

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. HALKALI PARSELLER

İSTANBUL/KÜÇÜKÇEKMECE

HALKALI / 6 ADET PARSEL

29.12.2011
2011/101



GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



İÇİNDEKİLER

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TÜRÜ	: Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan " Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.
RAPORUN KAPSAMI	: İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi'nde, üzerlerinde Sinpaş GYO A.Ş. hissesi bulunan 800 ada 5 ve 13 parseller, 801 ada 1 ve 19 parseller ile Sinpaş GYO A.Ş. tam mülkiyetindeki 801 ada, 20 ve 22 parselin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlendirilme amacıyla hazırlanmıştır.
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI	: 01.12.2011 / 2011-400-101
DEĞERLEME TARİHİ	: 15.12.2011
RAPORUN TARİHİ	: 29.12.2011
RAPOR NUMARASI	: 2011/101
RAPORDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER	: Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yetkili kurumlardan alınabilen resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	: Değerleme konusu parseller ile ilgili şirketimizce 28.01.2010 tarih 09_301_09 sayılı, 20.12.2010 tarih 10_400_118_06 ve 22.07.2011 tarih 11_400_80 sayılı değerlendirme raporları hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Olcay Serdar YILMAZ Şehir Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 401208 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Abbasağa Mah. Yıldız Cad. Tevfik Paşa Konağı No:49/4 Beşiktaş, 34353 İSTANBUL, TÜRKİYE Tel:(212) 327 90 85 Faks:(212) 258 78 84 www.harmoniigd.com.tr e-mail :info@harmoniigd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak, Sinpaş Plaza No:36 Beşiktaş / İSTANBUL
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi'nde üzerlerinde Sinpaş GYO A.Ş. hissesi bulunan 800 ada 5 ve 13 parsel, 801 ada 1 ve 19 parseller ile Sinpaş GYO A.Ş. tam mülkiyetindeki 801 ada, 20 ve 22 parsel no'lu arsaların 29.12.2011 tarihi itibarı ile güncel satış değerinin tespiti

3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

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

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

3.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

Tablo. 1 Tapu Sicil Kayıtları

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

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

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

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

3.2. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3. Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri

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

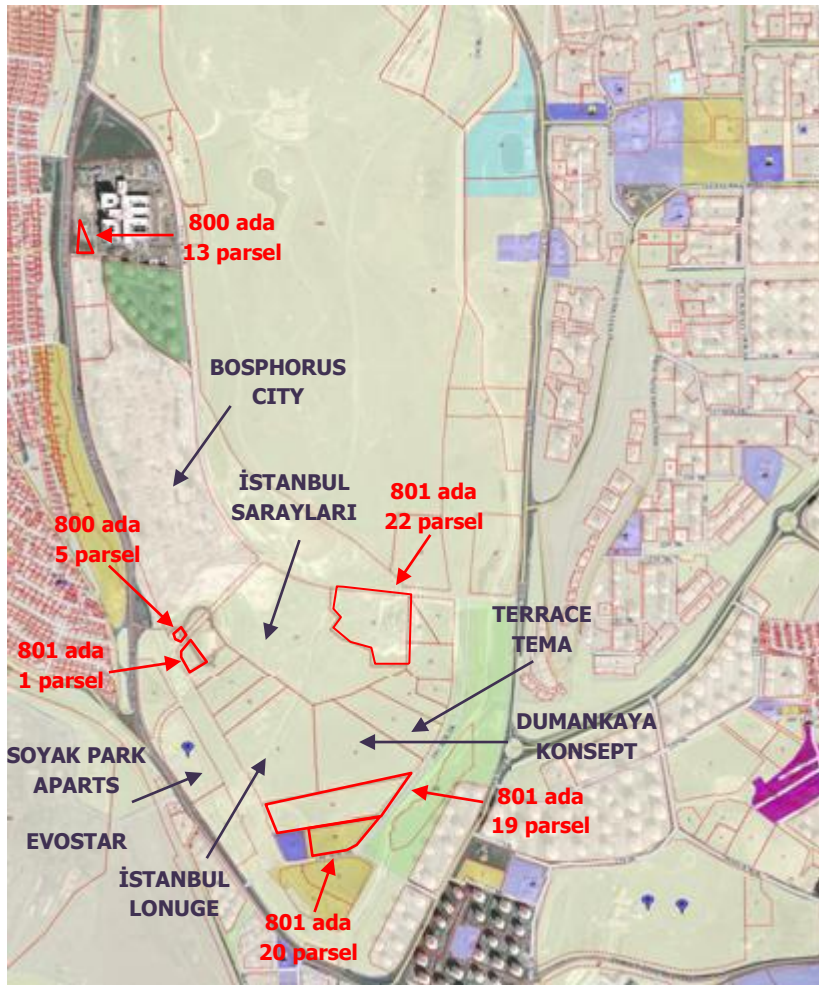
-801 ada 20 parselin geldisi olan 478 ada 4 parsel, 801 ada 8 parsel ve 801 ada 16 parselde 30.10.2008 tarihinde hisse tevhidî ve alım işlemi gerçekleşmiştir.

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

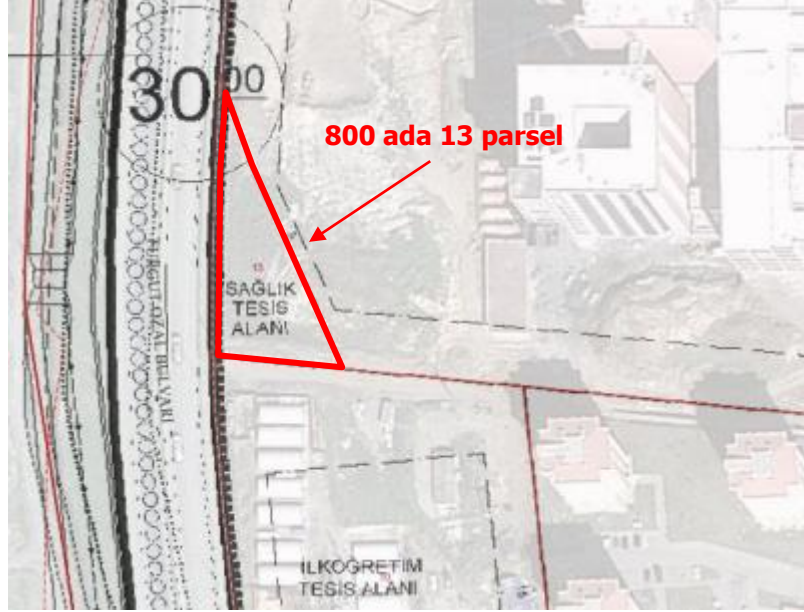
Diğer parseller için son 3 yıllık dönemde herhangi bir alım-satım kaydına rastlanmamıştır.

3.4. Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

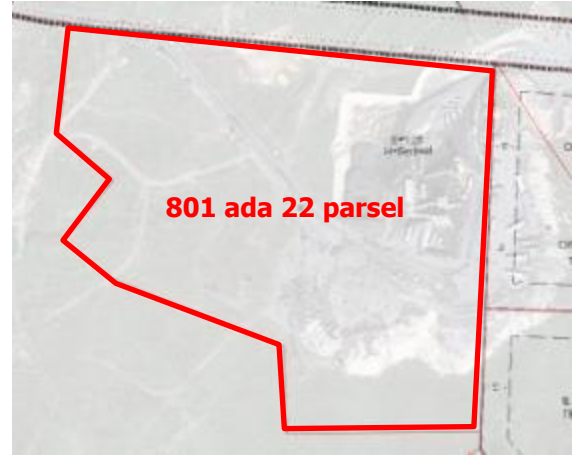
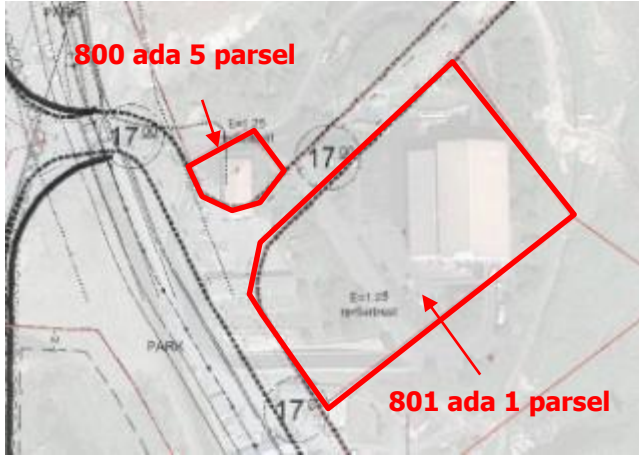
Değerleme konusu taşınmazlar; yapılanma hakları konusunda, Küçükçekmece Belediyesi yetki sınırları içerisinde, 07.11.2010-07.03.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Halkalı Toplu Konut Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında yer almaktadır.



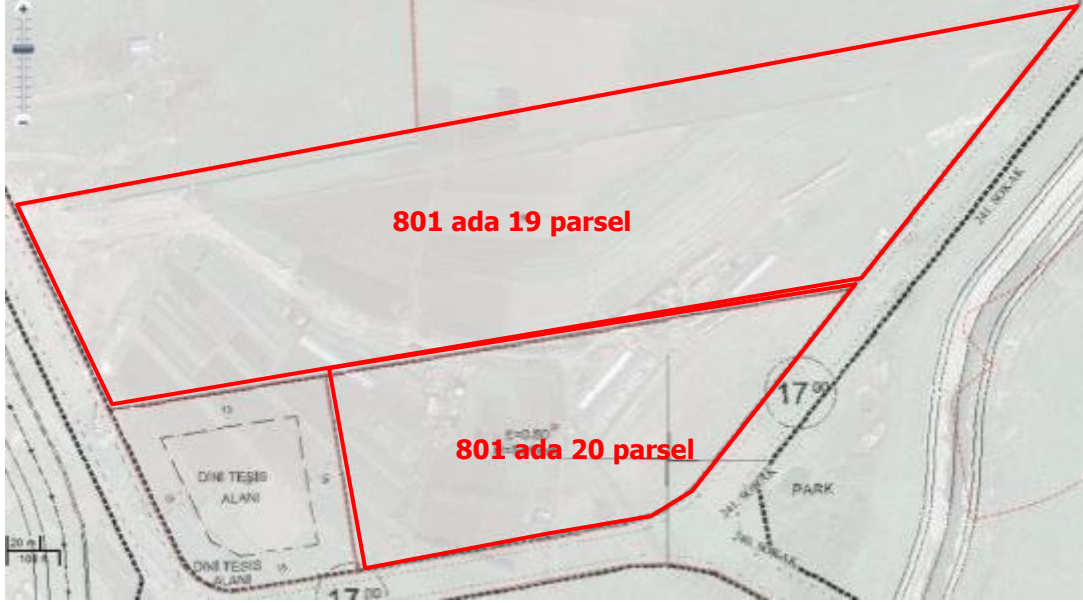
Küçükçekmece Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu 800 ada 13 parsel sayılı taşınmaz, 1/1000 ölçekli Halkalı Toplu Konut Revizyon Uygulama İmar Planı'nda "Sağlık Tesis Alanı"nda kalmaktadır.



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



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



PLAN NOTLARI

Genel Hükümler

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

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

Konut Alanları

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

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

29.07.2008 – 06.10 2008 TARİHLİ ONAYLI KARARLA EKLENEN PLAN NOTLARI

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

05.05.2009 TARİHLİ ONAYLI KARARLA EKLENEN PLAN NOTLARI

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

09.05.2010 TARİHLİ ONAYLI KARARLA EKLENEN PLAN NOTLARI

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

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

07.11.2010 TARİHLİ ONAYLI KARARLA EKLENEN PLAN NOTLARI

Genel Hükümler

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

Konut Alanları

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

Ticaret Alanları

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

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

Özel Proje Alanı

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

07.03.2011 TARİHLİ ONAYLI KARARLA EKLENEN PLAN NOTLARI

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

3.5. Gayrimenkullerin Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

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

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

3.6. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. GAYRİMENKULLERİN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ

4.1. Gayrimenkullerin Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

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

Tablo. 2 Konu Gayrimenkullerin Bazı Merkezlere Kuş uçuşu Uzaklıkları

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



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

Bölgede düzensiz konut yapılaşmaları da mevcut olmakla birlikte, geliştirilen prestijli konut projeleri ile düzenli yapılaşmaya geçiş süreci hızla devam etmektedir. Prestijli konut projelerinde yaşamın başlaması ile birlikte nüfus yoğunluğunun artmasına paralel olarak bölgenin hızlı gelişimi beklenmektedir.

4.2. Gayrimenkullerin Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin değerlendirme yapıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi

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

800 ada 13 parsel:



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

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

800 ada 5 parsel:



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

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

801 ada 1 parsel:

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

801 ada 19 parsel:

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

801 ada 20 parsel:

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

801 ada 22 parsel:

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

5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ**5.1. Demografik veriler**

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'nden alınan verilere göre 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 73.722.988 kişi olarak belirlenmiştir. 2010 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.161.676 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,2'sini (37.043.182 kişi) erkekler, % 49,8'ini (36.679.806 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır.

