENT-3



Halkalı Atakent'te Artaş&Güner ortak girişimiyle, TOKİ uygulamaları kapsamında 204.000 m² yüzölçümlü arsa üzerinde geliştirilen Avrupa Konutları-Atakent 3 projesinde toplam 2300 konut, 4 yıldızlı hotel, bahçe, göletler ve havuzlar, 4 adet açık yüzme havuzu, 16 mağazadan oluşan alışveriş alanı, göl cafe, anaokulu, kreş ve 43 dönümlük koru alanı bulunacaktır. Projenin 2012 yılının Ağustos ayında tamamlanması planlanmaktadır.

Tablo. 9 Avrupa Konutları Atakent-3 Satış Fiyatları, TL

Daire Tipi	Brüt Alan (m ²)	Konut Fiyat Aralığı (TL)	Birim Fiyat Aralığı (TL/m ²)
1+1	83-94	261.000-387.900	3.145-4.127
2+1	116-151	294.200-548.950	2.536-3.635
3+1	134-177	390.400-665.450	2.913-3.760
4+1	162-191	500.100-694.200	3.087-3.635

✓ ELITE CITY


Halkalı Atakent'te Şua İnşaat, TOKİ ve Emlak GYO ortaklığı ile hayata geçirilecek projenin 2012 yılının sonunda sahiplerine teslim edilmesi planlanmaktadır. Elite City, 37 dönüm alan üzerinde 4, 7, 22 ve 29 katlı 9 bloktan oluşmaktadır. 600 konutun yer aldığı Elite City'de 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 tipi konutlar yer almaktadır. Projede yüksek oranda yeşil alan ve proje içerisindeki tüm alanların araç trafiğine kapalı olması projenin en önemli özelliklerindedir.

Tablo. 10 Elitecity Satış Fiyatları, TL

Daire Tipi	Brüt Alan (m ²)	Konut Fiyat Aralığı (TL)	Birim Fiyat Aralığı (TL/m ²)
1+1	64,85-103,05	223.000-332.000	3.222-3.439
2+1	116,84-134,50	315.000-441.000	2.696-3.279
3+1	170,43-178,50	450.000-607.000	2.640-3.400

✓ DUMANKAYA KONSEPT HALKALI


Dumankaya A.Ş. tarafından, 59.000 m² yüzölçümlü, 801 ada 6 parsel üzerinde geliştirilen projede; 1+1, 2+1, 3+1 rezidans ve villa tipi toplam 813 konut bulunacaktır. Proje dahilinde sosyal aktivite olarak açık yüzme havuzu, sosyal tesis, çocuk oyun alanı, yürüyüş yolları, yansıma havuzları, su kanalları yer alacaktır. Proje inşaatına henüz başlanmamış olup projenin 2014 yılı Haziran ayında tamamlanması planlanmaktadır.

Tablo. 11 Dumankaya Konsept Halkalı Satış Fiyatları, TL

Daire Tipi	Brüt Alan (m ²)	Konut Fiyat Aralığı (TL)	Birim Fiyat Aralığı (TL/m ²)
1+1	62-62	158.000-172.000	2.548-2.774
2+1	78-124	190.000-324.000	2.436-2.613
3+1	131-172	313.000-432.000	2.389-2.512

✓ TERRACE TEMA


İnanlar İnşaat tarafından, 30.000 m² yüzölçümlü, 801 ada 5 parsel üzerinde geliştirilen projede 30 ve 40 katlı iki adet kule yer alacaktır. 90-225 m² aralığında değişen 1+1, 2+1 ve 3+1 daire tipi toplam 416 konut bulunacaktır. Proje dahilinde sosyal aktivite olarak açık yüzme havuzu, sosyal tesis, çocuk oyun alanı, yürüyüş yolları, yansıma havuzları, su kanalları yer alacaktır. Proje inşaatına henüz başlanmamış olup projenin 2014 yılı Şubat ayında tamamlanması planlanmaktadır.

➤ Bölgede yapılan piyasa analizi sonucunda; değerlendirme konusu 801 ada 22 parselde geliştirilecek konut projesine emsal olabilecek nitelikteki konut projelerinden elde edilen ortalama satış birim değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 12 Emsal Karşılaştırma Tablosu (Konut)

EMSAL PROJELER	KONUT SAYISI	MİN. KONUT ALANI (m ²)	MAKS. KONUT ALANI (m ²)	MİN. KONUT BİRİM FİYAT (TL/m ²)	MAKS KONUT BİRİM FİYAT (TL/m ²)	ORTALAMA BİRİM FİYAT (TL/m ²)
BOSPHORUS CITY	2794	60	645	2.869	4.467	3.789
İSTANBUL SARAYLARI	1205	75	315	3.027	4.976	3.638
İSTANBUL LOUNGE	757	60	228	2.420	3.780	2.732
SOYAK PARK APARTS	2200	31	143	2.197	3.567	2.737
SOYAK EVOSTAR	1000	31	146	2.250	3.698	2.692
ELİTECİTY	600	65	179	2.640	3.439	3.113
DUMANKAYA KONSEPT	813	62	172	2.390	3.010	2.571
AVRUPA KONUTLARI ATAKENT 3	2300	83	191	2.525	4.234	3.287
TERRACE TEMA	416	90	225	2.750	3.500	3.125

Sonuç olarak değerlendirme konusu 801 ada 22 parselde; bölge ortalamasında konut projesi geliştirileceği öngörülmüştür. Satışı devam eden projelerdeki satış verileri dikkate alınarak konu parselde geliştirilecek konut üniteleri için ortalama birim satış değerinin **3.250 TL/m²** olacağı kanaatine varılmıştır.

➤ Emsal Ticari Ünite Araştırmaları

Değerleme konusu "Ticaret" fonksiyonlu, 801 ada 20 parsel üzerinde AVM projesi geliştirilmesi planlanmıştır. Bu nedenle AVM bünyesinde yer alacak ticari ünitelerin birim satış fiyatlarını belirlemek amacıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yer alan satılık ticari ünite verileri elde edilmiş ve aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tablo. 13 Emsal Ticari Üniteler, TL

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satış Fiyatı, TL	300.000	3.999.000	4.750.000	600.000	580.000
Alanı, m ²	22	365	420	60	64
Birim Satış Fiyat, TL	13.636	10.956	11.310	10.000	9.063
Proje- Konum	Atakent 3.etap Palmiye Çarşısı Bora Emlak	Atakent 2.etap komple çarşısı Turyap	Atakent 3.etap komple çarşısı Turyap	Atakent 2.etap Halkalı Center Tanış Emlak	Atakent 2.etap Halkalı Center Kutlu Emlak
İletişim	212 548 48 24	212 470 83 13	212 470 83 13	212 495 24 40	212 495 18 45

➤ **Ticari Ünite Emsal Karşılaştırma Analizi:**

Emsal karşılaştırma yaklaşımında, değerlendirme konusu her bir ticari ünite yerine ortalama 100 m² alanlı ticari ünite için emsal karşılaştırma yapılmıştır. Taşınmazlara emsal olabilecek satışa arz edilmiş ticari üniteler; bulunduğu proje, konumu, bulunduğu katta cephesi, büyüklüğü, tamamlanma oranı gibi değişkenler dikkate alınarak, ayarlanmış birim değer hesaplanmıştır. Pazarda gözlenen satılık ticari ünite emsalleri dikkate alınarak ayarlama analizi tablosu oluşturulmuştur.

Tablo. 14 Emsal Karşılaştırma Tablosu (Ticari)

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satış Fiyatı, TL	300.000	3.999.000	4.750.000	600.000	580.000
Alanı, m ²	22	365	420	60	64
Birim Satış Fiyatı, TL	13.636	10.956	11.310	10.000	9.063
Satış İskontosu, %	15%	5%	5%	5%	5%
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m ²	11.591	10.408	10.744	9.500	8.609
Proje	Atakent 3.etap Palmiye Çarşısı	Atakent 2.etap komple çarşısı	Atakent 3.etap komple çarşısı	Atakent 2.etap Halkalı Center	Atakent 2.etap Halkalı Center
Ayarlama	Orta	Orta	Orta	Orta	Orta
Konumu	Çarşısı	Çarşısı	Çarşısı	Çarşısı	Çarşısı
Ayarlama	Aynı	Aynı	Aynı	Orta	Orta
Cephe	Zemin kat /ön cephe	-	-	Zemin kat /ön cephe	Zemin kat /ön cephe
Ayarlama	Aynı	-	-	Aynı	Aynı
Büyükölç (100 m ²)	22	365	420	60	64
Ayarlama	Kötü	Kötü	Kötü	İyi	İyi
Tamamlanma	100%	100%	100%	100%	100%
Ayarlama	Kötü	İyi	Kötü	İyi	İyi
	12.170	13.010	13.430	9.025	8.179
Ayarlanmış Birim Değer, (TL/m ²)	11.163				

Sonuç olarak emsal karşılaştırma yaklaşımı ile 801 ada 20 parselde geliştirilecek AVM projesindeki ticari ünitelerin ortalama birim değeri **11.000 TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

7.3.1.2. Emsal Karşılaştırma Analizi Değerlendirme ve Sonuç

Emsal karşılaştırma yaklaşımında, değerlendirme konusu taşınmazlara emsal olabilecek arsalar; konum, ulaşılabilirlik, üzerinde proje geliştirebilir büyüklüğe sahip olma, mülkiyet yapısı ve imar durumu gibi değişkenler dikkate alınarak, ayarlanmış birim değer hesaplanmıştır. Pazarda gözlenen satış gerçekleşmiş ve satışa arz edilmiş arsa emsalleri dikkate alınarak ayarlama analizi tablosu oluşturulmuştur.

Tablo. 15 801 Ada 20 Parsel Arsa Emsal Karşılaştırma Tablosu

801 ada 20 parsel	Konu Gayrimenkul	1	2	3	4
Net Arsa Alanı (m ²)	14,940.45	5,197	42,600	14,900	8,000
İstenen Fiyat (TL)		9,620,000	45,000,000	22,200,000	12,500,000
İstenen Net Birim Fiyat (TL/m ²)		1,851	1,056	1,490	1,563
Satış İskontosu %		10%	5%	10%	10%
Gerçekleşebilir Fiyat (TL/m²)		1,666	1,004	1,341	1,406
Konum	Halkalı Atakent	Halkalı Atakent -Ka Green Sitesi Mevkii	Halkalı (801 ada 10-11-12 parseller)	Halkalı (801 ada 10 parsel)	Halkalı Atakent Toplu Konutlar
	<i>Ayarlama</i>	<i>iyi</i>	<i>aynı</i>	<i>aynı</i>	<i>kötü</i>
Ulaşılabilirlik		<i>iyi</i>	<i>kötü</i>	<i>aynı</i>	<i>kötü</i>
	<i>Ayarlama</i>	<i>iyi</i>	<i>kötü</i>	<i>aynı</i>	<i>iyi</i>
Büyükük		5,197	42,600	14,900	8,000
	<i>Ayarlama</i>	<i>iyi</i>	<i>kötü</i>	<i>aynı</i>	<i>iyi</i>
Mülkiyet Yapısı	Müstakil	müstakil	müstakil	müstakil	müstakil
	<i>Ayarlama</i>	<i>aynı</i>	<i>aynı</i>	<i>aynı</i>	<i>aynı</i>
İmar Durumu	Ticaret, E:0.50	Ticaret, E:0.50	Konut, E:1.25	Konut, E:1.25	Konut, E:1.25
	<i>Ayarlama</i>	<i>iyi</i>	<i>kötü</i>	<i>kötü</i>	<i>aynı</i>
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m²)	1,412	1,633	1,204	1,475	1,125

Emsal karşılaştırma yaklaşımı ile değerlendirme konusu 801 ada 20 parsel arsa birim değeri **1.412 TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

Tablo. 16 801 Ada 22 Parsel Arsa Emsal Karşılaştırma Tablosu

801 ada 22 parsel	Konu Gayrimenkul	1	2	3
Net Arsa Alanı (m ²)	41.884,36	59.000	42.600	14.900
İstenen Fiyat (TL)		45.000.000	45.000.000	22.200.000
İstenen Net Birim Fiyat (TL/m ²)		763	1,056	1,490
Satış İskontosu %		0%	5%	10%
Gerçekleşebilir Fiyat (TL/m²)		763	1,004	1,341
Konum	Halkalı	Halkalı (801 ada 6 parsel)	Halkalı (801 ada 10-11-12 parseller)	Halkalı (801 ada 10 parsel)
	<i>Ayarlama</i>	<i>iyi</i>	<i>aynı</i>	<i>aynı</i>
Ulaşılabilirlik		<i>kötü</i>	<i>iyi</i>	<i>iyi</i>
	<i>Ayarlama</i>	<i>iyi</i>	<i>iyi</i>	<i>iyi</i>
Büyükük		<i>iyi</i>	<i>kötü</i>	<i>iyi</i>
	<i>Ayarlama</i>	<i>iyi</i>	<i>kötü</i>	<i>iyi</i>
Mülkiyet Yapısı	Müstakil	müstakil	müstakil	müstakil
	<i>Ayarlama</i>	<i>aynı</i>	<i>aynı</i>	<i>aynı</i>
İmar Durumu	Konut, E:1.25	Konut, E:1.25	Konut, E:1.25	Konut, E:1.25
	<i>Ayarlama</i>	<i>iyi</i>	<i>aynı</i>	<i>aynı</i>
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m²)	1.155	953	1.104	1.408

Emsal karşılaştırma yaklaşımı ile değerlendirme konusu 801 ada 22 parsel arsa birim değeri **1.155 TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

Değerleme konusu 800 ada 13 parsel, hisseli mülkiyet yapısında olup, mer'î planında "Sağlık Alanı"nda kalmaktadır. Küçükçekmece Belediyesi Emlak Servisi'nden ve Gelirler İdaresi Başkanlığı Resmi İnternet Sitesi'nden alınan bilgiye göre; 800 ada 13 parsel no'lu arsanın 2011 yılı emlak rayıcı 1.110 TL/m²'dir. Konu gayrimenkulün, konum, büyüklük, mer'î imar planı ve yasal kısıtlar göz önüne alınarak kamulaştırılacak alanda kalması nedeniyle satış birim değerinin 700 TL/m² olacağına kanaat getirilmiştir.

