

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL / ÜMRANIYE / ÇAKMAK  
( 15 Adet Parsel)



HAZIRLAYAN



## ACE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Kayışdağı Cad. Ayşe Hatun Çeşme Sok. Parlak Plaza No:7/5 ATAŞEHİR/İSTANBUL  
Tel: +90 (216) 575 70 14 – 44 Faks: +90 (216) 575 61 90 E-posta: [ace@acedd.com.tr](mailto:ace@acedd.com.tr)  
[www.acedd.com.tr](http://www.acedd.com.tr)

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ.....	4
1.1. Rapor Tarihi ve Numarası .....	4
1.2. Rapor Türü .....	4
1.3. Raporu Hazırlayanlar .....	4
1.3.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı.....	4
1.3.2. Rapora Katkıda Bulunanlar .....	4
1.4. Değerleme Tarihi .....	4
1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası .....	4
1.6. Raporun Düzenlenme Amacı .....	4
1.7. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler .....	4
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	5
2.1. Şirket Bilgileri.....	5
2.2. Müşteri Bilgileri .....	5
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı, Getirilen Sınırlamalar ve Varsayımlar .....	6
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLERİ.....	6
3.1. Tapu Sicilinde Tespit Edilen Tescil Durumuna İlişkin Bigiler .....	6
3.2. Gayrimenkuller Üzerinde Tespit Edilen Sınırlayıcı (Takyidat) Bilgiler .....	8
3.3. Gayrimenkullerin imar Durumuna İlişkin Bilgiler.....	13
3.4. Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Ulaşım Durumu.....	15
4. DEĞERLEME VE GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER.....	17
4.1. Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası ve Trendler.....	17
4.2. Gayrimenkulün bulunduğu İl ve Bölgenin Analizi.....	17
4.3. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler .....	19
4.4. Değerleme İşlemini Etkileyen Faktörler.....	20
4.5. Değerlemede Kabul Edilen Varsayımlar .....	20
4.6. Değerlemenin Tanımı, Standartları ve Değerleme Yaklaşımları ile Bunların Seçilme Nedenleri.....	20
4.6.1. Değerlemenin Tanım ve Kapsamı .....	20
4.6.2. Değer Standartları (Esasları) .....	21
4.6.3. Piyasa Değeri .....	21
4.6.4. Piyasa (Satışların Karşılaştırılması) Yaklaşımı.....	21
4.6.5. Maliyet (Yeniden İnşa Etme) Yaklaşımı.....	21
4.6.6. Gelir Kapitalizasyon Yaklaşımı .....	22

4.6.7. Uygulanan Değerleme Yaklaşımı .....	22
4.7. Piyasa Yaklaşımı, Benzer Satış Örnekleri ve Bunların Karşılaştırılması .....	22
4.8. Gelir Yaklaşımı, Kat Karşılığı Oranı İle Konut Projeksiyonu'nun Uygulanması.....	23
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	24
5.1. Farklı Değerleme Yaklaşımlarının Analizi ve Bu Değerlerin Karşılaştırılması .....	24
5.2. Gayrimenkullerin Yasal Durumu ile ilgili görüş.....	24
5.3. Gayrimenkullerin GYO Portföyüne Alınması İle İlgili Görüş .....	24
6. SONUÇ .....	24
6.1. Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi.....	24
6.2. Nihai değer takdiri .....	25
7. EKLER .....	26

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

30.12.2011 - 2011/0001

### 1.2. Rapor Türü

Gayrimenkul değerlendirme raporudur.

### 1.3. Raporu Hazırlayanlar

#### 1.3.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

**MUSTAFA HACISALİHOĞLU**

Sorumlu Değerleme Uzmanı, İktisat  
SPK LİSANS NO: 400274

**M.SEDAT ÖZKAN**

Sorumlu Değerleme Uzmanı, Harita Müh.  
SPK LİSANS NO:401178

#### 1.3.2. Rapora Katkıda Bulunanlar

**M.CEM ÇAKIR**

Değerleme Uzman Yardımcısı, Harita Mühendisi

**HAKAN MERT DURGUN**

Değerleme Uzman Yardımcısı, Şehir Plancısı

### 1.4. Değerleme Tarihi

29.12.2011

### 1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası

15.12.2011 / 031

### 1.6. Raporun Düzenlenme Amacı

Bu Rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun 12.08.2011 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: VIII No:35 Tebliği uyarınca asgari bilgileri içerecek şekilde SINPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Portföyünde bulunan gayrimenkullerin piyasa değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır

### 1.7. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen bir husus bulunmamaktadır.

## 2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1. Şirket Bilgileri

Şirketimiz kamu ve özel, gerçek ve tüzel kişi müşterilerine gayrimenkul sektöründe değerlendirme ve danışmanlık hizmetleri vermek üzere 10.05.2007 tarihinde kurulmuş olup, tescile ilişkin bilgiler aşağıda verilmiştir.

<b>Ünvan</b>	: ACE Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Merkez</b>	: Kadıköy, İstanbul
<b>Adres</b>	: Kayışdağı Cad. Ayşe Hatun Çeşme Sok. Parlak Plaza No:7/5 Ataşehir/İstanbul
<b>Kuruluş Tarihi</b>	: 10.05.2007
<b>Ticaret Siciline Tescil Tarihi</b>	: 14.06.2007
<b>Ticaret Sicil Numarası</b>	: 628768
<b>Sermayesi</b>	: 300.000,00 TL
<b>Kayıtlı Vergi Dairesi/V.No</b>	: Kozyatağı Vergi Dairesi / 0040485622

<b>Faaliyet konusu</b>	: Yürürlükte bulunan hukuki düzenlemeler kapsamında kamu ve özel, gerçek ve tüzel kişi kurum ve kuruluşlara ait bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışmaları, gayrimenkuller ve bunlara bağlı hakların hukuki durumunun belirlenmesi, gayrimenkuller ve gayrimenkullerle ilgili yatırım, proje değeri ve en iyi kullanım değeri analizi, geliştirilmiş proje değeri analizi, eski eser gayrimenkullerin restorasyon-restitüsyon proje değeri analizi, gibi konularda değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermektir.
------------------------	--

### 2.2. Müşteri Bilgileri

<b>Müşteri Ünvanı</b>	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>Müşteri Adresi</b>	: Dikilitaş Mah., Barbaros Bulvarı, Yenidoğan Sok., Sinpaş Plaza, No: 36 Darphane-Beşiktaş / İSTANBUL
<b>Müşteri İletişim Bilgileri</b>	: Tel: 0 212 310 27 27 Fax: 0212 258 24 69

## 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı, Getirilen Sınırlamalar ve Varsayımlar

Bu değerlendirme raporu, İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Çakmak Mahallesi, F22D23D3D pafta;

- 2424 ada 1 parsel,
- 2425 ada 1, 2, 3 parseller,
- 2426 ada 1 parsel,
- 2427 ada 1, 2 parsel,
- 2428 ada 1 parsel,
- 2429 ada 1 parsel,
- 2430 ada 2 parsel,
- 2431 ada 2, 3, 4, 5, 6 parsel no.lu (Toplam 15 adet parsel) gayrimenkuller üzerinde Sinpaş GYO A.Ş. adına kayıtlı mülkiyet paylarının pazar değerinin tespit edilmesi ile sınırlıdır.

Bu raporda aşağıda belirtilen kabuller geçerlidir.

- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanınca elde edilebilenlerle sınırlıdır.
- Analizler ve sonuçlar belirtilen varsayım ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu mülkle herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- Değerleme uzmanının ücreti raporun içeriğine bağlı değildir.
- Değerleme, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre yapılmıştır.
- Değerleme uzmanı mesleki eğitim ve yeterlilik şartlarına haizdir.

## 3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLERİ

### 3.1. Tapu Sicilinde Tespit Edilen Tescil Durumuna İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu 8 ayrı ada içerisindeki 15 adet parselin, Ümraniye İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 28.12.2011 gün, 15:45 ile 29.12.2011 gün, 11:00 arasında yapılan incelemede tespit edilen tescil kayıtları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

PAFTA	ADA	PARSEL	YUZOLÇUMU m2	VASFI	SINPAŞ GYO HİSSE ORANI	YUZDELİK ORAN	SINPAŞ GYO HİSSE ORANI TOTAL	YUZDELİK ORAN	SINPAŞ YÜZÖLÇÜMÜ m <sup>2</sup>	TARİH	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAHİFE NO	MALİK
F22D23D3D	2424	1	45.614,25	ARSA	163 / 300	54,3%	1.368 / 2.400	57,0%	24.783,743	23.08.2011	22675	92	8820	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
					13 / 800	1,6%			741,232	29.11.2011	29812	92	8820	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
					25 / 2.400	1,0%			475,148	08.02.2007	2943	92	8820	Sinpaş İnşaat A.Ş.
F22D23D3D	2425	1	6.058,88	ARSA	155 / 2.400	6,5%	155 / 2.400	6,5%	391,303	03.10.2007	25656	94	8982	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
F22D23D3D	2425	2	4.645,53	ARSA	353 / 600	58,8%	1.412 / 2.400	58,8%	2.733,708	06.06.2011	15787	92	8827	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
F22D23D3D	2425	3	14.694,99	ARSA	1 / 16	6,3%	944 / 2.400	39,3%	918,437	29.12.2010	32845	92	8828	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
					794 / 2.400	33,1%			4.851,593	03.10.2007	25656	92	8828	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
F22D23D3D	2426	1	22.640,62	ARSA	9 / 16	56,3%	1.350 / 2.400	56,3%	12.735,349	04.02.2011	3252	92	8832	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
F22D23D3D	2427	1	12.333,23	ARSA	629 / 1.200	52,4%	1.258 / 2.400	52,4%	5.464,668	01.02.2011	2839	92	8835	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
F22D23D3D	2427	2	4.432,23	ARSA	29 / 800	3,6%	1.271 / 2.400	53,0%	160,668	23.08.2011	22675	92	8837	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
					11 / 2.400	0,5%			20,314	29.11.2011	29812	92	8837	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
					1173 / 2.400	48,9%			2.166,252	08.02.2007	2943	92	8837	Sinpaş İnşaat A.Ş.
F22D23D3D	2428	1	7.855,77	ARSA	1288 / 2.400	53,7%	1.288 / 2.400	53,7%	4.216,467	02.09.2009	32100	93	8858	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
F22D23D3D	2429	1	27.500,29	ARSA	1 / 400	0,3%	1.355 / 2.400	56,5%	68,751	24.04.2009	14741	93	8860	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
					23 / 800	2,9%			790,633	25.11.2010	28935	93	8860	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
					1280 / 2.400	53,3%			14.666,821	19.02.2007	3674	93	8860	Sinpaş İnşaat A.Ş.
F22D23D3D	2430	2	1.179,27	ARSA	971 / 2.400	40,5%	971 / 2.400	40,5%	477,113	03.10.2007	25656	93	8867	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
F22D23D3D	2431	2	14.888,45	ARSA	71 / 2.400	3,0%	1.093 / 2.400	45,5%	440,450	23.08.2011	22675	93	8869	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
					3 / 800	0,4%			55,832	29.11.2011	29812	93	8869	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
					1007 / 2.400	42,0%			6.246,945	19.02.2007	3674	93	8869	Sinpaş İnşaat A.Ş.
					6 / 2.400	0,3%			37,221	08.02.2007	2943	93	8869	Sinpaş İnşaat A.Ş.
F22D23D3D	2431	3	3.806,90	ARSA	1220 / 2.400	50,8%	1.237 / 2.400	51,5%	1.935,174	23.08.2011	22675	93	8890	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
					11 / 2.400	0,5%			17,448	29.11.2011	29812	93	8890	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
					6 / 2.400	0,3%			9,517	08.02.2007	2943	93	8890	Sinpaş İnşaat A.Ş.
F22D23D3D	2431	4	1.982,96	ARSA	253 / 480	52,7%	1.282 / 2.400	53,4%	1.045,185	23.08.2011	22675	93	8911	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
					11 / 2.400	0,5%			9,089	29.11.2011	29812	93	8911	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
					6 / 2.400	0,3%			4,957	08.02.2007	2943	93	8911	Sinpaş İnşaat A.Ş.
F22D23D3D	2431	5	2.820,83	ARSA	87 / 2.400	3,6%	1.289 / 2.400	53,7%	102,255	23.08.2011	22675	93	8933	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
					11 / 2.400	0,5%			12,929	29.11.2011	29812	93	8933	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
					6 / 2.400	0,3%			7,052	08.02.2007	243	93	8933	Sinpaş İnşaat A.Ş.
					1185 / 2.400	49,4%			1.392,785	19.02.2007	3674	93	8933	Sinpaş İnşaat A.Ş.
F22D23D3D	2431	6	718,16	ARSA	26 / 240	10,8%	1.430 / 2.400	59,6%	77,801	23.08.2011	22675	94	8954	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
					11 / 2.400	0,5%			3,292	19.11.2011	29812	94	8954	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
					6 / 2.400	0,3%			1,795	08.07.2007	2943	94	8954	Sinpaş İnşaat A.Ş.
					1153 / 2.400	48,0%			345,016	19.02.2007	3674	94	8954	Sinpaş İnşaat A.Ş.
<b>TOPLAM</b>			<b>171.174,36</b>					<b>88.416,944</b>						

\*Sinpaş İnşaat A.Ş. unvan değişikliği sonucu Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olmuş ve bu durum 08.05.2007 tarih ve 6803 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanmıştır. İlgili Tapu müdürlüğünde bu durum güncellenmediği için ekteki Takyidat belgelerinde de bazı kayıtlar "Sinpaş İnşaat A.Ş." olarak görülmektedir. Unvan değişikliğine ilişkin Ticaret gazetesi raporun sonuna eklenmiştir.

Değerleme konusu parsellerin toplam alanı 171.174,36 m<sup>2</sup> olup, 2007 Yılından itibaren değişik tarihlerde Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş tarafından edinilen mülkiyet paylarının toplam alanı **88.416,94 m<sup>2</sup> dir.**

### 3.2. Gayrimenkuller Üzerinde Tespit Edilen Sınırlayıcı (Takyidat) Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların 28.12.2011 gün, 15:45 ile 29.12.2011 gün, 11:00 arasında yapılan incelemede tescil kayıtlarında aşağıda gösterilen Şerh, Beyan ve İpotek Kayıtları tespit edilmiştir.

PAFTA	ADA	PARSEL	ŞERH - BEYAN	HACİZ - İPOTEK	İRTİFAK HAKLARI
F22D23D3D	2424	1	*Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır.(Ümraniye Sulh Hukuk Mahkemesi 2004/542 Esas dosya no. 04.03.2005 tarih 654 sayı.  ** (İstanbul 7. idare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) 20.08.2009 sayı : 3820	İpotek: Sabri Doğan :Hasan oğlu lehine 35.000.-ETL tutarında, 24 ay müddetli, 28.03.1986 tarih 2077 yevmiye no.lu ipotek. (Sinpaş GYO A.Ş. 163/300 hissesi üzerinde)	YOKTUR
F22D23D3D	2425	1	*Ümraniye Sulh Hukuk Mahkemesi'nde 2004/545 Es. Dosya ile ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 tarih 657 sayı	YOKTUR	YOKTUR
F22D23D3D	2425	2	*Ümraniye Sulh Hukuk Mahkemesi'nde 2004/546 Es. Dosya ile ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 tarih 658 sayı	YOKTUR	M geldi kaydı olan 841 ada 11 parselden 188 m <sup>2</sup> lik kısmında TEDAŞ lehine daimi irtifak hakkı. 20.10.2004 tarih 13512 yevmiye M geldi kaydı olan 841 ada 11 parselden 344 m <sup>2</sup> lik kısmında TEİAŞ lehine daimi irtifak hakkı. 23.11.2004 tarih 14476 yevmiye



PAFTA	ADA	PARSEL	ŞERH - BEYAN	HACİZ - İPOTEK	İRTİFAK HAKLARI
F22D23D3D	2425	3	*Ümraniye Sulh Hukuk Mahkemesi'nde 2004/543 Es. Dosya ile ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 tarih 655 sayı	Sabahat Bilici : Kadir kızı lehine 135.000.-ETL tutarında, 20 ay müddetli, 1.derece, 28.03.1975 tarih 1657 yevmiye no.lu ipotek (Sinpaş GYO A.Ş. 1/16 hissesi üzerinde)	H geldi kaydı olan 835 ada 9 parselden 188 m2 lik kısım için TEDAŞ lehine irtifak hakkı. 06.06.2004 tarih 6910 yevmiye H geldi kaydı olan 840 ada 2 parsel 450 m2 lik kısımda TEK lehine daimi irtifak hakkı. 09.06.2004 tarih 7238 yevmiye
F22D23D3D	2426	1	*Ümraniye Sulh Hukuk Mahkemesi'nde 2004/544 Es. Dosya ile ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 tarih 656 sayı	YOKTUR	23/2400 hissede Recep Akkaya Hissesinde Emine Akkaya lehine intifa hakkı 25.06.2004 tarih 8043 yevmiye
F22D23D3D	2427	1	*Ümraniye Sulh Hukuk Mahkemesi'nde 2004/541 Es. Dosya ile ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 tarih 653 sayı ** İstanbul 2. idare mahkemesinin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır. 16.07.2007 tarih sayı: 3143	YOKTUR	YOKTUR
F22D23D3D	2427	2	***İhtiyati tedbir: Ümraniye 1.Asliye Hukuk Mahkemesinin 08.12.2011 / 2011-256 esas sayılı Mahkeme Müzekkere sayılı yazıları ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş: üzerindedir. 08.12.2011 tarih sayı: 30616 ** İstanbul 2. idare mahkemesinin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır. 16.07.2007 tarih sayı: 3143 ** (İstanbul 7. idare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) Tarih 20.08.2009 sayı : 3820 OKUL YERİ 12.11.2002 tarih 9519 yevmiye	İpotek: Sabri Doğan :Hasan oğlu lehine 35.000.-ETL tutarında, 24 ay müddetli, 28.03.1986 tarih 2077 yevmiye no.lu ipotek. (Sinpaş GYO A.Ş. 29/800 hissesi üzerinde)	YOKTUR
F22D23D3D	2428	1	*Ümraniye Sulh Hukuk Mahkemesi'nde 2004/547 Es. Dosya ile ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 tarih 659 sayı	YOKTUR	YOKTUR

PAFTA	ADA	PARSEL	ŞERH - BEYAN	HACİZ - İPOTEK	İRTİFAK HAKLARI
F22D23D3D	2429	1	<p>***İhtiyati tedbir: Ümraniye 1.Asliye Hukuk Mahkemesinin 08.12.2011 / 2011-256 esas sayılı Mahkeme Müzekkere sayılı yazıları ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş: üzerindedir. 08.12.2011 tarih sayı: 30616</p> <p>*Ümraniye Sulh Hukuk Hakimliği'nin 09.02.2005 tarih 2003/667 Esas sayılı Dosyası ile İnzale-i Şuyu davası açılmıştır. 24.02.2005 tarih 438 sayı</p>	YOKTUR	YOKTUR
F22D23D3D	2430	2	YOKTUR	YOKTUR	YOKTUR
F22D23D3D	2431	2	<p>***İhtiyati tedbir: Ümraniye 1.Asliye Hukuk Mahkemesinin 08.12.2011 / 2011-256 esas sayılı Mahkeme Müzekkere sayılı yazıları ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş: üzerindedir. 08.12.2011 tarih sayı: 30616</p> <p>**İstanbul 2. idare mahkemesinin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır. 16.07.2007 tarih sayı: 3143</p> <p>** (İstanbul 7. idare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) Tarih 20.08.2009 sayı : 3820</p>	<p>Haciz:26.11.1962 tarih ve 5651 yev. Suat Durgezen Hissesine</p> <p>Haciz: Vergi Borcundan Haciz Suat Durgezen Hissesine 11.12.1974 tarih 6174 yev.</p> <p>İpotek: Sabri Doğan :Hasan oğlu lehine 35.000.-ETL tutarında, 24 ay müddetli, 28.03.1986 tarih 2077 yevmiye no.lu ipotek. (Sinpaş GYO A.Ş. 71/2400 hissesi üzerinde)</p>	<p>****8070,79 m2 TEK lehine irtifak hakkı 12.11.2002 tarih 9519 yevmiye no</p>