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

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

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

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

5.2. Ekonomik Veriler

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

Tablo1: Büyüme Oranları (2008-2011)

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

Kaynak: Dünya Ekonomik Görünümü, Ocak 2011, IMF

* IMF Tahmini

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

Yıllar	Cari fiyatlarla GSYH (Milyon YTL)	Gelişme hızı %	Cari fiyatlarla GSYH (Milyon \$)	Gelişme hızı %	Sabit fiyatlarla GSYH (Milyon YTL)	Gelişme hızı %
1999	104 596	49.0	247 544	-8.6	67 841	-3.4
2000	166 658	59.3	265 384	7.2	72 436	6.8
2001	240 224	44.1	196 736	-25.9	68 309	-5.7
2002	350 476	45.9	230 494	17.2	72 520	6.2
2003	454 781	29.8	304 901	32.3	76 338	5.3
2004	559 033	22.9	390 387	28.0	83 486	9.4
2005	648 932	16.1	481 497	23.3	90 500	8.4
2006	758 391	16.9	526 429	9.3	96 738	6.9
2007	843 178	11.2	648 625	23.2	101 255	4.7
2008	950 534	12.7	742 094	14.4	101 922	0.7
2009	952 559	0.2	616 703	-16.9	97.003	-4.8
2010	1 105 101	16.0	735 828	19.3	105 680	8.9

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

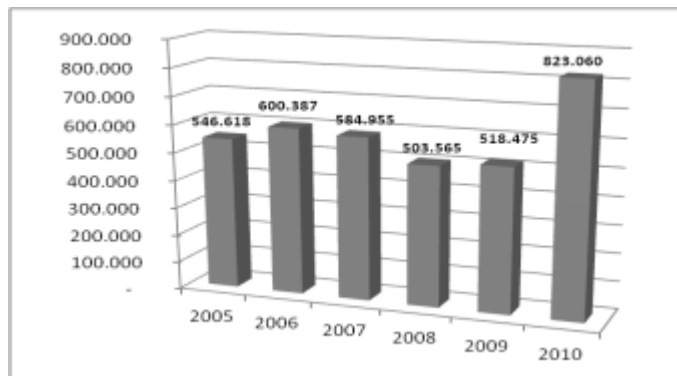
Gayrimenkul sektörü Kısa bir dönem önce yaşanan ipotekli konut kredisi (mortgage) krizi ve küresel ekonomik durgunluk 2008 yılının ikinci yarısından başlayarak tüm dünyadaki gayrimenkul piyasalarını etkilemiştir. Tüm dünyada yeni konut inşaatlarının durduğu, ofis alanı talebi azaldığı ve boşluk oranlarının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

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

Yeni düzenlemeler ile finansal krizin en çok etkilediği ülke olan ABD'nin hızlı bir toparlanma sürecinin getirisi olarak Gayrimenkul Sektöründe % 20 oranında bir artış yakalayacağı tahmin edilmektedir. Gayrimenkul sektöründe 2010 yılında İngiltere'de % 46, Singapur'da % 219, Avustralya'da, % 77, Hong Kong'da % 41, Çin'de % 28 artış gerçekleşmiş olup 2011 yılında da bu ülkeler de gelişen ülkeler arasında yer almaktadır.

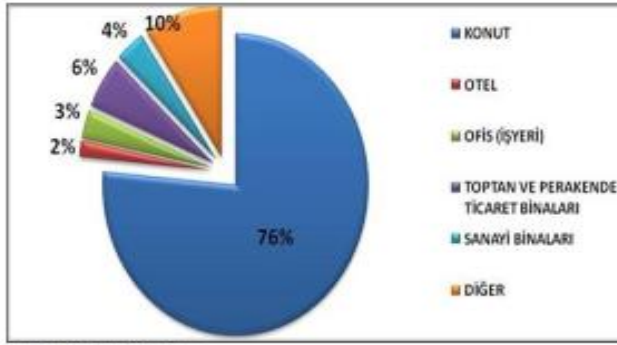
PwC ve Urban Land Institute (ULI) işbirliğinde hazırlanan "Avrupa Gayrimenkul Piyasalarında Gelişen Trendler 2011" Raporu'na göre Avrupa'daki kemer sıkma politikaları, katı düzenlemeler ve ülke borçlarındaki krizlerle birlikte hala kısıtlı düzeyde kalan kredi piyasası nedeniyle 2011'in Avrupalı gayrimenkulcüler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

Türkiye'de gayrimenkul sektörü, 2001 yılında bankacılık sektöründeki krizin ardından toparlanma dönemine girmiştir. Özellikle sektör 2002- 2007 yıllarında ekonomik göstergelerin iyi yönde olmasına paralel olarak altın çağını yaşamış, bu dönem de gayrimenkul yatırımları hız kazanmıştır. 2008 yılı itibari ile özellikle Amerika'da yaşanan sub-prime konut kredisi krizi ve ardından gelen global ölçekli finansal piyasalardaki çöküşler bu dönemde gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemiştir. Ancak yaşanan global krizin etkilerinin azaldığı 2010 yılında, sektörde yer alan kurumların daha iyimser beklentiler içinde olmaları ve faiz oranlarındaki düşüşün yarattığı uzun vadeli finansman imkanı konut satışlarında canlanma



yaratmış, gayrimenkul sektörü yerli ve yabancı yatırımcıların Türkiye'de en çok tercih ettiği sektörler arasında yer almıştır.

İnşaatların başlama iznini oluşturan yapı ruhsatları yıllar itibari ile bina üretimini ve gelişimini göstermektedir. Yandaki grafik TÜİK verilerine göre son 5 yıl içerisinde Yapı



Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

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

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

Kriz sonrası konut satışlardaki canlanmanın yeni yatırımlara etkisi sınırlı kalsa da, mevcut stokların azalması yönünde etkisi olumlu yönde olmuştur. 2008 yılı başında Türkiye’de kullandırılan toplam Konut Kredisı stoku 28,400 Milyar TL; 2009 yılı başında 36.Milyar TL iken, 2010 yılı başında 43 Milyar TL ye yaklaşmıştır.

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

5.3. Bölge Verileri

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

5.3.1. İstanbul İli

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

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

Türkiye İstatistik Kurumu Adrese dayalı nüfus kayıt sistemi verilerine göre 27.05.2010 tarihi itibarı ile İstanbul nüfusu 12.782.960 kişi olarak belirlenmiştir. Nüfus yoğunluğunun, ülkemizde en fazla olduğu İstanbul ili, dünyanın da en kalabalık şehirlerinden biri olma özelliğini taşımaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

5.3.2. Küçükçekmece İlçesi



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

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

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

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

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

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

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

6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

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

6.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

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

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

6.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

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

- **Pazar Değeri**, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- Pazar Değeri, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Pazar Değeri'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

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

6.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık

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

6.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

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

6.2.3. Maliyet yaklaşımı

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

Sonuç olarak;

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

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

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

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

7. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

7.1. Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

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

❖ ZAYIF YANLAR

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

❖ FIRSATLAR

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

❖ TEHDİTLER

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

7.2. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

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

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

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

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

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

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

7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

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

7.3.1.1. Pazar araştırmaları

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

➤ Arsa Emsal Karşılaştırma Analizi

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

Tablo. 3 Pazarda Yer Alan Emsal Arsalar

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

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



➤ Konut Emsal Karşılaştırma Analizi:

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

✓ BOSPHORUS CITY



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

Tablo. 4 - Sinpaş Bosphorus Satış Fiyatları, TL

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

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

✓ İSTANBUL SARAYLARI



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

Tablo. 5 İstanbul Sarayları Satış Fiyatları, TL

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

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

✓ İSTANBUL LOUNGE



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

Tablo. 6 İstanbul Lounge Satış Fiyatları, TL

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

✓ SOYAK PARK APARTS



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

Tablo. 7 Soyak Park Aparts Satış Fiyatları, TL

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

✓ SOYAK EVOSTAR



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

Tablo. 8 Soyak Evostar Satış Fiyatları, TL

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

✓ AVRUPA KONUTLARI ATAKENT-3



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

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

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

✓ ELITE CITY



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

Tablo. 10 Elitecity Satış Fiyatları, TL

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

✓ DUMANKAYA KONSEPT HALKALI



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

Tablo. 11 Dumankaya Konsept Halkalı Satış Fiyatları, TL

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

✓ TERRACE TEMA



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

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

Tablo. 12 Emsal Karşılaştırma Tablosu (Konut)

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

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

➤ Emsal Ticari Ünite Araştırmaları

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

Tablo. 13 Emsal Ticari Üniteler, TL

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

➤ Ticari Ünite Emsal Karşılaştırma Analizi:

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

Tablo. 14 Emsal Karşılaştırma Tablosu (Ticari)

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

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

7.3.1.2. Emsal Karşılaştırma Analizi Değerlendirme ve Sonuç

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

Tablo. 15 801 Ada 20 Parsel Arsa Emsal Karşılaştırma Tablosu

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

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

Tablo. 16 801 Ada 22 Parsel Arsa Emsal Karşılaştırma Tablosu

801 ada 22 parsel	Konu Gayrimenkul	1	2	3
Net Arsa Alanı (m ²)	41.884,36	59.000	42.600	14.900
İstenen Fiyat (TL)		45.000.000	45.000.000	22.200.000
İstenen Net Birim Fiyat (TL/m ²)		763	1.056	1.490
Satış İskontosu %		0%	5%	10%
Gerçekleşebilir Fiyat (TL/m²)		763	1.004	1.341
Konum	Halkalı	Halkalı (801 ada 6 parsel)	Halkalı (801 ada 10-11-12 parseller)	Halkalı (801 ada 10 parsel)
Ayarlama	iyi	aynı	aynı	aynı
Ulaşılabilirlik	kötü	iyi	iyi	iyi
Büyükölük	iyi	kötü	aynı	iyi
Mülkiyet Yapısı	Müstakil	müstakil	müstakil	müstakil
Ayarlama	aynı	aynı	aynı	aynı
İmar Durumu	Konut, E:1.25	Konut, E:1.25	Konut, E:1.25	Konut, E:1.25
Ayarlama	iyi	aynı	aynı	aynı
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m²)	1.155	953	1.104	1.408

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

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

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

Tablo. 17 Emsal Karşılaştırma Analizi Sonuç Değer Tablosu

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

7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

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

7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

7.3.3.1. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

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

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

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

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

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

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

7.3.3.2. Hasılat Paylaşımı/Kat Karşılığı Yöntemi

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

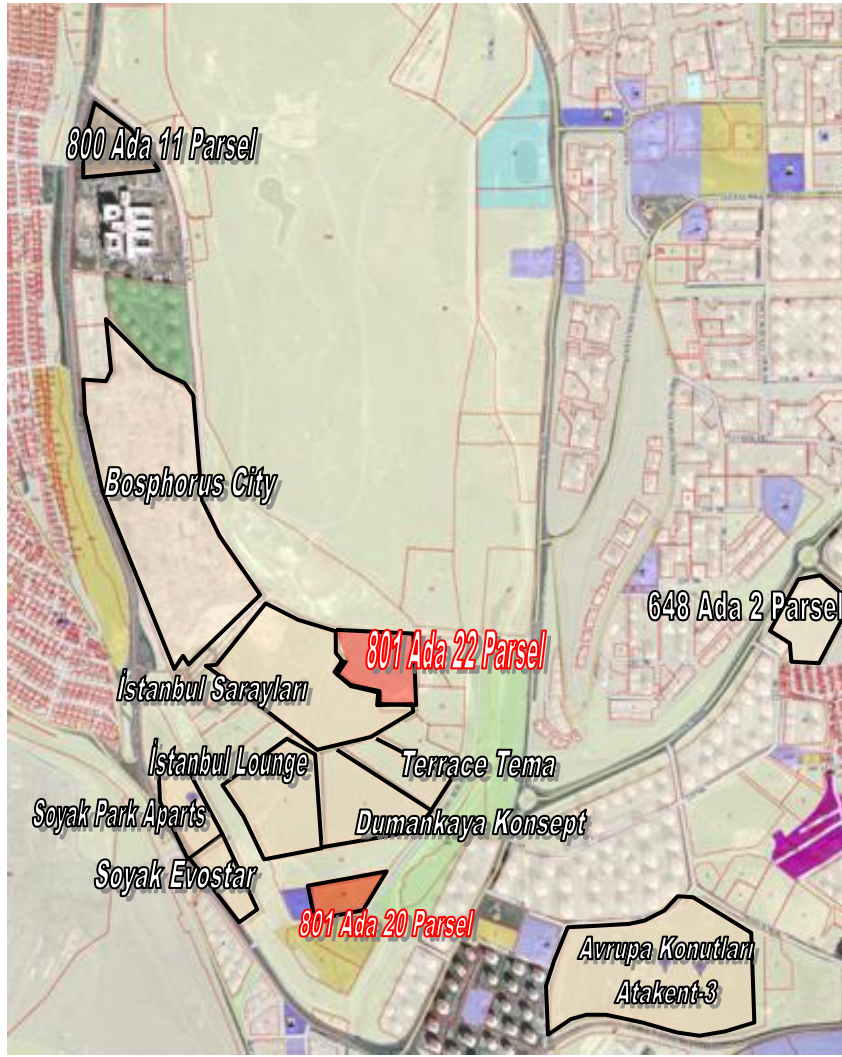
-Halkalı Atakent Mahallesi'nde konumlu, 193.693,76 m² yüzölçümlü, "Konut Alanı" lejantına ve Emsal:1,60 yapılaşma hakkına sahip, 851 Ada, 1 Parsel üzerinde inşa edilmekte olan Avrupa Konutları Atakent 3 projesi için Emlak Konut GYO A.Ş. ile Artas İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında 22.07.2010 tarihli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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