800 ada 5 ve 801 ada 1 parsel no'lu taşınmazların hisseli mülkiyet yapıları göz önünde bulundurularak satış birim değerlerinin 1.020 TL/m², 801 ada 19 parsel no'lu taşınmazın satış birim değeri ise hisseli mülkiyet yapısında olmasına karşın yüzölçümünün proje geliştirilebilecek büyüklükte olması sebebiyle 1.050 TL/m² olacağına kanaat getirilmiştir. Emsal Karşılaştırma Analizi sonucu hesaplanan satış değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 17 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Değer Tablosu

ADA	PARSEL	ALAN, m ²	SİNPAŞ GYO A.Ş. HİSSESİ	HİSSEYE DÜŞEN ALAN, m ²	BİRİM DEĞER, TL/m ²	TOPLAM DEĞER, TL
800	5	1.000,00	0,65055	650,55	1.020	663.561
800	13	1.962,93	0,64776	1.271,51	700	890.057
801	1	12.000,00	0,65055	7.806,60	1.020	7.962.732
801	19	37.115,55	0,81783	30.354,21	1.050	31.871.921
801	20	14.940,45	TAM	14.940,45	1.412	21.095.915
801	22	41.884,36	TAM	41.884,36	1.155	48.376.436
TOPLAM		108.903,29		96.907,68		110.860.622

7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

801 ada 22 parsel ve 801 ada 20 parsellerin değerlemesinde parseller üzerinde geliştirilmiş herhangi bir proje olmaması ve 800 ada, 5 ve 13 parseller, 801 ada, 1 ve 19 parsellerin hisseli mülkiyet yapısında olmaları nedeni ile Maliyet Oluşumları Analizi kullanılmamıştır.

7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

7.3.3.1. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

Bu yaklaşımda gayrimenkullerin yıllık getirdiği gelirler veya gayrimenkulde en etkin ve verimli kullanım ile geliştirilecek projenin yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır.

Değerlemeye konu gayrimenkuller üzerinde halihazırda geliştirilmiş herhangi bir proje söz konusu değildir.

- 800 ada 13 parsel, mer'î planında "Sağlık Alanı"nda kalmakta olup hisseli mülkiyet yapısına sahiptir.

800 ada 5 ve 801 ada 1 no'lu parseller de hisseli mülkiyet yapısına sahip olup mer'î planında "Konut Alanı"nda kalmakla birlikte mer'iyette üzerlerinde İBB'ne ait katı atık tesisi bulunmaktadır.

- 801 ada 19 parsel; hisseli mülkiyet yapısında olup, tapu kaydında hissedarlar ile yapılmış herhangi bir satış vaadi ya da kat karşılığı sözleşmesi görülmemiştir.

- 801 ada 20 ve 22 no'lu parseller ise tam mülkiyet yapısında olmakla birlikte üzerlerinde herhangi bir proje geliştirilmediği için Nakit Akımları Analizi kullanılmamıştır.

7.3.3.2. Hasılat Paylaşımı/Kat Karşılığı Yöntemi

Değerleme konusu parsel için düzenlenmiş herhangi bir hâsılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır. Bölgede yapılan piyasa analizinde gerçekleşmiş kat karşılığı/hasılat paylaşımı oranları aşağıda belirtilmiştir.

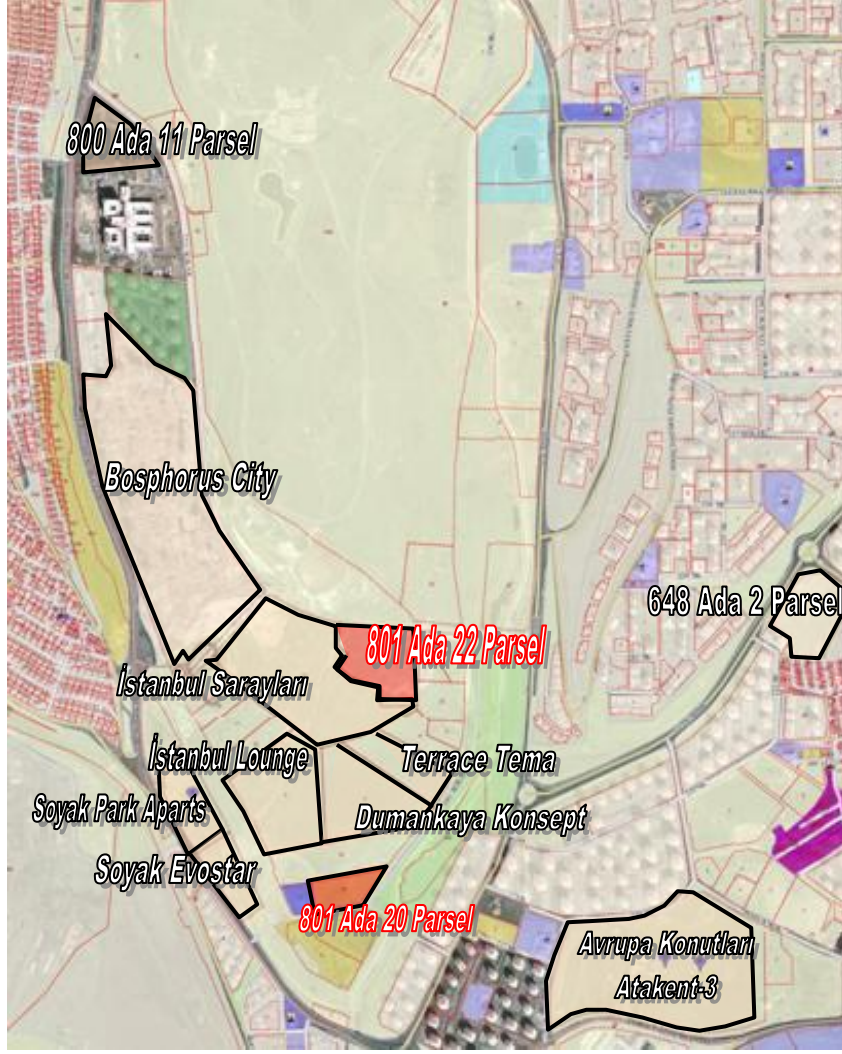
-Halkalı Atakent Mahallesi'nde konumlu, 193.693,76 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve Emsal:1,60 yapılaşma hakkına sahip, 851 Ada, 1 Parsel üzerinde inşa edilmekte olan Avrupa Konutları Atakent 3 projesi için Emlak Konut GYO A.Ş. ile Artas İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında 22.07.2010 tarihli arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup 880.000.000.-TL+KDV satış toplam gelirinden (STG) yüklenici tarafından şirkete teklif edilen %30 satış payı oranının (SPGO) karşılığı 264.000.000.-TL "Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (ŞPTG)" +KDV'dir.

-Halkalı Atakent Mahallesi'nde konumlu, toplam 52.164,06 m² yüzölçümlü "Konut Alanı" lejantına ve Emsal:1,25 yapılaşma hakkına sahip, 844 ada 2 ve 3 nolu parseller üzerinde inşa edilmekte olan Soyak Park Apartı Projesi için Emlak Konut GYO A.Ş. ile Soyak Yapı İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında 20.04.2010 tarihli arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup 392.000.000.-TL+KDV satış toplam gelirinden (STG) yüklenici tarafından şirkete teklif edilen %26,10 satış payı gelir oranının (SPGO) karşılığı 102.312.000.-TL "Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (ŞPTG)" +KDV'dir.

-Halkalı Atakent Mahallesi'nde konumlu, yaklaşık 30.294,51 m² yüzölçümüne sahip, "Ticaret+Hizmet Alanı" lejantına ve E:1,75 yapılaşma hakkına sahip, 800 ada 11 no'lu parsel için Dumankaya İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından, Emlak Konut GYO A.Ş.'ne Şubat 2011 tarihinde satış toplam gelirinden (STG) teklif edilen hasılat paylaşımı oranı %30 olarak gerçekleşmiştir.

-Halkalı Atakent Mahallesi'nde konumlu 36.625,58 m² yüzölçümlü, "Ticaret Alanı" lejantına ve Emsal:1,75 yapılaşma hakkına sahip, 648 ada 2 no'lu parsel için Şua İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. firması 04.05.2010 tarihinde toplam 160.000.000.-TL satış geliri elde edeceğini ve toplam satış geliri üzerinde Emlak Konut GYO A.Ş.'ne %35 oranı karşılığı 56.000.000.-TL bedel ödeyeceğini taahhüt etmiştir.

Bölgede yapılan piyasa analizinde markalaşmış büyük ölçekli konut projelerinde hasılat paylaşımı oranının % 30-35 civarında, ticaret imarlı arsalarda ise anlaşılan oranların arsanın büyüklüğüne, imar durumuna ve konumuna göre %35-40 aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.



801 ada 20 parsel üzerinde geliştirilmesi öngörülen AVM projesi için hasılat paylaşımı arsa payı oranının %40 olacağı kanaatine varılmıştır.

Tablo. 18 Hasılat Paylaşımı Yöntemi ile Hesaplanan Arsa Değeri (801 Ada 20 Parsel)

	1.YIL	2.YIL
TOPLAM GELİRLER, TL	-	60.396.769
İndirgeme Oranı	0,15	
Toplam Satış Hasılatı NBD, TL		52.518.930
Arsa Payı Değeri, TL	0.40	21.007.572
Birim Arsa Payı Değeri, TL/m²		1.406

801 Ada 20 Parselin arsa birim satış değeri Hasılat Paylaşımı yöntemi sonucunda **1.406 TL/m²** hesaplanmıştır.

801 ada 22 parsel üzerinde geliştirilmesi öngörülen konut projesi için hasılat paylaşımı arsa payı oranının %30 olacağı kanaatine varılmıştır.

Tablo. 19 Hasılat Paylaşımı Yöntemi ile Hesaplanan Arsa Değeri (801 Ada 22 Parsel)

	1.YIL	2.YIL	3.YIL
TOPLAM SATIŞ GELİRLERİ	102.093.128	89.841.952	23.583.512
İndirgeme Oranı	0,15		
Toplam Satış Hasılatı NBD, TL	172.216.598		
Arsa Payı Değeri, TL	0,30	51.664.979	
Birim Arsa Payı Değeri, TL/m²		1.234	

801 Ada 22 Parselin arsa birim satış değeri Hasılat Paylaşımı yöntemi sonucunda **1.234 TL/m²** hesaplanmıştır.

8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

801 ada 19 parsel; hisseli mülkiyet yapısında olduğundan ve Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., diğer maliklerin onayını almadan yapılaşma izni alamayacağından parsel üzerinde proje geliştirilmemiştir.

Kamulaştırma konusu 800 ada 13 parsel ile üzerlerinde İBB Katı atık Tesisi bulunduğundan, değerlendirme tarihi itibarı ile proje geliştirilmesi mümkün olmayan 800 ada 5 ve 801 ada 1 no'lu parseller için Emlak Rayici ve emsal veriler doğrultusunda değer takdiri yapıldığından uyumlaştırma yapılmamıştır.

Değerleme konusu gayrimenkullerden 801 ada 20 ve 22 no'lu parseller için Emsal Karşılaştırma ve Nakit / Gelir Akımları İndirgeme (Hasılat Paylaşımı) yöntemleri ile hesaplanan değerler tablodaki gibidir. Yaklaşımlar sonucu elde edilen sonuçların uyumlaştırılarak nihai arsa değerine ulaşılmıştır.

Tablo. 20 Yaklaşımların Uyumlaştırması

Ticaret Fonksiyonlu 801 ada 20 parsel için uyumlaştırma

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	1.412 TL/m ²
Hasılat Paylaşımı Yaklaşımı	1.406 TL/m ²
Uyumlaştırılmış Birim Satış Değeri	1.400 TL/m²

Konut Fonksiyonlu 801 ada 22 parsel için uyumlaştırma

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, TL	1.155 TL/m ²
Hasılat Paylaşımı Yaklaşımı, TL	1.234 TL/m ²
Uyumlaştırılmış Birim Satış Değeri, TL	1.200 TL/m²

9. SONUÇ

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, konumu, cephesi, şekli, altyapı ve ulaşım ilişkileri, çevre yapılanmaları, üzerlerinde geliştirilebilecek proje, bölgenin gelişim eğilimi gibi faktörler ışığında, değerlendirme konusu 800 ada 5 ve 13, 801 ada 1 ve 19 no'lu parsellerin, hisseli mülkiyet yapısı, mer'î imar durumları ve mevcut kullanımları dikkate alınarak değerleri Emsal Karşılaştırma Yöntemi, 801 ada 20 ve 22 no'lu parsellerin tam mülkiyet yapısı, mer'î imar durumları dikkate alınarak değerleri Emsal Karşılaştırma ve Nakit / Gelir Akımları Yöntemi ile hesaplanarak nihai değere ulaşılmıştır. Hisseli mülkiyet yapısında olan parsellerde tasarrufun diğer hissedarlara bağımlı olması nedeni ile müstakil mülkiyet

yapısında bulunan parseller için takdir edilen değerlerden piyasa kriterleri de dikkate alınarak ortalama %30 düşük birim değer takdiri yapılmıştır.