PAFTA	ADA	PARSEL	ŞERH - BEYAN	HACİZ - İPOTEK	İRTİFAK HAKLARI
F22D23D3D	2431	3	<p>***İhtiyati tedbir: Ümraniye 1.Asliye Hukuk Mahkemesinin 08.12.2011 / 2011-256 esas sayılı Mahkeme Müzekkere sayılı yazıları ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş: üzerindedir. 08.12.2011 tarih sayı: 30616</p> <p>** İstanbul 2. idare mahkemesinin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır. 16.07.2007 tarih sayı: 3143</p> <p>** (İstanbul 7. idare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) Tarih 20.08.2009 sayı : 3820</p> <p>Sosyal Ve Kültürel Tesis Alanı</p>	İpotek: Sabri Doğan :Hasan oğlu lehine 35.000.-ETL tutarında, 24 ay müddetli, 28.03.1986 tarih 2077 yevmiye no.lu ipotek. (Sinpaş GYO A.Ş. 1220/2400 hissesi üzerinde)	****2.793,07 m2 TEK lehine irtifak hakkı 12.11.2002 tarih 9519 yevmiye no
F22D23D3D	2431	4	<p>***İhtiyati tedbir: Ümraniye 1.Asliye Hukuk Mahkemesinin 08.12.2011 / 2011-256 esas sayılı Mahkeme Müzekkere sayılı yazıları ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş: üzerindedir. 08.12.2011 tarih sayı: 30616</p> <p>** İstanbul 2. idare mahkemesinin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır. 16.07.2007 tarih sayı: 3143</p> <p>** (İstanbul 7. idare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) Tarih 20.08.2009 sayı : 3820</p> <p>Yönetim Tesis Alanı</p>	YOKTUR	****1.205,35 m2 TEK lehine irtifak hakkı 12.11.2002 tarih 9519 yevmiye no

PAFTA	ADA	PARSEL	ŞERH - BEYAN	HACİZ - İPOTEK	İRTİFAK HAKLARI
F22D23D3D	2431	5	<p>***İhtiyati tedbir: Ümraniye 1.Asliye Hukuk Mahkemesinin 08.12.2011 / 2011-256 esas sayılı Mahkeme Müzekkere sayılı yazıları ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş: üzerindedir. 08.12.2011 tarih sayı: 30616</p> <p>** İstanbul 2. idare mahkemesinin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır. 16.07.2007 tarih sayı: 3143</p> <p>** (İstanbul 7. idare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) Tarih 20.08.2009 sayı : 3820</p> <p>Sağlık Tesis Alanı</p>	<p>Haciz:26.11.1962 tarih ve 5651 yev. Suat Durgezen Hissesine</p> <p>Haciz: Vergi Borcundan Haciz Suat Durgezen Hissesine 11.12.1974 tarih 6174 yev</p> <p>İpotek: Sabri Doğan :Hasan oğlu lehine 35.000.-ETL tutarında, 24 ay müddetli, 28.03.1986 tarih 2077 yevmiye no.lu ipotek. (Sinpaş GYO A.Ş. 87/2400 hissesi üzerinde)</p>	<p>****1.000,78 m2 TEK lehine irtifak hakkı 12.11.2002 tarih 9519 yevmiye no</p>
F22D23D3D	2431	6	<p>***İhtiyati tedbir: Ümraniye 1.Asliye Hukuk Mahkemesinin 08.12.2011 / 2011-256 esas sayılı Mahkeme Müzekkere sayılı yazıları ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş: üzerindedir. 08.12.2011 tarih sayı: 30616</p> <p>** İstanbul 2. idare mahkemesinin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır. 16.07.2007 tarih sayı: 3143</p> <p>** (İstanbul 7. idare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) Tarih 20.08.2009 sayı : 3820</p> <p>Teknik Altyapı Alanı</p>	<p>Haciz:26.11.1962 tarih ve 5651 yev. Suat Durgezen Hissesine</p> <p>Haciz: Vergi Borcundan Haciz Suat Durgezen Hissesine 11.12.1974 tarih 6174 yev</p> <p>Sabri Doğan :Hasan oğlu lehine 35.000.-ETL tutarında, 24 ay müddetli, 28.03.1986 tarih 2077 yevmiye no.lu ipotek. (Sinpaş GYO A.Ş. 26/240 hissesi üzerinde)</p>	<p>YOKTUR</p>

\* 2424 ada 1 parsel , 2425 ada 1, 2, 3 parseller, 2426 ada 1 parsel, 2427 ada 1 parsel, 2428 ada 1 parsel ve 2429 ada 1 parsel kayıtları üzerine Ümraniye Sulh Hukuk mahkemesi dosya esas no.ları gösterilerek İzale-İ şüyu (Ortaklığın Giderilmesi) davası açıldığına ilişkin takyidatlar düşülmüştür.

\*\*İstanbul 2. Ve 7. İdare Mahkemesi'nin kararları ise bölgede Ümraniye Belediyesi Encümenin 17.10.2002 tarih 2266 no.lu kararı ile onaylanan 18. madde uygulamasının iptaline ilişkin olup, Ümraniye Belediyesi'nce yeniden 18. Madde uygulaması çalışmalarının yapılmakta olduğu bilgileri alınmıştır.

\*\*\*Çakmak Mahallesi 2429 ada parselin 19/2.400, hissesi 2427 ada 2 parselin 6/2.400 hissesi, 24231 ada 2 parselin 5/2.400 hissesi, 2431 ada 3-4-5-6 parsellerin 6/2.400 er hisseleri davacı Recep Çelebi vekili tarafından davalılar aleyhine açılan tapu ve iptali ve tescil davası sonuna kadar 3.kişilere devir ve temlikinin önlenmesi

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

### 3.3. Gayrimenkullerin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar, 08.05.1998-15.02.2002 t.t. "1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı" kapsamında Plan Karar ve Notları gereği İmar Kanununun 18. Maddesi uygulaması ile oluşan imar parselleridir. 21.06.2011 t.t.olarak yeniden yürürlüğe konulan 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planında taşınmazların "Konut ve Ticaret Alanlarında Emsal:1,50 Hmax (Maksimum Yükseklik): serbest" şeklinde değiştirilerek fonksiyon verildiği tespit edilmiştir.

Uygulamanın iptalinden sonra Plan Karar ve Notları gereği 3194 Sayılı İmar Kanununun 18.Maddesi Uygulaması için çalışmaların Belediye tarafından sürdürüldüğü bilgisi alınmıştır.

Parsellerin imar koşulları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

PAFTA	ADA	PARSEL	LEJAND	İMAR BİLGİLERİ
F22D23D3D	2424	1	KONUT ALANI	Parsellerin tamamı 15.02.2002 t.t. li - 21.06.2011 revizyon tarihli 37 Pafta Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Konut alanlarında E=1,50 ve Hmaks = serbesttir. Planlama alanında yapılacak yapıların avan proje onayları ilçe belediyesi tarafından yapılacaktır; Ancak İstanbul İmar Yönetmeliği'nde belirtilen koşullara haiz yapıların onayları İ.B.B. Tarafından yapılacaktır.
F22D23D3D	2425	1	KONUT ALANI	Konut alanlarında E=1,50 ve Hmaks = serbesttir. Planlama alanında yapılacak yapıların avan proje onayları ilçe belediyesi tarafından yapılacaktır; Ancak İstanbul İmar Yönetmeliği'nde belirtilen koşullara haiz yapıların onayları İ.B.B. Tarafından yapılacaktır.
F22D23D3D	2425	2	TİCARET ALANI	Ticaret alanlarında E=1,50 ve Hmaks = Serbesttir. Ticaret lejandı ile gösterilen alanlarda ; Günlük, haftalık, gereksinimlere yönelik alışveriş birimleri, Özel hizmet birimleri, eğlence, spor, sosyal aktivite birimleri, ofis büro, otel, motel yapıları yer alabilir. Bu alanlara konut yapılamaz, konaklama birimleri bağımsız bölüm şeklinde yapılamaz.
F22D23D3D	2425	3	KONUT ALANI	Konut alanlarında E=1,50 ve Hmaks = serbesttir. Planlama alanında yapılacak yapıların avan proje onayları ilçe belediyesi tarafından yapılacaktır; Ancak İstanbul İmar Yönetmeliği'nde belirtilen koşullara haiz yapıların onayları İ.B.B. Tarafından yapılacaktır.
F22D23D3D	2426	1	KONUT ALANI	Konut alanlarında E=1,50 ve Hmaks = serbesttir. Planlama alanında yapılacak yapıların avan proje onayları ilçe belediyesi tarafından yapılacaktır; Ancak İstanbul İmar Yönetmeliği'nde belirtilen koşullara haiz yapıların onayları İ.B.B. Tarafından yapılacaktır.
F22D23D3D	2427	1	KONUT ALANI	Konut alanlarında E=1,50 ve Hmaks = serbesttir. Planlama alanında yapılacak yapıların avan proje onayları ilçe belediyesi tarafından yapılacaktır; Ancak İstanbul İmar Yönetmeliği'nde belirtilen koşullara haiz yapıların onayları İ.B.B. Tarafından yapılacaktır.
F22D23D3D	2427	2	TEMEL EĞİTİM ALANI	Temel Eğitim Alanı Donatı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

Parsellerin tamamı 15.02.2002 t.t. li - 21.06.2011 revizyon tarihli 37 Pafta Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.				
F22D23D3D	2428	1	KONUT ALANI	Konut alanlarında E=1,50 ve Hmaks = serbesttir. Planlama alanında yapılacak yapıların avan proje onayları ilçe belediyesi tarafından yapılacaktır; Ancak İstanbul İmar Yönetmeliği'nde belirtilen koşullara haiz yapıların onayları İ.B.B. Tarafından yapılacaktır.
F22D23D3D	2429	1	KONUT ALANI	Konut alanlarında E=1,50 ve Hmaks = serbesttir. Planlama alanında yapılacak yapıların avan proje onayları ilçe belediyesi tarafından yapılacaktır; Ancak İstanbul İmar Yönetmeliği'nde belirtilen koşullara haiz yapıların onayları İ.B.B. Tarafından yapılacaktır.
F22D23D3D	2430	2	TİCARET ALANI	Ticaret alanlarında E=1,50 ve Hmaks = Serbesttir. Ticaret lejandı ile gösterilen alanlarda ; Günlük, haftalık, gereksinimlere yönelik alışveriş birimleri, Özel hizmet birimleri, eğlence, spor, sosyal aktivite birimleri, ofis büro, otel, motel yapıları yer alabilir. Bu alanlara konut yapılamaz, konaklama birimleri bağımsız bölüm şeklinde yapılamaz.
F22D23D3D	2431	2	TEMEL EĞİTİM ALANI	Temel Eğitim Alanı Donatı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
F22D23D3D	2431	3	SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANI	Sosyal ve Kültürel Tesisi alanı Donatı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
F22D23D3D	2431	4	YÖNETİM TESİS ALANI	Yönetim Tesisi Alanı Donatı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
F22D23D3D	2431	5	SAĞLIK TESİS ALANI	Sağlık Tesisi Alanı Donatı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
F22D23D3D	2431	6	TEKNİK ALTYAPI ALANI	Teknik altyapı Alanı (Trafo, Su deposu, Arıtma Tesisi v.b.) Donatı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

Değerleme konusu taşınmazların gerek tapu kayıtlarındaki değişiklikler ve gerekse bunların bulunduğu alan üzerinde İmar Planları yapım ve uygulama çalışmalarının son 3 yıllık dönem içerisinde yoğunlaştığı yukarıda tablolara aktarılan bilgilerden anlaşılmaktadır.

**Ümraniye / Çakmak Arsa**

Bölgede realize edilebilecek projeler için engel durumda gözükken hisseli mülkiyet sorununun çözümüne yönelik İmar Uygulama çalışmalarının sürdürüldüğü Belediye Yetkililerinin yazı ve ifadelerinde belirtilmektedir.

**3.4. Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Ulaşım Durumu**



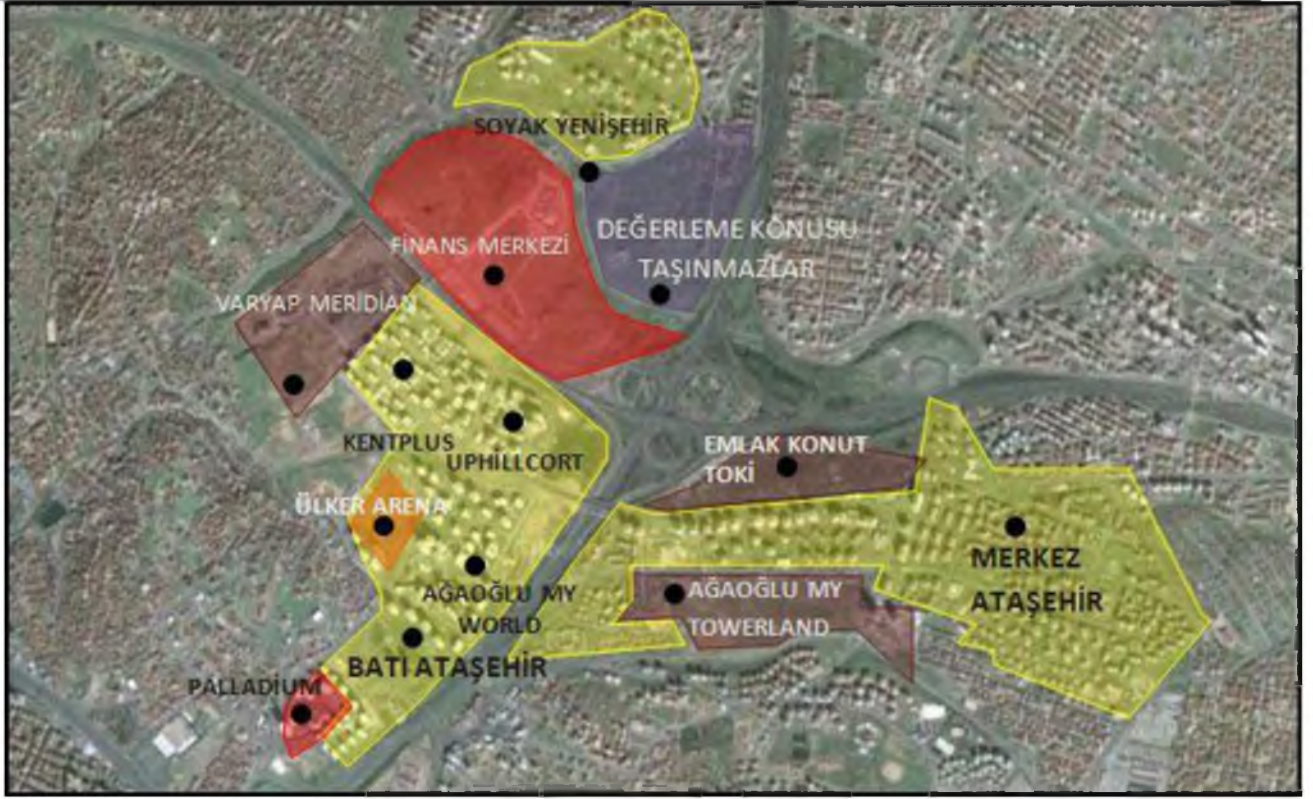
Değerleme konusu gayrimenkuller, Kozyatağı-FSM bağlantılı TEM Otoyolunun Anadolu Otoyolu Kavşağı kuzey-batısı ve Soyak Yenişehir yerleşim bölgesi güneyinde Ümraniye İlçesi Site Mahallesi hudutları içerisinde bulunmaktadır.

Gayrimenkullere gerek Ataşehir merkez ve gerekse Batı Ataşehir bağlantılı ve Şenol Güneş Bulvarı üzerinden erişim kolayca yapılabilmektedir.

Mülklerin batı ve güney tarafı yakın bir süreden beri gündemde olan ve Finans merkezi olarak planlanan arazi ile çevrilidir. Halihazırda doğrudan otoyol bağlantısı bulunmayan mülkler, çevredeki gelişme ve planlamaya göre Batı Ataşehir ve kuzeyindeki nitelikli konseptlerle bütünlük teşkil edecek önemli merkezlere ulaşılabilirliği olan merkezi bir konumdadır.

**TAŞINMAZLARIN ÖNEMLİ MERKEZLERE YAKLAŞIK MESAFESİ**

D-100 karayolu	3 km	Kadıköy İlçe Merkezi	7 km
Boğaziçi köprüsü	8 km	Üsküdar	9 km
Fsm köprüsü	10 km	Sabiha Gökçen Havalimanı	20 km





## 4. DEĞERLEME VE GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

### 4.1. Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası ve Trendler

Ülkemizde gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı gelişme dönemine girmiş, konut piyasası ile başlayan gelişmeyi ticari gayrimenkul piyasaları takip etmiştir. Ekonomide sağlanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı olumlu koşullar sektörde kurumsallaşmayı arttırmış ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına imkan vermiştir.

Ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelen gayrimenkul sektörünün 2004-2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerinde ve kiralarda enflasyonun üzerinde artışlar sağladığı dönem olmuştur. 2007 yılının ikinci çeyreğinden itibaren konut arzında hızlı bir artış ve talep yönünde azalmalar görülmüş, 2008 yılı içerisinde kendini göstermeye başlayan mortgage kaynaklı yurtdışı ekonomik kriz ve buna bağlı siyasi dalgalanmaların da etkisiyle gayrimenkul değerlerinde önemli düşüş ve hatta bazı bölgelerde durağanlık yaşanmıştır.

2009 yılında da devam eden bu durum gayrimenkule olan talepte ciddi oranda azalmalara neden olmuştur.

2009 Yılı'nın ikinci yarısından itibaren toparlanma ve 2010 Yılı içerisinde de bir miktar hareketliliğin yaşandığı sektörde uluslararası boyutta devam eden finansal kriz ve siyasi dalgalanmalar nedeniyle 2011 Yılında sektör yeniden gerileme eğilimine girmiştir. Sektörde, 2012 yılının ilk 6 ayı için, global ekonomik krizin etkileri ve siyasi dalgalanmaların etkisi ile durağanlığın devam edeceği, gayrimenkule olan talebin asgari düzeyde kalacağı ve değerlerde ciddi bir artışın yaşanmayacağı öngörülmektedir.