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

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

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

Tablo. 20 Yaklaşımların Uyumlaştırması

Ticaret Fonksiyonlu 801 ada 20 parsel için uyumlaştırma

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

Konut Fonksiyonlu 801 ada 22 parsel için uyumlaştırma

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

9. SONUÇ

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

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

9.1. Nihai Değer Takdiri

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

TABLO. 21 Nihai Değer Tablosu

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

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ, KDV HARİÇ, TL

112.566.133.-TL (YÜZONİKİMİLYONBEŞYÜZALTMİŞALTIBİNYÜZOTUZÜÇ TÜRK LİRASI)

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ, %18 KDV DAHİL, TL

132.828.037.-TL (YÜZOTUZİKİMİLYONSEKİZYÜZYİRMİSEKİZBİNOTUZİYEDİ TÜRK LİRASI)

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ, KDV HARİÇ, USD

62.536.741.-USD (ALTMİŞİKİMİLYONBEŞYÜZOTUZALTMİŞYEDİYÜZKIRKBİR AMERİKANDOLARI)

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ, KDV DAHİL, USD

73.793.354.-USD (YETMİŞÜÇMİLYONEDİYÜZDOKSANÜÇBİNÜÇYÜZELLİDÖRT AMERİKANDOLARI)

*1 USD= 1.80.-TL alınmıştır.

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

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

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

***DİDEM ÖZTÜRK**
Harita Y.Mühendisi




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

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



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

10. RAPOR EKLERİ

FOTOĞRAFLAR

801 ADA 22 PARSEL



801 ADA 19 VE 20 PARSEL



801 ADA 1 PARSEL



İMAR DURUMU YAZISIKÜÇÜKÇEKMECE
BELEDİYESİ

DURUM ŞEFLİĞİ

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

KONU: İmar Durumu

02 Kas 2011

....10.2011

02.11.2011*032643

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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

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

Bilgilerinize rica ederim.


Güven AYDIN
Başkan Yardımcısı

TAKYİDAT BELGELERİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemine Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada Parsel	: 8005
Zemine No	: 22628531	Yatışıklı	: 1.000,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL / KÜÇÜKÇEKMECE	Ana Taşınmaz	: ARSA
Kararın Adı	: Kapatılma Tm		
Mahalle / Köy Adı	: HAL KALİ Mah.		
Mevki	: MENEKŞE		
Cik / Sayfa No	: 127 / 12416		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Sıra	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebhi - Tarih - Yev
Şerh	KÜÇÜKÇEKMECE SULH HUKUK MAHKEMESİNİN 97/95/2003 TARİH 2002/106 ESAS SAYILI YAZISI İLE İŞ BU TAŞINMAZDA ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ DAVASI AÇILDIĞINA DAİR 11 K NÜN 28 MAD. ŞERHİ 13/05/2003 TARİH YEV 4496		15/05/2003 - 4496	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ehirdig No	Hisse Pay/Payda	Misrkları	Edinme Sebhi - Tarih - Yev.	Terkin Sebhi - Tarih - Yev.
31802819	HAMİT ZEKAT AYDINIZ		25879 / 240000	107,81	İmar (1384) - 1502/2007 - 2691	-
Sıra	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebhi - Tarih - Yev.		
Beyan	K.ÇEKMECE BEL.12.13.2007 TARİH 02-2948 SAYILI YAZILARI İLE PARSEL MALIKLARINDAN S.ÖZGÜVEN KÖNUT YAPI KOOP HİSSEVİN NAKİP TURHAN BİLGİ HAKAN ALTUN MEHMET ARBAS VİORA AYNI İL SAL TOĞLU MEHMET NİLORAS ÇELİKTİN VİORA FENİZİYE AMİDEMİRİ SELİM PİNDİL HAMİT ZEKAT AYDINIZ MEHMET ALTUN YILDIZ HOLDİNG NURETTİN VİORA HİSSELERİNDE İPRAZ DÖRÜCÜ OKUDUĞU BEL. DİKLİMİŞTİR 26/03/2007 TR 1187 SAYI					
Şerh	HACİZ 15/02/2007 Y.2532 BORÇ 1.000 YTL K.ÇEKMECE BEL. 14/02/2007 GÜN VE 1511 SAYILI YAZI		15/02/2007 - 2532	-		
Şerh	Karar Usul : KÜÇÜKÇEKMECE BELEDİYE BAŞKANLIĞI 00 14/12/2007 tarih 284/19072007 sayılı İlçe Yasin sayılı yarıdan ile Borç : 515.035,3 YTL (Alacaklı : 0)		25/12/2007 - 2363	-		
31802821	MEHMET ALTUN - HALİL ÖZGÜ		1187 / 240000	4,86	İmar (1384) - 1502/2007 - 2691	-
Sıra	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebhi - Tarih - Yev.		
Beyan	K.ÇEKMECE BEL.12.13.2007 TARİH 02-2948 SAYILI YAZILARI İLE PARSEL MALIKLARINDAN S.ÖZGÜVEN KÖNUT YAPI KOOP HİSSEVİN NAKİP TURHAN BİLGİ HAKAN ALTUN MEHMET ARBAS VİORA AYNI İL SAL TOĞLU MEHMET NİLORAS ÇELİKTİN VİORA FENİZİYE AMİDEMİRİ SELİM PİNDİL HAMİT ZEKAT AYDINIZ MEHMET ALTUN YILDIZ HOLDİNG NURETTİN VİORA HİSSELERİNDE İPRAZ DÖRÜCÜ OKUDUĞU BEL. DİKLİMİŞTİR 26/03/2007 TR 1187 SAYI					
Şerh	HACİZ 14/07/2005 YEV 110760JRC-48590 YTL K.ÇEK BEL.12/07/2005 TARİH 2228048-7965 SAYI İLE MEHMET ALTUN HİSSESİ		14/07/2005 - 11079	-		
Şerh	HACİZ 15/02/2007 Y.2532 BORÇ 1.000 YTL K.ÇEKMECE BEL. 14/02/2007 GÜN VE 1511 SAYILI YAZI		15/02/2007 - 2532	-		

Rapor Tarih / Saat : 15.12.2011 14:23

518/2021	VIL DİZİ HOLLİNG A.Ş.	22.995 / 240000	92.96	İmar (İSM) - 19/02/2007 - 2691-	- -
S.Ö.İ	Açıklama	Malik / Lehlar	Tarih - Yemliye	Terklin Sebabi - Tarih - Yev.	
Beşim	K.ÇEKMECE BELD 21/12/2007 TARİHİ 02-2968 SAYILI YAZILAR İLE PARSEL MALIKLARI İNŞAAT S.ÖZGÜVEN KONUT YAPI KOOP HİSSEYİN NAKİP TURHAN, BİLGİ HAKAN ALTUNMEHMET ABHAS VİLORA AYNUK SAL TOĞULU MUBAREK NİLORA ÇELALETTİN VİLORA FEVZİYE AMİDEMİR SELİM PENOÇLU HAMİT ZEK AYDINIZ MEHMET ALTUN YIL DİZİ HOLLİNG NURETTİN VİLORA HİSSELERİNDE İFRAZ BORCU OLUŞU BİLDİRİLMİŞTİR. 26/02/2007 TR. 1187 SAYI HACİZ 15/02/2007 Y. 2532 BORDU 1.000 YTL K.ÇEKMECE BEL. 14/02/2007 GÜN VE 1511 SAYILI YAZI NURETTİN VİLORA	1167 / 240000	4.86	İmar (İSM) - 19/02/2007 - 2691-	- -
S.Ö.İ	Açıklama	Malik / Lehlar	Tarih - Yemliye	Terklin Sebabi - Tarih - Yev.	
Beşim	K.ÇEKMECE BELD 21/12/2007 TARİHİ 02-2968 SAYILI YAZILAR İLE PARSEL MALIKLARI İNŞAAT S.ÖZGÜVEN KONUT YAPI KOOP HİSSEYİN NAKİP TURHAN, BİLGİ HAKAN ALTUNMEHMET ABHAS VİLORA AYNUK SAL TOĞULU MUBAREK NİLORA ÇELALETTİN VİLORA FEVZİYE AMİDEMİR SELİM PENOÇLU HAMİT ZEK AYDINIZ MEHMET ALTUN YIL DİZİ HOLLİNG NURETTİN VİLORA HİSSELERİNDE İFRAZ BORCU OLUŞU BİLDİRİLMİŞTİR. 26/02/2007 TR. 1187 SAYI İHTİYATİ TUTANAK 01/05/2006 YEV 7074 K.ÇEKMECE 3 ASLİYE HUKUK MAH 01/05/2006 TARİH 2006/231 SAYILI YAZISI GEREĞİNCE MUBAREK NURETTİN VİLORADAN FEVZİYE AMİDEMİR DEN DAVALI ALI SEDES E İHTİKAL EDECEK HİSSE İÇİN	1167 / 240000	4.86	İmar (İSM) - 19/02/2007 - 2691-	- -
Şah	HACİZ 15/02/2007 Y. 2532 BORDU 1.000 YTL K.ÇEKMECE BEL. 14/02/2007 GÜN VE 1511 SAYILI YAZI		15/02/2007 - 2532		- -
Şah	mubarek vloradan vloro fevziye amide mir den nakletmek anı sedes e ihtikal edecektir hisse	SINPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARİET A.Ş.	24/07/2008 - 13337		- -
Şah	uzerine Satış vauli vardır. Vauli Bedeli: 5.240 YTL.				- -
518/2024	MUBAREK VİLORA	1167 / 240000	4.86	İmar (İSM) - 19/02/2007 - 2691-	- -
S.Ö.İ	Açıklama	Malik / Lehlar	Tarih - Yemliye	Terklin Sebabi - Tarih - Yev.	
Beşim	K.ÇEKMECE BELD 21/12/2007 TARİHİ 02-2968 SAYILI YAZILAR İLE PARSEL MALIKLARI İNŞAAT S.ÖZGÜVEN KONUT YAPI KOOP HİSSEYİN NAKİP TURHAN, BİLGİ HAKAN ALTUNMEHMET ABHAS VİLORA AYNUK SAL TOĞULU MUBAREK NİLORA ÇELALETTİN VİLORA FEVZİYE AMİDEMİR SELİM PENOÇLU HAMİT ZEK AYDINIZ MEHMET ALTUN YIL DİZİ HOLLİNG NURETTİN VİLORA HİSSELERİNDE İFRAZ BORCU OLUŞU BİLDİRİLMİŞTİR. 26/02/2007 TR. 1187 SAYI İHTİYATİ TUTANAK 01/05/2006 YEV 7074 K.ÇEKMECE 3 ASLİYE HUKUK MAH 01/05/2006 TARİH 2006/231 SAYILI YAZISI GEREĞİNCE MUBAREK NURETTİN VİLORADAN FEVZİYE AMİDEMİR DEN DAVALI ALI SEDES E İHTİKAL EDECEK HİSSE İÇİN	1167 / 240000	4.86	İmar (İSM) - 19/02/2007 - 2691-	- -
Şah	HACİZ 15/02/2007 Y. 2532 BORDU 1.000 YTL K.ÇEKMECE BEL. 14/02/2007 GÜN VE 1511 SAYILI YAZI		15/02/2007 - 2532		- -
Şah	mubarek vloradan vloro fevziye amide mir den nakletmek anı sedes e ihtikal edecektir hisse	SINPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARİET A.Ş.	24/07/2008 - 13337		- -
Şah	uzerine Satış vauli vardır. Vauli Bedeli: 5.240 YTL.				- -
518/2024	ÇELALETTİN VİLORA	1167 / 240000	4.86	İmar (İSM) - 19/02/2007 - 2691-	- -
S.Ö.İ	Açıklama	Malik / Lehlar	Tarih - Yemliye	Terklin Sebabi - Tarih - Yev.	