9.1. Nihai Değer Takdiri

29 Aralık 2011 tarihi itibari ile değerlendirme çalışmasının nihai sonuç değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

TABLO. 21 Nihai Değer Tablosu

ADA	PARSEL	ALAN, m ²	SİNPAŞ GYO A.Ş. HİSSESİ	SİNPAŞ GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN ALAN, m ²	İMAR PLANI FONKSİYONU	BİRİM DEĞER, TL/m ²	KDV HARİÇ		%18 KDV DAHİL	
							TOPLAM DEĞER, TL	TOPLAM DEĞER, USD	TOPLAM DEĞER, TL	TOPLAM DEĞER, USD
800	5	1.000,00	0,65055	650,55	KONUT	1.020	663.561	368.645	783.002	435.001
800	13	1.962,93	0,64776	1.271,51	SAĞLIK	700	890.057	494.476	1.050.267	583.482
801	1	12.000,00	0,65055	7.806,60	KONUT	1.020	7.962.732	4.423.740	9.396.024	5.220.013
801	19	37.115,55	0,81783	30.354,21	KONUT	1.050	31.871.921	17.706.623	37.608.867	20.893.815
801	20	14.940,45	TAM	14.940,45	TİCARET	1.400	20.916.630	11.620.350	24.681.623	13.712.013
801	22	41.884,36	TAM	41.884,36	KONUT	1.200	50.261.232	27.922.907	59.308.254	32.949.030
TOPLAM		108.903,29		96.907,68			112.566.133	62.536.741	132.828.037	73.793.354

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ, KDV HARİÇ, TL

112.566.133.-TL (YÜZONİKİMİLYONBEŞYÜZALTMİŞALTİBİNÜZOTUZÜÇ TÜRK LİRASI)

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ, %18 KDV DAHİL, TL

132.828.037.-TL (YÜZOTUZİKİMİLYONSEKİZYÜZYİRMİSEKİZBİNÜZÜYEDİ TÜRK LİRASI)

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ, KDV HARİÇ, USD

62.536.741.-USD (ALTMİŞİKİMİLYONBEŞYÜZOTUZALTMİŞYEDİYÜZKIRKBİR AMERİKANDOLARI)

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ, KDV DAHİL, USD

73.793.354.-USD (YETMİŞÜÇMİLYONEDİYÜZDOKSANÜÇBİNÜÇYÜZELLİDÖRT AMERİKANDOLARI)



*1 USD= 1.80.-TL 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 Sinpaş 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.

***DİDEM ÖZTÜRK**
Harita Y.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

FOTOĞRAFLAR

801 ADA 22 PARSEL



801 ADA 19 VE 20 PARSEL



801 ADA 1 PARSEL



İMAR DURUMU YAZISIKÜÇÜKÇEKMECE
İLİDİYESİ

DURUM ŞEFLİĞİ

Sayı: M.34.6 KÜÇ.0.13.02-20863 -17461-444609.

KONU: İmar Durumu

02 Kasım 2011

....10.2011

02.11.2011*032643

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İLGİ: a) 25.10.2011 tarih ve 20863 kayıt sayılı dilekçe.

b) 16.01.2008 tarih ve GD69/2772 T28302 sayılı İBB Başkanlığı Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü yazısı.

c) 24.06.2008 tarih ve B.09.0.AİŞ.0.12.00.07/230.01/8038 sayılı Bayındırlık Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü yazısı

İlgi (a) dilekçe ile Küçükçekmece ilçesi, Halkalı Atakent Mevkii, 800 ada 4,5, 13 ve 20 parsel, 801 ada 1, 19, 20, 21 ve 22 parsel sayılı taşınmazlara ait imar durumu talep edilmektedir.

Söz konusu parseller 07.11.2010-07.03.2011 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli, Halkalı Toplu Konut Revizyon Uygulama İmar Planında

- 800 ada 4 parsel, Emsal:1.25 H:Serbest Konut Alanında kalmaktadır.
- 800 ada 5 parsel, Emsal:1.25 H:Serbest Konut Alanında kalmaktadır.
- 800 ada 13 parsel, Sağlık Tesis Alanında kalmaktadır.
- 801 ada 1, 19, 21 ve 22 parseller Emsal:1.25, H:Serbest Konut Alanında kalmaktadır.
- 801 ada 20 parsel, Emsal:0.50 H: Serbest, Ticaret Alanında kalmaktadır

İlgi (b) sayılı yazı ekindeki raporlarda 800 ada 4 parselinde bulunduğu alanın bir kısmının yerleşime uygun olmayan alan sınırında kaldığı belirtilmiş olup ilgi (c) yazıyla ise " Halkalı Çöplüğü" olarak adlandırılan bu alan içindeki F21C21A1B, F21C21A2A pafta 800 ada 4 parsel ve 801 ada 2 parseller için, Mayıs 2008 tarihinde YERTEK Mühendislik Ltd. Şti tarafından hazırlanan imar planına esas jeolojik+jeoteknik etüt raporunun; Afet İşleri Genel Müdürlüğü teknik elemanlarınca yerinde incelenerek uygun bulunduğu ve onaylandığı belirtilmiş olup, ilgi (c) yazı ekinde bulunan raporda söz konusu pafta-parsel alanları için çalışmalar sonucunda yapılaşma için uygun olmayan alan tanımı kaldırılarak, Bölge: 1)UA (Yapılaşmaya Uygun Alan) 2)ÖA (Önlem Alınarak Yapı Yapılabilir Alan) olmak üzere iki bölümde sınıflandırılmıştır.

Bahse konu parseller yakınından dere geçmekte olup uygulama aşamasında İSKİ görüşüne uyulacaktır. 800 ada 4 parselde 05.10.2009 tarih ve M.34.0.İBB.5.01.03.09.03-479873 sayılı İSKİ görüşüne yazı ekindeki Dere Koruma Bandı sınırlarına uyulacaktır.

Bilgilerinize rica ederim.


Güven AYDIN
Başkan Yardımcısı

TAKYİDAT BELGELERİ

TASINMAZ BİLGİLERİ	
Zemin Tipi : Ana Tapınmaz	Ada/Parsel : 1/1005
Zemin No : 22628331	Yatılığın : 1.000,00 m2
İl / İlçe : İSTANBUL/KÜÇÜKÇEKMECE	Ana Tap No/Ada : ARSA
Kararın Adı : Kapatılmıştır TM	
Mahalle / Köy Adı : HALKALI Mah.	
Mevki : MERKEŞE	
Çizim / Sayfa No : 127 / 12416	
Kayıt Durum : Aktif	

TASINMAZ ŞEHRİ / BEYAN / İRTİFAK

Sıra	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yemyemye	Terklin Sebabi - Tarih - Yes
Şeh	KÜÇÜKÇEKMECE SULH HUKUK MAHKEMESİNİN 97952003 TARİH 2002/106 ESAS SAYILI YAZISI İLE İŞ BU TASINMAZDA ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ DAVASI AÇILDIĞINA DAİR 11K NÜN 2E MAD. ŞERHİ:14952003 TARİH YEV:4496		15/05/2003 - 4496	--

MÜLKİYET BELGELERİ

Sistem No	Malik	Ehliyet No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebabi - Tarih - Yes	Terklin Sebabi - Tarih - Yes
31802819	HAMİT ZEKAT AYDINIZ	25879/740000	107,81		İmar (1384) - 15022607 - 2691-	--
Sıra	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yemyemye	Terklin Sebabi - Tarih - Yes		
Şeh	K.ÇEKMECE BELDİYESİ 14/12/2007 TARİHİ 02-2948 SAYILI YAZILARI İLE PARSEL MALIKLARINDAN S.ÖZGÜVEN KONSİT YAPI KOOP HİSSEVİN NAKİP TURHAN BELGİ HAKAN ALTUNMEHMET ARBAS VLORA-A7YNI.3E SAK TOĞLU MEHMET NİLORA ÇELALETTİN VLORA-FEVZİYE AMEDİMİRİ SELİM PUNDUİL HAMİT ZEKAT AYDINIZ MEHMET ALTUN YILDIZ HOLDİNG NURETTİN VLORA HİSSELERİNDE İBRAZ DORUCU OKUDUĞU BELDİRELMİŞTİR.26/01/2007 TR.1187 SAYI.		15/02/2007 - 2332	--		
Şeh	HACİZ:15/02/2007 Y:2332 BORÇ:1.000 YTL K.ÇEKMECE BEL.14/02/2007 GÜN VE 1511 SAYILI YAZI		25/12/2007 - 23637	--		
Şeh	Kararı İçeriği : KÜÇÜKÇEKMECE BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI 000 14/12/2007 tarih 2641/9072027 sayılı İlçe Yürütme Kurulunun Kararı ile; 315.835.2 YTL (Alacaklı : 0) MEHMET ALTUN / HALİL ÖZALP		İmar (1384) - 15022607 - 2691-	--		
Sıra	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yemyemye	Terklin Sebabi - Tarih - Yes		
Şeh	K.ÇEKMECE BELDİYESİ 14/12/2007 TARİHİ 02-2948 SAYILI YAZILARI İLE PARSEL MALIKLARINDAN S.ÖZGÜVEN KONSİT YAPI KOOP HİSSEVİN NAKİP TURHAN BELGİ HAKAN ALTUNMEHMET ARBAS VLORA-A7YNI.3E SAK TOĞLU MEHMET NİLORA ÇELALETTİN VLORA-FEVZİYE AMEDİMİRİ SELİM PUNDUİL HAMİT ZEKAT AYDINIZ MEHMET ALTUN YILDIZ HOLDİNG NURETTİN VLORA HİSSELERİNDE İBRAZ DORUCU OKUDUĞU BELDİRELMİŞTİR.26/01/2007 TR.1187 SAYI.		14/07/2008 - 11079	--		
Şeh	HACİZ:15/02/2007 Y:2332 BORÇ:1.000 YTL K.ÇEKMECE BEL.14/02/2007 GÜN VE 1511 SAYILI YAZI		15/02/2007 - 2332	--		

Rapor Tarihi : Saat : 15.12.2011 14:20

S.No	Adislan	Malk / Lehdar	Tarih - Yevnibe	Terklin Sebabi - Tarih - Yev.
51802922	VIL.DIZ.HOLDING A.Ş.	22295 / 240000	92.90	1502/2007 - 2691 -
	Açıklama			
Bayan	K.ÇEKMECE BELD.21/15/2007 TARİHİ 02-2068 SAYILI YAZILAR İLE PARSEL MALİKLERİNİN S.ÖZGÜVEN KONUT YAPI KOOP HİSSEYİN NAKİP TURHAN, BİLGİ HAKAN ALTUNMEHMET ABHAS VLORA, AYNUK SAL TOĞLU AMBAR EK NORA, CELALETTİN VLORA, FEVZİYE AMEDİMİR, SELİM PENÇOL, HAMİT ZEK/ AYDINIZ MEHMET ALTUN YILDIZ HÖL DRNG, NURETTİN VLORA, HİSSELERİNDE İFRAZ BORCU OLMADU. BİLDİRİLMİŞTİR. 2693/2007 TR. 1187 SAYI.			
Şah	HACİZ 15/02/2007 Y. 2532 BORDU. 1.008 YTL K.ÇEKMECE BEL. 14/02/2007 GÜN VE 1511 SAYILI YAZI.		15/02/2007 - 2532	
51802923	NURETTİN VLORA	1167 / 240000	4.86	1502/2007 - 2691 -
	Açıklama			
Bayan	K.ÇEKMECE BELD.21/15/2007 TARİHİ 02-2068 SAYILI YAZILAR İLE PARSEL MALİKLERİNİN S.ÖZGÜVEN KONUT YAPI KOOP HİSSEYİN NAKİP TURHAN, BİLGİ HAKAN ALTUNMEHMET ABHAS VLORA, AYNUK SAL TOĞLU AMBAR EK NORA, CELALETTİN VLORA, FEVZİYE AMEDİMİR, SELİM PENÇOL, HAMİT ZEK/ AYDINIZ MEHMET ALTUN YILDIZ HÖL DRNG, NURETTİN VLORA, HİSSELERİNDE İFRAZ BORCU OLMADU. BİLDİRİLMİŞTİR. 2693/2007 TR. 1187 SAYI.			
Şah	İHTİYATLI TERCİH 01/05/2006 YEV. 7074 K.ÇEKMECE 3. ASLIYE HUKUK MAH.01/05/2006 TARİHİ 2066/231 SAYILI YAZISI GEREĞİNCE MÜBAREK NURETTİN VLORADAN FEVZİYE AMEDİMİR DEN DAVALI ALI SEDES E İHTİKAL EDİCEK HİSSE İÇİN		01/05/2006 - 7074	
Şah	HACİZ 15/02/2007 Y. 2532 BORDU. 1.008 YTL K.ÇEKMECE BEL. 14/02/2007 GÜN VE 1511 SAYILI YAZI		15/02/2007 - 2532	
Şah	mübarek vlora nurettin vlora ferahye amedimirden vaktidm anı sedes v intikal edicek hisse ve ticaret a.ş		24/07/2008 - 13337	
Şah	isere ve Satg vakti vakti. Vakti Beketli: 5.240 YTL.			
51802924	MUBAREK VLORA	1167 / 240000	4.86	1502/2007 - 2691 -
	Açıklama			
Bayan	K.ÇEKMECE BELD.21/15/2007 TARİHİ 02-2068 SAYILI YAZILAR İLE PARSEL MALİKLERİNİN S.ÖZGÜVEN KONUT YAPI KOOP HİSSEYİN NAKİP TURHAN, BİLGİ HAKAN ALTUNMEHMET ABHAS VLORA, AYNUK SAL TOĞLU AMBAR EK NORA, CELALETTİN VLORA, FEVZİYE AMEDİMİR, SELİM PENÇOL, HAMİT ZEK/ AYDINIZ MEHMET ALTUN YILDIZ HÖL DRNG, NURETTİN VLORA, HİSSELERİNDE İFRAZ BORCU OLMADU. BİLDİRİLMİŞTİR. 2693/2007 TR. 1187 SAYI.			
Şah	İHTİYATLI TERCİH 01/05/2006 YEV. 7074 K.ÇEKMECE 3. ASLIYE HUKUK MAH.01/05/2006 TARİHİ 2066/231 SAYILI YAZISI GEREĞİNCE MÜBAREK NURETTİN VLORADAN FEVZİYE AMEDİMİR DEN DAVALI ALI SEDES E İHTİKAL EDİCEK HİSSE İÇİN		01/05/2006 - 7074	
Şah	HACİZ 15/02/2007 Y. 2532 BORDU. 1.008 YTL K.ÇEKMECE BEL. 14/02/2007 GÜN VE 1511 SAYILI YAZI		15/02/2007 - 2532	
Şah	mübarek vlora nurettin vlora ferahye amedimirden vaktidm anı sedes v intikal edicek hisse ve ticaret a.ş		24/07/2008 - 13337	
Şah	isere ve Satg vakti vakti. Vakti Beketli: 5.240 YTL.			
51802925	CELALETTİN VLORA	1167 / 240000	4.86	1502/2007 - 2691 -
	Açıklama			
Bayan	K.ÇEKMECE BELD.21/15/2007 TARİHİ 02-2068 SAYILI YAZILAR İLE PARSEL MALİKLERİNİN S.ÖZGÜVEN KONUT YAPI KOOP HİSSEYİN NAKİP TURHAN, BİLGİ HAKAN ALTUNMEHMET ABHAS VLORA, AYNUK SAL TOĞLU AMBAR EK NORA, CELALETTİN VLORA, FEVZİYE AMEDİMİR, SELİM PENÇOL, HAMİT ZEK/ AYDINIZ MEHMET ALTUN YILDIZ HÖL DRNG, NURETTİN VLORA, HİSSELERİNDE İFRAZ BORCU OLMADU. BİLDİRİLMİŞTİR. 2693/2007 TR. 1187 SAYI.			
Şah	HACİZ 15/02/2007 Y. 2532 BORDU. 1.008 YTL K.ÇEKMECE BEL. 14/02/2007 GÜN VE 1511 SAYILI YAZI		15/02/2007 - 2532	
Şah	mübarek vlora nurettin vlora ferahye amedimirden vaktidm anı sedes v intikal edicek hisse ve ticaret a.ş		24/07/2008 - 13337	
Şah	isere ve Satg vakti vakti. Vakti Beketli: 5.240 YTL.			