### 4.2. Gayrimenkulün bulunduğu İl ve Bölgenin Analizi



## İSTANBUL İLİ

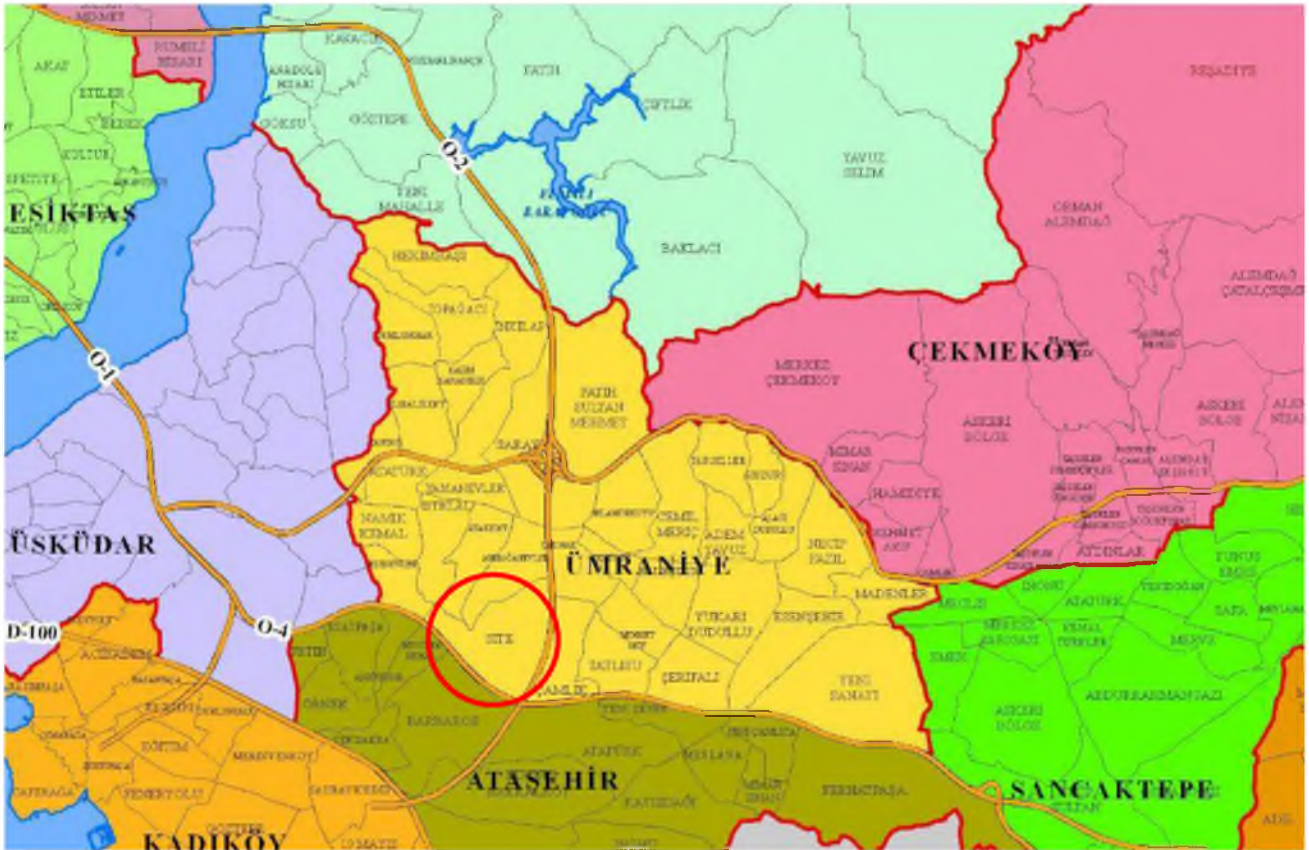
İstanbul İli, Türkiye'nin kuzeybatısında 41° K, 29° D Coğrafi koordinatlar üzerinde, Marmara ve Karadenize kıyısı olan, İstanbul Boğazının ayırdığı Avrupa ve Asya Kıtaları üzerinde kurulu tarihi ve kültürel yapısı,130 Milyar Doları aşkın GSYİH ile Dünya ekonomilerine yön veren stratejik öneme sahip mega bir kenttir.Doğusunda Kocaeli ve batısında Tekirdağ İlleri ile komşu,her iki kıtaya ulaşımın sağlandığı ana arterlerin odağı konumundadır.

2010 Yılı verilerine göre Nüfusu 13.255.000 e ulaşan İl, yine aynı yıl verileri ile 73.722.000 olan ülke nüfusunun %17,9 unu ve yine ülke iş gücünün %18 ini barındırmaktadır.TÜİK tarafından,İstanbul İli diğer şehirlere göre en yüksek hızda göç alan Kent olarak açıklanmaktadır.(TÜİK-2009-2010 Dönemi için 102.583 Net Göç belirtmektedir.)

Doğal ve tarihi güzellikleri ,sanayi ve ticaret merkezi olması özellikleri yanında uluslar arası finans merkezi olma yolunda her türlü teknik altyapı eksikliklerini hızla tamamlamaktadır.

Nüfusu sürekli artan İstanbul İli çevresinde bulunan illerle etkileşim içerisinde.Büyükşehir statüsü kapsamında yönetilmekte olan il idari taksimata göre 39 İlçeye ayrılmıştır

## ÜMRANIYE İLÇESİ



Ümraniye İstanbul' un Anadolu Yakasında nüfusu hızla artan; batıda Üsküdar; güneyde Ataşehir; doğuda Sancaktepe ve Çekmeköy; kuzeyde Beykoz ilçeleri ile komşudur Ümraniye; Anadolu Yakası nüfusunun %11.5' lik kısmını, İstanbul genelinin %3' ünü oluşturmaktadır. 1987 yılında ilçe olan Ümraniye' de ilk yerel seçim 1989 yılında yapılmıştır. 35 mahallesi ile 22 bin hektarlık bir araziye sahip olan İlçenin bir kısım yerleşim yerleri ayrılarak Ataşehir ve Çekmeköy ilçelerini oluşturmuştur. 2010 yılı verilerine göre nüfusu 603.431 olarak belirlenen İlçe yoğun göç ve düzensiz

yapılaşmaya sahne olmuştur. İlçe içerisinde Organize Sanayi Bölgesi ve Küçük Sanayi sitelerinin bulunması diğer ilçelere göre daha yoğun göç alma nedeni sayılmaktadır.

#### **ULAŞIM**

İlçenin kuzey ve güney bölgelerindeki Üsküdar-Şile ve 1.Çevre Yolu ile bağlantıları TEM oto yolu önemli ulaşım anaarterleridir.Belirtilen ana ulaşım yolları ve Alemdağ v.d.caddeler de kullanılarak D100 karayoluna da erişim rahatlıkla yapılabilmektedir.

#### **JEOLOJİ**

Kuzey Anadolu Fay Hattına yakın konumdaki İstanbul ve Karadenize yakın bazı ilçeleri hariç tamamı 1.Derece Deprem Kuşağında kalmaktadır.Bu fay nedeniyle bölgede tarih boyunca çok şiddetli depremler meydana gelmiştir. 1509 yılında meydana gelen Büyük İstanbul Depremi bunun en büyük örneğidir. Bu deprem İstanbul'da, 100 caminin yıkılmasına ve 10 bin insanın hayatını kaybetmesine neden olmuştur. 1766 yılındaki depremde ise, Topkapı Sarayı, Ayasofya, Eyüp Sultan Camii ve Kapalıçarşı gibi yapılar büyük hasar aldı. 1999 Yılında meydana gelen Depremde de ülke ekonomisini olumsuz etkileyen hasar ve can kayıpları ile karşılaşmıştır. Fay hattından uzaklaşıldıkça etkinin azaldığı yayımlanmış veriler ve açıklamalara göre Marmara sahiline bitişik yerleşim yerlerine göre Ümraniye İlçesinin daha avantajlı olduğu düşüncesinde birleşmektedir.Keza Ümraniye,Çekmeköy gibi yerleşim alanları çevresinde yapılaşmanın yoğunlaşması üzerinde 1999 deprem sonrası zemini daha güvenli alanlara doğru kayma düşüncesi hakimdir.

#### **EKONOMİK YAPI**

İlçe ekonomisi ticaret ve çeşitli imalat sanayiine dayalıdır. Ayrıca ilçede konfeksiyon, yedek parça ve ağaç ürünleri başta olmak üzere bir çok küçük imalat atölyeleri bulunmaktadır.

İlçe hudutları içinde KOBİ ağırlıklı üretim birimleri son yıllarda Dudullu Organize Sanayi Bölgesi içerisinde yer aldığı gözlenmektedir.

Dudullu Organize Sanayi bölgesi bünyesinde;İmes Sanayi Sitesi, Des Sanayi Sitesi, Modoko, Keyap, Kadosan gibi ülkenin ihtiyacını karşılayacak ve dünyanın pek çok ülkesine ihracat yapabilecek üretim hacmine sahip organize siteler bulunmaktadır.

### **4.3. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler**

-Taşınmazlar eğimli bir topografik yapıda birbirine bitişik parsellerdir.

-Bir kısım parseller üzerinde diğer hissedarlar tarafından ruhsatsız olarak inşa edilmiş, halihazırda kullanılmakta olan 4 katı geçmeyen yapılar mevcuttur.Değerlemenin kapsamı itibarıyla söz konusu yapılarla ilgili teknik inceleme yapılmamıştır.

-Taşınmazların altyapısı olmamakla birlikte çevrede teknik altyapı tamamlanmış ve hızla iyileştirilmektedir.

-Mülklerin bulunduğu alan üzerinde geliştirilebilecek projeler için imar uygulama çalışmaları beklenilmekte ve halihazır herhangi bir proje geliştirilmiş durumda değildir.

#### 4.4. Değerleme İşlemini Etkileyen Faktörler

##### Değerlemede olumsuz ve sınırlayıcı faktörler;

- Taşınmazların mülkiyet durumunun hisseli olması,
- Bir kısım parseller üzerinde ruhsatsız olarak inşa edilmiş yapıların bulunması,
- Bölgede yapılan 18. Madde uygulamasının durdurulması ve yapılaşma izninin verilemiyor olması,
- Global piyasalarda yaşanan kriz nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.
- 1.Derece Deprem Bölgesinde bulunmaları

##### Değerlemede olumlu faktörler;

- Bölgedeki elit projelerin mevcudiyeti,
- Merkezi konumları,
- Ulaşım ağlarına yakın olmaları,
- Hızla gelişen bir bölgede yer almaları,
- Toplu konut projelerine uygun büyüklük ve alanda bulunması,

#### 4.5. Değerlemede Kabul Edilen Varsayımlar

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

Değerleme konusu parselleri kapsayan, 15.02.2002 t.t. li 21.06.2011 Revizyon Uygulama İmar Planı'nın yürürlükte olması ve Plan kararları üzerinde tartışma bulunmaması,

#### 4.6. Değerlemenin Tanımı, Standartları ve Değerleme Yaklaşımları ile Bunların Seçilme Nedenleri

##### 4.6.1. Değerlemenin Tanım ve Kapsamı

Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) gözönünde tutularak Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yürürlüğe konulan Seri VIII.,No.35 Sayılı Tebliğ ile,Gayrimenkul Değerlemesi,"Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiridir" şeklinde tanımlanmıştır.

Bu kapsamda değerlendirilenin amacı, açık ve şeffaf piyasalarda bulunan bir varlığın istekli ve bilgili taraflar arasında mutabık kalınarak yapılacağı varsayılan bir alım-satımda değerlendirme tarihi itibarıyla en olası değerinin bulunmasıdır.

#### 4.6.2. Değer Standartları (Esasları)

Uluslararası Değerleme Standartlarında değer esasları üçe ayrılarak tanımlanmış bulunmaktadır. Bu ayrıma göre;

Piyasa değeri esası, Açık ve şeffaf piyasalarda satışta bulunan bir varlığın, istekli ve bilgili taraflar arasında mutabık kalınarak yapılacağı varsayılan bir alım-satımda değerlendirme tarihi itibarıyla en olası değeri,

Yatırım değeri ve özel değer esası, Piyasanın tüm oyuncularını için değil ancak belirli bir şahıs veya grup için geçerli olan değer,

Adil değer esası, Konu varlık piyasada satışa çıkartılmamış olsa bile, bu varlığın bilgili, istekli iki taraf arasında, her iki tarafın da yararına olarak mutabık kalınabilecek makul değeri,

Olarak tanımlanmaktadır.

Bu tanımlar ve ayırım dışında Sinerji değeri olarak ifade edilen, birden fazla varlığın birleştirilmesi ile bu varlıkların toplam değerlerinden fazla bir değere ulaşılmasını sağlayan ve değer esaslarında tanımlanan değerleri arttıran ek bir tanımdan da söz edilmektedir.

#### 4.6.3. Piyasa Değeri

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işlemiyle el değiştirmesi gerektiği takdir edilen (kanaat edilen) tutardır.

Profesyonel bir şekilde elde edilen Pazar Değeri tahmini, belirli bir mülkün belirli bir tarihte tanımlı mülkiyet haklarının objektif bir şekilde takdir edilmesi anlamına gelir. Bu tanımın içinde var olan husus, bir kişinin önceden tasarlanmış görüşü veya kazanılmış haklarından çok, yeterli sayıda satış verisine dayanan ve çalışmalar sonucu oluşan bir kavramdır.

#### 4.6.4. Piyasa (Satışların Karşılaştırılması) Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedelleri, nitelik ve nicelikleri söz konusu taşınmaz ile karşılaştırılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibarıyla değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır.

#### 4.6.5. Maliyet (Yeniden İnşa Etme) Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı yapılmış gayrimenkuller için piyasadan yeterli veri toplanamadığı ve/veya söz konusu gayrimenkulün benzersiz özellikleri nedeniyle piyasada mevcut gayrimenkullerle karşılaştırılmadığı hallerde uygulanır. Maliyet yaklaşımı ekonomik bir kavram olan ikame prensibine dayanır, buna göre yapılmış bir gayrimenkulün piyasada işlem göreceği en yüksek değer söz konusu mülk ile eşit kullanım ve fayda özelliklerine sahip yeni bir gayrimenkulün arsa dahil yeniden üretim maliyetinden fazla olamaz.

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlendirilmesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün kalan ekonomik ömrü de hesaplanır; gayrimenkul değerinin fiziki yıpranma, fonksiyonel ve ekonomik açıdan güncel beklentileri karşılayamama nedenleri ile zamanla azalmakta olduğu dikkate alınır. Değerleme işlemi; mevcut yapının bugünkü

yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapıyı gayrimenkulün sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklendikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkartılması ve son olarak da arazi değerinin eklenmesi ile yapılır. Maliyet yaklaşımında geliştirilen amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

#### 4.6.6. Gelir Kapitalizasyon Yaklaşımı

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilât kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

#### 4.6.7. Uygulanan Değerleme Yaklaşımı

Piyasa Yaklaşımı ile Emsal Karşılaştırma Yönteminin ve Gelir yaklaşımı ile Kat Karşılığı Oranı İle Konut Projeksiyonu'nun kullanılması uygun görülmüştür.

### 4.7. Piyasa Yaklaşımı, Benzer Satış Örnekleri ve Bunların Karşılaştırılması

Piyasa yaklaşımında bölgede faaliyet gösteren emlak müşavirleri ve mülk sahipleri ile görüşülmüş, gayrimenkullerin bulunduğu bölgede satışa arz edilen benzer nitelikteki mülkler araştırılmıştır. Mevcut kullanımlara göre elde edilen yakın çevredeki konut, ticari ve donatı fonksiyonlu "Arsa" niteliğindeki mülklerin satış değerleri bölgedeki emlak müşavirleri ile yapılan görüş alışverişisi sonucu tespit edilmiş ve nihai birim satış değerleri tahmin ve takdir edilmiştir.

#### Emsallerin İncelenmesi

ARSA EMSALLERİ					
İlgili Kişi	Abdullah Özdemir	Barış Akkaya	Uğur Bilal Şahin	Detay Emlak	Göral Emlak
İrtibat Telefonu	0216 594 76 78	0533 454 62 76	0532 725 42 35	0216 533 55 00	0216 466 24 40
Kullanım Alanı(m <sup>2</sup> )	300	171	415	300	250
Satış Fiyatı(TL)	440.000.-TL	200.000.-TL	650.000.-TL	400.000.-TL	140.000.-TL
m2 Birim Fiyatı(TL)	1.466	1.171	1.566	1.333	560
Niteliği	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa
Konum	Aynı Bölgede 0-1 km	Aynı Bölgede 0-1 km	Aynı Bölgede 0-1 km	Aynı Bölgede 0-1 km	Aynı Bölgede 0-1 km
Satış Zamanı	Aktif satılık	Aktif satılık	Aktif Satılık	Aktif Satılık	Aktif satılık
İmar Durumu	Konut Alanı E: 1,90	İmarsız alan	Konut Alanı 4 kat	Konut Alanı 4 kat	Park

#### Piyasa Yaklaşımının Uygulanması

Emlak ofisleri ve mülk sahipleri ile yapılan görüş alışverişinde satışa sunulan emsal değerlerinde küçük ölçekte pazarlık paylarının bulunduğu kanaati edinilmiştir.

Bölgede yer alan taşınmazların satış değerleri, konum, büyüklük, geometri, cephe, derinlik ve imar yapı koşulu gibi bir çok faktöre bağlı olarak değişmektedir.

**Ümraniye / Çakmak Arsa**

Bölgeye hakim olan Umutbir Emlak Müşavirliği(Tel: 0216 456 72 18) ile yapılan karşılıklı görüşmelerde;

Ticari imarlı arsaların m2 birim satış değerinin 1.500.-TL/m<sup>2</sup> - 2.000.-TL/m<sup>2</sup>

Konut imarlı arsaların m2 birim satış değerinin 1.150.-TL/m<sup>2</sup> - 1.500 m<sup>2</sup>/TL

Donatı alanlarında kalan arsaların ise 400.TL/m<sup>2</sup> - 600 TL/m<sup>2</sup>

Değer aralığında değiştiği öğrenilmiştir. Site Mahallesi'nin bu bölümünde mülkiyetin hisseli olması ve 18. Madde uygulamasının yenilecek olması nedeni ile alım satım işlemlerinin asgari seviyede seyrettiği gözlemlenmiştir.

Emsallerin konumları, imar durumları, yola yakınlıkları gibi nitelikleri analiz edilmiş ve karşılaştırma unsurları irdelenmiştir.

Yapılan mukayeseler sonucunda ;

Ticari İmarlı Arsalar için 1.500 TL/m<sup>2</sup>

Konut imarlı parseller için 1.250 TL/m<sup>2</sup>,

Donatı alanlarında kalan parseller için 600.-TL/m<sup>2</sup> birim değer tahmin ve takdir edilmiştir.

#### 4.8. Gelir Yaklaşımı, Kat Karşılığı Oranı İle Konut Projeksiyonu'nun Uygulanması

Bölgede kat karşılığı oranı %30 ile %40 arasında değişiklik göstermektedir.

Değerlemeye konu parsellerden "Konut" ve "Ticaret" lejantlı olanların yüzölçümü toplam 142.524,83 m<sup>2</sup> dir. Burada uygulama yapılabilmesi için parsellerin tamamı projeksiyona dahil edilmiştir.

İnşaat Maliyeti için benzer proje maliyet bedelleri baz alınarak 1.800,00-TL/m<sup>2</sup> birim değer öngörülmüştür.

İmar koşullarına göre geliştirilen arsa projeksiyonu sonucunda satış gelirleri toplamı kapitalizasyon oranı ile günümüze indirgenmiş ve %30 kat karşılığı oranı ile arsa birim değeri ~2.000,00-TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.

Arsa Geliştirme	Ümraniye / Çakmak
TOPLAM NET PARSEL ALANI (m <sup>2</sup> )	142.524,00
EMSALE DAHİL OLAN İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	213.786,00
EMSALE DAHİL OLMAYAN İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	64.135,80
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	277.921,80
İNŞAAT BİRİM MALİYETİ (TL)	1.800,00
<b>TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)</b>	<b>500.259.240,00</b>
SATIŞ BİRİM DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	5.000,00
SATILABİLİR TOPLAM ALAN (m <sup>2</sup> )	236.233,53
<b>SATIŞ GELİRİ TL</b>	<b>1.181.167.650,00</b>
KAPİTALİZASYON ORANI	15%
1.YIL SATIŞ GELİRİ TL	472.467.060,00
2.YIL SATIŞ GELİRİ TL	708.700.590,00
<b>SATIŞ GELİRİ TL (NBD)</b>	<b>946.720.384,88</b>
<b>ARSA DEĞERİ (TL) %30 kat karşılığı</b>	<b>284.016.115,46</b>
<b>ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>1992,76</b>

## 5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 5.1. Farklı Değerleme Yaklaşımlarının Analizi ve Bu Değerlerin Karşılaştırılması

Piyasa Yaklaşımı ile Gelir Yaklaşımı sonucu elde edilen değerler arasında azımsanmayacak bir fark görülmektedir. Bölgedeki mülkiyetin hisseli olması, 18. Madde uygulamasının durdurulması ve yapılaşma izninin verilemiyor olması, İmar Uygulamasının yenilenmesinin gerekliliği ve bu noktada mülkiyet yapısının değişebileceği gibi hususlar değerlemeye konu mülklerin satış kabiliyetini ve dolayısı ile satış değerlerini olumsuz yönde etkilemektedir.

Bu durumun gözönünde bulundurulması ve gayrimenkul rayiç değerinin her dönemde kendi piyasası içerisinde daha tutarlı bir denge taşıyacağına düşünülmesi sonucu Piyasa Yaklaşımı ile bulunan değer alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

### 5.2. Gayrimenkullerin Yasal Durumu ile ilgili görüş

Gayrimenkuller 21.06.20011 t.t. li 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamındadır.

### 5.3. Gayrimenkullerin GYO Portföyüne Alınması ile İlgili Görüş

Sinpaş GYO A.Ş. adına kayıtlı arsa nitelikli taşınmazların ortaklık portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca yoktur.