Rapor Tarihi / Saati : 13.12.2021 14.35

3

James Threlkeld / Saint : 11/12/2001 14:35

5102924	S.S. ÖZÜVEN KONUT YATIRIM KOOPERATİFİ	113007340000	47,66	İmar (İSMD) - 19/02/2007 - 2091-	--
5102929	MEHMET ABBAS VLORA	160186780000	4,36	İmar (İSMD) - 19/02/2007 - 2091-	--
S/B	Açıklama	Malik / Lehlar	Tarih - Yarıyıl	Tarih - Yarıyıl	Tarih - Yarıyıl
Bev	K. ÇEKMECE BELD 21/1/2007 TARİHİ 05-2008 SAYILI YAZILIYLA İLE FARSEL MALIKLARINDAN S.S. ÖZÜVEN KONUT YATIRIM KOOP. 10/05/2007 TARİHİ İLE FARSEL HAKAN ALTUN MEHMET ABBAS VLORA AYNI SAL TOĞLU MOBARAK VLORA ÇELİKTİN VLORA FENİZİYE AMİDEMBİSELİM PİNDİL HAMİT ZEKİ AYDINIZ MEHMET ALTUN YILDIZ HOJ DİNGİ NORETTİN VLORA HİSSELERİNDE İFRAZ BOĞUÇI OLIN GÜ. BİLDİRİ MİSTİR 26/03/2007 TR 1187 SAYI				
Şeh	HACİZ 08/01/2003 Y. 185 K. ÇEKMECE BELEDİYESİ HALKALI ŞÜBE MÜD NÜN VLORA VE FATMA MEMDUHA KARADÖĞAN HISS.		08/01/2003 - 185		--
Şeh	08/01/2003 GÜN 44-095 SAYILI YAZILIYLA EMİNE FERİDE ERGİL ÇELİKTİN VLORA VE FATMA MEMDUHA KARADÖĞAN HISS.		11/03/2003 - 1828		--
Şeh	08/01/2003 TARİH 185 YEMİNYETLİ HACİZ İNTİKAL EN MEHMET ABBAS VLORA EYÜP SINAN VLORA SÜLEYMAN ALİ SEDES E HİSSEDE DEVAM ETMEKTEDİR 11/03/2003 Y. 1828		15/02/2007 - 2332		--
Şeh	HACİZ 15/02/2007 Y. 2532 BOĞUÇI 1.000 YTL K. ÇEKMECE BEL. 14/02/2007 GÜN VE 1511 SAYILI YAZI	1.000,00		İmar (İSMD) - 19/02/2007 - 2091-	--
5102930	EYÜP SINAN VLORA				
S/B	Açıklama	Malik / Lehlar	Tarih - Yarıyıl	Tarih - Yarıyıl	Tarih - Yarıyıl
Şeh	HACİZ 08/01/2003 Y. 185 K. ÇEKMECE BELEDİYESİ HALKALI ŞÜBE MÜD NÜN 08/01/2003 GÜN 44-095 SAYILI YAZILIYLA EMİNE FERİDE ERGİL ÇELİKTİN VLORA VE FATMA MEMDUHA KARADÖĞAN HISS.		08/01/2003 - 185		--
Şeh	08/01/2003 TARİH 185 YEMİNYETLİ HACİZ İNTİKAL EN MEHMET ABBAS VLORA EYÜP SINAN VLORA SÜLEYMAN ALİ SEDES E HİSSEDE DEVAM ETMEKTEDİR 11/03/2003 Y. 1828		11/03/2003 - 1828		--
Şeh	HACİZ 15/02/2007 Y. 2532 BOĞUÇI 1.000 YTL K. ÇEKMECE BEL. 14/02/2007 GÜN VE 1511 SAYILI YAZI	1.000,00	15/02/2007 - 2332		--
5102931	SÜLEYMAN ALİ SEDES			İmar (İSMD) - 19/02/2007 - 2091-	--
S/B	Açıklama	Malik / Lehlar	Tarih - Yarıyıl	Tarih - Yarıyıl	Tarih - Yarıyıl
Şeh	HACİZ 08/01/2003 Y. 185 K. ÇEKMECE BELEDİYESİ HALKALI ŞÜBE MÜD NÜN 08/01/2003 GÜN 44-095 SAYILI YAZILIYLA EMİNE FERİDE ERGİL ÇELİKTİN VLORA VE FATMA MEMDUHA KARADÖĞAN HISS.		08/01/2003 - 185		--
Şeh	08/01/2003 TARİH 185 YEMİNYETLİ HACİZ İNTİKAL EN MEHMET ABBAS VLORA EYÜP SINAN VLORA SÜLEYMAN ALİ SEDES E HİSSEDE DEVAM ETMEKTEDİR 11/03/2003 Y. 1828		11/03/2003 - 1828		--
Şeh	SATIS VAADI 29/05/2003 Y. 4969 SÜLEYMAN ALİ SEDES E ALT KANUNİ HİSSE DE HÜSEYİN BALÇIK		29/05/2003 - 4969		--
Şeh	HÜSEYİN BALÇIK LEHNE SATIS VAADI		11/05/2000 - 7853		--
Şeh	İHTİYATİ TEDBİR 11/05/2006 Y. 7853 K. ÇEKMECE 3. ASLİ VE HUKUK MAHKEMESİNİN 11/05/2006 TARİHİ 2006/253 SAYILI YAZISI GEREĞİNCE SÜLEYMAN ALİ SEDES HİSSİCİN		15/02/2007 - 2332		--
Şeh	HACİZ 15/02/2007 Y. 2532 BOĞUÇI 1.000 YTL K. ÇEKMECE BEL. 14/02/2007 GÜN VE 1511 SAYILI YAZI		15/02/2007 - 2332		--
5102933	AYNUR SAİ TOĞLU - HUKUK SİTEKİ Kon	161467340000	67,28	Satış - 2/06/2007 - 11905-	--
S/B	Açıklama	Malik / Lehlar	Tarih - Yarıyıl	Tarih - Yarıyıl	Tarih - Yarıyıl

Rapor Tarihi / Sayı : 13.12.2011 / 14/37

Beyan	K. ÇEKMECE BELİ 21/12/2007 TARİHİ 21/12/2008 SAYILI YAZILI ARI İLE PARSSEL MALIKLILARININ S.S. ÖZÜVEN KONUT YAPI KOOP. HİSSEYİN NAKİP TURHAN, BILAL HAKAN ALTUNMEHMET AKBAS VİORA, AYNUŞ SALTÖĞÜLLÜ, BARBER NEORACELALETTİN VİORA, FEVZİYE AMİDEMEHİR, SELİM FENOLU, HAMİT ZEKİ AYDIN, MEHMET ALTUN YILDIZ HOLDİNG, NURETTİN VİORA, HİSSELERİNDE İBRAZ BORCU OLDUĞU BİLDİRİ MÜSTERİ 26/01/2007 TR 1187 SAYI 1502/2007 - 2532	-
Satın	YAZILI YAZI	-
Satın	Kentleşim ve inşaat kanun vade 1 KUYUK ÇEKMECE 3. ASLİ VE HUKUK MAHKEMESİ 28/02/2008 tarih 2008/136 sayılı Mahkeme Kararı (Mevzuat)	-
518/2006	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	650.35
	(56132 / 240000)	849 Kurum Hisselerinin Dönüşümü (Türkiye İlişkisi) - 26/01/2007 - 18/03 -

Raporlayan: 12063-Gökhan
YALÇINKAYA
Kaydına Uygundur.
13.12.2011



TAŞINMAZ BİLGİLERİ				
Zemin Tipi	1 Ana Taşınmaz	Ada Parsel	1 800/13	
Zemin No	379/20357	Yatırım	1 062.93 m2	
İl / İlçe	İSTANBUL / KÜÇÜKÇEKİRMEÇİ	Ana Tap. No/İhtis	1 Ana	
Karar Adı	1 Kısıtlı/Çekimce TM			
Makale / Kily Adı	1 HALKALI Mah.			
Mevki	1			
Çift / Sayfa No	1 138 / 13203			
Kayıt Durum	1 Akad			

TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK

Sıra	Açıklama	Maliyet / Lehtar	Tarih - Yemyer	Terkin Şehit - Tarih - Yev.
Şehit	KÜÇÜKÇEKİRMEÇİ SİLİH HUKUK MAHKEMESİNİN 07/05/2003 TARİH 2002/196 ESAS SAYILI YAZISI İLE İS BU TAŞINMAZDA ORTAKLIĞIN GİDERİLİŞİ DAVASI AÇILDIĞINA DAİR E.L.K. NİN 28 MADDE ŞERHİ 15/05/2003 TARİH YEV 4096		15/05/2003 - 4406	-
Beyan	SAĞLIK TESIS ALANI 19/02/2007 YEV 2491		19/02/2007 - 2491	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Sistem No	Maliyet	Elbirliği No	Hisse Payı/Payda	Merkez
99401854	AYNIYUR SALTOKLU / BEKİR SİTKİ Kızı		14024 / 240000	131.06
Sıra	Açıklama	Maliyet / Lehtar	Tarih - Yemyer	Terkin Şehit - Tarih - Yev.
Beyan	K. ÇEKMECE BELDEMLAK İST. MÜD. 21/05/2007 TR.02-2948 SAYILI YAZISI İLE S.S. ÖZGÜNEN KÖMÜT YAP KÖP. HÜSEYİN NAKİP TURHAN BİLGE HAKAN ALTUN MEHMET ABRAS VLORA AYNIYUR SALTOKLU MEHMET VLORA FEVZİYE AMİDEMİR SELİM PANDOL JHAMIT ZEKAL AYDINIZ MEHMET ALTUN YILDIZ HOLDING A.Ş. NUBETTİN VLORA HİSSELERİNDE PAUSEL MALİKLERİNİN İFRAZ BORCU OLUĞU BEL.0801.HİSTIR.26/03/2007 1187 SAYI		15/02/2007 - 2532	-
Şehit	14/02/2007 Y.2532 BORÇ 1.000 YTL K. ÇEKMECE BELDEMLAK 14/02/2007 GÜN VE 1541 SAYILI VAZİ		25/02/2008 - 3860	-
Şehit	Kendisi/müşteri malikane karısı vade 1. KÜÇÜKÇEKİRMEÇİ 3. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ Ana 28/02/2008 tarih 2008/136 sayılı Mahkeme Mühkemesi yazısı ile		15/02/2007 - 2532	-
99497355	CELALETTİN VLORA		11/11/240000	9.58
Sıra	Açıklama	Maliyet / Lehtar	Tarih - Yemyer	Terkin Şehit - Tarih - Yev.
Şehit	HACIZ 08/01/2003 Y.185 K. ÇEKMECE BELEDİYESİ HALKALI ŞİBE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 06/01/2003 GÜN 44-98 SAYILI VAZİLERİYLE EMLAK ERİDE ERGİL SÜLEYMAN YÜMÜŞ SİDES İBRAHİM HALİL SİDES GÜL SİM SAMİMİ SİDES SİNEHA MİHİRVER KUTMAN CELALETTİN VLORA VE FATMA MEMDUHA KARAOĞAĞAN HİSSELERİNE		08/01/2003 - 185	-
Şehit	1. TEDBİR 01/05/2006 YEV 7075 K. ÇEKMECE 3. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİNİN 04/05/2006 TARİH 2006/232 SAYILI YAZISI GEREĞİNCE CELALETTİN VLORA VE FEVZİYE AMİDEMİR DEN HABİBE VLORA YA İNTİKAL EDİCEK HİSSE İÇİN		01/05/2006 - 7075	-