S/Bİ	S.S. ÖZGÜNEN KONUT YAPIT KOOPERATİFİ	11307/240000	47,06	İmar (İSM) - 19/02/2007 - 2091-	--
S/Bİ	MEHMET ABBAS VİORA	160185/40000	4,36	İmar (İSM) - 19/02/2007 - 2091-	--
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehbar	Tarih - Yemyeye	Terkin Schehi - Tarih - Yev.	
Şeh	BEYİN K. ÇEKMECE BELDİ 21/11/2007 TARİHİ 05-2008 SAYILI YAZILARI İLE FARSEL MALİKLERİNİN S.S. ÖZGÜNEN KONUT YAPIT KOOP. İHESİNİN NAKİP TURHAN BİLGİ HAKAN ALTUN MEHMET ABBAS VİORA AYNIYER SALTUĞLU MORABEK VİORA ÇELALETTİN VİORA FEYZİYE AMİDEMİR SELİM PİNDÜL HAMİT ZEKİ AYDINIZ MEHMET ALTUN YILDIZ HOZ DİNGİ NORETTİN VİORA HİSSELERİNDE İFRAZ BOYUTU OLUN-GÜ BİLDİRİLMİŞTİR. 26/03/2007 TR. 1187 SAYI		06/01/2003 - 185	--	
Şeh	HACİZ 08/01/2003 Y. 185 K. ÇEKMECE BELEDİYESİ HALKALI SUİBE MÜD NUN 08/01/2003 GÜN 44-095 SAYILI YAZILARIYLA EMİNE FERİDE ERGİL ÇELALETTİN VİORA VE FATMA MEMDUHA KARADÖĞAN HISS.		11/03/2003 - 1828	--	
Şeh	08/01/2003 TARİH 185 YEVİMİVELİ HACİZ İNTİKALEN MEHMET ABBAS VİORA AY YUP SINAN VİORA SÜLEYMAN ALİ SEDES E HİSSEDE DEVAM ETMEKTEDİR. 11/03/2003 Y. 1828		15/02/2007 - 2532	--	
Şeh	HACİZ 15/02/2007 Y. 2532 BOYUTU 1.000 YTL K. ÇEKMECE BEL. 14/02/2007 GÜN VE 1511 SAYILI YAZI	1.000,00		İmar (İSM) - 19/02/2007 - 2091-	--
Şeh	EYÜPSİNAN VİORA				
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehbar	Tarih - Yemyeye	Terkin Schehi - Tarih - Yev.	
Şeh	HACİZ 08/01/2003 Y. 185 K. ÇEKMECE BELEDİYESİ HALKALI SUİBE MÜD NUN 08/01/2003 GÜN 44-095 SAYILI YAZILARIYLA EMİNE FERİDE ERGİL ÇELALETTİN VİORA VE FATMA MEMDUHA KARADÖĞAN HISS.		06/01/2003 - 185	--	
Şeh	08/01/2003 TARİH 185 YEVİMİVELİ HACİZ İNTİKALEN MEHMET ABBAS VİORA AY YUP SINAN VİORA SÜLEYMAN ALİ SEDES E HİSSEDE DEVAM ETMEKTEDİR. 11/03/2003 Y. 1828		11/03/2003 - 1828	--	
Şeh	HACİZ 15/02/2007 Y. 2532 BOYUTU 1.000 YTL K. ÇEKMECE BEL. 14/02/2007 GÜN VE 1511 SAYILI YAZI	1.000,00		İmar (İSM) - 19/02/2007 - 2091-	--
Şeh	SÜLEYMAN ALİ SEDES				
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehbar	Tarih - Yemyeye	Terkin Schehi - Tarih - Yev.	
Şeh	HACİZ 08/01/2003 Y. 185 K. ÇEKMECE BELEDİYESİ HALKALI SUİBE MÜD NUN 08/01/2003 GÜN 44-095 SAYILI YAZILARIYLA EMİNE FERİDE ERGİL ÇELALETTİN VİORA VE FATMA MEMDUHA KARADÖĞAN HISS.		06/01/2003 - 185	--	
Şeh	08/01/2003 TARİH 185 YEVİMİVELİ HACİZ İNTİKALEN MEHMET ABBAS VİORA AY YUP SINAN VİORA SÜLEYMAN ALİ SEDES E HİSSEDE DEVAM ETMEKTEDİR. 11/03/2003 Y. 1828		11/03/2003 - 1828	--	
Şeh	SATIS VAADI 29/05/2003 Y. 9880 SÜLEYMAN ALİ SEDES E ALT KANDISI HİSSE DE HÜSEYİN BALÇIK		29/05/2003 - 4849	--	
Şeh	HÜSEYİN BALÇIK LEHİNE SATIŞ VAADI		11/05/2000 - 7853	--	
Şeh	İHTİYATI TEDBİR 11/05/2006 YEV 7853 K. ÇEKMECE 3. ASLİ VE HUKUK MAHKEMESİNİN 11/05/2006 TARİH 2006/253 SAYILI YAZISI GEREĞİNCE SÜLEYMAN ALİ SEDES HİSSİ İÇİN		15/02/2007 - 2532	--	
Şeh	HACİZ 15/02/2007 Y. 2532 BOYUTU 1.000 YTL K. ÇEKMECE BEL. 14/02/2007 GÜN VE 1511 SAYILI YAZI	16146/240000	67,28	Satış - 27/06/2007 - 11905-	--
Şeh	AYNIYER SALTUĞLU - BEKİR SİTKİ KAN				
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehbar	Tarih - Yemyeye	Terkin Schehi - Tarih - Yev.	



Boyut	K.ÇEKMECE BELİDİ 21/12/2007 TARİHİNDE 2968 SAYILI YAZILIR ABİLE F. PARSEL MALIKLARI İNŞAATININ 5.020 DÖVİZ KONTU YAPILAN KÖP. HÜSEYİN NAKİP TURHAN, BILGI HAKAN ALTUNMEHMET, AHİBAS VİLOGA, AYKUR, SALTÖĞÜLLÜ, İBRAHİM NEORACEL ALİETTİN VİLOGA, FEVZİYE AMİDEMBİRSELİM FENOLU, HAMİT ZEKİ AYDIN, MEHMET ALTUN YILDIZ, HÜRDİNG, NURETTİN VİLOGA, HİSSELERİNDE İBRAZ BOBUCU OLDUĞU BİLDİRİLMİŞTİR. 26/09/2007 TR. 1187 SAYI	15/02/2007 - 2532
Sıra	SAYILI YAZI	-
Sıra	Kentleşim işi hakkında karar vade 1. KÜÇÜKÇEKMECE T. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ 28/02/2008 tarih 2008/130. sayılı Mahkeme Kararına (sıra no 6)	28/02/2008 - 3160
51802936	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (56132 / 240000)	050.35 K-41 Katılık Hükümetin Durulması (Türkiye İdarresi) - 26/09/2007 - 18103.

Raporlayan: 12063-Gökhan
YALÇINKAYA
Kayıdına Uygundur.
13.12.2011



TASINMAZ BİLGİLERİ	
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz
Zemin No	: 379/20357
B / Hec	: İSTANBUL KÜÇÜKÇEKMECE
Kararın Adı	: Kaptıçıkmasa TM
Mikadde / Kily Adı	: HALKALI Msh
Mevki	:
Çift / Sayfa No	: 138 / 13203
Kayıt Durumu	: Aktif
Adis Parsel	: 800/13
Yatırım	: 1.902,93 m2
Ana Tap Niteliği	: Ana

TASINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK

S/Şif	Açıklama	Mallık / Lehlar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebhi - Tarih - Yev.
Şeh	KÜÇÜKÇEKMECE SULTAN HILKIK İMAKEMESİNİN 07/05/2003 TARİHİ 2002/198 ESAS SAYILI YAZI İLE İS BU TAŞINMAZDA ORTAKLIĞIN GİDERİLMEŞİ DAVASI AÇILDIĞINA DAİR E.İ.K. NÜN 28 MADDESİ ŞERHİ 15/03/2003 TARİH YEV 4006		15/03/2003 - 4406	--
Beyan	SAGLIK TESİS ALANI 19/02/2007 YEV 2469		19/02/2007 - 2469	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Mallık	Elbirliği No	Hisse Payı Payda	Meterkare	Etilme Sebhi - Tarih - Yev.	Terkin Sebhi - Tarih - Yev.
09492355	AYNIŞUR SATIYIĞILAR BEKİR SIKKI Kızı		1004 / 240000	131,06	İmar (1530) - 18/152/009 - 22944-	--

S/Şif	Açıklama	Mallık / Lehlar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebhi - Tarih - Yev.
Beyan	K.ÇEKMECE BELDİEMLAK İST.MCD. 21/03/2007 TR.02-2948 SAYILI YAZISI İLE S.S.ÖZGÜVEN KOBUT YAP KOBUT HÜSEİN NAKİP TURHAN BULGE HAKAN ALTUN MEHMET ABRAS VLORA AYNIŞUR SALTUĞLU MURATREK VLORA FEVZİYE AMİDEMİR SELİM PANDOL JHAMIT ZEKAL AYDINIZ MEHMET ALTUN YILDIR HOLDING A.Ş.ŞUBETTİN VLORA HİSSELERİNDE PAZARLIK MALİKLERİNİN İFRAZ BÖLÜMÜ OLUŞUĞU BELDİRİLMİŞTİR.26/03/2007 1187 SAYI VE 1541 SAYILI VAZİ		15/02/2007 - 2532	--
Şeh	Konutlanmasın mahkeme kararı vardi 1. KÜÇÜKÇEKMECE Y. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ no 2003/2004 tarih 20/03/04 sayılı Mahkeme Mühkemesi yazısı ile		23/02/2008 - 3860	--
09492355	CELALETTİN VLORA	1111 / 240000	9,58	İmar (1530) - 18/152/009 - 22944-

S/Şif	Açıklama	Mallık / Lehlar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebhi - Tarih - Yev.
Şeh	HACIZ 08/01/2003 Y:183 K.ÇEKMECE BELDİYESİ HALKALI ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 06/01/2003 GÜN 44-988 SAYILI VAZİLERİYLE BAŞINE FERİDE ERGİL SÜLEYMAN YÜMÜŞLÜ SEHİS İBRAHİM HALİL SEHİS GÜLŞİM SAMİMİ SEHİS SENHA MEHREVER KUTMAN CELALETTİN VLORA VE FATMA MEMDUHA KARAOĞAĞAN HİSSELERİNE		08/01/2003 - 185	--
Şeh	UTEDBİR 01/05/2006 YEV 7075 K.ÇEKMECE 3 ASLİYE HUKUK MAHKEMESİNİN 04/05/2006 TARİH 2006/232 SAYILI YAZISI GEREĞİNCE CELALETTİN VLORA VE FEVZİYE AMİDEMİR DEN HABİBE VLORA YA İNTİKAL EDİCEK HİSSE İKTİN		01/05/2006 - 7075	--