## 6. SONUÇ

### 6.1. Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi

Değerleme konusu gayrimenkullerle ilgili elde edilen veriler ve bunların analizi sonucu değerlendirme tarihi itibarı ile aşağıdaki değer tahmin ve takdir edilmiştir.



## 6.2. Nihai değer takdiri

PAFTA	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ m2	SINPAŞ GYO HİSSE ORANI	SINPAŞ YÜZÖLÇÜMÜ	BİRİM DEĞER (TL/m2)	PİYASA DEĞERİ KDV HARİÇ TL	PİYASA DEĞERİ KDV DAHİL TL
F22D23D3D	2424	1	45.614,25	163 / 300	24.783,743	1250	32.500.153,13 TL	38.350.180,69 TL
				13 / 800	741,232	1250		
				25 / 2.400	475,148	1250		
F22D23D3D	2425	1	6.058,88	155 / 2.400	391,303	1250	489.128,33 TL	577.171,43 TL
F22D23D3D	2425	2	4.646,53	353 / 600	2.733,708	1500	4.100.562,73 TL	4.838.664,02 TL
F22D23D3D	2425	3	14.694,99	1 / 16	918,437	1250	7.225.036,75 TL	8.525.543,37 TL
				794 / 2.400	4.861,593	1250		
F22D23D3D	2426	1	22.640,62	9 / 16	12.735,349	1250	15.919.185,94 TL	18.784.639,41 TL
F22D23D3D	2427	1	12.333,23	629 / 1.200	6.464,668	1250	8.080.835,07 TL	9.535.385,39 TL
F22D23D3D	2427	2	4.432,23	29 / 800	160,668	600	1.408.341,08 TL	1.661.842,48 TL
				11 / 2.400	20,314	600		
				1173 / 2.400	2.166,252	600		
F22D23D3D	2428	1	7.856,77	1288 / 2.400	4.216,467	1250	5.270.583,21 TL	6.219.288,19 TL
F22D23D3D	2429	1	27.500,29	1 / 400	68,751	1250	19.407.756,74 TL	22.901.152,96 TL
				23 / 800	790,633	1250		
				1280 / 2.400	14.666,821	1250		
F22D23D3D	2430	2	1.179,27	971 / 2.400	477,113	1500	715.669,48 TL	844.489,99 TL
F22D23D3D	2431	2	14.888,45	71 / 2.400	440,450	600	4.068.268,96 TL	4.800.557,38 TL
				3 / 800	55,832	600		
				1007 / 2.400	6.246,945	600		
F22D23D3D	2431	2	14.888,45	6 / 2.400	37,221	600		
F22D23D3D	2431	3	3.806,90	1220 / 2.400	1.935,174	600	1.177.283,83 TL	1.389.194,91 TL
				11 / 2.400	17,448	600		
				6 / 2.400	9,517	600		
F22D23D3D	2431	4	1.982,96	253 / 480	1.045,185	600	635.538,68 TL	749.935,64 TL
				11 / 2.400	9,089	600		
				6 / 2.400	4,957	600		
F22D23D3D	2431	5	2.820,83	87 / 2.400	102,255	600	909.012,47 TL	1.072.634,71 TL
				11 / 2.400	12,929	600		
				6 / 2.400	7,052	600		
				1185 / 2.400	1.392,785	600		
F22D23D3D	2431	6	718,16	26 / 240	77,801	600	256.742,20 TL	302.955,80 TL
				11 / 2.400	3,292	600		
				6 / 2.400	1,795	600		
				1153 / 2.400	345,016	600		
<b>TOPLAM</b>			<b>171.174,36</b>		<b>88.416,944</b>		<b>102.164.098,60 TL</b>	<b>120.553.636,34 TL</b>

Sinpaş GYO Hissesine düşen Toplam 88.416,944 m<sup>2</sup> lik alanın değerlendirme tarihi itibarıyla KDV hariç değerinin TOPLAM;

**102.164.098,60-TL**

**41.543.631,51-€**

**53.587.253,40-\$**

olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

1 EURO: 2.4592 TL

1 USD: 1.9065 TL

29.12.2011; 15:30 Tarihli T.C.M.B. döviz kurudur.

<p><b>Raporu Hazırlayan</b> <b>Mehmet Cem Çakır</b> <b>Harita Mühendisi</b></p> 	<p><b>M.Sedat Özkan</b> <b>Harita Mühendisi</b> <b>SPK LİSANS NO:401178</b></p> 	<p><b>Mustafa Hacısalihoglu</b> <b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b> <b>SPK LİSANS NO:400274</b></p> 
--	--	--

*Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.*

*KDV dahil olmayan bu takdirlerimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.*

*Bu rapor, Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. nin talebi üzerine ve iki orijinal nüsha olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.*

*Bilgilerinize sunulur.*

## 7. EKLER

- İmar durum yazısı (1 sayfa)
- İmar planı örneği (1 sayfa)
- İmar plan notları (2 sayfa)
- Gayrimenkullerin fotoğraflar
- Tapu kayıtları
- Unvan Değişikliğine İlişkin Sicil Gazetesi
- Spk tescil belgesi
- Spk lisans belgesi örnekleri



T.C.  
ÜMRANIYE BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : M.34.6.ÜMR.0.06.01-612. S 2008.S.18-2011/25932-1630670  
Konu : Çakmak Mah., 37 pafta hk.

İ.S.M./ 2011

Gcd-62003

**Sn.Elif SALTİK ERÇELEBİ**  
**Sinpaş GYO A.Ş. Sipaş Plaza Barbaros Bulvarı**  
**Yenidoğan Sokak No:36 Darphane-Beşiktaş/İST.**

İlgi: 26.10.2011 tarih ve 24681 sayılı dilekçeniz..

İlgi dilekçeniz ile İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Site Mahallesi, 2424/1,2425/1, 2425/2, 2425/3, 2426/1, 2427/1, 2428/1, 2429/1, 2430/2, 2427/2, 2431/2, 2431/3, 2431/4, 2431/5, 2431/6 parsellerde kayıtlı arsalar ile ilgili olarak yıllık olarak hazırlanan son 3 yıl içerisindeki durumu ve ilgili parsellerin yazılı imar durumlarının tarafınıza yazılı olarak verilmesi istenmektedir.

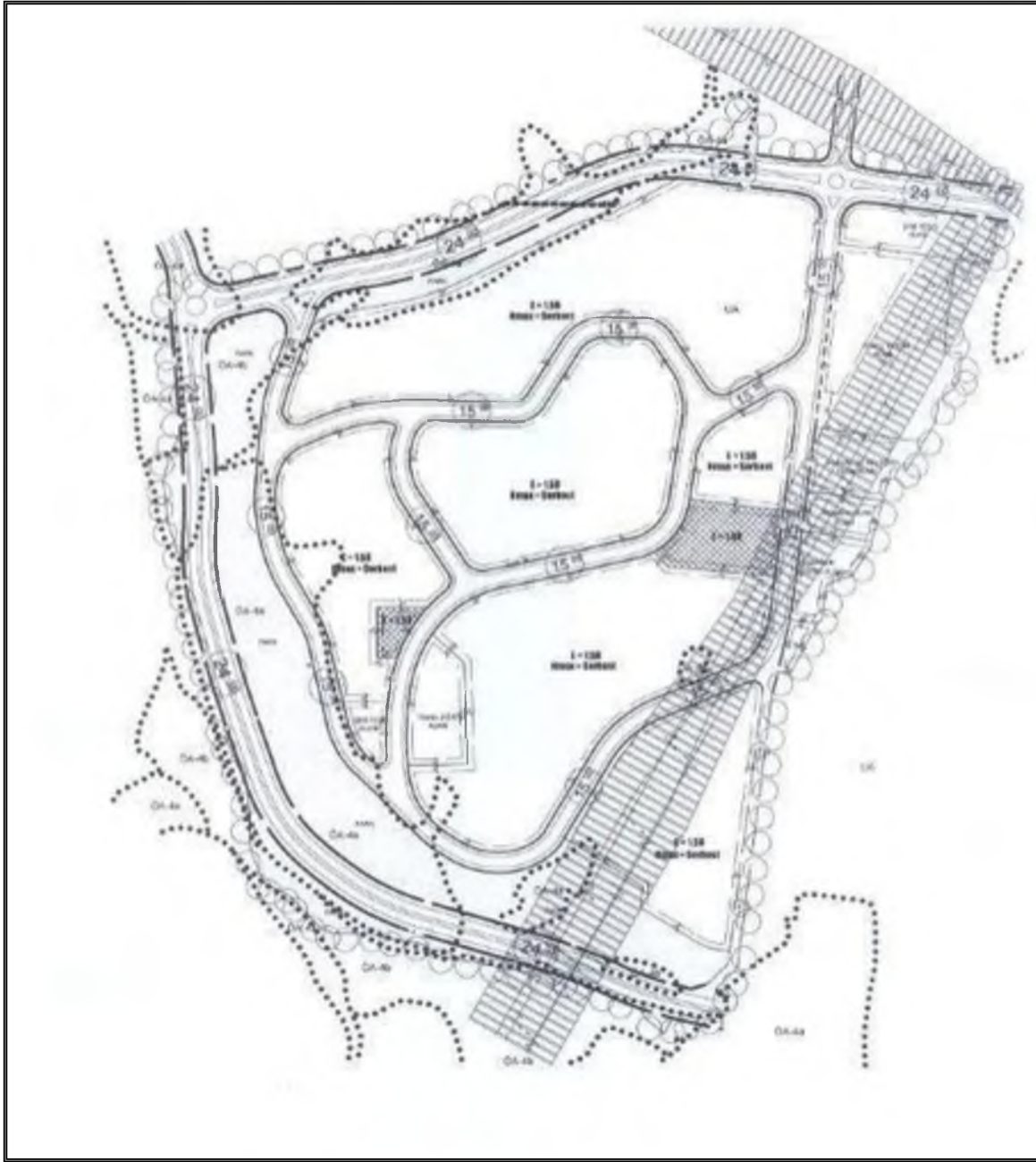
08.05.1998 -15.02.2002 t.t. "1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı" kapsamında 2424 ada 1 parsel , 2425 ada 1 parsel E Konut Alanı, 2425 ada 2 parsel Ticaret Alanı, 2425 ada 3 parsel Konut Alanı, 2426 ada 1 parsel Konut Alanı, 2427 ada 1 parsel Konut Alanı, 2428 ada 1 parsel Konut Alanı, 2429 ada 1 parsel Konut Alanı , 2430 ada 1 parsel Konut Alanı , 2430 ada 2 parsel Ticaret Alanı, 2427 ada 2 parsel Temel Eğitim Alanı, 2431 ada 2 parsel Temel Eğitim Alanı, 2431 ada 3 parsel Sosyal Kültürel Tesis Alanı, 2431 ada 4 parsel Yönetim Tesis Alanı, 2431 ada 5 parsel Sağlık Tesis Alanı, 2431 ada 6 parsel Teknik Altyapı Alanı lejantında kalmakta olup plan kararları gereği bölgede yapılan İmar Kanununun 18. Madde Uygulaması ile oluşan imar parselleridir. Söz konusu parseller bundan sonra yürürlüğe giren 21.06.2011 t.t. 1/1000 ölçekli Ümraniye, Site Mahallesi, 37 pafta 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda aynı fonksiyonlarda yer almakla birlikte plan notlarında "Konut ve Ticaret Alanlarında Emsal:1,50 Hmax( Maksimum Yükseklik): Serbest" hükmü yer almaktadır. bölgede yapılan 18.Madde uygulaması İstanbul 2.İdare Mahkemesinin 24.01.2007 gün ve E:2004/965, K:2007/34 sayılı kararı, Danıştay 6.Dairesinin 03.03.2009 tarih ve 2007/5674 E. Ve 2009/2029 K. Sayılı kararı ile bozulduğundan alana ilişkin yeniden 18.Madde uygulaması yapılması gereği doğmuştur. Söz konusu çalışma tamamlanıncaya kadar bölgede imar izni verilememektedir.

Bilgilerinize arz ederim.

Adnan Zeki BOSTANCI  
İmar ve Şehircilik Müdürü



37 PAFTA İMAR PLANI ÖRNEĞİ



## ÜMRANIYE, SİTE MAHALLESİ 37 PAFTA REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

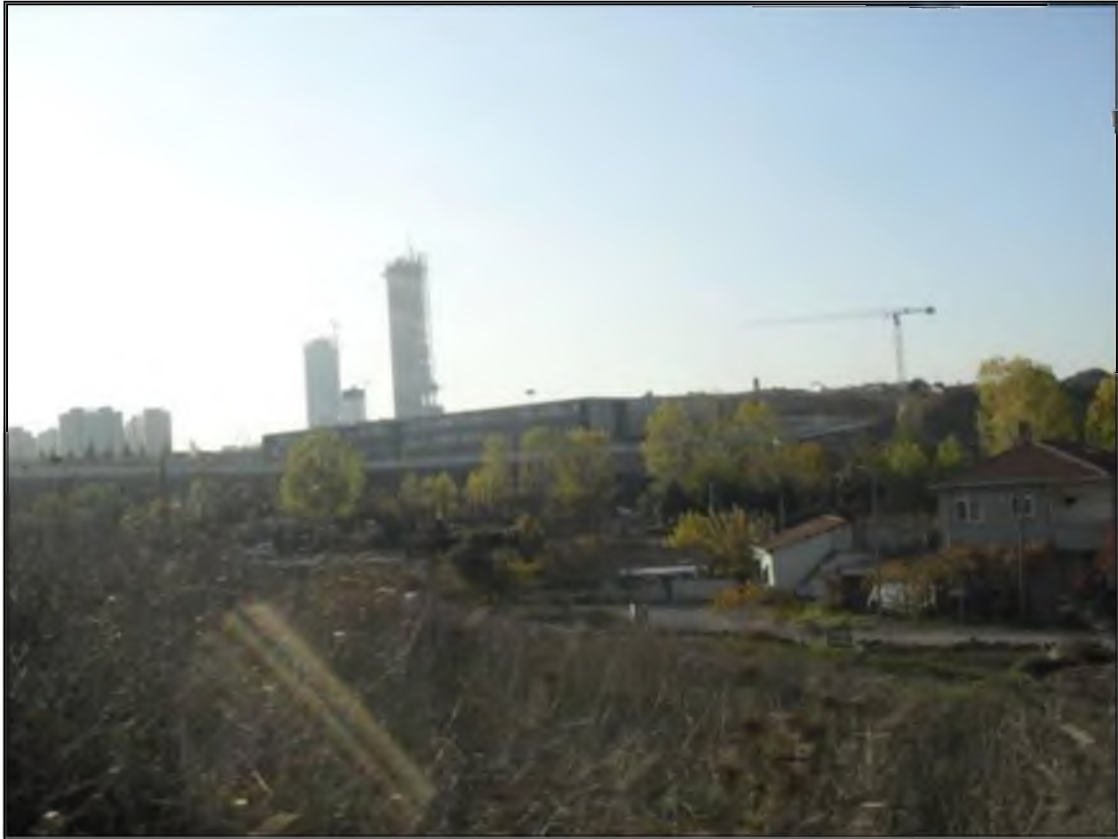
1. DONATI ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
2. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE İMAR KANUNUN 18. MADDESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
3. ENERJİ NAKİL HATLARININ GEÇTİĞİ ALANLARDA VE TRAFİKO MERKEZİ ALANINDA "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
4. ENERJİ NAKİL HATLARININ GEÇTİĞİ ALANLARDAKİ ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞI BOYUNCA İLGİLİ KURULUŞTAN (TEİAŞ) GÖRÜŞ ALINARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.
5. İSTANBUL SE VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (İSKİ) GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
6. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT YAPILARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.
7. KONUT VE TİCARET ALANLARINDA E=1.50 VE HİMAX=SERBESTTİR.
8. MEVCUT BİNALARIN BULUNDUĞU ALANLARDA MİNİMUMU PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1500 M2, DİĞER ALANLARDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 5000 M2'DİR
9. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK YAPILARIN AVAN PROJE ONAYLARI İLÇE BELEDİYESİ TARAFINDAN YAPILACAKTIR; ANCAK İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN KOŞULLARA HAİZ YAPILARIN AVAN PROJE ONAYLARI İ.B.B TARAFINDAN YAPILACAKTIR.
10. DOĞAL ZEMİN KOTUNUN ALTINDA VE YOL CEPHELERİNDE ÇEKME MESAFELERİNİN GERİSİNDE KALMAK KAYDI İLE PARSEL TAMAMINDA BODRUM KAT YAPILABİLİR. DOĞAL ZEMİN KOTU ÜZERİNE ÇIKAN KISIMLARDA BODRUM KATLARDA DA PLANDA VERİLEN ÇEKME MESAFESİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
11. KONUT ALANLARINDA YAPILAŞMA ŞARTLARI İÇİNDE EMSALIN %5'İNİ AŞMAMAK KOŞULU İLE KONUTLARIN ZEMİN KATLARINDA VEYA MAKSİMUMU 2 KATLI AYRI YAPI ŞEKLİNDE GÜNLÜK İHTİYAÇLARI KARŞILAMAYA YÖNELİK TİCARİ VE SOSYAL BİRİMLER YER ALABİLİR. BU ALANLAR EMSALE DAHİLDİR.
12. PARSELLERİN BİRLEŞMESİNİN TEŞVİK EDİLMESİ AMACI İLE PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNDE 10000 METREKAREYE ULAŞILDIĞINDA %5, 20000 METREKAREYE ULAŞILDIĞINDA %10 EMSAL ARTTIRIMI YAPILIR.

13. PLANDA TİCARET LEJANDI İLE GÖSTERİLEN ALANLARINDA; GÜNLÜK, HAFTALIK GEREKSİNİMLERE YÖNELİK ALIŞVERİŞ BİRİMLERİ (MARKET, LOKANTA, RESTORAN, EZCANE, TUHAFİYE, SAĞLIK VB. ), ÖZEL HİZMET BİRİMLERİ (BANKA, SİGORTA) EĞLENCE, SPOR VE SOSYAL AKTİVİTE BİRİMLERİ YER ALABİLİR. BU ALANLARDA OFİS, BÜRO, OTEL, MOTEL YAPILARI YER ALABİLİR. KONUT YAPILAMAZ, KONAKLAMA BİRİMLERİ BAĞIMSIZ BÖLÜM ŞEKLİNDE YAPILAMAZ.
14. KAMUYA TERK EDİLEN ALANLARDA KAMU YARARINA ALTYAPI AMAÇLI TEKNİK KULLANIMLAR (TRAFO, SU DEPOSU, ARITMA TESİSİ VB.) YER ALABİLİR.
15. KAMU ELİNE GEÇEN (TERK EDİLEN) PARK ALANLARINDA SPOR TESİSİ YAPILABİLİR. BU TESİSLERİN KONUMLARI VE BÜYÜKLÜKLERİ MİMARİ AVAN PROJESİNE GÖRE BELİRLENİR. ANCAK BU TESİSLERİN TOPLAM İNŞAAT ALANI, TERK EDİLEN PARK ALANLARIN BÜYÜKLÜĞÜ ÜZERİNDEN KAKS: 0,05'İ GEÇEMEZ.
16. PLAN TASDİK SINIRLARI İÇİNDE KALMAK VE TRANSFERE KONU PARSEL MALİKLERİN MUVAFAKATİ İLE PARSELLER ARASINDA EMSAL TRANSFERİ YAPILABİLİR.
17. ARAZİNİN ENGEBELİ BÖLGELERİNDE PEYZAJ PROJESİNE UYGUN OLARAK DAHA VERİMLİ KULLANILMAK ÜZERE MEVCUT BİNALARIN OTURDUĞU ALANLAR HARİÇ ZEMİN TANZİMİ YAPILABİLİR.
18. BU PLAN NÖTLERİNİN KAPSAMI DIŞINDA KALAN KONULARDA İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
19. EMSAL TRANSFERİ YOLUYLA PARSELLERİN YAPILAŞMA DEĞERİ E=2,50'Yİ AŞAMAZ. EMSAL HAKKININ TAMAMI BAŞKA PARSELLERE TRANSFER EDİLEN PARSELLERİN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILARAK DONATI ALANI HALİNE GETİRİLMESİ VE KAMUYA TERKİNİ ZORUNLUDUR. EMSAL HAKKI TRANSFERİ YAPILAN PARSELLERDE, PARSELLERİN YENİ OLUŞAN EMSAL DEĞERLERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILARAK PLANLARA İŞLENMEDEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ KULLANILAMAZ.
20. ZORUNLU OLAN HALLERDE İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ'NE GÖRE HESAP EDİLEN BLOKLAR ARASI MESAFELERDE MAKSİMUM 1 M. AZALTMA YAPMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
21. İSKAN EDİLEN BODRUM KATLAR EMSALE DAHİLDİR.













TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 2424/1
Zemin No	: 23570624	Yüzölçüm	: 45.614,25 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ÜMRANIYE	Ana Taş. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Ümraniye TM		
Mahalle / Köy Adı	: ÇAKMAK Mah.		
Mevkii	:		
Çift / Sayfa No	: 92 / 8820		
Kayıt Durum	: Aktif		

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ DAVASI AÇILMIŞTIR (ÜMR SULH HUK MAHK 2004/542 ESAS DOS. 04/03/2005 SAYI 654)			--
Beyan	Diğer (Konusu: İSTANBUL 7 İDARE MAHKEMESİNİN 2006/2666 ESAS 2009/818 KARAR SAYILI KARARI İLE TAŞINMAZ YÖNÜNDEN İPTALİNE DAİR KARAR VARDIR.20/8/2009 TARİHİ KNO 3820 ) Tarih: 20/08/2009 Sayı: 3820	İSTANBUL 7 İDARE MAHKEMESİ		--

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
53907643	SINPAŞ İNŞAAT A.Ş.		25 / 2400	475,15	Satış - 08/02/2007 - 2943-	--
125200264	SINPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.		30133 / 576000	2.386,27	Satış - 11/01/2011 - 755-	--
151430579	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		163 / 300	24.783,74	Satış - 23/08/2011 - 22675-	--
151984510	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		13 / 800	741,23	Satış - 29/11/2011 - 29812-	--
160891044	SINPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		3 / 800	171,05	Satış - 28/12/2011 - 32622-	--

**İpotek**

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Şhre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN.50013749) SABRİ DOĞAN - HASAN OĞLU	Evet	35.000 00 ETL	0	0 / 0	24 A <sup>1</sup>	28/02/1986- 2077		

Rapor Tarihi / Saati : 28.12.2011 15:35

İpotekin Konuluğu Hissesi					
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesis Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Ümraniye TM - ÇAKMAK Mah. 2424 Ada 1 Parsel	163 / 300	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	35.000 00 ETL	28/02/1986- 2077	--

İpotek S/B/İ Bilgisi				
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev

Raporlayan: 20211-Muammer ARSLAN  
Kayıda Uygundur  
28.12.2011

Rapor Tarihi / Saati : 28.12.2011 15:35

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 2425/1
Zemin No	: 25736760	Yüzölçüm	: 6.058,88 m <sup>2</sup>
İl / İlçe	: İSTANBUL/ÜMRANİYE	Ana Tas. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Ümraniye TM		
Mahalle / Köy Adı	: ÇAKMAK Mah.		
Mevki	:		
ÇiH / Sayfa No	: 94 / 8982		
Kayıt Durum	: Akit		

TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK

S/Bl	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	ÜMRANİYE SÜLHİ HUKUK MAHK. 2004/545 ES.S DOS İLE ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ DAVASI AÇILMIŞTIR. 04/03/2005 SAYI:657		04/03/2005 - 657	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
5820007	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		157 / 2400	291,30	Kıp Kamak Bilgilerim Düzeltilmesi (Hissede) - 05/10/2007 - 25676-	--
5627001	SINPAŞ YATIRIM ENDÜSTRİYEL VE TİCARİET A.Ş.		53 / 960	534,50	Tümel Kayıtların Ünsan Değişikliği - 13/05/2008 - 12364-	--

Raporlayan: 2021-1-Muammer ARSLAN

Kayıtına Uygundu  
28.12.2011

Rapor Tarihi / Saati : 28.12.2011 15:34

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 2425/2
Zemin No	: 25736703	Yüzölçüm	: 4.646,33 m <sup>2</sup>
İl / İlçe	: İSTANBUL/ÜMRANİYE	Ana Tas. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Ümraniye TM		
Mahalle / Köy Adı	: ÇAKMAK Mah.		
Mevki	:		
ÇiH / Sayfa No	: 92 / 8827		
Kayıt Durum	: Akit		

TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK

S/Bl	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	ÜMRANİYE SÜLHİ HUKUK MAHK. 2004/546 E.SAY. DOS İLE ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ DAVASI AÇILMIŞTIR. 04/03/2005 SAYI:658		--	--
İrtifa	M GELDE KAYDI OLAN 841 ADA 11 PARSELDEN 188 M <sup>2</sup> LİK KISIMDA TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TUDAS) TEDAŞ LEHİNE DAİMİ İRTİFAK İLAKKI (Başlama Tarih:28/10/2004,Hiss Tarih:28/10/2004 - Sırc-)		20/10/2004 - 13512	--
İrtifa	M GELDE KAYDI OLAN 841 ADA 11 PARSELDEN 344 M <sup>2</sup> LİK KISIMDA TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. (TEİAŞ) TEİAŞ LEHİNE DAİMİ İRTİFAK VARDIR (Başlama Tarih:23/11/2004,Hiss Tarih:23/11/2004 - Sırc-)		23/11/2004 - 14476	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
5820002	AHMET ÇELİK - MUSTAFA ÖZÜ		111 / 2400	214,90	Satış - 24/03/2004 - 3283-	--
7986178	SINPAŞ YATIRIM ENDÜSTRİYEL VE TİCARİET A.Ş.		29 / 400	236,81	Satış - 14/11/2008 - 33946-	--
14184951	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		353 / 600	2.733,71	Satış - 06/06/2011 - 13783-	--

Raporlayan: 2021-1-Muammer ARSLAN

Kayıtına Uygundu  
28.12.2011

Rapor Tarihi / Saati : 28.12.2011 15:37

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 24253
Zemin No	: 23736729	Yüzölçüm	: 14.094,99 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ÜMRANIYE	Ana Tas. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Ümraniye TM		
Mahalle / Köy Adı	: ÇAKMAK Mah.		
Mevki	:		
ÇRH / Sayfa No	: 92 / 8828		
Kayıt Durum	: Aktif		

**TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK**

S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.
Beyan	ÜMRANIYE SULE HUK. MAHK. 2004/543 ES-SAY DOS. İLE ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ DAVASI AÇILMIŞTIR. 04/03/2005 SAYI 655		-	--
İrtifak	İ- GELDE KAYDI OLAN 835 ADA 9 PARSELDEN 188 M2 LİK KISIM İÇİN TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) TEDAŞ LEHİNE İRTİFAK HAKKI VARDIR T-03/06/2004 YEV. 6910 (Bağlama Tarih: 03/06/2004, İhtis. Tarih: 03/06/2004 - Süre: -)		03/06/2004 - 6910	--
İrtifak	İ- GELDE KAYDI OLAN 840 ADA 2 PARSEL 450,00 M2 LİK KISIMDA TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) DAIMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR (TEK LEHİNE) (Bağlama Tarih: 09/06/2004, İhtis. Tarih: 09/06/2004 - Süre: -)		09/06/2004 - 7238	--

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edilme Sebepi - Tarih - Yev.	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.
58130173	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		7947/2400	4.861,29	Kıyı Kimlik Bilgilerinin Üzümlemesi (Hissede) - 03/10/2003 - 25656	--
10280019	SINPAŞ YAPILANDIRMA VE TİCARİET A.Ş.		1979 / 19200	1.514,60	Satış - 02/02/2010 - 2835	--
123520112	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		1718	918,48	Satış - 29/12/2010 - 32845	--

**İpotek**

Alacaklı	Mühteremli?	Borç	Faiz	Devres/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN 53668597) SAKARYA İLİÇİ: KADIR Kızı	Evet	135.000,00 TL	1 / 0		20 AY	28/03/1975-1657		Yok

**İpotekin Konusunda Hisse Bilgisi**

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.
Ümraniye TM - ÇAKMAK Mah. 2425/Ada 2 Parsel	1718	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	135.000,00 TL	28/03/1975-1657	

Rapor Tarihi / Saati : 28.12.2011 15:38

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 24267
Zemin No	: 23736730	Yüzölçüm	: 22.640,62 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ÜMRANIYE	Ana Tas. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Ümraniye TM		
Mahalle / Köy Adı	: ÇAKMAK Mah.		
Mevki	:		
	: 92 / 8832		
	: Aktif		

**TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK**

S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.
Beyan	ÜMRANIYE SULTAN HUK. MAHK. 2004/544 ES-SAY DOSY. İLE ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ DAVASI AÇILMIŞTIR. 04/03/2005 SAYI 656		-	--

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edilme Sebepi - Tarih - Yev.	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.
58130194	AHMET ÇELİK - MUSTAFA ÖZBİ		227/2400	267,34	Satış - 13/03/2004 - 2917	--

S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.
İrtifak	232400 HİSSEDE RECEP AKKAYA NİN HİSSESİNDE EMİNE AKKAYA LEHİNE İRTİFAK HAKKI T-25/6/2004 YEV. 8043 (Bağlama Tarih: 25/06/2004 Süre: -)	EMİNE AKKAYA	25/06/2004 - 8043	--

S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.		
102632322	SINPAŞ YAPILANDIRMA VE TİCARİET A.Ş.		31 / 600	1.189,77	Satış - 11/02/2010 - 3763	--

S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.
İrtifak	232400 HİSSEDE RECEP AKKAYA NİN HİSSESİNDE EMİNE AKKAYA LEHİNE İRTİFAK HAKKI T-25/6/2004 YEV. 8043 (Bağlama Tarih: 25/06/2004 Süre: -)	EMİNE AKKAYA	25/06/2004 - 8043	--

S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.		
128266315	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		9716	12.715,03	Satış - 04/03/2011 - 4252	--

S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebepi - Tarih - Yev.
İrtifak	232400 HİSSEDE RECEP AKKAYA NİN HİSSESİNDE EMİNE AKKAYA LEHİNE İRTİFAK HAKKI T-25/6/2004 YEV. 8043 (Bağlama Tarih: 25/06/2004 Süre: -)	EMİNE AKKAYA	25/06/2004 - 8043	--

Raporlayan: 20211-Mülhmmg ARSLAN  
Kaptan Uzman  
28.12.2011

Rapor Tarihi / Saati : 28.12.2011 15:48

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Ana Tapınma	Ada/Parsel	: 24271
Zemin No	: 23796731	Yatılım	: 12.331,23 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ÜMRANİYE	Ana Tap Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Ümraniye TM		
Mahalle / Köy Adı	: ÇAKMAK Mah.		
Mevki	:		
Çift / Sayfa No	: 92 / 8835		
Kayıt Durum	: Aktif		

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Diğer (Konusu: İstanbul 2. İdare Mahkemesinin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır.) Tarih: 16/07/2007 Sayı: 3143	ÜMRANİYE BELEDİYESİ	-	-
Beyan	ÜMRANİYE SULH HUKUK MAH 2004/541 ES SAY DOS İLE ORTAKLIĞIN GIDERİLMESİ DAVASI AÇILMIŞTIR 04/03/2005 SAYI 653		17/01/2005 - 653	-
Beyan	ÜMRANİYE 1. ASLİYE HUKUK MAH NİN 14/04/2006 GÜN VE 2005/537 E 2006/176 K SAYILI İLAMI GEREGİNCE HAVVA ÇAKIR'IN SOYİSMİNİN ÇELİK OLDUĞUNA DAİR DOSYASINA EVRAK EKLENMİŞTİR 26/02/2007 SAYI 666		26/02/2007 - 666	-

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
58330257	AHMET ÇELİK - MUSTAFA ÖĞÜ	42 / 2400		215,83	Satış - 18/03/2004 - 2771-	-
126095341	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	629 / 1700		6.464,67	Satış - 01/02/2011 - 2839-	-

Raporlayan: 20211-Muammet ARSLAN  
Kaydına / Yoluyla  
28.12.2011

Rapor Tarihi / Saati: 28.12.2011 13:47

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Ana Tapınma	Ada/Parsel	: 24272
Zemin No	: 23570629	Yatılım	: 4.432,23 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ÜMRANİYE	Ana Tap Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Ümraniye TM		
Mahalle / Köy Adı	: ÇAKMAK Mah.		
Mevki	:		
Çift / Sayfa No	: 92 / 8837		
Kayıt Durum	: Aktif		

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Diğer (Konusu: İstanbul 2. İdare Mahkemesinin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır.) Tarih: 16/07/2007 Sayı: 3143	ÜMRANİYE BELEDİYESİ	-	-
Beyan	Diğer (Konusu: İSTANBUL 7. İDARE MAHKEMESİNİN 2006/2066 ESAS 2009/18 KARAR SAYILI KARARI İLE TAŞINMAZ YÖNÜNDEN İPTALİNE DAİR KARAR YARDIR. 20/8/2009 TARİHİ KNO 3K20 ) Tarih: 20/08/2009 Sayı: 3K20	İSTANBUL 7. İDARE MAHKEMESİ	-	-
Beyan	OKUL YERİ		12/11/2002 - 9519	-

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
53908059	AHMET ÇELİK - MUSTAFA ÖĞÜ	127 / 2400		22,16	Satış - 24/03/2004 - 3242-	-
53908076	SINPAŞ İNŞAAT A.Ş.	1173 / 2400		2.166,23	Ticaret Şirketlerine Ayırt Sermaye Kurulması - 19/02/2007 - 3674-	-
142513852	SINPAŞ YAPILANDIRMA VE İNŞAAT A.Ş.	2907 / 48000		275,81	Satış - 09/06/2011 - 16047-	-

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şerh	Birgen Talimat: ÜMRANİYE 1. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ no 08/12/2011 tarih 2011/256 ESAS sayılı Mahkeme Mütakarrarı aydın yazılan ile (Açıklama: ÇAKMAK MAH 2429 ADA PARSELİN 19/2400 HİSSESİ 2427 ADA 2 PARSELİN 6/2400 HİSSESİ 2423) ADA 2 PARSELİN 5/2400 HİSSESİ 2401 ADA 3-4-5-6 PARSELİNİN 6/2400 ER HİSSESİLERİ DAVACI RECEP ÇELİK VEKİLİ TARAFINDAN DAVALILAR ALEYHİNE AÇILAN TAPU VE İPTAL VE TENSİH DAVASI SONUŞUNA KADAR İKİŞİLERE DEVİR VE TEMER KİŞİNİN OKUL İNŞAATI ) (Talep Tarihi 08/12/2011 ) Sayı: )		08/12/2011 - 30616	-		
151410380	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	29 / 400		160,67	Satış - 23/08/2011 - 22675-	-

Rapor Tarihi / Saati: 28.12.2011 13:56

Şerh	İhtiyaç Tutarı: ÜMRANIYE İL ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ no:08/12/2011 tarih 2011/298 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeme sayılı yazıları ile (Açıklama: ÇAKMAK MAH.2429 ADA PARSELİN 19/2400 HİSSESİ,2427 ADA 2 PARSELİN 6/2400 HİSSESİ,2423 ADA 2 PARSELİN 5/2400 HİSSESİ,2431 ADA 3-4-5-6 PARSELLERİN 6/2400 ER HİSSELERİ DAVACI RECEP ÇELİBİ VEKİLİ TARAFINDAN DAVALILAR ALEYHİNE AÇILAN TAPU VE İPTALİ VE TESCİL DAVASI SONUNA KADAR 3 KİŞİLERE DEVRİ VE TEMLİKİNİN ÖNLENMESİ 1 (Başlama Tarihi:08/12/2011 Sıra:1)	08/12/2011 - 30616	--
13/980012	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	417.2400	20,31
Satış	29/11/2011 - 29812	--	--
S/B/E	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
S/B/E	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	İhtiyaç Tutarı: ÜMRANIYE İL ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ no:08/12/2011 tarih 2011/298 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeme sayılı yazıları ile (Açıklama: ÇAKMAK MAH.2429 ADA PARSELİN 19/2400 HİSSESİ,2427 ADA 2 PARSELİN 6/2400 HİSSESİ,2423 ADA 2 PARSELİN 5/2400 HİSSESİ,2431 ADA 3-4-5-6 PARSELLERİN 6/2400 ER HİSSELERİ DAVACI RECEP ÇELİBİ VEKİLİ TARAFINDAN DAVALILAR ALEYHİNE AÇILAN TAPU VE İPTALİ VE TESCİL DAVASI SONUNA KADAR 3 KİŞİLERE DEVRİ VE TEMLİKİNİN ÖNLENMESİ 1 (Başlama Tarihi:08/12/2011 Sıra:1)	08/12/2011 - 30616	--

Alacaklı	Müşterimiz?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Teslim Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
ÖN: 90014169) SAİBİ DOĞAN - HANAN	Evet	35.000 00 ETL		0 / 0	24 AY	28/03/1986 - 2077		Yok
Öğle								
İpotek Konusundaki Hisse Bilgisi								
Tarımın	Hisse Payı/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslim Tarih - Yev.	Terklin Sebepi - Tarih - Yev.			
ÜMRANIYE TM - ÇAKMAK MAH. 2427 ADA 2 PARSEL	29 / 800	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	35.000 00 ETL	28/03/1986 - 2077	--			
İpotek S/B/E Bilgisi								
S/B/E	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terklin Sebepi - Tarih - Yev.				
S/B/E	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terklin Sebepi - Tarih - Yev.				