Rapor Tarih / Saat : 13.12.2011 14.34

Seri	HACİZ:15/02/2007 Y:2532 BÖRÇ:1.000/1 TL K.ÇEKMECE BİLEDDİYESİ 14/02/2007 GÜN VE 1511 SAYILI YAZI	15/02/2007 - 2532	-	
Seri	CELALETTİN VİLORA VE FEVZİYE AMİDİNDİRİ HİSSELERİNİN HARİBE VİLORA YA SINPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ İNTİKAL EDİCİLERİ HİSSE VE FAİZİNİN VE TİCARİET A.Ş.	25/02/2008 - 13183	-	
99493856	EVÜP SINAN VİLORA	İmar (1584) - 18/12/2006 - 22984-	-	-
		11/17/240000		
Seri	Açıklama	Tarih - Veriye	Tarih - Veriye	Tarih - Veriye
Seri	HACİZ:08/01/2003 Y:185 K.ÇEKMECE BİLEDDİYESİ HALKALI ŞİRE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 08/01/2003 GÜN 44-095A YILI YAZILIYLA EMİNE FERİDE ERGİL SÜLEYMAN YÜMÜŞ SEİDES İBRAHİM HALİL SEİDES GÜLSÜM SAMİNE SEİDES SENİHA MİHRİVER KUTMAN CELALETTİN VİLORA VE FATMA MEMDÜLLA KARADOGAN HİSSELERİNE	08/01/2003 - 185	-	-
Seri	08/01/2003 TARİH 185 YERİNDİRİLMİŞ İNTİKALIN MİHMET ABBAS VİLORA VE YÜP SINAN VİLORA SÜLEYMAN ALI SEİDES HİSSELERİNDE DEVAM ETMEKTEDİR.	11/03/2003 - 1828	-	-
Seri	11/03/2003 Y:1828	15/02/2007 - 2532	-	-
Seri	HACİZ:15/02/2007 Y:2532 BÖRÇ:1.000/1 TL K.ÇEKMECE BİLEDDİYESİ 14/02/2007 GÜN VE 1511 SAYILI YAZI	İmar (1584) - 18/12/2006 - 22984-	-	-
99493857	MİHMET ABBAS VİLORA			
Seri	Açıklama	Tarih - Veriye	Tarih - Veriye	Tarih - Veriye
Seri	K.ÇEKMECE BİLEDDİYESİ HALKALI ŞİRE MÜDÜRLÜĞÜNÜN S.ÖZGÖVEN KONUT YAPI KOOP HİSSELERİNİN NAKİP TURHAN BİLE HAKAN ALTUNMEHMET ABBAS VİLORA AYNI SAL TOĞUL MİHMET VİLORA FEVZİYE AMİDİNDİRİ SELİM PASİDİL HANİT ZEKİ AYDINER MEHMET AL TUN YILDIZ HOLİNG A.Ş. NURETTİN VİLORA HİSSELERİNDE PARSEL MALİKİNDİR İBRAZ BÖRÇÜ ÇIĞIĞU BİLDİRİLMİŞ 26/03/2007 1187 SAYI	-	-	-
Seri	HACİZ:08/01/2003 Y:185 K.ÇEKMECE BİLEDDİYESİ HALKALI ŞİRE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 08/01/2003 GÜN 44-095A YILI YAZILIYLA EMİNE FERİDE ERGİL SÜLEYMAN YÜMÜŞ SEİDES İBRAHİM HALİL SEİDES GÜLSÜM SAMİNE SEİDES SENİHA MİHRİVER KUTMAN CELALETTİN VİLORA VE FATMA MEMDÜLLA KARADOGAN HİSSELERİNE	08/01/2003 - 185	-	-
Seri	08/01/2003 TARİH 185 YERİNDİRİLMİŞ İNTİKALIN MİHMET ABBAS VİLORA VE YÜP SINAN VİLORA SÜLEYMAN ALI SEİDES HİSSELERİNDE DEVAM ETMEKTEDİR.	11/03/2003 - 1828	-	-
Seri	11/03/2003 Y:1828	15/02/2007 - 2532	-	-
Seri	HACİZ:15/02/2007 Y:2532 BÖRÇ:1.000/1 TL K.ÇEKMECE BİLEDDİYESİ 14/02/2007 GÜN VE 1511 SAYILI YAZI	İmar (1584) - 18/12/2006 - 22984-	-	-
99493858	SÜLEYMAN ALI SEİDES	9,58		
Seri	Açıklama	Tarih - Veriye	Tarih - Veriye	Tarih - Veriye
Seri	HACİZ:08/01/2003 Y:185 K.ÇEKMECE BİLEDDİYESİ HALKALI ŞİRE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 08/01/2003 GÜN 44-095A YILI YAZILIYLA EMİNE FERİDE ERGİL SÜLEYMAN YÜMÜŞ SEİDES İBRAHİM HALİL SEİDES GÜLSÜM SAMİNE SEİDES SENİHA MİHRİVER KUTMAN CELALETTİN VİLORA VE FATMA MEMDÜLLA KARADOGAN HİSSELERİNE	08/01/2003 - 185	-	-
Seri	SATIS VAKADE:25/05/2003 Y:4080 SÜLEYMAN ALI SEİDES E AİT KANUNİ HİSSEDE HİSSEYİN BALCIK LEHİNE SATIS VAKAİ	25/05/2003 - 4080	-	-
Seri	İHTİYATİ TEDBİR 11/05/2006 YEV:7853 K.ÇEKMECE 3. ASLİVE HUKUK MAHKEMESİNİN 11/05/2006 TARİHİ 2006/233 SAYILI YAZISI GEREĞİNCE SÜLEYMAN ALI SEİDES HİSSE İÇİN	11/05/2006 - 7853	-	-
Seri	HACİZ:15/02/2007 Y:2532 BÖRÇ:1.000/1 TL K.ÇEKMECE BİLEDDİYESİ 14/02/2007 GÜN VE 1511 SAYILI YAZI	15/02/2007 - 2532	-	-
99493859	FEVZİYE AMİDİNDİRİ	İmar (1584) - 18/12/2006 - 22984-	-	-
		11/17/240000	9,58	

Rapor Tarihi / Sayı : 13.12.2013 / 14.34

S.No	Açıklama	Mülki / Lehlar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beşan	K.ÇEKMECE BELDİRLER İSTİMLİDİ 21/03/2007 TR.02-2964 SAYILI YAZISI İLE S.S.ÖZGÜVEN KONUT YAPI KOOP HİSSEYİN NAKİP TURHAN BİLGE HAKAN ALTUNMEHMET ABİHAS VİORA, AYNUR SAL TOĞLU MUBAREK VİORA, FEVZİYE AMİDEMİR SELİM PANDOL, HAMİT ZEKAL AYDINIZ MEHMET ALTUN YILDIRZ HOLDİNG A.Ş. NURETTİN VİORA HİSSELERİNDE PARSSEL MALLIKLERİNİN İBRAZ BORCU OL DİĞÜ BİLDİRİLMİŞTİR. 26/03/2007 1187 SAYI			
Şerh	İHTİYATİ TEHDİR 01/05/2006 YEV. 7074 K.ÇEKMECE 3 ASLİYE HUKUK MAHKEMESİNİN 01/05/2006 TARİH 2006/251 SAYILI YAZISI GEREĞİNCE MUBAREK NURETTİN VİORALARDAN FEVZİYE AMİDEMİR DEN DAVALI ALİ SEİDES E İNTİKAL EDİCEK HİSSE K'İN		01/05/2006 - 7074	
Şerh	Y. TEHDİR 01/05/2006 YEV. 7075 K.ÇEKMECE 3 ASLİYE HUKUK MAHKEMESİNİN 01/05/2006 TARİH 2006/252 SAYILI YAZISI GEREĞİNCE ÇELALETTİN VİORA VE FEVZİYE AMİDEMİR DEN HARBİRE VİORA YA İNTİKAL EDİCEK HİSSE K'İN		01/05/2006 - 7075	
Şerh	HACİZ 15/02/2007 Y.2532 B.08/Ç.1.000/111 K.ÇEKMECE BELDİRYEŞİ 14/02/2007 GÜN VE 1511 SAYILI YAZI		15/02/2007 - 2532	
Şerh	mubarek viora, aynur sal toğlu ve amide miri hissesinden ali seides e mülki edeceğim hisse üzerine satış vadii vardır. Vadi Bedeli: 5.240 YTL		24/07/2008 - 13337	
Şerh	ÇELALETTİN VİORA VE FEVZİYE AMİDEMİR HİSSELERİNİN İBRAZ VİORA YA İNTİKAL EDİCEK HİSSE K'İN		24/07/2008 - 13383	
Şerh	İNTEKAL EDİCEK HİSSEYE Vadi Bedeli: 4.285 YTL		İmar (1584) - 18/12/2009 - 22944	
9449385	HAMİT ZEKAL AYDINIZ K'İN	23770/240000	21077	
S.No	Açıklama	Mülki / Lehlar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beşan	K.ÇEKMECE BELDİRLER İSTİMLİDİ 21/03/2007 TR.02-2964 SAYILI YAZISI İLE S.S.ÖZGÜVEN KONUT YAPI KOOP HİSSEYİN NAKİP TURHAN BİLGE HAKAN ALTUNMEHMET ABİHAS VİORA, AYNUR SAL TOĞLU MUBAREK VİORA, FEVZİYE AMİDEMİR SELİM PANDOL, HAMİT ZEKAL AYDINIZ MEHMET ALTUN YILDIRZ HOLDİNG A.Ş. NURETTİN VİORA HİSSELERİNDE PARSSEL MALLIKLERİNİN İBRAZ BORCU OL DİĞÜ BİLDİRİLMİŞTİR. 26/03/2007 1187 SAYI			
Şerh	HACİZ 15/02/2007 Y.2532 B.08/Ç.1.000/111 K.ÇEKMECE BELDİRYEŞİ 14/02/2007 GÜN VE 1511 SAYILI YAZI		15/02/2007 - 2532	
Şerh	Körne Hissesi: KÖKÇEKMECE BELDİRYE BASKA HİSSELERİ 14/12/2007 tarih 584/96/22427 sayılı Hisseli Yorum sayılı yarıdan ile. Boy: 535.0353 YTL (Misekdi: 0)		23/12/2007 - 23637	
9449386	MUBAREK VİORA	1171/240000	934	
S.No	Açıklama	Mülki / Lehlar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beşan	K.ÇEKMECE BELDİRLER İSTİMLİDİ 21/03/2007 TR.02-2964 SAYILI YAZISI İLE S.S.ÖZGÜVEN KONUT YAPI KOOP HİSSEYİN NAKİP TURHAN BİLGE HAKAN ALTUNMEHMET ABİHAS VİORA, AYNUR SAL TOĞLU MUBAREK VİORA, FEVZİYE AMİDEMİR SELİM PANDOL, HAMİT ZEKAL AYDINIZ MEHMET ALTUN YILDIRZ HOLDİNG A.Ş. NURETTİN VİORA HİSSELERİNDE PARSSEL MALLIKLERİNİN İBRAZ BORCU OL DİĞÜ BİLDİRİLMİŞTİR. 26/03/2007 1187 SAYI			
Şerh	İHTİYATİ TEHDİR 01/05/2006 YEV. 7074 K.ÇEKMECE 3 ASLİYE HUKUK MAHKEMESİNİN 01/05/2006 TARİH 2006/251 SAYILI YAZISI GEREĞİNCE MUBAREK NURETTİN VİORALARDAN FEVZİYE AMİDEMİR DEN DAVALI ALİ SEİDES E İNTİKAL EDİCEK HİSSE K'İN		01/05/2006 - 7074	
Şerh	HACİZ 15/02/2007 Y.2532 B.08/Ç.1.000/111 K.ÇEKMECE BELDİRYEŞİ 14/02/2007 GÜN VE 1511 SAYILI YAZI		15/02/2007 - 2532	
Şerh	mubarek viora, aynur sal toğlu ve amide miri hissesinden ali seides e mülki edeceğim hisse üzerine satış vadii vardır. Vadi Bedeli: 5.240 YTL		24/07/2008 - 13337	
Şerh	İNTEKAL EDİCEK HİSSEYE Vadi Bedeli: 4.285 YTL		İmar (1584) - 18/12/2009 - 22944	

Rapor Tarih / Sayı : 13.12.2011 / 14-34

Ergonomics, 2011, 54(12), 1430-1438

TASINMAZ BILGILERİ	
Zemin Tipi	1 Ana Tapınmaz
Zemin No	22628532
İl / İlçe	İSTANBUL / KÜLTÜRÇERMECE
Karar Adı	1 Koydaykırıncı TM
Mahalle / Köy Adı	1 HALI KALLI Mah.
Mevki	1 MENEKŞE
Çift / Sayfa No	1 127 / 12417
Konut Durum	1 Akad
Ada (Parsel)	1 80/1
Yatırım	1 12.000,00 m2
Ana Tap, Nispet	1 ARSA

TASINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK

Sıra	Ankara	Malik / Lehtar	Tarih - Varsay	Tarikh Sebti - Tarikh - Yev
Serh	KOÇKIRKİME SULTAN HURUK MAHREMİNİN 07.05.2003 TARİHİ 2002/106 ESAS SAYILI YAZISI İLE İBİ TASHİHATIDA ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ DAVASI AÇILIŞINDA DABİLİK NÜN ZEMİNİ SERHİ 15.05.2003 TARİHİ YETİ 4406		15.05.2003 - 4406	-
Beşan	2942 Sayılı Kararlapına Karanstan 7. maddesine göre belirlene.	T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONTU İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	18.05.2010 - 15145	-

WILSON, M. J.