99493856	HACIZ:15/02/2007 Y:2532 BÖRÇ:1.000YTL K.ÇEKMECE BELİDVİYESİ 14/02/2007 GÜN VE 1511 SAYILI YAZI CELALETTİN VİDORA VE FEVZİYE AMİDEBİRİ HİSSESİNİN HARİBE VİDORA YA SINPAS YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş. İSTİKAL ÜRÇEK HİSSE VE VADİ BEDEBİ : 4.285 YTL İmar (1550)- 18/12/2006 - 2584-	15/02/2007 - 2532	-			
99493856	EVİN SINPAS VİDORA 11/17/240000					
S.081	Açıklama	Tarih - Veraneye	Tarih - Veraneye	Malik / Lehler	Terklin Söbeli - Tarih - Yev.	
3e6h	HACIZ:08/01/2003 Y:185 K.ÇEKMECE BELİDVİYESİ HALKALI SÜRE MURİRLÜĞÜNÜN 08/01/2003 GÜN 44-096 SAYILI YAZILARIYLA EMİNE FERİDE ERGİL SÜLEYMAN YOMRU SEDES İBRAHİM HALİL SEDES GÜLSUM SAMİNE SEDES SENİHA MİHRİVER KUTMAN CELALETTİN VİDORA VE FATMA MEMDURİA KARADOGAN HİSSELERİNE	08/01/2003 - 185	-			
3e6h	08/01/2003 TARİHİ 185 YEVNİVELİ HACİZ İSTİKALİN MİHMET ABBAS VİDORA VE VİP SINAN VİDORA SÜLEYMANALI SEDES HİSSELERİNDE DEVAM ETMEKTEDİR. 11/03/2003 Y:1828	11/03/2000 - 1828	-			
3e6h	HACIZ:15/02/2007 Y:2532 BÖRÇ:1.000YTL K.ÇEKMECE BELİDVİYESİ 14/02/2007 GÜN VE 1511 SAYILI YAZI MEHMET ABBAS VİDORA	15/02/2007 - 2532	-			
99493857		İmar (1550)- 18/12/2006 - 2584-				
S.081	Açıklama	Tarih - Veraneye	Tarih - Veraneye	Malik / Lehler	Terklin Söbeli - Tarih - Yev.	
Bezon	K.ÇEKMECE BELİDVİYESİ HALKALI SÜRE MURİRLÜĞÜNÜN 08/01/2003 GÜN 44-096 SAYILI YAZILARIYLA EMİNE FERİDE ERGİL SÜLEYMAN YOMRU SEDES İBRAHİM HALİL SEDES GÜLSUM SAMİNE SEDES SENİHA MİHRİVER KUTMAN CELALETTİN VİDORA VE FATMA MEMDURİA KARADOGAN HİSSELERİNE	08/01/2003 - 185	-			
3e6h	08/01/2003 Y:185 K.ÇEKMECE BELİDVİYESİ HALKALI SÜRE MURİRLÜĞÜNÜN 08/01/2003 GÜN 44-096 SAYILI YAZILARIYLA EMİNE FERİDE ERGİL SÜLEYMAN YOMRU SEDES İBRAHİM HALİL SEDES GÜLSUM SAMİNE SEDES SENİHA MİHRİVER KUTMAN CELALETTİN VİDORA VE FATMA MEMDURİA KARADOGAN HİSSELERİNE	08/01/2003 - 185	-			
3e6h	08/01/2003 TARİHİ 185 YEVNİVELİ HACİZ İSTİKALİN MİHMET ABBAS VİDORA VE VİP SINAN VİDORA SÜLEYMANALI SEDES HİSSELERİNDE DEVAM ETMEKTEDİR. 11/03/2003 Y:1828	11/03/2000 - 1828	-			
3e6h	HACIZ:15/02/2007 Y:2532 BÖRÇ:1.000YTL K.ÇEKMECE BELİDVİYESİ 14/02/2007 GÜN VE 1511 SAYILI YAZI SÜLEYMAN ALI SEDES	15/02/2007 - 2532	-			
99493858		İmar (1550)- 18/12/2006 - 2584-				
S.081	Açıklama	Tarih - Veraneye	Tarih - Veraneye	Malik / Lehler	Terklin Söbeli - Tarih - Yev.	
3e6h	HACIZ:08/01/2003 Y:185 K.ÇEKMECE BELİDVİYESİ HALKALI SÜRE MURİRLÜĞÜNÜN 08/01/2003 GÜN 44-096 SAYILI YAZILARIYLA EMİNE FERİDE ERGİL SÜLEYMAN YOMRU SEDES İBRAHİM HALİL SEDES GÜLSUM SAMİNE SEDES SENİHA MİHRİVER KUTMAN CELALETTİN VİDORA VE FATMA MEMDURİA KARADOGAN HİSSELERİNE	08/01/2003 - 185	-			
3e6h	SATIR VADİSİ 2005/2005 Y:4980 SÜLEYMAN ALI SEDES E AIT KANUNİ HİSSEDE HİS EYİN DALÇIK HİS EYİN DALÇIK LEHİNE SATIŞ VADİSİ İHTİVATİ TEDBİR 11/05/2006 YEV:2833 K.ÇEKMECE 3 ASLİVE HUKUK MAHKEMESİNİN 11/05/2006 TARİHİ 2006/233 SAYILI YAZISI GEREĞİNCE SÜLEYMAN ALI SEDES HİSSESİNİN 11/05/2006 - 1853	20/05/2005 - 4980	-			
3e6h	HACIZ:15/02/2007 Y:2532 BÖRÇ:1.000YTL K.ÇEKMECE BELİDVİYESİ 14/02/2007 GÜN VE 1511 SAYILI YAZI FEVZİYE AMİDEBİRİ	15/02/2007 - 2532	-			
99493859		İmar (1550)- 18/12/2006 - 2584-				
		11/17/240000	9,58			

Rapor Tarihi / Sayı : 17.12.2011 / 14/14

S/N	Açıklama	Mülki / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terklin Sebabi - Tarih - Yes.
Beyan	K.ÇEKMECE BELDİMLAK İSTİSMÜSÜ 21.03.2007 TR.02-2968 SAYILI YAZISI İLE S.S.ÖZGÜVEN KÖMÜT YAPI KOOP HİSSEYİN NAKİP TURHAN BİLGE HAKAN ALTUNMEHMET ABHAS VİORA,AYNUR SAL TOĞLU MUBAREK VİORA,FEVZİYE AMİDEMİR SELİM PANDOLU HAMİT ZEKAL AYDINIZ,MEHMET ALTUN,YILDIRIZ HOLDING A.Ş.NURİETTİN VİORA HİSSELERİNDE PARSSEL MALLIKLERİNİN İFRAZ BÖLCÜ OL DÜĞÜ BİLDİRİLMİŞTİR.26.03.2007 1187 SAYI		01.05.2006 - 7074	-
Şah	İHTİYATİ TEHİR 01.05.2006 YEV.7074 K.ÇEKMECE 3.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİNİN MAHKEMESİNİN 01.05.2006 TARİHİ 2006/251 SAYILI YAZISI GEREĞİNCE MUBAREK NURİETTİN VİORALAKADAN FEVZİYE AMİDEMİR DEN DAVALI ALI SEİDE E İNTİKAL EDİCEK HİSSE KİN		01.05.2006 - 7075	-
Şah	Y.1511 SAYILI YAZI 01.05.2006 YEV.7075 K.ÇEKMECE 3.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİNİN 01.05.2006 TARİHİ 2006/232 SAYILI YAZISI GEREĞİNCE ÇELALETTİN VİORA VE FEVZİYE AMİDEMİR DEN HABERİ VİORA YA İNTİKAL EDİCEK HİSSE KİN		15.02.2007 - 2532	-
Şah	HACİZ 15.02.2007 Y.2532 BÖLCÜ 1.000 YTL K.ÇEKMECE BELDİYYESİ 14.02.2007 GÜN VE 1511 SAYILI YAZI		24.07.2008 - 13337	-
Şah	muharem vithanararatin vithanararatin vithanararatin ali seides v enikal edocem liaso ve ticaret a.s.	SINPAŞ YAPIM ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.	24.07.2008 - 13383	-
Şah	uzere Satı vashı vashı. Vaad İbedeli: 5.240 YTL	VE TİCARET A.Ş.	24.07.2008 - 13383	-
Şah	ÇELALETTİN VİORA VE FEVZİYE AMİDEMİR HİSSELERİNİN HABERİ VİORA YA İNTİKAL EDİCEK HİSSEYİN VAAD İBEDELİ: 4.285 YTL.	VE TİCARET A.Ş.	İmar (158M) - 18/12/2009 - 25944-21077	-
944385	HAMİT ZEKAL AYDINIZ 23770/240000	21077		
S/N	Açıklama	Mülki / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terklin Sebabi - Tarih - Yes.
Beyan	K.ÇEKMECE BELDİMLAK İSTİSMÜSÜ 21.03.2007 TR.02-2968 SAYILI YAZISI İLE S.S.ÖZGÜVEN KÖMÜT YAPI KOOP HİSSEYİN NAKİP TURHAN BİLGE HAKAN ALTUNMEHMET ABHAS VİORA,AYNUR SAL TOĞLU MUBAREK VİORA,FEVZİYE AMİDEMİR SELİM PANDOLU HAMİT ZEKAL AYDINIZ,MEHMET ALTUN,YILDIRIZ HOLDING A.Ş.NURİETTİN VİORA HİSSELERİNDE PARSSEL MALLIKLERİNİN İFRAZ BÖLCÜ OL DÜĞÜ BİLDİRİLMİŞTİR.26.03.2007 1187 SAYI		15.02.2007 - 2532	-
Şah	HACİZ 15.02.2007 Y.2532 BÖLCÜ 1.000 YTL K.ÇEKMECE BELDİYYESİ 14.02.2007 GÜN VE 1511 SAYILI YAZI		23.12.2007 - 29037	-
Şah	Körne İmar - KÖÇÜKÇEKMECE BELERİYE BAŞKANCISI RH 14/12/2007 tarih 584196/22827 sayılı Hacı Yasarı sayılı yazıdan tk. Boy : 535.055,3 YTL (Misealdı - 0)		İmar (158M) - 18/12/2009 - 25944-1171/240000	-
944386	MUBAREK VİORA	9,31		
S/N	Açıklama	Mülki / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terklin Sebabi - Tarih - Yes.
Beyan	K.ÇEKMECE BELDİMLAK İSTİSMÜSÜ 21.03.2007 TR.02-2968 SAYILI YAZISI İLE S.S.ÖZGÜVEN KÖMÜT YAPI KOOP HİSSEYİN NAKİP TURHAN BİLGE HAKAN ALTUNMEHMET ABHAS VİORA,AYNUR SAL TOĞLU MUBAREK VİORA,FEVZİYE AMİDEMİR SELİM PANDOLU HAMİT ZEKAL AYDINIZ,MEHMET ALTUN,YILDIRIZ HOLDING A.Ş.NURİETTİN VİORA HİSSELERİNDE PARSSEL MALLIKLERİNİN İFRAZ BÖLCÜ OL DÜĞÜ BİLDİRİLMİŞTİR.26.03.2007 1187 SAYI		01.05.2006 - 7074	-
Şah	İHTİYATİ TEHİR 01.05.2006 YEV.7074 K.ÇEKMECE 3.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİNİN 01.05.2006 TARİHİ 2006/251 SAYILI YAZISI GEREĞİNCE MUBAREK NURİETTİN VİORALAKADAN FEVZİYE AMİDEMİR DEN DAVALI ALI SEİDE E İNTİKAL EDİCEK HİSSE KİN		15.02.2007 - 2532	-
Şah	HACİZ 15.02.2007 Y.2532 BÖLCÜ 1.000 YTL K.ÇEKMECE BELDİYYESİ 14.02.2007 GÜN VE 1511 SAYILI YAZI		24.07.2008 - 13337	-
Şah	muharem vithanararatin vithanararatin vithanararatin ali seides v enikal edocem liaso ve ticaret a.s.	SINPAŞ YAPIM ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.	24.07.2008 - 13337	-



S.B.İ	Adı/İsime	Mülk / Lehlar	Tarih - Veranipe	Tarikh Sebabi - Tarih - Yev.
99493462	NURETTİN VLORA	11317/24860	9.38	İmar (Y.504) - 18/12/2009 - 25964-
S.B.İ	Adı/İsime	Mülk / Lehlar	Tarih - Veranipe	Tarikh Sebabi - Tarih - Yev.
Bevan	K.ÇEKMEÇE BELDENLAK İSTİFADİ 31/03/2007 TR.02-2968 SAYILI YAZISI İLE S.S.ÇÖĞÜVEN KÖMUT YAPI KOOP.İHOSEYİN NAKİP TURHAN BİLGİE HAKKAN ALTUNMEHMET ABİBAS VLORA,AYNUR SAL TOĞULU MUBARAK VLORA,PEVGZİVE AMİDİMİR SELİM PANDOLUJAMIT ZEKAI AYDINIZ,MEHMET ALTUN,VILDIZ HOLDİNG A.Ş.ŞUBETTİN VLORA HİSSELERİNDE PARSEL MALİKLERİNİN İFRAZ BÖLÜCÜ OLDUĞU BİLDİRİLMİŞTİR. 26/03/2007 1187 SAYI			
Şerh	BİTİYAVTİ TEDİRİK 01/09/2006 YEV. 7094 K.ÇEKMEÇE 3. ASİNE HUKUK MAHREMİNİN 01/05/2006 TARİHİ 21066211 SAYILI YAZISI GEBEGİNCE MUBARAK NURETTİN VLORALARDAN FEVZİYE AMİDİMİR DEN DAVALLI ALI SEDES E İNTRKA İDİHCİK HİSSE İCİN		01/09/2006 - 3074	
Şerh	HACİZE 15/02/2007 Y.2532 BÖRÇLÜ 1000 YTL K.ÇEKMEÇE BELEDİYESİ 14/02/2007 GÜN VE 1511 SAYILI YAZI		15/02/2007 - 2332	
Şerh	Satış vadek vadehanlıbaşım vides,araraha vides,fevze arıdınarısın arıdınar alı vades v inikat edıcetı hıse İncetıe Satıy vadek vade. Vade Bedelı : 5.240 YTL. n. Vade Bedelı: 5.240 YTL.	SINPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARİET A.Ş.	24/07/2008 - 13137	
99493463	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1354937/24860	1.231,51	İmar (Y.504) - 18/12/2009 - 25964-
99493464	T.C. BAŞBAKANLIK TOPRAK KURULTU DAİRESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	30888/740006	301,76	İmar (Y.504) - 18/12/2009 - 25964-
S.B.İ	Adı/İsime	Mülk / Lehlar	Tarih - Veranipe	Tarikh Sebabi - Tarih - Yev.
Bevan	K.ÇEKMEÇE BELDENLAK İSTİFADİ 31/03/2007 TR.02-2968 SAYILI YAZISI İLE S.S.ÇÖĞÜVEN KÖMUT YAPI KOOP.İHOSEYİN NAKİP TURHAN BİLGİE HAKKAN ALTUNMEHMET ABİBAS VLORA,AYNUR SAL TOĞULU MUBARAK VLORA,PEVGZİVE AMİDİMİR SELİM PANDOLUJAMIT ZEKAI AYDINIZ,MEHMET ALTUN,VILDIZ HOLDİNG A.Ş.ŞUBETTİN VLORA HİSSELERİNDE PARSEL MALİKLERİNİN İFRAZ BÖLÜCÜ OLDUĞU BİLDİRİLMİŞTİR. 26/03/2007 1187 SAYI			
Şerh	HACİZE 15/02/2007 Y.2532 BÖRÇLÜ 1000 YTL K.ÇEKMEÇE BELEDİYESİ 14/02/2007 GÜN VE 1511 SAYILI YAZI		15/02/2007 - 2332	