Raporlayan: 2021 - Muammer ARSLAN

Kaydı Uygundur,  
28.12.2011

Rapor Tarihi / Sayı : 28.12.2011 / 1338

2

TASINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 2428/1
Zemin No	: 25706732	Yüzölçüm	: 7.856,77 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ÜMRANIYE	Ana Tap. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Ümraniye TM		
Mahalle / Köy Adı	: ÇAKMAK Mah.		
Mevki	: --		
Çit / Sayfa No	: 93 / 8858		
Kayıt Durum	: Aktif		

**TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

S/B/E	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terklin Sebepi - Tarih - Yev.
Beyan	ÜMRANIYE SULHİ HUK MAH 2004547 ES.SAY DOS İLE ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ DAVASI AÇILMIŞTIR 04/03/2005 SAY 439		04/03/2005 - 439	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekaresi	Etilme Sebepi - Tarih - Yev.	Terklin Sebepi - Tarih - Yev.
58300276	SALİM ÇELİK - RECEP		69 / 2400	225,88	İmar (İSMA) - 12/11/2002 - 9519	--
94949127	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		1288 / 2400	4.218,47	Satış - 02/09/2009 - 21700	--
99958708	SINPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARİET A.Ş.		367 / 2400	1.201,42	Satış - 29/12/2009 - 44608	--
S/B/E	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terklin Sebepi - Tarih - Yev.		
Şerh	1 TEBDİR:06/01/2006 Y 993 FAKUK KARAKURT İBİS			06/01/2006 - 993		
13/795183	SINPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARİET ANONİM ŞİRKETİ		19 / 1200	124,40	Satış - 29/11/2011 - 29758	--

Raporlayan: 2021 - Muammer ARSLAN

Kaydı Uygundur,  
28.12.2011

Rapor Tarihi / Sayı : 28.12.2011 / 1347

3



TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 2429/1
Zemin No	: 23570631	Yüzölçüm	: 27.500,29 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ÜMRANIYE	Ana Tap. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Ümraniye TM		
Mahalle / Köy Adı	: ÇAKMAK Mah.		
Mevkii	:		
Çift / Sayfa No	: 93 / 8860		
Kayıt Durum	: Aktif		

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	ÜMRANIYE 1 SULH HUKUK HAKİMLİĞİNİN 09/02/2005 TARİHİ 2003/667 ESAS SAYILI DOSYASI İLE İZALEYİ ŞUYU DAVASI AÇILMIŞTIR 24/02/2005 T.YEV.438		11/01/2005 - 438	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
53908181	SINPAŞ İNŞAAT A.Ş.		1280 / 2400	14.666,82	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 19/02/2007 - 3674-	--
151990392	SINPAŞ YAPILANDIRIŞI VE TİCARET A.Ş.		11 / 200	1.512,52	Satış - 07/09/2011 - 23434-	--

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	İhtiyatı Tedbir: ÜMRANIYE 1 ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 08/12/2011 tarih 2011/256 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: ÇAKMAK MAH.2429 ADA PARSELİN 19/2400 HİSSESİ,2427 ADA 2 PARSELİN 6/2400 HİSSESİ,2423 ADA 2 PARSELİN 5/2400 HİSSESİ,2431 ADA 3-4-5-6 PARSELLERİN 6/2400 ER HİSSELERİ DAVACI RECEP ÇELEBİ VEKİLİ TARAFINDAN DAVAILAR ALEYHİNE AÇILAN TAPU VE İPTALİ VE TESCİL DAVASI SONUNA KADAR 3 KİŞİLERE DEVİR VE TEMLİKİNİN ÖNLENMESİ ) (Başlama Tarih:08/12/2011 Sıra:)		08/12/2011 - 30616	--

Raporlayan: 2011-Muammer ARSLAN

Kayıt Uygulandır

19.12.2011

Rapor Tarihi / Sayı : 29.12.2011 / 11.08

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 2429/1
Zemin No	: 23570631	Yüzölçüm	: 27.500,29 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ÜMRANIYE	Ana Tap. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Ümraniye TM		
Mahalle / Köy Adı	: ÇAKMAK Mah.		
Mevkii	:		
Çift / Sayfa No	: 93 / 8860		
Kayıt Durum	: Aktif		

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	ÜMRANIYE 1 SULH HUKUK HAKİMLİĞİNİN 09/02/2005 TARİHİ 2003/667 ESAS SAYILI DOSYASI İLE İZALEYİ ŞUYU DAVASI AÇILMIŞTIR 24/02/2005 T.YEV.438		11/01/2005 - 438	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
8821948	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		1 / 400	68,73	Satış - 24/04/2009 - 14741-	--

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	İhtiyatı Tedbir: ÜMRANIYE 1 ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 08/12/2011 tarih 2011/256 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: ÇAKMAK MAH.2429 ADA PARSELİN 19/2400 HİSSESİ,2427 ADA 2 PARSELİN 6/2400 HİSSESİ,2423 ADA 2 PARSELİN 5/2400 HİSSESİ,2431 ADA 3-4-5-6 PARSELLERİN 6/2400 ER HİSSELERİ DAVACI RECEP ÇELEBİ VEKİLİ TARAFINDAN DAVAILAR ALEYHİNE AÇILAN TAPU VE İPTALİ VE TESCİL DAVASI SONUNA KADAR 3 KİŞİLERE DEVİR VE TEMLİKİNİN ÖNLENMESİ ) (Başlama Tarih:08/12/2011 Sıra:)		08/12/2011 - 30616	--

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
121176753	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		21 / 800	790,63	Satış - 29/11/2010 - 28035-	--

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	İhtiyatı Tedbir: ÜMRANIYE 1 ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 08/12/2011 tarih 2011/256 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: ÇAKMAK MAH.2429 ADA PARSELİN 19/2400 HİSSESİ,2427 ADA 2 PARSELİN 6/2400 HİSSESİ,2423 ADA 2 PARSELİN 5/2400 HİSSESİ,2431 ADA 3-4-5-6 PARSELLERİN 6/2400 ER HİSSELERİ DAVACI RECEP ÇELEBİ VEKİLİ TARAFINDAN DAVAILAR ALEYHİNE AÇILAN TAPU VE İPTALİ VE TESCİL DAVASI SONUNA KADAR 3 KİŞİLERE DEVİR VE TEMLİKİNİN ÖNLENMESİ ) (Başlama Tarih:08/12/2011 Sıra:)		08/12/2011 - 30616	--

Rapor Tarihi / Sayı : 29.12.2011 / 11.08

TAŞINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 24303			
Zemin No	: 23126T13	Yüzölçüm	: 1.179,27 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/ÜMRANIYE	Ana Taş. Nitelik	: ARSA			
Kurum Adı	: Ümraniye TM					
Mahalle / Kily Adı	: ÇAKMAK Mah.					
Mevkii	:					
Çift / Sayfa No	: 93 / 8807					
Kayıt Durum	: Aktif					
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
3433009	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		971 / 2400	477,11	Kap. Kararı Bilgilerinin Düzeltilmesi (Hissede) - 03/10/2007 - 25654-	--
9961961	SINPAŞ YAPINDUSTRİ VE TİCARET A.Ş.		73 / 480	179,15	Satış - 14/11/2008 - 13946-	--

Raporlayan: 2021-Muammer ARSLAN  
Kayıtına Uygundur  
28.12.2011



Rapor Tarihi / Saati : 28.12.2011 11:05

TAŞINMAZ BİLGİLERİ						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 2431/2			
Zemin No	: 23570633	Yüzölçüm	: 14.888,45 m2			
İl / İlçe	: İSTANBUL/ÜMRANIYE	Ana Taş. Nitelik	: ARSA			
Kurum Adı	: Ümraniye TM					
Mahalle / Koy Adı	: ÇAKMAK Mah.					
Mevkii	:					
Çift / Sayfa No	: 93 / 8869					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	DİĞER (Konusu: İstanbul 2. İdare Mahkemesinin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır.) Tarih: 16/07/2007 Sayı: 3143	ÜMRANIYE BELEDİYESİ	--	--		
Beyan	DİĞER (Konusu: İSTANBUL 7 İDARE MAHKEMESİNİN 2006/2666 ESAS 2009/818 KARAR SAYILI KARARI İLE TAŞINMAZ YÖNÜNDEN İPTALİNE DAİR KARAR VARDIR. 20/8/2009 TARİHİ KNO 3820 ) Tarih: 20/08/2009 Sayı: 3820	İSTANBUL 7 İDARE MAHKEMESİ	--	--		
İrtifak	8070,79 M2 TEK LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Başlama Tarihi: 12/11/2002, Bitiş TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) Tarih: 12/11/2002 - Süre: -)		12/11/2002 - 9519	--		

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
33908538	SINPAŞ İNŞAAT A.Ş.		6 / 2400	37,22	Satış - 08/02/2007 - 2943-	--
33908545	SINPAŞ İNŞAAT A.Ş.		1087 / 2400	6.246,95	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 19/02/2007 - 3674-	--
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şerh	HACİZ 26/11/1962 YEV 5651 SUAT DURGEZEN HİSSESİNE		26/11/1962 - 5651	--		
Şerh	VERGİ BORCUNDAN HACİZ 11/12/1974 TARİH YEV 6174 SUAT DURGEZEN HİSSESİNE		11/12/1974 - 6174	--		
107211571	SINPAŞ YAPINDUSTRİ VE TİCARET A.Ş.		5207 / 48000	1.615,09	Satış - 29/04/2010 - 11220-	--
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şerh	HACİZ 26/11/1962 YEV 5651 SUAT DURGEZEN HİSSESİNE		26/11/1962 - 5651	--		
Şerh	VERGİ BORCUNDAN HACİZ 11/12/1974 TARİH YEV 6174 SUAT DURGEZEN HİSSESİNE		11/12/1974 - 6174	--		
Şerh	FAHİRİ BALIK HACİZ 16/10/2000 TARİH YEV 7794 AMME ALACAĞI (İLYAŞ BALIK HİSSESİ)		16/10/2000 - 7794	--		
142517855	SINPAŞ YAPINDUSTRİ VE TİCARET A.Ş.		5287 / 48000	1.639,90	Satış - 09/06/2011 - 16047-	--

Rapor Tarihi / Saati : 28.12.2011 15:59

S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
Serh	Büyükt. Tedbir: ÜMRANIYE İLİ ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ'nin 08/12/2011 tarih 2011/256 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: ÇAKMAK MAH.2429 ADA PARSELİN 19/2400 HİSSESİ,2427 ADA 2 PARSELİN 6/2400 HİSSESİ,2423 ADA 2 PARSELİN 5/2400 HİSSESİ,2431 ADA 3-4-5-6 PARSELLERİN 6/2400 ER HİSSELERİ DAVACI RECEP ÇELEBİ VEKİLİ TARAFINDAN DAVALILAR ALEYHİNE AÇILAN TAPU VE İPTALİ VE TESCİL DAVASI SONUNA KADAR 3 KİŞİLERE DEVİR VE TEMLİKİNİN ÖNLENMESİ ) (Başlama Tarih: 08/12/2011 Süre: 1)		08/12/2011 - 30616	--	
15145003	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	71 / 2400	440,45	Satış - 23/08/2011 - 22675-	--
Serh	Büyükt. Tedbir: ÜMRANIYE İLİ ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ'nin 08/12/2011 tarih 2011/256 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: ÇAKMAK MAH.2429 ADA PARSELİN 19/2400 HİSSESİ,2427 ADA 2 PARSELİN 6/2400 HİSSESİ,2423 ADA 2 PARSELİN 5/2400 HİSSESİ,2431 ADA 3-4-5-6 PARSELLERİN 6/2400 ER HİSSELERİ DAVACI RECEP ÇELEBİ VEKİLİ TARAFINDAN DAVALILAR ALEYHİNE AÇILAN TAPU VE İPTALİ VE TESCİL DAVASI SONUNA KADAR 3 KİŞİLERE DEVİR VE TEMLİKİNİN ÖNLENMESİ ) (Başlama Tarih: 08/12/2011 Süre: 1)		08/12/2011 - 30616	--	
11590411	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	17 / 2400	35,33	Satış - 20/11/2011 - 29812-	--
Serh	Büyükt. Tedbir: ÜMRANIYE İLİ ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ'nin 08/12/2011 tarih 2011/256 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: ÇAKMAK MAH.2429 ADA PARSELİN 19/2400 HİSSESİ,2427 ADA 2 PARSELİN 6/2400 HİSSESİ,2423 ADA 2 PARSELİN 5/2400 HİSSESİ,2431 ADA 3-4-5-6 PARSELLERİN 6/2400 ER HİSSELERİ DAVACI RECEP ÇELEBİ VEKİLİ TARAFINDAN DAVALILAR ALEYHİNE AÇILAN TAPU VE İPTALİ VE TESCİL DAVASI SONUNA KADAR 3 KİŞİLERE DEVİR VE TEMLİKİNİN ÖNLENMESİ ) (Başlama Tarih: 08/12/2011 Süre: 1)		08/12/2011 - 30616	--	

Alacak	Mühterem?	Borç	Faiz	Devres/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:50014616) SAHİBİ DOĞAN İHASAN Oğlu	Evet	35.000,00 ETL	0 / 0		24 AY	28/03/1986-2077		Yok
<b>İpotek Konusundaki Hisse Bilgisi</b>								
Tapanın	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesis Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.			
Ümraniye İM - ÇAKMAK Mah. 2401 Ada 2 Parsel	71 / 2400	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	35.000,00 ETL	28/03/1986-2077	--			
<b>İpotek S/Bİ Bilgisi</b>								
S/Bİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.				

Rapor Tarihi / Saat: 28.11.2011 15:39

2

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	<input type="checkbox"/> Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 2431/3
Zemin No	<input type="checkbox"/> 23570634	Yüzölçüm	: 3.806,90 m2
İl / İlçe	<input type="checkbox"/> İSTANBUL/ÜMRANIYE	Ana Tay. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	<input type="checkbox"/> Ümraniye TM		
Mahalle / Köy Adı	<input type="checkbox"/> ÇAKMAK Mah.		
Mevki	<input type="checkbox"/>		
Cilt / Sayfa No	<input type="checkbox"/> 93 / 8890		
Kayıt Durum	<input type="checkbox"/> Aktif		

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI		--	--
Beyan	Diğer (Konusu: İstanbul 2. İdare Mahkemesinin 24.01.2007 tarih ve 2004/565 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır) Tarih: 16/07/2007 Sayı: 3143	ÜMRANIYE BELEDİYESİ	--	--
Beyan	Diğer (Konusu: İSTANBUL 7. İDARE MAHKEMESİNİN 2006/2666 FSAS 2009/818 KARAR SAYILI KARARI İLE TAŞINMAZ YONUNDEN İPTALİNE DAİR KARAR VARDIR 20/8/2009 TARİH KNO 3820) Tarih: 20/08/2009 Sayı: 3820	İSTANBUL 7. İDARE MAHKEMESİ	--	--
İrtifak	2793.07 M2 TEK LEHİNE İRTİFAK İHAKKI (Başlama Tarih: 12/11/2002, Bitiş TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) Tarih: 12/11/2002 - Süre: -)		12/11/2002 - 9519	--

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
33908868	AHMET ÇELİK MUSTAFA Oğlu		12 / 2400	19,03	Satış - 24/03/2004 - 3247-	--
33908878	SINPAŞ İNŞAAT A.Ş.		6 / 2400	9,52	Satış - 08/02/2007 - 2943-	--
142517856	SINPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.		2187 / 48000	173,45	Satış - 09/06/2011 - 16047-	--
Serh	Büyükt. Tedbir: ÜMRANIYE İLİ ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ'nin 08/12/2011 tarih 2011/256 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: ÇAKMAK MAH.2429 ADA PARSELİN 19/2400 HİSSESİ,2427 ADA 2 PARSELİN 6/2400 HİSSESİ,2423 ADA 2 PARSELİN 5/2400 HİSSESİ,2431 ADA 3-4-5-6 PARSELLERİN 6/2400 ER HİSSELERİ DAVACI RECEP ÇELEBİ VEKİLİ TARAFINDAN DAVALILAR ALEYHİNE AÇILAN TAPU VE İPTALİ VE TESCİL DAVASI SONUNA KADAR 3 KİŞİLERE DEVİR VE TEMLİKİNİN ÖNLENMESİ ) (Başlama Tarih: 08/12/2011 Süre: 1)				08/12/2011 - 30616	--
151430582	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		1220 / 2400	1.935,17	Satış - 23/08/2011 - 22675-	--

Rapor Tarihi / Saat: 28.12.2011 16:02

1

Serh	Büyüme Tutarı	UMRANIYE 1 ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nın 08/12/2011 tarih 2011/256 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazılar ile (Açıklama: ÇAKMAK MAH.2429 ADA PARSELİN 19/2400 HİSSESİ,2427 ADA 2 PARSELİN 6/2400 HİSSESİ,24231 ADA 2 PARSELİN 5/2400HİSSESİ,2431 ADA 3-4-5-6 PARSELLERİN 6/2400 ER HİSSELERİ DAVACI RECEP ÇELEBİ VEKİLİ TARAFINDAN DAVALILAR ALİYEYİNE AÇILAN TAPU VE İPTALİ VE TESCİL DAVASI SONUNA KADAR 3 KİŞİLERE DEVİR VE TUMERKİNİN ÖNLENMESİ ) (Başlama Tarihi:08/12/2011 Sıra : )	08/12/2011 - 30616	--	
11794015	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	11 / 2400	17,00	Satış - 26/11/2011 - 29812-	--
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
Serh	Büyüme Tutarı	UMRANIYE 1 ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nın 08/12/2011 tarih 2011/256 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazılar ile (Açıklama: ÇAKMAK MAH.2429 ADA PARSELİN 19/2400 HİSSESİ,2427 ADA 2 PARSELİN 6/2400 HİSSESİ,24231 ADA 2 PARSELİN 5/2400HİSSESİ,2431 ADA 3-4-5-6 PARSELLERİN 6/2400 ER HİSSELERİ DAVACI RECEP ÇELEBİ VEKİLİ TARAFINDAN DAVALILAR ALİYEYİNE AÇILAN TAPU VE İPTALİ VE TESCİL DAVASI SONUNA KADAR 3 KİŞİLERE DEVİR VE TUMERKİNİN ÖNLENMESİ ) (Başlama Tarihi:08/12/2011 Sıra : )	08/12/2011 - 30616	--	

**İpotek**

Alacaklı	Müşterekim?	Borç	Faiz	Derese/Sıra	Süre	Tesis Tarihi - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
SSN:50014949) SAHİR DOĞAN - HASAN Oğlu	Evet	35.000,00 ETL		0 / 0	24 AY	28/03/1986-2077		Yok
İpotek Konutduğu Hisse Bilgisi								
Tarımın	Hisse Payı/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarihi - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.			
Umraniye TM - ÇAKMAK Mah. 2411 Ada 1/9960	1207/2400	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	35.000,00 ETL	28/03/1986-2077	--			
İpotek S/B/İ Bilgisi								
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.				

Raporlayan: 2011-Muhammed ARSLAN  
Kayıt Uygundur  
28.12.2011



Rapor Tarihi / Sayı : 28.12.2011 / 16-02

2

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 2431/A
Zemin No	: 23570635	Yüzölçüm	: 1.982,96 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/UMRANIYE	Ana Taş. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Umraniye TM		
Mahalle / Köy Adı	: ÇAKMAK Mah.		
Mevkii	: --		
Çift / Sayfa No	: 93 / 8911		
Kayıtlı Durum	: Aktif		

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	YONETİM TESİS ALANI		--	--
Beyan	Diğer (Konusu: istanbul 2. İdare Mahkemesinin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütme yil durdurma kararı vardır.) Tarih: 16/07/2007 Sayı: 3143	UMRANIYE BELEDİYESİ	--	--
Beyan	Diğer (Konusu: İSTANBUL 7. İDARE MAHKEMESİNİN 2006/2666 ESAS 2009/818 KARAR SAYILI KARARI İLE TAŞINMAZ YONUNDEN İPTALİNE DAİR KARAR VARDIR.20/8/2009 TARİHİ KNO 3820.) Tarih: 20/08/2009 Sayı: 3820	İSTANBUL 7. İDARE MAHKEMESİ	--	--
İrtifak	1205,35 M2 TEK LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Başlama Tarihi: 12/11/2002, Bitiş TÜRKiYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) Tarih: 12/11/2002 - Süre:--)		12/11/2002 - 9519	--

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Payı/Payda	Metre-kare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
53909219	AHMET ÇELİK - MUSTAFA Oğlu		12 / 2400	9,91	Satış - 24/03/2004 - 3247-	--
53909231	SINPAŞ İNŞAAT A.Ş.		6 / 2400	4,96	Satış - 08/02/2007 - 2943-	--
142517857	SINPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.		2187 / 48000	90,35	Satış - 09/06/2011 - 16047-	--
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Serh	Büyüme Tutarı	UMRANIYE 1 ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nın 08/12/2011 tarih 2011/256 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazılar ile (Açıklama: ÇAKMAK MAH.2429 ADA PARSELİN 19/2400 HİSSESİ,2427 ADA 2 PARSELİN 6/2400 HİSSESİ,24231 ADA 2 PARSELİN 5/2400HİSSESİ,2431 ADA 3-4-5-6 PARSELLERİN 6/2400 ER HİSSELERİ DAVACI RECEP ÇELEBİ VEKİLİ TARAFINDAN DAVALILAR ALİYEYİNE AÇILAN TAPU VE İPTALİ VE TESCİL DAVASI SONUNA KADAR 3 KİŞİLERE DEVİR VE TUMERKİNİN ÖNLENMESİ ) (Başlama Tarihi:08/12/2011 Sıra : )	08/12/2011 - 30616	--		
151430583	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	253 / 490	1.045,19	Satış - 23/08/2011 - 22675-	--	
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		

Rapor Tarihi / Sayı : 29.12.2011 / 11-04

1

Serh	Birinci Teblih: ÜMRANIYE 1. AŞLILIK HUKUK MAHKEMESİ no: 08/12/2011 tarih 2011/256 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkamesi sayılı yasaları ile (Açıklama: ÇAKMAK MAHALLESİNDE 2429 ADA PARSELİNİN 19/2400 HİSSESİ, 2427 ADA 2 PARSELİNİN 6/2400 HİSSESİ, 2423 ADA 2 PARSELİNİN 5/2400 HİSSESİ, 2433 ADA 3-4-5-6 PARSELLERİNİN 6/2400 ER HİSSELERİNİN DAVACI RECEP ÇELEBİ VE KİMLİĞİ TARAFINDAN DAVALILAR ALIYHİNE AÇILAN TAPU VE İPTALİ VE TESCİL DAVASI SONUNDA KADAR 3 KİŞİLERE DEVİR VE TEMLİKİNİN ÖLENMESİ ) (Başlama Tarihi: 08/12/2011 Sayı: )	08/12/2011 - 30616	
137964516	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	117.2400	9,00
			Satış - 29/12/2011 - 29812
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Serh	Birinci Teblih: ÜMRANIYE 1. AŞLILIK HUKUK MAHKEMESİ no: 08/12/2011 tarih 2011/256 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkamesi sayılı yasaları ile (Açıklama: ÇAKMAK MAHALLESİNDE 2429 ADA PARSELİNİN 19/2400 HİSSESİ, 2427 ADA 2 PARSELİNİN 6/2400 HİSSESİ, 2423 ADA 2 PARSELİNİN 5/2400 HİSSESİ, 2433 ADA 3-4-5-6 PARSELLERİNİN 6/2400 ER HİSSELERİNİN DAVACI RECEP ÇELEBİ VE KİMLİĞİ TARAFINDAN DAVALILAR ALIYHİNE AÇILAN TAPU VE İPTALİ VE TESCİL DAVASI SONUNDA KADAR 3 KİŞİLERE DEVİR VE TEMLİKİNİN ÖLENMESİ ) (Başlama Tarihi: 08/12/2011 Sayı: )		08/12/2011 - 30616