Sıra No	Maliye	Ehirdığı Na	Hisse Pay/Payda	Morrekarr	Tarih - Yemayoy	Tarih Sebhi - Tarih - Yes.
51800938	VILIRZ HODJUNG A.S.		223587240000	1.134,75		15.02.2007 - 2091.-
Sıra	Ayakkano	Mallik / Toldar	Tarih - Yemayoy	Tarih Sebhi - Tarih - Yes.		
Devar	K. CEMRECE BEL D. EMELAK IST. MUD. 21.02.2007 TR 02.3968 SAYILI VAZISI ILE S. SÖZGÜVEN KONUT YAPI KOOP. HİSSEYİN NAKİP TURHAN, BİLGE HAKAN, ALTUN MEHMET, ABRAS VİLORA, AYVUR SAL TOĞUL, MEHMET, VİLORA, FENVİZE, AHDENİR, SELİM PANDOL, HAMİT ZEKAI AYDIN, Z. MEHMET ALTUN, VİLDİZ, HODJUNG A. S. NURETTİN VİLORA HİSSELERİNDE PAZARL. MALİ KURULUN İBRAZ. HODJUNG A. S. DOKÜ. HİL. DOKÜ. MİSTUR. 26.03.2007 1187 SAYI					
Sıra	HACIZ: 14.02.2007 V.2312 BÖRÜC. 3.000 YTL K. ÇEKMECE BEL. 14.02.2007 GÜN VE 1511 SAYILI VAZISI		15.02.2007 - 2532			
51800938	OTOBUSLAR TUR.		116672300000	58,35		15.02.2007 - 2091.-

Sıra	Adı	Mülk / Lehane	Tarih - Yıllık	Teknik Sektör - Tarih - Yıl
584	Bayan			
	Arslan			
	K. KEREMCE BELDİME AK. İST. MÜD. 21.03.2007 TR.02-2068 SAYILI VAZİYE İLE S.S. ÖZGÜVEN KONUT YAPI KOOP. HİSSEYİN NAKİP TURLAN BİLE HAKAN AL TUN MEHMET ABBAS VİORA, AYŞUR SAE TOĞULMUŞBARUK VİORA, FEVZİYE AMEDİM SELİM PANDUL HAMİT ZEKAI AYDINIZ MEHMET AL TUN, YIL DÖZ HOD DING A. S. NURETTİN VİORA, HİSSELERİNDE PARSEL, MALLERİNİN İFRAZ BOĞUTU OR DUTUĞI BİL DİRİLMİŞ TBL 268/02003 1187 SAYI			
585	Şah		01.05.2006 - 2014	
	İHTİYATİ TÜRKEK 01.05.2006 YEV. 7074 K.Ş.B. 3. ASLİYE HUKUK MAH. 01/05/2006 TARİH 2006/231 SAYILI VAZİYE GİRİNCİNDE MURARİK NURETTİN VİORADAN FEVZİYE AMEDİM DİN DAVAJI ALI SUDİS E İNKALI EDECEK HİSSE İCİN			

Paperback / Spiral : 13.12.2011 14.34

Şöb	İTTİPATTI TİDİR 01/05/2006 TARİHİ YEV 705 K ÇEK 3 ASLİYE HUKUK MAH 00/05/2006 TARİHİ 2006/231 SAYILI YAZISI GEREĞİNCE MÜBAREK NUREDDİN VİTORADAN FEVZİYE AMİDEMİRİN DAVALI ALİ SEDES E İNTİKAL EDECEK HİSSE İÇİN	01/05/2006 - 7075	-	
Şöb	HACİZ 15/02/2007 Y 2532 BOĞ 1 000 YTL K ÇEKİMİCE BEL 14/02/2007 GÜN VE 1511 SAYILI YAZISI	15/02/2007 - 2532	-	
Şöb	İttihattı Vitoradın Vitor Fevziye Amidemirinden alıncas e intikal edecek hisse ve ticaret a.s.	24/07/2008 - 13337	-	
Şöb	İttihattı Satı vıad vıad Vıad Bedel - 5.240 YTL.	İttihattı (1580) - 10/02/2007 - 2691	-	
Şöb	MÜBAREK VİTORA	1167/200000	-	
Şöb	Açıklama	Tarih - Yevsiye	Tarih - Yevsiye	Tarih - Yevsiye
Şöb	K ÇEKİMİCE BEL 01/05/2006 YEV 705 K ÇEK 3 ASLİYE HUKUK MAH 00/05/2006 TARİHİ 2006/231 SAYILI YAZISI GEREĞİNCE MÜBAREK NUREDDİN VİTORADAN FEVZİYE AMİDEMİRİN DAVALI ALİ SEDES E İNTİKAL EDECEK HİSSE İÇİN	-	-	-
Şöb	İTTİPATTI TİDİR 01/05/2006 YEV 705 K ÇEK 3 ASLİYE HUKUK MAH 00/05/2006 TARİHİ 2006/231 SAYILI YAZISI GEREĞİNCE MÜBAREK NUREDDİN VİTORADAN FEVZİYE AMİDEMİRİN DAVALI ALİ SEDES E İNTİKAL EDECEK HİSSE İÇİN	01/05/2006 - 7075	-	
Şöb	İTTİPATTI TİDİR 01/05/2006 YEV 705 K ÇEK 3 ASLİYE HUKUK MAH 00/05/2006 TARİHİ 2006/231 SAYILI YAZISI GEREĞİNCE MÜBAREK NUREDDİN VİTORADAN FEVZİYE AMİDEMİRİN DAVALI ALİ SEDES E İNTİKAL EDECEK HİSSE İÇİN	01/05/2006 - 7075	-	
Şöb	HACİZ 15/02/2007 Y 2532 BOĞ 1 000 YTL K ÇEKİMİCE BEL 14/02/2007 GÜN VE 1511 SAYILI YAZISI	15/02/2007 - 2532	-	
Şöb	İttihattı Vitoradın Vitor Fevziye Amidemirinden alıncas e intikal edecek hisse ve ticaret a.s.	24/07/2008 - 13337	-	
Şöb	İttihattı Satı vıad vıad Vıad Bedel - 5.240 YTL.	İttihattı (1580) - 10/02/2007 - 2691	-	
Şöb	CELALİTTİN VİTORA	1167/200000	-	
Şöb	Açıklama	Tarih - Yevsiye	Tarih - Yevsiye	Tarih - Yevsiye
Şöb	HACİZ 08/01/2003 Y 185 K ÇEKİMİCE BEL 14/02/2007 GÜN VE 1511 SAYILI YAZISI GEREĞİNCE MÜBAREK NUREDDİN VİTORADAN FEVZİYE AMİDEMİRİN DAVALI ALİ SEDES E İNTİKAL EDECEK HİSSE İÇİN	08/01/2003 - 185	-	
Şöb	08/01/2003 GÜN 44-09 SAYILI YAZIYLA EMİNE PERİDE ERGİLİ CELALİTTİN VİTORA VE FATMA MEMİDÜHA KARADÖĞAN HİSSE	08/01/2003 - 185	-	
Şöb	08/01/2003 TARİHİ 185 YEVİSİYELİ HACİZ İNTİKALİTEN MEHMET ABBAS VİTORA YITIP SINAN VİTORA, SÜLEYMAN ALİ SEDES E HİSSEDE DENAMET MEKTEDİR 11/03/2007 Y 1828	08/01/2003 - 185	-	
Şöb	İTTİPATTI TİDİR 01/05/2006 YEV 705 K ÇEK 3 ASLİYE HUKUK MAH 00/05/2006 TARİHİ 2006/231 SAYILI YAZISI GEREĞİNCE CELALİTTİN VİTORA VE FEVZİYE AMİDEMİR DEN HABİRE VİTORA YA İNTİKAL EDECEK HİSSE İÇİN	01/05/2006 - 7075	-	
Şöb	HACİZ 15/02/2007 Y 2532 BOĞ 1 000 YTL K ÇEKİMİCE BEL 14/02/2007 GÜN VE 1511 SAYILI YAZISI	15/02/2007 - 2532	-	
Şöb	CELALİTTİN VİTORA VE FEVZİYE AMİDEMİRİN HİSSELERİNİN HABİRE VİTORA YA SINPAŞ YATIM ENDEKSİTRİSİ VE TİCARİT A.Ş.	25/07/2008 - 13383	-	
Şöb	İNTİKAL EDECEK HİSSEYE Vıad Bedel - 4.285 YTL.	İttihattı (1580) - 10/02/2007 - 2691	-	
Şöb	FEVZİYE AMİDEMİRİ	1167/200000	-	
Şöb	Açıklama	Tarih - Yevsiye	Tarih - Yevsiye	Tarih - Yevsiye

Rapor Tarihi / Sayı: 11.12.2011 / 18.36

51803046	ETUP SİRKAT VİORA	1	1945	İmar (YSM) - 15/02/2007 - 2691-	- -
S/Bl	Açıklama	Mali / Lohar	Tarih - Veriye	Tarih - Veriye	Tarih - Veriye
Serh	08/07/2003 TARİHİ İRS YENİMEYİT HACİZ İNTİKALEN MEHMET ABBAS VİORA ETUP SİRKAT VİORA SÜLEYMAN ALİ SEİDE E HİSSEDE DEVAM ETMEKTEDİR. 11/03/2003 Y: 1828		08/07/2003 - 185		-
Serh	HACİZ: 13/02/2007 Y: 2532 BORÇ: 1.000 YTL K. ÇEKMECE BEL. 14/02/2007 GÜN VE 1511 SAYILI YAZISI		15/02/2007 - 2532		-
51803047	SÜLEYMAN ALİ SEİDES	1	1945	İmar (YSM) - 15/02/2007 - 2691-	- -
S/Bl	Açıklama	Mali / Lohar	Tarih - Veriye	Tarih - Veriye	Tarih - Veriye
Serh	08/07/2003 TARİHİ İRS YENİMEYİT HACİZ İNTİKALEN MEHMET ABBAS VİORA ETUP SİRKAT VİORA SÜLEYMAN ALİ SEİDES E HİSSEDE DEVAM ETMEKTEDİR. 11/03/2003 Y: 1828		08/07/2003 - 185		-
Serh	SATIS VAADI 29/05/2005 Y: 4989 SÜLEYMAN ALİ SEİDES E ALT KANUN HİSSEDE HÜSEYİN BALÇIK		29/05/2005 - 4989		-
Serh	HÜSEYİN BALÇIK LEHİNE SATIS VAADI		11/03/2006 - 7833		-
Serh	BİTİYAR TEDİR 11/05/2006 YAZISI VEV 7833 K. ÇEK. 3. ASLİYE HUKUK MAH. 11/05/2006 TARİHİ 2006/233 SAYILI YAZISI GEREĞİNCE SÜLEYMAN ALİ SEİDES HİSSE SİNE		15/02/2007 - 2532		-
Serh	HACİZ: 13/02/2007 Y: 2532 BORÇ: 1.000 YTL K. ÇEKMECE BEL. 14/02/2007 GÜN VE 1511 SAYILI YAZISI		05/12/2010 - 14437		-
Serh	Büyükt. Tedir: KÜÇÜKÇEKMECE 3. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ 05/12/2010 tarih 2668/12 ESAS sayılı Mahkeme Muvakkalatı sayılı yanıt ile (Açıklama: -)	1.283,75	15/02/2007 - 2532		-
51803048	HANİT ZEKAT AYDINIZ - KASIM	1.283,75	15/02/2007 - 2532		-
S/Bl	Açıklama	Mali / Lohar	Tarih - Veriye	Tarih - Veriye	Tarih - Veriye
Serh	K. ÇEKMECE BELDİMLAK İST. MÜD. 21/03/2007 TR 02-2968 SAYILI YAZISI İLE S. SÖZGÜVEN KONUT YAPI KOOP HÜSEYİN NAKİP TURHAN BİLGE HAKAN ALTUN MEHMET ABBAS VİORA AYDIN ZEKAT AYDINIZ MEHMET ALTUN YILDIR AMİDEMİR SELİM PANDOL HAMİT ZEKAT AYDINIZ MEHMET ALTUN YILDIR İDİL DİNGİ A. S. NURETTİN VİORA HİSSELERİNDE PARSİL MALİKLERİNİN İBRAZ BORÇLU OLARAK İHL DÜRLÜMÜSTÜB 26/03/2007 1187 SAYI HACİZ: 13/02/2007 Y: 2532 BORÇ: 1.000 YTL K. ÇEKMECE BEL. 14/02/2007 GÜN VE 1511 SAYILI YAZISI		15/02/2007 - 2532		-
Serh	Kasım Hazeri KÜÇÜKÇEKMECE BELDİNE BAŞKANLIĞI 05/12/2007 tarih 584/190/2007 sayılı İlçe Yürütme Kurulu ile Borç: 535 035 3 YTL (Açıklama: 01)	58,35	25/02/2007 - 29637		-
51803049	MEHMET ALTUN - HACİZ ÖĞÜ	58,35	15/02/2007 - 2532		-
S/Bl	Açıklama	Mali / Lohar	Tarih - Veriye	Tarih - Veriye	Tarih - Veriye
Serh	K. ÇEKMECE BELDİMLAK İST. MÜD. 21/03/2007 TR 02-2968 SAYILI YAZISI İLE S. SÖZGÜVEN KONUT YAPI KOOP HÜSEYİN NAKİP TURHAN BİLGE HAKAN ALTUN MEHMET ABBAS VİORA AYDIN ZEKAT AYDINIZ MEHMET ALTUN YILDIR AMİDEMİR SELİM PANDOL HAMİT ZEKAT AYDINIZ MEHMET ALTUN YILDIR İDİL DİNGİ A. S. NURETTİN VİORA HİSSELERİNDE PARSİL MALİKLERİNİN İBRAZ BORÇLU OLARAK İHL DÜRLÜMÜSTÜB 26/03/2007 1187 SAYI HACİZ: 14/07/2008 YEV: 11079 BORÇ: 40500 YTL K. ÇEK. BEL. 12/07/2005 TARİHİ 222498-7965 SAYILI NÖZİMET ALTUN HİSS.		14/07/2008 - 11079		-
Serh	HACİZ: 15/02/2007 Y: 2532 BORÇ: 1.000 YTL K. ÇEKMECE BEL. 14/02/2007 GÜN VE 1511 SAYILI YAZISI		15/02/2007 - 2532		-