Rapor Sayısı: 2016-5-Gökkan

VALÇINKAYA

Kayıt Uygulama

13.12.2011



TASINMAZ BİLGİLERİ	
Zemin Tipi	1 Ana Taşınmaz
Zemin No	: 22628532
İl / İlçe	: İSTANBUL/KÜÇÜKÇEKİRMECE
Kararın Adı	: Kuyukyekirince TM
Mahalle / Köy Adı	: HAL KALLI Mah.
Mevki	: MEVKEŞE
Çift / Sayfa No	: 127 / 12417
Kayıt Durum	: Akad
Ada Parsel	: 80/7
Yatırım	: 12.000,00 m2
Ana Tap. Niteliği	: ARSA

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİPAK

SÖZÜ	Açıklama	Mülk / Lehdar	Tarih - Yemyeye	Terkin Sebabi - Tarih - Yev
Şerh	KÜÇÜKÇEKİRMECE SULH HUKUK MAHKEMESİNİN 07/05/2003 TARİHİ 2002/106 ESAS SAYILI YAZISI İLE İŞ BU TAŞINMAZDA ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ DAVASI AÇILDIĞINA DAIR Lİ K NUN 28 MAD. ŞERHİ 15/05/2003 TARİHİ YEV:4106		15/05/2003 - 4406	--
Beyan	2942 Sayılı Kararıyla Kanunla 7. maddesine göre belirlenir.	T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TÖRK)	18/10/2018 - 15145	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Mülk	Ehliyeti No	Hisse Pay Payda	Metrekare	Etilme Tarihi - Tarih - Yev.	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.
31802938	VILIRZ HOLDİNG A.Ş.		22359/24000	1.134,75	İmar (1584) - 1492/2007 - 2691-	--
SÖZÜ	Açıklama	Mülk / Lehdar	Tarih - Yemyeye	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.		
Beyan	K.ÇEKİRMECE BELDİMELAK İSTİMLİK 21/03/2007 İK.02-2068 SAYILI YAZISI İLE S.S ÖZGÜVEN KONUT YAPI KOOP HİSSEYİN NAKİP TURHAN, BİLGE HAKAN ALTUN MEHMET ABBAS VLORA, AYŞUR SAI TOĞUL MURARİK VLORA, FEVZİYE AMİDEMRİ SELİM PANDUL, HAMİT ZEKAL AYDINZ, MEHMET ALTUN, YILDIZ HOLDİNG A.Ş. NURETTİN VLORA HİSSELERİNDE PARSEL MALLİKLERİNİN İFRAZ BORÇLU OLDUĞU BELİRLİ MİSTİL 26/03/2007 1187 SAYI					
Şerh	HACET 15/02/2007 Y.2332 BÖRÇLÜ 000YTL K.ÇEKİRMECE BEL. 14/02/2007 GÜN VE 1511 SAYILI YAZISI		15/02/2007 - 2332	--		
31802939	NURETTİN VLORA		1167/24000	50,35	İmar (1584) - 1492/2007 - 2691-	--

SÖZÜ	Açıklama	Mülk / Lehdar	Tarih - Yemyeye	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.
Beyan	K.ÇEKİRMECE BELDİMELAK İSTİMLİK 21/03/2007 İK.02-2068 SAYILI YAZISI İLE S.S ÖZGÜVEN KONUT YAPI KOOP HİSSEYİN NAKİP TURHAN, BİLGE HAKAN ALTUN MEHMET ABBAS VLORA, AYŞUR SAI TOĞUL MURARİK VLORA, FEVZİYE AMİDEMRİ SELİM PANDUL, HAMİT ZEKAL AYDINZ, MEHMET ALTUN, YILDIZ HOLDİNG A.Ş. NURETTİN VLORA HİSSELERİNDE PARSEL MALLİKLERİNİN İFRAZ BORÇLU OLDUĞU BELİRLİ MİSTİL 26/03/2007 1187 SAYI			
Şerh	İHTİYATI TUDOR 01/05/2006 YEV:7094 K.ÇEKİRMECE HUKUK MAH 01/05/2006 TARİHİ 2006/231 SAYILI YAZISI GURURINCE MURARİK NURETTİN VLORADAN FEVZİYE AMİDEMRİ DEN DAVALI ALI HİSSESİ İNTİKALİ EDİLECEK HİSSE İÇİN		01/05/2006 - 7094	--

Rapor Tarihi / Sayı : 13.12.2011 / 34.34



Şahıs	BİTİYATİ TİDİRİR 01.05.2006 TARİHİ YEV.705 K.ÇEK.3 ASLİYE HUKUK MAH.01.05.2006 TARİHİ 2006/231 SAYILI YAZISI GEREĞİNCE MÜBAREK NUREDDİN VLORADAN FEVZİYE AMİDEMİR DEN DAVALI ALİ SEDES E İNTİKAL EDİCEK HİSSE İÇİN	01.05.2006 - 705	--
Şahıs	HACİZ.15.02.2007 Y.2532 BOĞ.Ç.1.000YTL K.ÇEKİMDE BEL.14.02.2007 GÜN VE 1511 SAYILI YAZISI	15.02.2007 - 2532	--
Şahıs	mübarek Nureddin vloro fevziye amidemir den istisnadan alı sedes e intikal edecek hisse ve ticaret a.ş.	24.07.2008 - 13337	--
51805940	MİTİBAREK VLORA 11677240000 38,35	İmar(1586) - 19.02.2007 - 2691-	--
Şahıs	Açıklama	Tarih - Yevmiye	Torlin Sebhi - Tarih - Yev.
Beyan	K.ÇEKİMDE BEL.03.01.2007 Y.2532 BOĞ.Ç.1.000YTL K.ÇEK.3 ASLİYE HUKUK MAH.01.05.2006 TARİHİ 2006/231 SAYILI YAZISI GEREĞİNCE MÜBAREK NUREDDİN VLORADAN FEVZİYE AMİDEMİR DEN DAVALI ALİ SEDES E İNTİKAL EDİCEK HİSSE İÇİN		--
Şahıs	HACİZ.15.02.2007 Y.2532 BOĞ.Ç.1.000YTL K.ÇEK.3 ASLİYE HUKUK MAH.01.05.2006 TARİHİ 2006/231 SAYILI YAZISI GEREĞİNCE MÜBAREK NUREDDİN VLORADAN FEVZİYE AMİDEMİR DEN DAVALI ALİ SEDES E İNTİKAL EDİCEK HİSSE İÇİN	01.05.2006 - 705	--
Şahıs	M.01.05.2006 TARİHİ 2006/231 SAYILI YAZISI GEREĞİNCE MÜBAREK NUREDDİN VLORADAN FEVZİYE AMİDEMİR DEN DAVALI ALİ SEDES E İNTİKAL EDİCEK HİSSE İÇİN	01.05.2006 - 705	--
Şahıs	HACİZ.15.02.2007 Y.2532 BOĞ.Ç.1.000YTL K.ÇEKİMDE BEL.14.02.2007 GÜN VE 1511 SAYILI YAZISI	15.02.2007 - 2532	--
Şahıs	mübarek Nureddin vloro fevziye amidemir den istisnadan alı sedes e intikal edecek hisse ve ticaret a.ş.	24.07.2008 - 13337	--
51805941	CELALETTİN VLORA 11677240000 38,35	İmar(1586) - 19.02.2007 - 2691-	--
Şahıs	Açıklama	Tarih - Yevmiye	Torlin Sebhi - Tarih - Yev.
Şahıs	HACİZ.08.01.2003 Y.185 K.ÇEKİMDE BEL.14.02.2007 GÜN VE 1511 SAYILI YAZISI	08.01.2003 - 185	--
Şahıs	08.01.2003 GÜN 44-09 SAYILI YAZILARIYLA EMNE FERIDE ERGÖL-CELALETTİN VLORA VE FAZMA MEMDUHA KARADÖĞAN HISS.		--
Şahıs	08.01.2003 TARİHİ 185 YEV.1000YTL HACİZ İNTİKALİTEN MEHMET ABBAS VLORALYIP SINAN VLORA,SULEYMAN ALİ SEDES E HİSSEYE DEVAM ETMEKTEDİR.11.03.2003 Y.1828	08.01.2003 - 185	--
Şahıs	BİTİYATİ TİDİRİR 01.05.2006 YEV.705 K.ÇEK.3 ASLİYE HUKUK MAH.01.05.2006 TARİHİ 2006/231 SAYILI YAZISI GEREĞİNCE CELALETTİN VLORA VE FEVZİYE AMİDEMİR DEN DAVALI ALİ SEDES E İNTİKAL EDİCEK HİSSE İÇİN	01.05.2006 - 705	--
Şahıs	HACİZ.15.02.2007 Y.2532 BOĞ.Ç.1.000YTL K.ÇEKİMDE BEL.14.02.2007 GÜN VE 1511 SAYILI YAZISI	15.02.2007 - 2532	--
Şahıs	CELALETTİN VLORA VE FEVZİYE AMİDEMİR HİSSESİNİN HARİBE VLORA VA SINPAŞ YAPILAN ENKİSTRE İNTİKAL EDİCEK HİSSEYE V.ual Besdi: 4.285 YTL.	25.07.2008 - 13383	--
51805942	FEVZİYE AMİDEMİR 11677240000 38,35	İmar(1586) - 19.02.2007 - 2691-	--
Şahıs	Açıklama	Tarih - Yevmiye	Torlin Sebhi - Tarih - Yev.