Raporlayan: 20211-Muammer ARSLAN  
Kayıtma Uygundur  
09/12/2011

Rapor Tarihi / Saati : 28/12/2011 11:04

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 2431/5
Zemin No	: 23570636	Yüzölçüm	: 2.820,83 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/UMRANIYE	Ana Tap. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Ümmüye 1 M		
Mahalle / Köy Adı	: ÇAKMAK Mah.		
Mevkii	:		
Cilt / Sayfa No	: 93 / 8933		
Kayıt Durum	: Aktif		

**TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK**

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	SAGLIK TESİS ALANI			
Beyan	Diğer (Konusu: İstanbul 2. İdare Mahkemesinin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 ESAS ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır.) Tarih: 16/07/2007 Sayı: 3143	UMRANIYE BELEDİYESİ		
Beyan	Diğer (Konusu: İSTANBUL 7. İDARE MAHKEMESİNİN 2006/7666 ESAS 2009/818 KARAR SAYILI KARARI İLE TAŞINMAZ YÖNÜNDE İPTALİNE DAİR KARAR VARDIR 20/8/2009 TARİH KNO 3820 ) Tarih: 20/08/2009 Sayı: 3820	İSTANBUL 7. İDARE MAHKEMESİ		
İrtifak	1000 78 M2 TEK LEHİNE İRTİFAK HAKKI (Başlama Tarihi: 12/11/2002, Birim: TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) Tarih: 12/11/2002 - Süre: )		12/11/2002 - 9519	

**MÜKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
33900026	AHMET ÇELİK - MUSTAFA Oğlu	12 / 2400		14,10	Satış - 24/03/2004 - 3247	
13600039	SINPAŞ İNŞAAT A.Ş.	8 / 2400		7,05	Satış - 08/02/2007 - 2943	
13900046	SINPAŞ İNŞAAT A.Ş.	1185 / 2400		1.392,78	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 19/02/2007 - 3674	
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Serh	HACIZ/26/11/1962 TARİH YEV:5651 SUAT DERGEZEN HİSSESİNE		26/11/1962 - 5651			
Serh	VERGİ BORCUNDAN HACIZ/11/12/1974 TARİH YEV:6174 SUAT DERGEZEN HİSSESİNE		11/12/1974 - 6174			
14237858	SINPAŞ YAPILANDIRMA VE TİCARİET A.Ş.	2067 / 48000		121,47	Satış - 09/06/2011 - 16047	
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		

Rapor Tarihi / Saati : 28/12/2011 16:10

S/Bl	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
131400041	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	877.2400	102,26	Satış - 13/08/2011 - 22675-
S/Bl	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Serh	Büyüen Tedbir: ÜMRANIYE 1. AŞLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 08/12/2011 tarih 2011/256 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: ÇAKMAK MAH.2429 ADA PARSELİN 19/2400 HİSSE/2427 ADA 2 PARSELİN 6/2400 HİSSE/24231 ADA 2 PARSELİN 5/2400 HİSSE/2431 ADA 3-4-5-6 PARSELLERİN 6/2400 ER HİSSELERİ DAVACI RECEP ÇELEBİ VEKİLİ TARAFINDAN DAVAILAR ALEYHİNE AÇILAN TAPU VE İPTALİ VE TESCİL DAVASI SONUNA KADAR 3 KİŞİLERE DEVİR VE TEMLİKİNİN ÖNLENMESİ ) (Besleme Tarih:08/12/2011 Site: )		08/12/2011 - 30616	--
131599451	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	117.2400	12,90	Satış - 29/11/2011 - 2912-
S/Bl	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Serh	Büyüen Tedbir: ÜMRANIYE 1. AŞLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 08/12/2011 tarih 2011/256 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: ÇAKMAK MAH.2429 ADA PARSELİN 19/2400 HİSSE/2427 ADA 2 PARSELİN 6/2400 HİSSE/24231 ADA 2 PARSELİN 5/2400 HİSSE/2431 ADA 3-4-5-6 PARSELLERİN 6/2400 ER HİSSELERİ DAVACI RECEP ÇELEBİ VEKİLİ TARAFINDAN DAVAILAR ALEYHİNE AÇILAN TAPU VE İPTALİ VE TESCİL DAVASI SONUNA KADAR 3 KİŞİLERE DEVİR VE TEMLİKİNİN ÖNLENMESİ ) (Besleme Tarih:08/12/2011 Site: )		08/12/2011 - 30616	--

Rapor Tarihi / Saati : 28.12.2011 / 16:40

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parcel	: 2431/6
Zemin No	: 23570637	Vücutçüm	: 718,16 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/ÜMRANIYE	Ana Taş. Nitelik	: ARSA
Kurum Adı	: Ümraniye TM		
Mahalle / Köy Adı	: ÇAKMAK Mah		
Mevkii	:		
Cilt / Sayfa No	: 94 / 8954		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Bl	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	TEKNİK ALTYAPI			
Beyan	Diğer (Konusu: İstanbul 2. İdare Mahkemesinin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 ESAS ve 2007/34 sayılı yürütmesi darduma karar vardır.) Tarih: 16/07/2007 Sayı: 3143	ÜMRANIYE BELEDİYESİ	--	--
Beyan	Diğer (Konusu: İSTANBUL 7 İDARE MAHKEMESİNİN 2006/2666 ESAS 2009/818 KARAR SAYILI KARARI İLE TAŞINMAZ YÖNÜNDEN İPTALİNE DAİR KARAR VARDIR.20/8/2009 TARİH KNO 3820 ) Tarih: 20/08/2009 Sayı: 3820	İSTANBUL 7 İDARE MAHKEMESİ	--	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
53909870	SINPAŞ İNŞAAT A.Ş.		6/2400	1,80	Satış - 08/02/2007 - 2943-	--
53999870	SINPAŞ İNŞAAT A.Ş.		1153/2400	343,02	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması - 19/02/2007 - 3674-	--
S/Bl	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Serh	HACİZ 26/11/1962 TARİH YEV 5651 SUAT DERGEZEN HİSSESİNE		26/11/1962 - 5651	--		
Serh	VERGİ BÖRÇÜNDAN HACİZ 11/12/1974 TARİH YEV 6174 SUAT DERGEZEN HİSSESİNE		11/12/1974 - 6174	--		
142517859	SINPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.	2207 / 48000	33,02	Satış - 09/06/2011 - 16047-	--	
S/Bl	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Serh	Büyüen Tedbir: ÜMRANIYE 1. AŞLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 08/12/2011 tarih 2011/256 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: ÇAKMAK MAH.2429 ADA PARSELİN 19/2400 HİSSE/2427 ADA 2 PARSELİN 6/2400 HİSSE/24231 ADA 2 PARSELİN 5/2400 HİSSE/2431 ADA 3-4-5-6 PARSELLERİN 6/2400 ER HİSSELERİ DAVACI RECEP ÇELEBİ VEKİLİ TARAFINDAN DAVAILAR ALEYHİNE AÇILAN TAPU VE İPTALİ VE TESCİL DAVASI SONUNA KADAR 3 KİŞİLERE DEVİR VE TEMLİKİNİN ÖNLENMESİ ) (Besleme Tarih:08/12/2011 Site: )		08/12/2011 - 30616	--		
151430585	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	26/2400	77,80	Satış - 23/08/2011 - 22675-	--	

Rapor Tarihi / Saati : 28.12.2011 / 16:12

S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
İpotek	İhtiyat Tedbir: ÜMRANIYE 1 ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ no: 08/12/2011 tarih 2011/256 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: ÇAKMAK MAH.2429 ADA PARSELİNİN 192400 HİSSESİ,2427 ADA 2 PARSELİNİN 6/2400 HİSSESİ,2423 ADA 2 PARSELİNİN 5/2400 HİSSESİ,2431 ADA 3-4-5-6 PARSELLERİNİN 6/2400 ER HİSSELERİ DAVACI RECEP ÇELİBİ VEKİLİ TARAFINDAN DAVALILAR ALİYEHİNE AÇILAN TAPU VE İPTALİ VE TESCİL DAVASI SONUNA KADAR İKİŞİLERİ DEVİR VE TAMLIKINDA ÖNLENMESİ 1 (Başlama Tarih:08/12/2011 Sıra:1)		08/12/2011 - 30616	--
157984318	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	117.2400	3,20	Satış - 2011/2011 - 20812

S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
İpotek	İhtiyat Tedbir: ÜMRANIYE 1 ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ no: 08/12/2011 tarih 2011/256 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: ÇAKMAK MAH.2429 ADA PARSELİNİN 192400 HİSSESİ,2427 ADA 2 PARSELİNİN 6/2400 HİSSESİ,2423 ADA 2 PARSELİNİN 5/2400 HİSSESİ,2431 ADA 3-4-5-6 PARSELLERİNİN 6/2400 ER HİSSELERİ DAVACI RECEP ÇELİBİ VEKİLİ TARAFINDAN DAVALILAR ALİYEHİNE AÇILAN TAPU VE İPTALİ VE TESCİL DAVASI SONUNA KADAR İKİŞİLERİ DEVİR VE TAMLIKINDA ÖNLENMESİ 1 (Başlama Tarih:08/12/2011 Sıra:1)		08/12/2011 - 30616	--

Alacaklı	Müsterikmi?	Borç	Faiz	Devres/Sıra	Süre	Tesit Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
DSN:50015924) SABRI DOĞAN: HASAN Oğlu	Evet	35,000.00 TL		0 / 0	24 AY	28/03/1986 - 2077		Yok

Tarımın	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesit Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Ümraniye 1st - ÇAKMAK Blok 2451 Ada 6 Parsel	26,7240	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	35,000.00 TL	28/03/1986 - 2077	--

S/Bİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.

Raporlayıcı: 20211-Muammer ARSLAN  
İkayim Uygulama  
28.12.2011

**STATÜ TADİLLERİ**

**İSTANBUL**

**İstanbul Ticaret Sicili  
Memurluğundan**

**Sicil Numarası: 609806**

**Ticaret Ünvanı:  
SINPAŞ İNŞAAT ANONİM  
ŞİRKETİ**

**Ticari Merkezli İstanbul Şişli  
Mediçideköy Meliha Avni Sozen  
Cad.No.40**

Ticari Merkezi ile sicil numarası ve ünvanı yukarıda yazılı bulunan Şirketin Sanayi ve Ticaret Bakanlığının 27.04.2007 tarihinde onayından geçen tadil mukavelesinin, 02.05.2007 tarihli olağan genel kurul kararının tescil ve ilan istenmiş olmakla, 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olarak ve memurluğumuzdaki vesikalara dayanılarak, 3.5.2007 tarihinde tescil edildiği ilan olunur.

**Sinpaş İnşaat Anonim Şirketi'nin 02 Mayıs 2007 Tarihinde Yapılan 2006 Yılına Ait Olağan Genel Kurul Toplantısı Tutanağı**

Sinpaş İnşaat Anonim Şirketi'nin 2006 yılına ait Olağan Genel Kurulu 02 Mayıs 2007 tarihinde, saat 10.00'da, Sinpaş Plaza, Meliha Avni Sozen Caddesi No 40 Mediçideköy, İstanbul adresinde, Sanayi ve Ticaret Bakanlığının 01.05.2007 tarih ve 26825 sayılı yazısıyla görevlendirilen Bakanlık Komiseri Mithat Güler gözetiminde yapılmıştır.

Toplantı, İTK 370 maddesine uygun olarak bütün payların temsilcilerinin hazır bulunması sebebiyle toplantıya çağırma hakkında bir mersasine riayet edilmeksizin yapılmıştır. Haziran cetvelinin etkisinden, şirketin toplam 69.857.000-Yeni Türk Lirası sermayesine tekabül eden 69.857.000 adet hisselerin satışından, yönetim temsil edildiğinin ve böylece kararın ve gerekçe ana sözleşmede öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğunun anlaşılması üzerine toplantı Yönetim Kurulu Başkanı Avni Çelik tarafından açılarak gündemin görüşülmesine geçilmiştir.

1. Divan Başkanlığına Avni Çelik'in, oy toplayıcılığına Ömer Faruk Çelik'in ve katipliğine İnal Dinçer'in seçilerek başkanlık divanının oluşturulmasına oy birliği ile karar verildi.

2. Olağan Genel Kurul tutanaklarının imzalanması için Divan Heyetine yetki verilmesine oy birliği ile karar verildi.

3. Şirketimizin 2006 faaliyet dönemine ilişkin Yönetim Kurulu faaliyet raporları ve Denetçi raporları ve 2006 yılına ait bilanço ve kararlar hesapları okundu ve her birinin ayrı ayrı tasdikine oy birliğiyle karar verildi.

4. Yönetim Kurulu üyeleri ile şirket denetçisinin 2006 yılındaki faaliyetleri ile ilgili olmak üzere ayrı ayrı ibra edilmelerine oy birliğiyle karar verildi.

5. Şirketimizin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na çevrilmesi işlemleri çerçevesinde, ana sözleşmemizin ekte yer alan Sermaye Piyasası Kurulu'nun 24 Nisan 2007 tarihli 10499 Sayılı kararıyla onaylanmış tadil metni uyarınca ve Sanayi ve Ticaret Bakanlığının 27 Nisan 2007 tarihli 2991 sayılı izni ile alınan izin uyarınca değiştirilmesine oy birliğiyle karar verildi.

6. Yönetim Kurulu'nun sermaye artırımında ortakların yeni pay alma haklarının kısıtlanmasına ilişkin raporu okundu Şirketimiz hisselerinin sermaye artırımına yolculuğa halka arzına, Şirketimizin, 69.857.000-YTL olan çıkarılmış sermayesinin, 136.974.510-YTL'ye artırılması ve bu nedenle ihraç edilecek 67.117.510-YTL nominal değerli hisse senetlerinin, mevcut ortakların ruçhan hakları kısıtlanmak suretiyle halka arz edilmesine, oybirliği ile karar verildi. Halka arz için Sermaye Piyasası Kurulu ve diğer merciler nezdinde gerekli başvuru ve işlemlerin yürütülmesi için Yönetim Kurulu'na yetki verilmesine; her türlü halka arz dokümanının imzalanması hususunda Sayın Avni Çelik, Sayın Ahmet Çelik ve Sayın Ömer Faruk Çelik'e münferiden imzaya yetkisi verilmesine oy birliğiyle karar verildi.

7. Avni Çelik Ahmet Çelik, İnal Dinçer ve Ticaret Bakanlığının 01.05.2007 tarih ve 26825 sayılı yazısıyla görevlendirilen Bakanlık Komiseri Mithat Güler gözetiminde yapılmıştır.

8. Yönetim Kurulu üyelerine huzur hakkı ödenmesine, yönetim kurulu başkanına aylık net 25.000,00-YTL (Yirmi beş bin Yeni Türk Lirası) yönetim kurulu üyelerini ise aylık net 5.000,00-YTL (Beş bin Yeni Türk Lirası) huzur hakkı verilmesine oy birliğiyle karar verildi.

9. Ömer Öznürk'ün 1 [Bir] yıl süre ile denetçi olarak seçilmesine, kondansine aylık 470,00-YTL (Dört yüz yetmiş Yeni Türk Lirası) ücret takdirine oy birliğiyle karar verildi.

10. Başka söz olan olmadıktan sonra toplantıya son verildi;

Divan Başkanı  
Avni Çelik imza

Oy Toplayıcı  
Ömer Faruk Çelik imza

Katip  
İnal Dinçer imza

Sanayi ve Ticaret Bakanlığı  
Komiseri  
Mithat Güler imza

**Sinpaş İnşaat Anonim Şirketi  
Esas Sözleşmesi  
Kuruluş  
Madde 1.**

Aşağıda adları, ikametgahları ve uyrukları yazılı kuruluşlar arasında Türk Ticaret Kanununun Anonim Şirketlerin anı surette kurulmaları hakkındaki hükümlerine göre bir Anonim Şirket kurulmuştur.  
Adı Soyadı / Ticaret Ünvanı Sinpaş Yapı Endüstrisi Ve Ticaret Anonim Şirketi  
Üyruğu T.C.  
İkametgah Veya Merkez Adresi Meliha Avni Sozen Cad. No: 40 Mediçideköy Şişli / İstanbul  
Adı Soyadı / Ticaret Ünvanı İnal Dinçer  
Üyruğu T.C.  
İkametgah Veya Merkez Adresi Meliha Avni Sozen Cad. No: 40 Mediçideköy Şişli / İstanbul

Adı Soyadı / Ticaret Ünvanı Ahmet Çelik  
Üyruğu T.C.  
İkametgah Veya Merkez Adresi Hacı Hasna Hatun Mah. İnanmışnoğlu Sk. No:55 D/2 Üsküdar / İstanbul

Adı Soyadı / Ticaret Ünvanı Ömer Faruk Çelik  
Üyruğu T.C.  
İkametgah Veya Merkez Adresi Hacı Hasna Hatun Mah. İnanmışnoğlu Sk. No:55 Üsküdar / İstanbul

**Şirketin Ünvanı  
Madde 2.**

Şirketin Ticaret Ünvanı "Sinpaş İnşaat Anonim Şirketi" olup bu esas sözleşmede kısaca şirket olarak anılacaktır.

**Şirketin Merkez Ve Şubeleri  
Madde 3.**

Şirket'in merkezi İstanbul İli Şişli İlçesinde, Adresi, Meliha Avni Sozen Cad. No: 40 Mediçideköy Şişli / İstanbul'dur. Adres değişikliğinde yeni adres, ticaret siciline tescil ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan ettirilirdi Tescil ve ilan edilmiş adrese yapılacak tebligat Şirket'e yapılmış sayılır. Tescil ve ilan edilmiş adresinin ayrılmış olmasına rağmen yeni adresini süresi içinde tescil ettirmemiş şirket için bu durum fesih sebebi sayılır. Şirket, yurt içinde ve yurt dışında şube ve temsilcilikler açabilir.

**Şirketin Süresi  
Madde 4.**

Şirket'in hukuki varlığı herhangi bir süre ile kısıtlanmamıştır.

**Şirketin Amacı Ve Faaliyet Konusu  
Madde 5.**

a. Her türlü inşaat ve taahhüt işleri yapmak, gayrimenkul yatırımları

yapmak, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkullere dayalı haklar edinmek, gayrimenkul satın almak, satmak, kiralamak, şirket portfolyosunu oluşturmamak, yönetmek ve gerektiğinde portfolyo değişiklikleri yapmak, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı işlemler ve menkul kıymetler hakkındaki gelişmeleri sürekli olarak izleyerek Şirket portfolyosunun yönetimine ilişkin gerekli tedbirleri almak, portfolyo değerini korumaya ve artırmaya yönelik araştırmalar yapmak ve yaptırmak;  
b. Şirket portfolyosunda yer alan varlıkların değerinin tesbitine ilişkin raporların hazırlanmasını temin etmek.