Rapor Tarihi / Sayı: 13.12.2011 14:34

31002951	AYNUR SAL TOĞULU - BİRKEK SÜRKİ KİM	16144 / 240000	107,30	Satış - 23/06/2007 - 11965-	- -
Sıra#	Açıklama	Mutlak / Lehdar	Tarih - Yarançe	Teslim Şekli - Tarih - Yev.	
Boyan	K.ÇİRCİLCE BELDİMELİK İSTİMLİK 21/02/2007 TR 02-2804 SAYILI VAZİSE İLE S.S ÖZGÜVEN KORİT YAPI KAMP HOSEYİN NAKİP TUBHAN BEĞE HAKAN ALTUN, MEHMET ABBAS VIĞRA, AYNUR SAL TOĞULU, MEHMET VİĞRA, FEVZİYE AMEHİR, SÜLEYMAN PANDOL, HANİT ZEKAL AYDIN, MEHMET ALTUN YILMAZ HOLDİNG A.Ş. NURETTİN VIĞRA HİSSELERİNDE PAZİSEL MALUKLERİNİN İFRAZ BORCU OLUŞUĞU BİLDİRİLMİŞTİR. 26/02/2007 1107 SAYI HACİZ 15/02/2007 Y2532 BÖRİCİ K.ÇİRCİLCE İMEL 14/02/2007 GÜN VE 1511			-	
Satış	SAYILI VAZİSE		15/02/2007 - 2532		
Satış	Konutlandırma makbuzası kararı varlığı KOÇUKÇEKMEÇİ 3. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ KİM 28/02/2006 tarih 2900/136 sayılı Mahkeme Muvakkalat yazısı ile)		29/02/2008 - 3869	-	
31002951	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	156132 / 240000	7.806,60	Kapı Kırnak Haptemina Daxcllment (Tutuklu Harrodo) - 26/06/2007 - 14103-	- -

Raporlayan: 12063-Gökhan
 YALÇINKAYA
 Kaydına Uygundur.
 13.12.2011



TASINMAZ BİLGİLERİ

Zemin Tipi : Araç Yolu
Zemin No : 3787375
İl / İlçe : İSTANBUL / KÜÇÜKÇEKİRMECE
Kırsım Adı : Kırıkçekirmece TM
Mahalle / Köy Adı : HALKALI MAH.
Mevki :
CEP / Sayfa No : 135 / 13102
Kayıt Durum : Aktif

Ada/Parcel : 801/19
Yüzölçümü : 37.135,55 m2
Araç Tipi, Niteliği : Araç

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

SÖBİ	Açıklama	Mak. / Lehtar	Tarih - Yürürlük	Tarih - Yev
Şerh	1164 SAYILI ARSA OFİSİ KANUNUNUN 11. MADDESİ VE YÖNETMENLİĞİN 58 MAD. UYARINCA ARSA OFİSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN SATTIĞI ARSALARI ALANLARI EN GEÇ 2 YIL İÇİNDE TASDIKLI İMAR PLANLARI UYARINCA İNŞAAT YAPMAK ZORUNDADIRLAR 2 YIL İÇİNDE TASDIKLI İMAR PLANLARINA UYGUN İNŞAAT YAPILMADIKÇA SATILAMAZ DEVREDİLEMEZ VEYA HACZEDİLEMEZ.	ARSA OFİSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	-	-
Beyan	10 ADET GİDERİLMİŞ İŞGALİ VAR.		-	-
Şerh	1164 SAYILI ARSA OFİSİ KANUNUNUN 11. MADDESİ VE YÖNETMENLİĞİN 58 MAD. UYARINCA ARSA OFİSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN SATTIĞI ARSALARI ALANLARI EN GEÇ 2 YIL İÇİNDE TASDIKLI İMAR PLANLARI UYARINCA İNŞAAT YAPMAK ZORUNDADIRLAR 2 YIL İÇİNDE TASDIKLI İMAR PLANLARINA UYGUN İNŞAAT YAPILMADIKÇA SATILAMAZ DEVREDİLEMEZ VEYA HACZEDİLEMEZ.	ARSA OFİSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	-	-
Şerh	1164 SAYILI ARSA OFİSİ KANUNUNUN 11. MADDESİ VE YÖNETMENLİĞİN 58 MAD. UYARINCA ARSA OFİSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN SATTIĞI ARSALARI ALANLARI EN GEÇ 2 YIL İÇİNDE TASDIKLI İMAR PLANLARI UYARINCA İNŞAAT YAPMAK ZORUNDADIRLAR 2 YIL İÇİNDE TASDIKLI İMAR PLANLARINA UYGUN İNŞAAT YAPILMADIKÇA SATILAMAZ DEVREDİLEMEZ VEYA HACZEDİLEMEZ.	ARSA OFİSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	-	-
Şerh	KÜÇÜKÇEKİRMECE SİLİH HUKUK MAHKEMESİNİN 07/05/2003 TARİHİ 2002/120 ESAS SAYILI YAZISI İLE ORTAKLIĞIN GİDERİLMİŞİ DAVASI AÇILDIĞINA DAİR 28 MADDE ŞERHİ 15/05/2003 YEV/4405		15/05/2003 - 4405	
Şerh	KÜÇÜKÇEKİRMECE SİLİH HUKUK MAHKEMESİNİN 07/05/2003 TARİHİ 2002/120 ESAS SAYILI YAZISI İLE 19.861 TASINMAZDA ORTAKLIĞIN GİDERİLMİŞİ DAVASI AÇILDIĞINA DAİR 11.K. 81/01.28 MAD. ŞERHİ 15/05/2003 TARİHİ YEV/4405		15/05/2003 - 4405	
Beyan	T.C. BAŞBAKANLIK TOĞRAI UYUŞTURMA BAKANLIĞI KÜPİNİN 4610 SAYILI KANUNLA DEĞİŞİK 2962 SAYILI KANUN HÜKÜMLERİNE GÖRE KAMULAŞTIRMA ŞERHİ 15/06/2007 TRH/6539		15/06/2007 - 6539	

Rapor Tarihi / Sayı : 13.12.2011 / 14.39

Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirlenen	T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONSÜLT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	14/04/2008 - 7/2/23
Beyan	BAŞBAKANLIK TOPLU KONSÜLT İDARESİ BAŞKANLIĞI 4650 SAYILI KANUNIN 2942 SAYILI KANUN 7 MADDESİ HUKUKİLERİNE GÖRE KAMULAŞTIRMA ŞERHİ 14.4.2008 TARİH VE 7223 YEKVADİYE	T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONSÜLT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	14/04/2008 - 7/2/23
Beyan	KAMU HİZMETİNE AYRILAN YERLER İLE MALİYE BAKANLIĞINCA DEĞİŞİK İHTİYAÇLAR İÇİN TALEP EDİLEN TAŞINMAZLAR İBİMLİSİZ OLARAK HAZİNEYE İADE EDİLMİŞ 13/02/2009 TRH 17329 YENİ T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONSÜLT İDARESİ BAŞKANLIĞININ 18/04/16/00045 HİSSESİ		13/04/2009 - 17/3/29

Sıra No	Makl.	Kıtlığı No	Hisse Payı Payda	Möter Kare	Eddane Sebebi - Tarih - Yev.	Terklin Sebebi - Tarih - Yev.
90215786	CELALETTİN VİLORA	1587/249800	-	307,29	İmar (TSM) - 15/12/2009 - 22794-	-
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
[Seri]	Açıklama	Makl. / Lehlar		Tarih - Yevmiye	Terklin Sebebi - Tarih - Yev.	
Serh	HACİZ 22/09/2005 TARİHİ VE 15348 YEV GİRLER MD KÇEK BELD-0021 SAYILI VE [307/2005] TAHLİL İLE 34.000 YTL CELALETTİN VİLORA ADINA HİS.			22/09/2005 - 15348		
Serh	İHTYADI TEDBİR 01/05/2006 YEV:1075 K ÇEKMECE 3 ASLİYE MAHKEMESİNİN 01/05/2006 TARİHİ 2004/232 SAYILI YAZISI GERÇEĞİNE CELALETTİN VİLORA VE FENZİYE AMİDEMRİ DEN DAVALI HABİBE VİLORA YA İNTİKAL EDECEK HİSSE İÇİN			01/05/2006 - 7075		
Beyan	İSTİFŞEHİR BELD 2942 SAYILI YASANIN 7 MADDESİNE GÖRE ŞEHİR İKLİMİ 2007 YEVİMİYE 624			18/01/2007 - 624		
Serh	HACİZ 15/02/2007 Y:2532 BORÇ: 1.000 YTL K ÇEKMECE BELD 14/02/2007 GÜN VE 1511 SAYILI YAZILARI TAMAMINA			15/02/2007 - 2532		
Serh	Kana Hüsnü : KÇOKÇEKMECE BELEDİYESİ İSLATIM MÜDÜRLÜĞÜ TARAFI İLE SİPİLİ ANA İhtisari 329931 sayılı Hüküm Yürürlüğüne dayanarak; Borç : 36.797 YTL (Alacaklı : 0)			22/12/2007 - 21540		
Serh	CELALETTİN VİLORA VE FENZİYE AMİDEMRİ HİSSESİNİN HABİBE VİLORA YA SINPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TRCABET A.Ş.			25/02/2008 - 15383		
90215788	MUBAREK VİLORA	1087/260000	-	307,29	İmar (TSM) - 15/12/2009 - 22794-	-
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
[Seri]	Açıklama	Makl. / Lehlar		Tarih - Yevmiye	Terklin Sebebi - Tarih - Yev.	
Beyan	MEHMET ALTUN İHALETİ SERCAN AYNIOR SATIĞI UYUMLU OLARAK A.5.5.5 ÖZGÜVEN KONUT YAPI KOOP NURETTİN VİLORA MUBAREK VİLORA CELALETTİN VİLORA FENZİYE AMİDEMRİ SELİM PENDELİ HÜSEYN NAKİP TURHAN İBRAHİM TASHKIN MEHMET ABHAS VE MUSTERİLERİNİN İHLAZ BOBUCUDAN DOLAYIK ÇEKMECE BELEDİYESİNİN 21/02/2007 GÜN VE 2968 SAYILI YAZILARI			-		
Serh	İHTYADI TEDBİR 01/05/2006 YEV:1074 K ÇEKMECE 3 ASLİYE HUKUK MAH 01/05/2006 TARİHİ 2004/231 SAYILI YAZISI GERÇEĞİNE MUBAREK NURETTİN VİLORADAN FENZİYE AMİDEMRİN DAVALI ALİ SEDİKS E İNTİKAL EDECEK HİSS.			01/05/2006 - 7074		
Beyan	ISTİFŞEHİR BELD 2942 SAYILI YASANIN 7 MADDESİNE GÖRE ŞEHİR İKLİMİ 2007 YEVİMİYE 624			18/01/2007 - 624		
Serh	HACİZ 15/02/2007 Y:2532 BORÇ: 1.000 YTL K ÇEKMECE BELEDİYESİ 14/02/2007 GÜN VE 1511 SAYILI YAZILARI (TAMAMINA)			15/02/2007 - 2532		
Serh	mubarek viron,aynoria viron,fenzye amidemrin den naklyaran al medke e rnkcl ederece huse ve trcabet a.s.			25/02/2008 - 15383		

99235780	EVÜP SINAN VİLOVA	2	307,29	İmar (1580) - 15/12/2009 - 22/94-	- -
S.Bil	Açıklama	Mallık / Lehdar	Tarih - Yemyiye	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.	
Beşon	İST. BÜYÜKŞEHİR İLİD. BSK. 2942 SAYILI YASANIN 7. MADDESİNE GÖRE ŞİRH	İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	18/01/2007 - 624	-	
Sech	HACİZ 15/02/2007 Y. 2532 BÖLÜK 1.0000 YTL. K. ÇEKMECE BELEDİYESİ 14/02/2007 GÜN VE 1511 SAYILI YAZILARI (TAMAMINA)		15/02/2007 - 2532	-	
99235790	SULTANMAN ALİ SEİDES	2	İmar (1580) - 15/12/2009 - 22/94-	- -	
S.Bil	Açıklama	Mallık / Lehdar	Tarih - Yemyiye	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.	
Beşon	İST. BÜYÜKŞEHİR İLİD. BSK. 2942 SAYILI YASANIN 7. MADDESİNE GÖRE ŞİRH	İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	18/01/2007 - 624	-	
Sech	HACİZ 15/02/2007 Y. 2532 BÖLÜK 1.0000 YTL. K. ÇEKMECE BELEDİYESİ 14/02/2007 GÜN VE 1511 SAYILI YAZILARI (TAMAMINA)		15/02/2007 - 2532	-	
99235791	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	30354,13	İmar (1580) - 15/12/2009 - 22/94-	- -	
S.Bil	Açıklama	Mallık / Lehdar	Tarih - Yemyiye	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.	
Beşon	MİHMET ALTUNHALI SERCANAYRUR SATIĞOLU YILDIZ HOLDİNG A.Ş. S. SÖZÜMÜN KURUT VAPİ KOOP NURETTİN VİLOVA MÜBAREK VİLOVA ÇELİK ALİETTİN VİLOVA FEVZİYE AMİDEMİR SELİM PİNDOL HOSEYİN NAKİP TURHAN İBRAHİM TAŞKIN MEHMET ABBAS VE MUSTEFAKLERİNİN İFRAZ BORCUNDAN DOLAYI ÇEKMECE BELEDİYESİNİN 21/03/2007 GÜN VE 2948 SAYILI YAZILARI			-	
Beşon	İST. BÜYÜKŞEHİR İLİD. BSK. 2942 SAYILI YASANIN 7. MADDESİNE GÖRE ŞİRH	İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	18/01/2007 - 624	-	
Sech	HACİZ 15/02/2007 Y. 2532 BÖLÜK 1.0000 YTL. K. ÇEKMECE BELEDİYESİ 14/02/2007 GÜN VE 1511 SAYILI YAZILARI (TAMAMINA)		15/02/2007 - 2532	-	
99235792	SELİM PANDOL	172,28	İmar (1580) - 15/12/2009 - 22/94-	- -	
S.Bil	Açıklama	Mallık / Lehdar	Tarih - Yemyiye	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.	
Beşon	İST. BÜYÜKŞEHİR İLİD. BSK. 2942 SAYILI YASANIN 7. MADDESİNE GÖRE ŞİRH	İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	18/01/2007 - 624	-	
Sech	HACİZ 15/02/2007 Y. 2532 BÖLÜK 1.0000 YTL. K. ÇEKMECE BELEDİYESİ 14/02/2007 GÜN VE 1511 SAYILI YAZILARI (TAMAMINA)		15/02/2007 - 2532	-	
99235793	NURETTİN VİLOVA	307,29	İmar (1580) - 15/12/2009 - 22/94-	- -	
S.Bil	Açıklama	Mallık / Lehdar	Tarih - Yemyiye	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.	
Beşon	MİHMET ALTUNHALI SERCANAYRUR SATIĞOLU YILDIZ HOLDİNG A.Ş. S. SÖZÜMÜN KURUT VAPİ KOOP MALLIYE HAZİNE S.Ç. BAŞBAKANLIK TOPLU KURUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) NURETTİN VİLOVA MÜBAREK VİLOVA ÇELİK ALİETTİN VİLOVA FEVZİYE AMİDEMİR SELİM PİNDOL HOSEYİN NAKİP TURHAN İBRAHİM TAŞKIN MEHMET ABBAS VİLOVA EYÜP SINAN VİLOVA SÖL EYMAN ALİ SEİDES LERİN İFRAZ BORCUNDAN DOLAYI ÇEKMECE BELEDİYESİNİN 21/03/2007 GÜN VE 2948 SAYILI YAZILARI			-	
Sech	HACİZ 22/09/2005 TARİH VE 1346 YENİLE K. ÇEK. BELEDİYE KURUMU SAYI VE 13/07/2005 TARİH İLE NURETTİN VİLOVA ADINA 24000 YTL. HACİZ		22/09/2005 - 1346	-	

Rapor Tarihi / Sayı : 13.12.2011 / 14.25

[illegible]

Beşer	MEHMET ALTUNTAŞ SİRKAN AYINER SALTÖKÜL YILMAZ HOLDİNG A.Ş. S. S. ÖZGÜVEN KONUT YAPI KOOP.MALİYE HAZİNESİ T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT EDARASI BAŞKANLIĞI (TOKİ) NURETTİN VLORA AHİBAREK VLORA ÇELİKLETTİN VLORA FEYZİYE AMİDEMEH SELİM PENEDELLİ HÜSNİYİN NAKİP TURGUT İBRAHİM TAŞKIN MEHMET ABBAS VLORA EYÜP SINAN VLORA AŞLEYMAN ALİ ŞEHİS LERİN İFRAZ BORCUNDAN DOLAYI K.ÇEKMECE BELD 21/03/2007 GÜN VE 2948 SAYILI YAZILARI	-
Beşer	İSTANBUL BOYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞININ 2942 SAYILI YASANIN T. MADDESİNE GÖRE 8/8/18/01/2947 Y.624	İSTANBUL BOYÜKŞEHİR İL BELEDİYESİ
Şarh	HACİZ: 15/02/2007 Y.2532 B.ÖRÜ 1000-YIL K.ÇEKMECE BELEDİYESİ 14/02/2007 GÜN VE 1511 SAYILI YAZILARI (TAMAMINA)	15/02/2007 - 2532

Raporlayan: 12063-Gökhan
 YALÇINKAYA
 Kaydına Uyğundur.
 13.12.2011



Rapor Tarihi : 13.12.2011 14:59

TASINMAZ BİLGİLERİ			
Zemine Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada Parsel	: 801.00
Zemine No	: 378792376	Yatırımlar	: 14.940.45 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL / ÜÇÜKÖKÇEKMECE	Ana Tap. Nitelik	: Arsa
Kurum Adı	: Kocaköy Köyü T.M.		
Mahalle / Köy Adı	: HALKALI Mah.		
Mevki	:		
C/İ / Sayfa No	: 135 / 13194		
Kayıt Durum	: Aktif		

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Sıra	Açıklama	Malik / Lehlar	Tarih - Yemyat	Türkçe Şerhi - Tarih - Yemyat
Şerh	1164 SAYILI ARSA OFİSİ KANUNUNUN 11. MADDESİ VE YÖNETMELİĞİN 58. MAD. UYARINCA ARSA OFİSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN SATTIĞI ARSALAR ALANLAR EN GEÇ 2 YIL İÇİNDE TASDİKLİ İMAR PLANLARI UYARINCA İNŞAAT YAPMAK ZORUNDA BULUNAN 2 YIL İÇİNDE TASDİKLİ İMAR PLANLARINA UYGUN İNŞAAT YAPILMADIKÇA SATILANLAR DEVREDİLEMEZ VEYA HACZ EDİLEMEZ.	ARSA OFİSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	-	-
Şerh	1164 SAYILI ARSA OFİSİ KANUNUNUN 11. MADDESİ VE YÖNETMELİĞİN 58. MAD. UYARINCA ARSA OFİSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN SATTIĞI ARSALAR ALANLAR EN GEÇ 2 YIL İÇİNDE TASDİKLİ İMAR PLANLARI UYARINCA İNŞAAT YAPMAK ZORUNDA BULUNAN 2 YIL İÇİNDE TASDİKLİ İMAR PLANLARINA UYGUN İNŞAAT YAPILMADIKÇA SATILANLAR DEVREDİLEMEZ VEYA HACZ EDİLEMEZ.	ARSA OFİSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	-	-
Şerh	1164 SAYILI ARSA OFİSİ KANUNUNUN 11. MADDESİ VE YÖNETMELİĞİN 58. MAD. UYARINCA ARSA OFİSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN SATTIĞI ARSALAR ALANLAR EN GEÇ 2 YIL İÇİNDE TASDİKLİ İMAR PLANLARI UYARINCA İNŞAAT YAPMAK ZORUNDA BULUNAN 2 YIL İÇİNDE TASDİKLİ İMAR PLANLARINA UYGUN İNŞAAT YAPILMADIKÇA SATILANLAR DEVREDİLEMEZ VEYA HACZ EDİLEMEZ.	ARSA OFİSİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	-	-
Beyan	10 ADİT GEÇERLİLİK İŞGALI YAR		-	-
Şerh	KÖÇÜKÖKÇEKMECE KÖYÜ HUKUK MAHKEMESİNİN 07/05/2003 TARİHİ 2002/20 ESAS SAYILI YAZISI İLE ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ DAVASI AÇILDIĞINA DAİR 28. MADDE ŞERH 15/05/2003 YEV 4405		15/05/2003 - 4405	-
Şerh	KÖÇÜKÖKÇEKMECE KÖYÜ HUKUK MAHKEMESİNİN 07/05/2003 TARİHİ 2002/20 ESAS SAYILI YAZISI İLE İS BÜ TASINMAZDA ORTAKLIĞIN GİDERİLMESİ DAVASI AÇILDIĞINA DAİR 11. K. N. N. 28. MAD. ŞERH 15/05/2003 TARİHİ YEV 4405		15/05/2003 - 4405	-
Beyan	T.C. BAŞBAKANLIK T.C. KURULU KURULU BAŞKANLIĞININ 4459 SAYILI KANUNLA DEĞİŞİK 1942 SAYILI KANUN HÜKÜMLERİNE GÖRE KAMU LAŞTIRMA ŞERH 13/04/2007 TRIR6539		13/04/2007 - 4539	-

Raport Tarihi / Sayı : 13.12.2011 / 14.39

Beyan	2942 Sayılı Kurumlarına Katılmaması 7. maddesine göre belirlenir.	T.C. BAŞBAKANLIK, TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	14/04/2008 - 7223	-
Beyan	BAŞBAKANLIK, TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI 4659 SAYILI KANUNIN 2942 SAYILI KANUN 7. MADDESİ HÜKÜMLERİNE GÖRE KAMULAŞTIRMA ŞERHİ 14.4.2008 TARİH Vİİ 7223 YEVİMİYE	T.C. BAŞBAKANLIK, TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	14/04/2008 - 7223	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ					
Sıra No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay Payda	Metrekare	Edinme Sebbi - Tarih - Yer.
1111111111	SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		14.342,45	Satıp + Birlik - 25/11/2011 - 2501R - - -
Ş.Bİ	Adres	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Tarih - Yevmiye	Tarih - Yevmiye
Beyan	1ST BÜYÜKŞEHİR İL D. 65K 2942 SAYILI YASANIN 7. MADDESİNE GÖRE ŞERH 18/01/2007 Y 624	İSTANBUL BEYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	18/01/2007 - 624	-	-
Beyan	1ST B. ŞEHİR İL D. 2942 SAYILI YASANIN 7. MADDESİNE GÖRE ŞERH 18/01/2007 YEVİMİYE 624		18/01/2007 - 624	-	-

Raporlayan: 12063-Gökhan
 YALÇINKAYA
 Kaydına Uygunluk
 13.12.2011



TASINMAZ BİLGİLERİ	
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz
Zemin No	: 4444795
İl / İlçe	: İSTANBUL / KOŞUÇİÇEKMECE
Kurum Adı	: Kışgöçmenler Tm.
Muhafız / Kış Adı	: HALKALI Mah.
Mevki	: MENEKSE
CTB / Sayfa No	: 138 / 1509
Kayıt Durum	: Aktif
Adis Paraf	: 801/22
Yatılıdan	: 41.184,56 m2
Ana Tap. Nömr.	: A/BSA

TASINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK

S.Nr.	Arbeitsnummer	Meldung / Leichter	Tarife / Verdienste	Termin / Scheitel / Tarif - Vss
1	Giech halds vordr. (Giech Koppflur - 801) adl 21 parsel luftrum 15134, 17m2 gepst. HALLKAL1 Mals. 101. Adl 21 Parzel		18/03/2011 - 6205	-
2	Giech halds vordr. (Giech Koppflur - 801) adl 22 parsel luftrum 26370, 62m2 gepst. HALLKAL1 Mals. 101. Adl 22 Parzel		18/03/2011 - 6205	-

ANALYSIS

Score No	Math	Elmlygl No	Elmlygl PayParda	MetroKart	Edname Sebekt - Ta'rb - Yrs.	Yerkln Sebekt - Ta'rb - Yrs.
17413801	SENAPAYGAYMENSKLE NATIRIM ORTAKLIGI A.Ş.		TAM	41334,76	- - -	- - -

Raportçıyın: 12063-Gökhan
YALÇINKAYA
Kaydına Uygunlar.
13.12.2011



11. SERTİFİKASYONLAR