Rapor Tarihi / Saati : 11.12.2011 10:34

İçerik	Tarih - Vesniye	Terkib Şehitli - Tarih - Ves.
K. ÇEKMECE BELDEMLAK İSTİMLİK 21.03.2007 TR.02.2008 SAYILI YAZISI İLE S.S.ÖZGÜVEN KONUT YAPI KOOP. HİSSEYİN NAKİP TURHAN BİLGE HAKKIN ALTUNMEHMET ABRAS VLORA, AYNIUR SAL TOĞLU MOBARAK VLORA, FEVZİYE AMİDEMİR SELİM PANDÜL HAMİT ZEKAL AYDINIZ MEHMET ALTUN VILDIR HOLDİNG A.Ş. NURETTİN VLORA HİSSELERİNDE PARSİEL MALİKLERİNİN İFRAZ BORÇLU OLDUĞU BİLDİRİLMİŞTİR. 26.05.2007 1187 SAYI	01.05.2006 - 7074	-
İHTİYATI TEDBİR 91.05.2006 YEV. 7074 K. ÇEK. 3. ASLİYE HUKUK MAH. 01.05.2006 TARİHİ 2006/231 SAYILI YAZISI GEREĞİNCE MOBARAK NURETTİN VLORADAN FEVZİYE AMİDEMİR DEN DAVALI ALI SEİDES E İNTİKALİ EDİLECEK HİSSE KİTAPÇIĞI İHTİYATI TEDBİR 91.05.2006 TARİHİ YEV. 7075 K. ÇEK. 3. ASLİYE HUKUK MAH. 01.05.2006 TARİHİ 2006/231 SAYILI YAZISI GEREĞİNCE MÜBARAK NURETTİN VLORADAN FEVZİYE AMİDEMİRİN DAVALI ALI SEİDES E İNTİKALİ EDİLECEK HİSSE İÇİN	01.05.2006 - 7075	-
İHTİYATI TEDBİR 91.05.2006 YEV. 7075 K. ÇEK. 3. ASLİYE HUKUK MAH. 01.05.2006 TARİHİ 2006/232 SAYILI YAZISI GEREĞİNCE ÇELİKTİN VLORA VE FEVZİYE AMİDEMİR DEN HAHİBE VLORA YA İNTİKALİ EDİLECEK HİSSE KİTAPÇIĞI İHTİYATI TEDBİR 14.02.2007 Y. 2532 BÖRÇ. 1.000 YTL K. ÇEKMECE BEL. 14.02.2007 GÜN VE 1511 SAYILI YAZISI	14.02.2007 - 2532	-
İntikale vekaletname ile devriye amirdarlık vekaletnamesi alı vekalet edilecek hisse üzerine Şahıs vakalet vakalet. Vasalet Bedeli : 5.240 YTL.	24.07.2008 - 13357	-
ÇELİKTİN VLORA VE FEVZİYE AMİDEMİR HİSSESİNİN HAHİBE VLORA YA SİNPAS YAPIL ENDÜSTRİ VE TİCARİET A.Ş. İNTİKALİ EDİLECEK HİSSEYE. Vasalet Bedeli : 4.285 YTL.	24.07.2008 - 13383	-
BİLGİLE HAKKAN ALTUN	İmar (TSM) - 19.02.2007 - 2581 - 62,50	- - -
SÖZLÜ	Maddeli / Lehder	Tarih - Vesniye
Beşim	12507 240000	Terkib Şehitli - Tarih - Ves.
K. ÇEKMECE BELDEMLAK İSTİMLİK 21.03.2007 TR.02.2008 SAYILI YAZISI İLE S.S.ÖZGÜVEN KONUT YAPI KOOP. HİSSEYİN NAKİP TURHAN BİLGE HAKKIN ALTUNMEHMET ABRAS VLORA, AYNIUR SAL TOĞLU MOBARAK VLORA, FEVZİYE AMİDEMİR SELİM PANDÜL HAMİT ZEKAL AYDINIZ MEHMET ALTUN VILDIR HOLDİNG A.Ş. NURETTİN VLORA HİSSELERİNDE PARSİEL MALİKLERİNİN İFRAZ BORÇLU OLDUĞU BİLDİRİLMİŞTİR. 26.05.2007 1187 SAYI	19.02.2007 - 2532	-
İHTİYATI TEDBİR 14.02.2007 Y. 2532 BÖRÇ. 1.000 YTL K. ÇEKMECE BEL. 14.02.2007 GÜN VE 1511 SAYILI YAZISI	19.02.2007 - 2532	-
S.S. ÖZGÜVEN KONUT YAPI KOOP. HİSSEYİNİN	19.02.2007 - 2532	-
S.S. ÖZGÜVEN KONUT YAPI KOOP. HİSSEYİNİN	19.02.2007 - 2532	-
SÖZLÜ	Maddeli / Lehder	Tarih - Vesniye
Beşim	11907 240000	Terkib Şehitli - Tarih - Ves.
K. ÇEKMECE BELDEMLAK İSTİMLİK 21.03.2007 TR.02.2008 SAYILI YAZISI İLE S.S.ÖZGÜVEN KONUT YAPI KOOP. HİSSEYİN NAKİP TURHAN BİLGE HAKKIN ALTUNMEHMET ABRAS VLORA, AYNIUR SAL TOĞLU MOBARAK VLORA, FEVZİYE AMİDEMİR SELİM PANDÜL HAMİT ZEKAL AYDINIZ MEHMET ALTUN VILDIR HOLDİNG A.Ş. NURETTİN VLORA HİSSELERİNDE PARSİEL MALİKLERİNİN İFRAZ BORÇLU OLDUĞU BİLDİRİLMİŞTİR. 26.05.2007 1187 SAYI	06.01.2003 - 185	-
08.01.2003 TARİHİ İS. YUVARLIKLI HACEZ İNTİKALİSİNİ MEHMET ABRAS VLORA, YUPE SINAN VLORA, SULEYMAN ALI SEİDES E HİSSEDE DEVAM ETMEKTEDİR. 11.03.2009 Y. 1828	15.02.2007 - 2532	-
HACİZ 15.02.2007 Y. 2532 BÖRÇ. 1.000 YTL K. ÇEKMECE BEL. 14.02.2007 GÜN VE 1511 SAYILI YAZISI	15.02.2007 - 2532	-



Regon Tarih / Sayı : 03.12.2011 / 1424

Sıra	Adı	Matk. / Lehdet	Tarih - Yevanj	Yerleşim Sahibi - Tarih - Yev.
51802951	AYNSUR SALTÖĞÜLÜ - BEKİR SÖRKET KİM	16196 / 249990	10/7/30	Sarı - 23/06/2007 - 11965-
	Açıklama			
	K. ÇERKEZ BELEDİYESİ AKİST MÜD. 21/02/2007 TR.02-2908 SAYILI VAZİSE İLE Ş.S ÖZGÜVEN KOBİT YAPİ KOOP.HİSEYİN NAKİP TUBAN İBRAHİM GÖKBAKAN ALTUN, MEHMET ABBAS VİORA, AYSUR SALTÖĞÜLÜ, MEHMET VİORA, FEVZİYE AMEHER SÜLİM PANDOL, HAMİT ZEKALAYDENİZ, MEHMET ALTUN, YILDIZ HOLDİNG A.Ş. NURETTİN VİORA HİSSELEBİNDE PAZİSE. MALİKLERİNİN İFRAZ BORCU OLDUĞU BİLDİRİLMİŞTİR. 26/02/2007 1197 SAYI HACİZ 15/02/2007 Y.2533 BÖRİÇ T.000YVE K.ÇERKEZ BEL. 14/02/2007 GÜN VE İSTİ SAYILI VAZİSE			
	Satış		15/02/2007 - 2432	
	Satış		20/02/2008 - 3899	
51802954	Konut kooperatif mülküne karın varlığı KOÇÜKÇEKİRMEÇİ T. ASLIYE HUKUK MAHKEMESİ nın 28/02/2008 tarih 2908/136 sayılı Mahkeme Muvakkalat yazısı ile) SINPAŞ GAYRİMENKULİ YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	7.806,60	150132 / 249990	Kıyı Karlık İhtilafına Daxildir (Tutulu Haradılı - 26/06/2007 - 18160-

Raporlayan: 12063-Gökhan
YALÇINKAYA
Kaydına Uygundur.
13.12.2011



TAŞINMAZ BİLGİLERİ

Ada/Parsel : 801/19
Yüzölçüm : 37.135,55 m2
Ana Tap. Niteliği : / Ara

Amir Tapınmaz :
Zemin No : 3787875
İl/İlçe : İSTANBUL/KÜÇÜKÇEKİRMECE
Kırsım Adı : Küçükçekirmece TM
Makale / Köy Adı : HALKALI MAH
Mevki :
CB / Sayfa No : 135 / 13192
Kayıt Durumu : Akif

TAŞINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK

SÖZÜ	Açıklama	Merk / Lebler	Tarih - Yevmiye	Terkin Sahibi - Tarih - Yev
Şerh	1164 SAYILI ARSA OFİSİ KANUNUNUN 11. MADDESİ VE YÖNETMELİĞİN 58 MAD. UYARINCA ARSA OFİSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN SATTIĞI ARSALARI ALANLAR EN GEÇ 2 YIL İÇİNDE TASIRIKLI İMAR PLANLARI UYARINCA İNŞAAT YAPMAK ZORUNDA OURLAR 2 YIL İÇİNDE TASIRIKLI İMAR PLANLARINA UYGUN İNŞAAT YAPILMADIRCA SATILAMAZ DEVREHİLEMEZ VEYA HACZEHİLEMEZ.	ARSA OFİSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	-	-
Beyan	10 ADET GİÇEKİNDÜ İŞGALI VAR		-	-
Şerh	1164 SAYILI ARSA OFİSİ KANUNUNUN 11. MADDESİ VE YÖNETMELİĞİN 58 MAD. UYARINCA ARSA OFİSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN SATTIĞI ARSALARI ALANLAR EN GEÇ 2 YIL İÇİNDE TASIRIKLI İMAR PLANLARI UYARINCA İNŞAAT YAPMAK ZORUNDA OURLAR 2 YIL İÇİNDE TASIRIKLI İMAR PLANLARINA UYGUN İNŞAAT YAPILMADIRCA SATILAMAZ DEVREHİLEMEZ VEYA HACZEHİLEMEZ.	ARSA OFİSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	-	-
Şerh	1164 SAYILI ARSA OFİSİ KANUNUNUN 11. MADDESİ VE YÖNETMELİĞİN 58 MAD. UYARINCA ARSA OFİSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN SATTIĞI ARSALARI ALANLAR EN GEÇ 2 YIL İÇİNDE TASIRIKLI İMAR PLANLARI UYARINCA İNŞAAT YAPMAK ZORUNDA OURLAR 2 YIL İÇİNDE TASIRIKLI İMAR PLANLARINA UYGUN İNŞAAT YAPILMADIRCA SATILAMAZ DEVREHİLEMEZ VEYA HACZEHİLEMEZ.	ARSA OFİSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	-	-
Şerh	KÜÇÜKÇEKİRMECE SİLİH HUKUK MAHKEMESİNİN 07/05/2003 TARİHİ 2002/120 ESAS SAYILI YAZISI İLE ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ DAVASI AÇILDIĞINA DAİR 28/MAR/06 ŞERHİ 15/95/2993 YEV/4405		15/05/2003 - 4405	
Şerh	KÜÇÜKÇEKİRMECE SİLİH HUKUK MAHKEMESİNİN 07/05/2003 TARİHİ 2002/120 ESAS SAYILI YAZISI İLE İBİ TAŞINMAZDA ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ DAVASI AÇILDIĞINA DAİR 11.K. 81/08.28 MAD. ŞERHİ 15/05/2003 TARİHİ YEV/4405		15/05/2003 - 4405	
İrtifak	T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KURUT BASKIRI KİŞİNİN 4610 SAYILI KANUNLA DEĞİŞİK 2962 SAYILI KANUN HÜKÜMLERİNE GÖRE KAMULAŞTIRMA ŞERHİ 15/06/2007 TRH/6539		15/06/2007 - 6539	

Rapor Tarihi / Saat : 13.12.2011 / 14.39

Beşan	2942 Sayılı Kararname Karaman'ın 7. maddesine göre belirlenir.	T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	14/04/2008 - 7223	--
Beşan	BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI 4650 SAYILI KANUNIN 2942 SAYILI KANUN YAKINDIĞI HUKUKLERİNE GÖRE KAMULAŞTIRMA ŞERHİ 14.4.2008 TARİH VE 7223 YENİMEYİ	T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	14/04/2008 - 7223	--
Beşan	KAMU HİZMETLERİNE AYRILAN YERLER İLE MALİYE BAKANLIĞINCA DEĞİŞİK İHTİYAÇLAR İÇİN TALEP EDİLEN TAŞINMAZLAR İZDİLEŞİZ OLARAK HAZİNEYE İADE EDİLİR 13/08/2009 TRH 37329 VEY T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞININ 18944/149045 HİSSESİ		13/08/2009 - 17329	--

MÜLKİYET HİSSELERİ

Sistem No	Mahk	Kıymet No	Hisse Payı/Payda	Misrakary	Edinme Tarihi - Yev.	Terkin Tarihi - Yev.
99035786	CELALİTTİN VLORA	19877290000	307,26		İmar (1531) - 15/12/2009 - 22794-	--
S/BI	Açıklama	Mahk / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Tarihi - Yev.		
Serb	HACIZ:22/06/2003 TARİHİ VE 13348 YEV GİRETLERİMD KÇEK BELD.0021 SAYILI VE 1307/2005 TARİHİ İLE 34.000 YTL CELALİTTİN VLORA ADINA HİS.		22/06/2005 - 13348	--		
Serb	İHTİYAHİ TUDİRE:01/05/2006 YEV:7075 KÇEKMEDE 3 ASLİYE MAHKEMESİNİN 01/05/2006 TARİHİ 2006/232 SAYILI YAĞIZI GERİĞİNCE CELALİTTİN VLORA VE FEYZİYE AMİDEMRİ DEN DAVALI HABİBE VLORA YA İNTİKAL EDECEK HİSSE İÇİN		01/05/2006 - 7075	--		
Beşan	İSTİFA ŞERHİ BELD: 2942 SAYILI YASANIN 7. MADDESİNE GÖRE ŞERH 18/01/2007 YEVİMİYE:624		18/01/2007 - 624	--		
Serb	HACIZ:15/02/2007 Y:2532 BORÇ:1.000YTL KÇEKMEDE BELD 14/02/2007 GÜN VE 1511 SAYILI YAZILARI TAMAMINA.		15/02/2007 - 2532	--		
Serb	Kanun Hükmü : KÇEKMEDE BELEDİYESİ İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜ TAHSİL ŞİFELİĞİ no: 415/urh: 529931 sayılı Hisse Yevmi sayılı 34040/06, Boy: 36.797 YTL (Alacaklı: 01)		22/11/2007 - 21540	--		
Serb	CELALİTTİN VLORA VE FEYZİYE AMİDEMRİ HİSSESİNİN HABİBE VLORA YA İNTİKAL EDECEK HİSSE İÇİN İNTİKAL EDİLECEK HİSSEYE. Vad Belk: 4.285 YTL.	SINPAŞ YAPİ ENDÜSTRİSİ VE TİCARİET A.Ş.	25/07/2008 - 13343	--		
99035788	MİHİRBEK VLORA	19877290000	307,26		İmar (1531) - 15/12/2009 - 22794-	--
S/BI	Açıklama	Mahk / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Tarihi - Yev.		
Beşan	MEHMET ALTUN İHTİSARCAN AYNIOR SAĞIĞIĞU, YILDIZ HOJ DİNG A.S.S ÖZGÜVEN KONUT YAP KOOP NURETTİN VLORA, MUBAREK VLORA, CELALİTTİN VLORA, FEYZİYE AMİDEMRİ SELİM PENCİL HÜSEYİN NAKİP TURHAN İBRAHİM TAŞKIN, MEHMET ABBAS VE MÜSTERİLERİNİN İHLAZ İBORCUNUN DOLAYI KÇEKMECE BELEDİYESİNİN 21/03/2007 GÜN VE 2966 SAYILI YAZILARI			--		
Serb	İHTİYAHİ TEDBİR:01/05/2006 YEV:7074 KÇEKMECE JASİYE HUKUK MAH:01/05/2006 TARİHİ 2006/231 SAYILI YAĞIZI GERİĞİNCE MUBAREK NURETTİN VLORADAN FEYZİYE AMİDEMRİN DAVALI ALI SİRKES İNTİKAL EDECEK HİSSE		01/05/2006 - 7074	--		
Beşan	İSTİFA ŞERHİ BELD İSK:2942 SAYILI YASANIN 7.MADDESİNE GÖRE ŞERH BELEDİYESİ	İNFAŞİBİLİTİ BEYKÖKŞEHİR BELEDİYESİ	18/01/2007 - 624	--		
Serb	HACIZ:15/02/2007 Y:2532 BORÇ:1.000YTL KÇEKMECE BELEDİYESİ 14/02/2007 GÜN VE 1511 SAYILI YAZILARI (TAMAMINA)		15/02/2007 - 2532	--		
Serb	mubarek viron, onurhan viron, fevziye amidemril viron viron sayılı mada 7 niteki cidecm husez	SINPAŞ YAPİ ENDÜSTRİSİ VE TİCARİET A.Ş.	24/07/2008 - 13337	--		
	İzmirin Satis vardi vardi. Vad Belk: 5.240 YTL.			--		

Rapor Tarihi / Saat: 13.12.2011 14:05

S/Bl	Açıklama	Miktl. / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terklin Sebabi - Tarih - Yev.
9928578	EVUP SINAN VLORA	307,29	İmar (1580) - 15/12/2009 - 22/94-	--
S/Bl	Açıklama	Miktl. / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terklin Sebabi - Tarih - Yev.
Beyan	IST BU YUKSEHIR BLD 85K 2942 SAYILI YASANIN 7 MADDESINE GORE SHERH	ISTANBUL BU YUKSEHIR	18/01/2007 - 624	--
18/01/2007 Y 624	BELEDIYESI			
Serb	HACIZ 15/02/2007 Y 2532 BORG 1 9899 YTL K ÇEKMECE BELEDIYESI 14/02/2007 GÜN VE		15/02/2007 - 2532	--
15/11 SAYILI YAZILARI (TAMAMINA)				
9928579	SULTANMAN ALI SEIDES	2	İmar (1580) - 15/12/2009 - 22/94-	--
S/Bl	Açıklama	Miktl. / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terklin Sebabi - Tarih - Yev.
Beyan	IST BU YUKSEHIR BLD 85K 2942 SAYILI YASANIN 7 MADDESINI GORE SHERH	ISTANBUL BU YUKSEHIR	18/01/2007 - 624	--
18/01/2007 Y 624	BELEDIYESI			
Serb	HACIZ 15/02/2007 Y 2532 BORG 1 9899 YTL K ÇEKMECE BELEDIYESI 14/02/2007 GÜN VE		15/02/2007 - 2532	--
15/11 SAYILI YAZILARI (TAMAMINA)				
99285791	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	30354,18	İmar (1580) - 15/12/2009 - 22/94-	--
S/Bl	Açıklama	Miktl. / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terklin Sebabi - Tarih - Yev.
Beyan	MEHMET ALTUNHALI SERCAN AYRUR SAİTOĞLU YILDIZ HOLDİNG			
A.Ş.S S OĞUVİN KORUT VAPİ KOOP NURETTİN VLORA MÜBAREK				
TURHAN ÇELİK ALİETTİN VLORA FEVZİYE AMİREMBİL SELİM PENCİL HOŞEVİN NAKİP				
TURHAN İBRAHİM TAŞKIN MEHMET ABBAS VE MDS TEBEKLERİNİN İFRAZ				
BORCUNDAN DOLAYIK ÇEKMECE BELEDIYESİNİN 21/03/2007 GÜN VE 2948 SAYILI				
YAZILARI				
Beyan	IST BU YUKSEHIR BLD 85K 2942 SAYILI YASANIN 7 MADDESINI GORE SHERH	ISTANBUL BU YUKSEHIR	18/01/2007 - 624	--
18/01/2007 Y 624	BELEDIYESI			
Serb	HACIZ 15/02/2007 Y 2532 BORG 1 9899 YTL K ÇEKMECE BELEDIYESI 14/02/2007 GÜN VE		15/02/2007 - 2532	--
15/11 SAYILI YAZILARI (TAMAMINA)				
99285792	ŞEHİRCİ PANSİYON	172,28	İmar (1580) - 15/12/2009 - 22/94-	--
S/Bl	Açıklama	Miktl. / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terklin Sebabi - Tarih - Yev.
Beyan	IST BU SHER BLD 2942 SAYILI YASANIN 7 MADDESINE GORE SHERH	18/01/2007	18/01/2007 - 624	--
YEVMIYE 624				
Serb	HACIZ 15/02/2007 Y 2532 BORG 1 9899 YTL K ÇEKMECE BLD 14/02/2007 GÜN VE 1311		15/02/2007 - 2532	--
SAYILI YAZILARI TAMAMINA				
99285793	NURETTİN VLORA	307,29	İmar (1580) - 15/12/2009 - 22/94-	--
S/Bl	Açıklama	Miktl. / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terklin Sebabi - Tarih - Yev.
Beyan	MEHMET ALTUNHALI SERCAN AYRUR SAİTOĞLU YILDIZ HOLDİNG			
A.Ş.S S OĞUVİN KORUT VAPİ KOOP MALLIYE HAZİNESİ Z.C. BAŞBAKANLIK				
TOPLU KURUŞ İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKI) NURETTİN VLORA MÜBAREK				
VLORA ÇELİK ALİETTİN VLORA FEVZİYE AMİREMBİL SELİM PENCİL HOŞEVİN NAKİP				
TURHAN İBRAHİM TAŞKIN MEHMET ABBAS VLORA EYÜP SINAN				
VLORA SÜLEYMAN ALİ SEIDES İFRAZ VE İFRAZ BORCUNDAN DOLAYIK ÇEKMECE				
BLD 21/03/2007 GÜN VE 2968 SAYILI YAZILARI				
Serb	HACIZ 22/09/2005 TARİH VE 1546 YEV İLE K ÇEK BELD 8 019 SAYI VE 13/07/2005		22/09/2005 - 15346	--
TARİH İLE NURETTİN VLORA ADINA 24/000 YTL HACIZ				

Beyan	MERHET ALTUNDALIYI SHERKASAVNIR SALTÖĞLÜ YILDIRIZ HOLDİNG A.Ş.Ş. ÖZGÜVEN KONUT YAPI KOOP.MALİYE HAZİNESİ T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT ENBESİ BAŞKANLIĞI (TÜR); NURETTİN VİORA, AHİSARBEK VİORA, CELETTİN VİORA, FEVZİYE AMİDEMİR, SELİM PENEİDİ, JUSHEYİN NAKİP TUBRAN, İBRAHİM TAŞKIN, MEHMET ABBAS VİORA, EYÜP SINAN VİORA, SOLEYMAN ALİ SEİDES LERİN İFRAZ BORCUNDAN DOLAYI K.ÇEKMECE BELD.21/03/2007 GÜN VE 2948 SAYILI YAZILARI	-
Beyan	İSTANBUL BOYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞININ 2942 SAYILI YASANIN 7 MADDESİNE GÖRE 18/01/2007 Y.624	İSTANBUL BOYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
Şah	HACİZ: 15/02/2007 Y.2532 B.000.1000-YIL K.ÇEKMECE BELEDİYESİ 14/02/2007 GÜN VE 1511 SAYILI YAZILARI (TAMAMINA)	15/02/2007 - 2532

Raporlayan: 12063-Gökhan
YALÇINKAYA
Kaydına Uyğundur.
13.12.2011



TASINMAZ BİLGİLERİ	
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz
Zemin No	: 37878276
İl / İlçe	: İSTANBUL / ÜÇÜKÖRGENÇE
Katın Adı	: Kaçıkçıoğlu Emine
Makale / Köy Adı	: HALKALI Mah.
Mevki	:
CB / Sayfa No	: 135 / 13194
Kayıt Durum	: AÖİF
Able Parsel	: 801.00
Yatırım	: 14.940,45 m2
Alan Tar. Nitelik	: Arsa

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Sıra	Açıklama	Mülk / Lehlar	Tarih - Yemyeye	Türkia Şehsi - Tarih - Yey
Şerh	1164 SAYILI ARSA OFİSİ KANUNUNUN 11. MADDESİ VE YÖNETMELİĞİNİN 38.MAD.UYARINCA ARSA OFİSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN SATTIĞI ARSALARI ALANLAR EN GEÇ 2 YIL İÇİNDE TASIRRELI İMAR PLANLARI UYARINCA İNŞAAT YAPMAK ZORUNDA BULUNAN 2 YIL İÇİNDE TASIRRELI İMAR PLANLARINA UYGUN İNŞAAT YAPILMADIKÇA SATILANMAZ DEVREDİLEMEZ VEYA HACZEDİLEMEZ.	ARSA OFİSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	-	-
Şerh	1164 SAYILI ARSA OFİSİ KANUNUNUN 11. MADDESİ VE YÖNETMELİĞİNİN 38.MAD.UYARINCA ARSA OFİSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN SATTIĞI ARSALARI ALANLAR EN GEÇ 2 YIL İÇİNDE TASIRRELI İMAR PLANLARI UYARINCA İNŞAAT YAPMAK ZORUNDA BULUNAN 2 YIL İÇİNDE TASIRRELI İMAR PLANLARINA UYGUN İNŞAAT YAPILMADIKÇA SATILANMAZ DEVREDİLEMEZ VEYA HACZEDİLEMEZ.	ARSA OFİSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	-	-
Şerh	1164 SAYILI ARSA OFİSİ KANUNUNUN 11. MADDESİ VE YÖNETMELİĞİNİN 38.MAD.UYARINCA ARSA OFİSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN SATTIĞI ARSALARI ALANLAR EN GEÇ 2 YIL İÇİNDE TASIRRELI İMAR PLANLARI UYARINCA İNŞAAT YAPMAK ZORUNDA BULUNAN 2 YIL İÇİNDE TASIRRELI İMAR PLANLARINA UYGUN İNŞAAT YAPILMADIKÇA SATILANMAZ DEVREDİLEMEZ VEYA HACZEDİLEMEZ.	ARSA OFİSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	-	-
Beyan	10 ADDET GEÇERKÖNDÜ İŞGAL YAR			
Şerh	KÖÇÜKÖRGENÇE SÜLH HUKUK MAHKEMESİNİN 07/05/2003 TARİH 2002/20 ESAS SAYILI YAZISI İLE ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ DAVASI AÇILDIĞINA DAİR 28.MADDE ŞERH 15/05/2003 YEV-4405		15/05/2003 - 4405	
Şerh	KÖÇÜKÖRGENÇE SÜLH HUKUK MAHKEMESİNİN 07/05/2003 TARİH 2002/20 ESAS SAYILI YAZISI İLE İS BU TASINMAZDA ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ DAVASI AÇILDIĞINA DAİR 11.K. NUN 28.MAD. ŞERH 15/05/2003 TARİH YEV-4405		15/05/2003 - 4405	
Beyan	T.C. BAŞBAKANLIK TCGRULU KONSUL BAŞKANLIĞININ 4/09 SAYILI KANUNLA DEĞİŞİK 3942 SAYILI KANUN HUKUKİMLERİNE GÖRE KAMU LAŞTIRMA ŞERH 13/04/2007 TRR6539		13/04/2007 - 4539	

Rapor Tarihi / Saati : 11.12.2011 / 14:35

Beyan	2942 Sayılı Kurumların Kurumları 7. Maddesine Göre Belirtilen	T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	14/06/2008 - 7223	-
Beyan	BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI 4690 SAYILI KANUNIN 2942 SAYILI KANUN 7. MADDESİ HÜKÜMLERİNE GÖRE KAMULAŞTIRMA ŞERHİ 14.4.2008 TARİH VE 7223 YEVMIYE	T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	14/06/2008 - 7223	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıra No	Mülk	İhtarlığı No	İhtisap Payı/Payda	Metrekare	Edinme Tarihi - Yer	Perişan Tarihi - Yer
1	SINPAZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM	14.942,45		Satıp - Birlik - 25/10/2011 - 2500E	-
S/01	Adana	Mülk / Lehiz			Tarih - Yevmiye	Tarih - Yer
Beyan	1ST BEYÜKŞEHİR BLD.65K.2942 SAYILI YASANIN 7. MADDESİNE GÖRE ŞERH 18/01/2007 Y.624	İSTANBUL BEYÜKŞEHİR BELEDİYESİ			18/01/2007 - 624	-
Beyan	1ST BŞ.ŞEHİR BLD. 2942 SAYILI YASANIN 7. MADDESİNE GÖRE ŞERH 18/01/2007 YEVMIYE 324				18/01/2007 - 624	-

Raporlayan: 12063-Gökhan
YALÇINKAYA
Kayıt Uygundur.
13.12.2011



TASINMAZ BİLGİLERİ	
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz
Zemin No	: 4441/95
İl / İlçe	: İSTANBUL/KOŞUĞÇEKEMECİ
Kurum Adı	: Kızılkaynere 7M
Mahalle / Köy Adı	: HALKALI Mah.
Mevki	: MENEKSE
Çizim / Sayfa No	: 138 / 1309
Kayıt Durum	: Aktif
Ada Paraf	: 801/22
Yüzölçümü	: 41.884,50 m2
Ana Tap Niteliği	: ARAZA

TASINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK

S.No	Açıklama	Mülk / İçerik	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
İrtifak	Geyik hakkı varlık (Geyik Köşuller - 801 ada 21 parsel lehine 15114,17m2 geçit HALKALI Mah. 801 Ada 21 Paraf hakkı)		18/03/2011 - 6295	-
İrtifak	Geyik hakkı varlık (Geyik Köşuller - 801 ada 22 parsel lehine 5670,62m2 geçit HALKALI Mah. 801 Ada 22 Paraf hakkı varlık)		18/03/2011 - 6295	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıra No	Mülk	Ehliyeti No	Bünye Proje/Papaz	Metrekaresi	Etilme Tarihi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
T27H6800	SİĞIRCI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		TAM	41.884,50	- - -	- - -

Raporlayan: 12063-Gökhan
YALÇINKAYA
Kayıdına Uygundur.
13.12.2011



11. SERTİFİKASYONLAR