**Faaliyet Kapsamı, Faaliyet Yasakları, Yatırım Sınırlamaları  
Madde 6.**

a. Şirket, hak ve alacaklarının tahsil ve temini için aynı ve şahsi her türlü teminatı alabilir, bunlarla ilgili olarak tapuda, vergi daireslerinde ve benzer kamu ve özel kuruluşlar nezdinde temsil, terkin ve diğer bütün işlemleri yapabilir.

b. Gayrimenkul sertifikalaması, konut kredileri karşılığında ihraç edilen varlığa dayalı menkul kıymetlere ve benzer nitelikteki sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilir.

c. Şirket portfolyosundan ayrı olarak bina, arsa ve araziden oluşan gayrimenkulleri satın alabilir, satabilir, kiralayabilir veya kiraya verebilir.

d. Mülkiyetlerini edinerek almış satın karı elde etmek veya kat irifaki tesisi suretiyle proje geliştirmek maksadıyla arsa ve arazi alabilir

e. Kamu veya özel hukuk tüzel kişilerin veya gerçek kişilerce Şirket adına, üzerlerinde proje geliştirilmesi maksadıyla mustakil ve daimi bir hak niteliğinde üst hakki tesis edilen gayrimenkullerin mülkiyetini edinebilir, kazanç elde etmek maksadıyla satabilir.

f. İlgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış projeleri hazır ve onaylanmış inşaatla başlayabilmesi için yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olduğu bağımsız ekspertiz şirketlerince onaylanmış gayrimenkule dayalı projelerin, projenin her aşamasında gayrimenkul geliştirme karı veya kira geliri elde etmek amacıyla mülkiyetlerini edinebilir veya üst hakki tesis ettirerek yatırım yapabilir.

g. Gayrimenkuller üzerinde itfak hakkı kurabilir, bu hakkı kullanabilir, devre mülk irifakı kurabilir, sahip olduğu arsalar üzerinde ticari kar elde etmek maksadıyla üst hakki yükümlüsü olabilir.

h. Bu maddede sayılan projelere, müştereken malik olanların aralarında sözleşmede Şirketin payına düşen kısım üzerindeki tasarrufuna ilişkin bir sınırlama olmaması şartıyla kat irifakı tesisi

yoluna müştereken yatırım yapılabilir.

i. Özel sözleşme hükümleri müsait olmak kaydıyla kira geliri elde etmek maksadıyla üçüncü şahıslardan kiralandığı gayrimenkulleri alt kira sözleşmesi ile üçüncü kişilere kiraya verebilir.

j. Şirket amacı ve faaliyetlerinin gerektirdiği doğrultuda üçüncü kişiler lehine ipotek tesis edebilir veya sınırlı hak tesis edebilir, tesis ettiği hakları fiske edebilir.

k. Şirket amacı ve faaliyetlerinin gerektirdiği yatırımları için kredi temini amacıyla portfolyodaki varlıklarını tehdetebilir.

l. Şirket mühasırasın bir projeyi gerçekleştirmek maksadıyla, gerçekleştirileceği projenin inşaat işlemlerini yürütülebilmesini sağlamak üzere bir veya birkaç ortak adı ortaklık oluşturabilir.

m. Şifalı vefa, iştirak hakları tesis edebilir. Gayrimenkul satış vada ve kira sözleşmeleri yapabilir ve bu hakları şerh ettirebilir.

n. Şirket hak ve alacaklarının tahsil ve temini için aynı ve şahsi her türlü teminatı alabilir, bunlarla ilgili olarak tapuda, vergi daireslerinde ve benzer kamu ve özel kuruluşlar nezdinde temsil, terkin ve diğer bütün işlemleri yapabilir.

o. Şirket amacı ve faaliyetlerinin gerektirdiği her türlü menkulleri satın alabilir, satabilir, kiralayabilir.

p. Şirket, huzur hakkı, ücret, kar payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mali varlığından ortaklarına, yönetim ve denetim kurulu üyelerine, personeline ya da üçüncü kişilere herhangi bir menfaat sağlayamaz.

**Borçlanma Sınırı Ve Menkul Kıymet İhraç  
Madde 7.**

Şirket, kısa süreli fon ihtiyaçlarını veya maliyetlerini karşılayabilmek amacıyla, kredi kullanabilir, tahvil, finansman bonusu, varlığa dayalı menkul kıymet ve diğer borçlanma senetlerini ihraç edebilir. İhraç edilecek borçlanma senetlerinin limiti hususunda ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

Şirket yönetim kurulu, tahvil, finansman bonusu ve diğer borçlanma senetlerini ihraç yetkisine sahiptir. Bu durumda Türk Ticaret Kanunu'nun 423. maddesi hükmü uygulanmaz.

**Sermaye ve Paylar  
Madde 8.**

Şirket'in esas sermayesi beheri 1 YTL kıymetinde 27.943.000 adedi A Grubu, 20.957.252 adedi B grubu ve 20.975.252 adedi C Grubu olmak üzere toplam 69.857.000 adet hisseye ayrılmış olup 69.857.000-YTL'dir.

(Devamı 402. Sayfada)



8 MAYIS 2007 SAYI : 6803

TÜRKİYE TİCARET SİCİLİ GAZETESİ

SAYFA : 403

(Başarılı 402. Sayfada)  
Komiserin yokluğunda yapılacak genel kurul toplantısında alınacak kararlar ve komiserin imzasını taşımayan genel kurul zabıtları geçerli değildir.

**Temsilci Tayini Madde 22.**

Genel kurul toplantılarında pay sahipleri kendi aralarından veya hariçten tayin edecekleri vekil vasıtasıyla temsil olunabilirler. Şirkette pay sahibi olan temsilciler kendi oylarından başka temsil ettikleri ortakların sahip olduğu oyları da kullanmaya yetkilidirler.

Yetki belgesinin yazılı olması şarttır. Temsilci, yetki devrinden ortağın yetki belgesinde belirtilmiş olması kaydıyla oyu, devreden istediği doğrultusunda kullanmak zorundadır.

**Oyların Kullanılma Şekli Madde 23.**

Genel kurul toplantılarında oylar, el kaldırılmak suretiyle verilir. Ancak hazır bulunan pay sahiplerinin temsil ettikleri sermayenin onda birine sahip olanların istediği gizli oya başvurmak gerekir.

**İlanlar Madde 24.**

Şirkete ait ilanlar Türk Ticaret Kanununun 37.nci maddesinin 4.ncü fıkrası hükümleri saklı kalmak şartıyla şirket merkezinin bulunduğu yerde çıkan en az bir gazete ile asgari 15 gün evvel yapılır. Mahallinde gazete yayınlanmadığı takdirde ilan en yakın yerdeki gazete ile yapılır. Ancak genel kurulun toplantıya çağırılmasına ait ilanlar Türk Ticaret Kanununun 368.nci maddesi hükümleri gereğince ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere en az iki hafta evvel yapılması zorunludur. Bütün payların sahipleri veya temsilcileri, aralarından biri tarafından bulunmadığı takdirde genel kurul toplantılarına dair olan diğer hükümler saklı kalmak kaydı ile Türk Ticaret Kanunu'nun 370.maddesi uyarınca toplantıya davet hakkındaki mersime riayet etmeksizin toplanabilirler. Sermayenin azaltılmasına veya tasfiye etme için kanununun 397 ve 438.nci maddesi hükümleri uygulanır.

**Hesap Dönemi Madde 25.**

Şirketin hesap yılı, Ocak ayının

b) Kalandan, Genel Kurul tarafından saptanan oran ve miktarda birinci temettü ayrılır.

**İkinci Temettü**

c) Safi kardan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısım genel kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü pay olarak dağıtılmaya, dönem sonu kar olarak bilançoda bırakılmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağüstü yedek akçe olarak ayrılmaya yetkilidir.

**İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe**

d) Türk Ticaret Kanunu'nun 466.maddesinin 2. fıkrası 3. bendi gereğince, pay sahipleri ile kura iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan çıkarılmış sermayenin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri ikinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

**Kar Dağıtım Zamanı Madde 27.**

Yıllık karın pay sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Bu ana sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınmaz.

**Şirketin Feshi Ve Tasfiyesi Madde 28**

Şirketin feshi ve tasfiyesi ve buna bağlı muamelelerin nasıl yapılacağı hakkında Türk Ticaret Kanunu ve diğer ilgili mevzuat hükümleri uygulanır. Yönetim kurulu aynı zamanda tasfiye ile görevlendirilmediği takdirde genel kurulca üç tasfiye memuru seçilir. Birinci gününden başlar ve Aralık ayının sonuncu günü sona erer. İkinci hesap yılı ise Şirketin Ticaret Siciline tescil edildiği tarihten başlar ve o yılın Aralık ayının sonuncu günü sona erer.

**Karın Dağıtım Madde 26.**

Şirket, kar dağıtım konusunda Türk Ticaret Kanunu'nda yer alan düzenlemelere uyar.

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe etkileri uyarınca Şirket'e ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan haraifler ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali yükümlülükler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dâhilinde dağıtılır.

**Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe**

a) Kalanın % 5'i, Türk Ticaret Kanunu'nun 466. maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20 sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yede akçe olarak ayrılır.

**Birinci Temettü**

**Kendiliğinden Sonu Erine Madde 29.**

Şirket'in kendiliğinden sona ermesi ve münfeshi ağıdullanması Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre yürütülür.

**Kanuni İfakükümler Madde 30.**

Bu esas sözleşmenin ilerde yürürlüğe girecek yasa, tüzük,

yonetmelik ve tebliğ hükümlerine aykırı olan maddeler uygulanmaz. Bu esas sözleşmede bulunmayan hususlar hakkında Türk Ticaret Kanunu ve diğer mevzuat hükümleri uygulanır.

**İlk Yönetim Kurulu Üyeleri Geçici Madde 1.**

İlk yönetim kurulu olarak,

Avni Çelik, Ömer Faruk Çelik ve Ahmet Çelik 1 yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmişlerdir. Avni Çelik Yönetim Kurulu Başkanı, Ömer Faruk Çelik ve Ahmet Çelik Yönetim Kurulu Üyeleri olarak seçilmişlerdir.

Yönetim Kurulu Başkanı Avni Çelik Şirketin ticaret ünvanı veya kaşesi adına atacağı müferrerli imzası ile, yönetim kurulu üyeleri Ömer Faruk Çelik ve Ahmet Çelik Şirketin ticaret ünvanı veya kaşesi altına atacağı müşterek imzaları ile Şirket her konuda en geniş şekilde temsil ve ilzama yetkili kılınmışlardır.

**İlk Denetçiler Geçici Madde 2.**

İlk denetçiler olarak; Bulgurlu Mah. Soğutöçayırı Cad. Aydınevler Sitesi 5 Blok Daire 9 Üsküdar / İstanbul adresinde mukim T.C. sürüklü Şevket Uğurbaş bir yıl süre ile görev yapmak üzere seçilmişlerdir.

**Yönetim Kurulu Üyeleri Ve Denetçilerin Ücretleri Geçici Madde 3.**

Yönetim kurulu üyeleri ve denetçilerin ücretleri ilk genel kurulda kararlaştırılacak olup, ilk genel kurulda kadar yönetim kurulu üyeleri ve denetçilere bu görevleri nedeniyle ücret ödenmeyecektir.

**Kurucular**

Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret Anonim Şirketi imza İnpa Uluslararası Pazarlama İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi imza

Avni Çelik imza

Ahmet Çelik imza

Ömer Faruk Çelik imza

**Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Esas Sözleşmesi**

**Kuruluş Madde 1**

Aşağıda adları, ikametgahları ve uyrukları yazılı kurucular arasında Türk Ticaret Kanununun Anonim Şirketlerin anı surette kurulmaları hakkındaki hükümlerine göre bir Anonim Şirket kurulmuştur.

Adı Soyadı/ Ticaret Ünvanı Sinpaş Yapı Endüstrisi Ve Ticaret Anonim Şirketi Uyuğu T.C.

İkametgah Veya Merkez Adresi Meliha Avni Sozen Cad. No: 40 Mecidiyeköy / İstanbul

Adı Soyadı/ Ticaret Ünvanı İnpa Uluslararası Pazarlama İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi Uyuğu T.C.

İkametgah Veya Merkez Adresi Meliha Avni Sozen Cad. No: 40 Mecidiyeköy Şişli / İstanbul

Adı Soyadı/ Ticaret Ünvanı Avni Çelik Uyuğu T.C. İkametgah Veya Merkez Adresi Hatboyu Sk Güleriyüz Apt. No:46/16 34738 Erenköy/ İstanbul

Adı Soyadı/ Ticaret Ünvanı Ahmet Çelik Uyuğu T.C. İkametgah Veya Merkez Adresi Hacı Hesna Hatun Mah. İmamhüsün Sk. No:55 D:2 Üsküdar/ İstanbul

Adı Soyadı/ Ticaret Ünvanı Ömer Faruk Çelik Uyuğu T.C. İkametgah Veya Merkez Adresi Hacı İhsana Hatun Mah. İmamhüsün Sk. No:55 Üsküdar/ İstanbul

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 12.04.2007 ve 14/429 sayılı kararı uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

**Şirketin Ünvanı Madde 2**

Şirketin Ticaret ünvanı Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olup Bu esas sözleşmede kısaca "Şirket" olarak anılacaktır

**Şirketin Merkez Ve Şubeleri Madde 3.**

Şirket'in merkezi Meliha Avni Sozen Cad. No: 40 Mecidiyeköy - Şişli, İstanbul'dur. Adres, İstanbul ili, Şişli ilçesinde dir. Adres değişikliğinde yeni adres, ticaret siciline tescil ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde ilan edilir ve ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu'na ve Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'na bildirilir. Tescil ve ilan edilmiş adrese yapılan tebliğat Şirket'e yapılmış sayılır. Tescil ve ilan edilmiş adresinden ayrılması olmasına rağmen yeni adresini süresi içinde tescil ettirmemiş şirket için bu durum feshi sebebi sayılır.

Şirket, İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Ağaçlı Dudulu, 19 Mayıs Cad. No:7 Central Work Ticaret Merkezinde şube tesis etmiştir. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu ile Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'na bilgi vermek şartıyla başkaca şube ve temsilcilik açabilir.

**Şirketin Süresi Madde 4.**

Şirket'in hukuki varlığı herhangi bir süre ile kısıtlanmamıştır.

**Şirketin Amacı Ve Faaliyet Konusu Madde 5.**

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla istigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelere ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.

**Faaliyet Kapsamı, Faaliyet Yasakları, Yatırım Sınırlamaları Madde 6.**

Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamaları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

Şirket'in faaliyet kapsamı, faaliyet yasakları, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak haklarını tescil ve tapu işlemleri hususlarında Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri ile ilgili mevzuata uyulur.

Şirket, hak ve alacaklarının tahsil ve temini için aynı ve şahsi her türlü teminatı alabilir, bunlarla ilgili olarak topukla, vergi dairelerinde ve benzeri kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, terkin ve diğer bütüm işlemleri yapabilir ve sadece sermaye piyasası mevzuatının izin verdiği hallerde sınırlı olmak üzere ipotek alabilir, fiske edebilir, ipotek verebilir.

Sermaye piyasası mevzuatı gereği izin verilen menkul kıymetler, arsa, arazi, konut ve buna benzer gayrimenkulleri satın alabilir ve satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir rehin alabilir tesis edilmiş olan rehni kabul edebilir ipotek alabilir tesis edilmiş olan ipotekleri kaldırabilir portföyünde bulunan varlıklar üzerinde, Sermaye Piyasası Mevzuatında belirlenen sınırlar dahilinde üçüncü kişiler lehine rehin ve ipotek verebilir, özel haller kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu'na aranacak gerekli açıklamaları yapılmaya kaydıyla üçüncü kişiler lehine tasarrufla bulabilir, irufak, intifa, kat iratı, üst hak, inşaat hakkı tesis edebilir, devir ve ferag edebilir, hukukun cezası verdiği tüm işlemleri ifa ve icra edebilir, bu hakları tesis edebilir, tesis edilmiş olan hakları kaldırabilir.

Yatırım aracı niteliğinde olmak ve faaliyet amacı ile bağlantılı olmak kaydıyla fikri değer, patent, lisans, marka, know-how ve diğer sinai mülkiyet haklarını satın alabilir, satabilir.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde portföyünden ayrı, kendi ihtiyacının gerektirdiği miktarda ve değerde taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir.

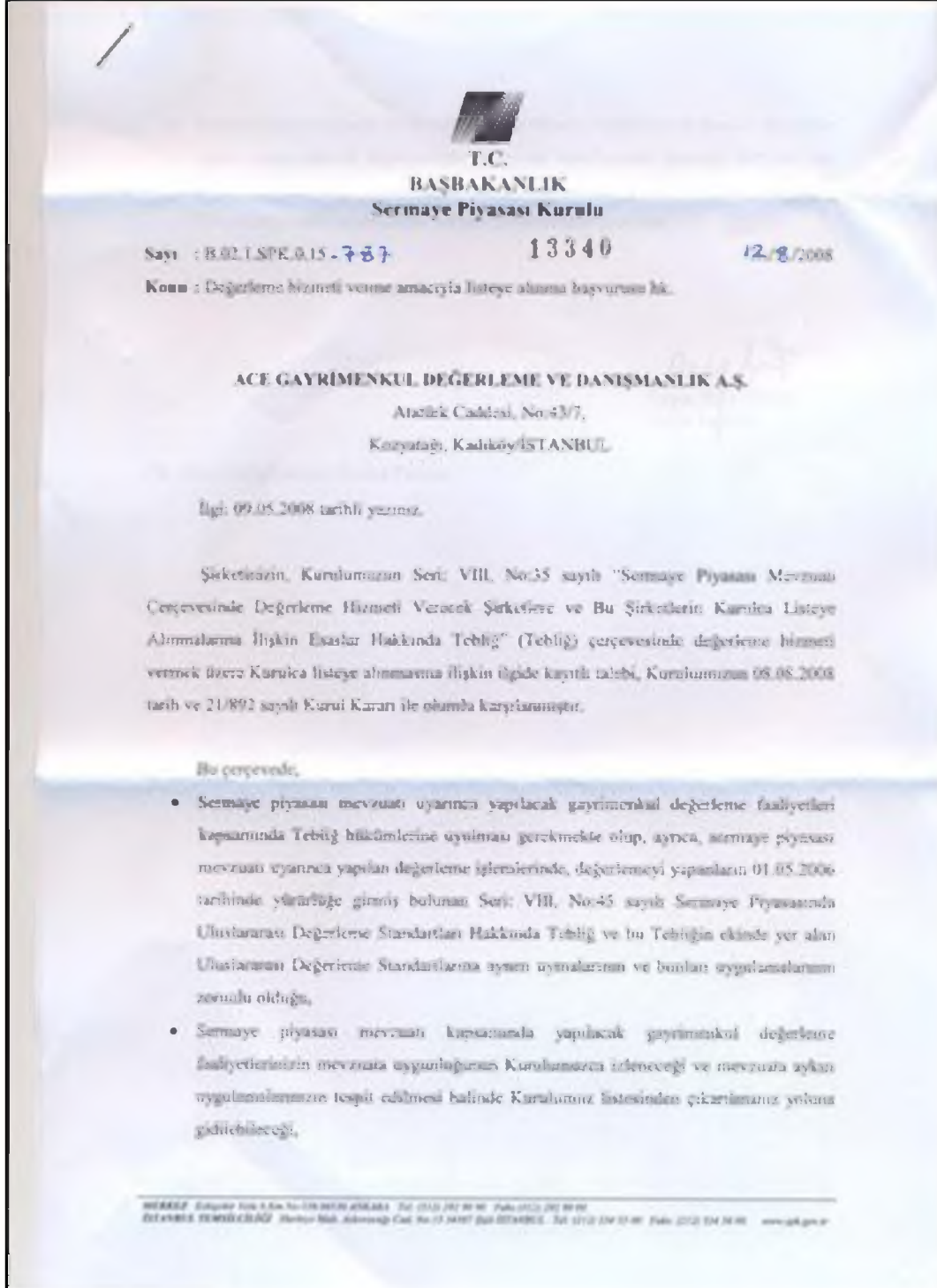
Şirket, huzur hakkı, ücret, kar payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklıkların, yönetim ve denetim kurulu üyelerine, personeline ya da üçüncü kişilere herhangi bir menfaat sağlayamaz.

Bu maddede yer alan hususlar ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından ilerde yapılacak düzenlemelerin farklılık taşıması halinde Sermaye Piyasası Kurulu'na yapılacak düzenlemelere uyulur.

**Borçlanma Sınırı Ve Menkul Kıymet İhracı Madde 7.**

Şirket, kısa süreli fon ihtiyaçlarını veya portföyüne ilgili

(Devamı 404 Sayfada)





### Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisansı

