

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

İSTANBUL İLİ, ÜMRANIYE İLÇESİ,  
ÇAKMAK MAHALLESİ, 2432 ADA 5-6-7-8 -11 PARSELLER, 2433 ADA 4-5-6-7 PARSELLER,  
2434 ADA 1-2-3 PARSELLER, 2435 ADA 2-3-4-5-6-7-8-9 PARSELLER, 2436 ADA 2 PARSEL,  
2437 ADA 1-3 PARSELLER (TOPLAM 23 ADET PARSEL)

16\_400\_203

06.01.2017

## İÇİNDEKİLER

<b>UYGUNLUK BEYANI</b>	<b>3</b>
<b>1. RAPOR BİLGİLERİ</b>	<b>4</b>
<b>2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>4</b>
<b>3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ</b>	<b>4</b>
<b>4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN HAKKINDA BİLGİLER</b>	<b>5</b>
4.1. GAYRİMENKULLERİN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ .....	5
4.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI .....	6
4.3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER .....	13
<b>5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ</b>	<b>46</b>
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER .....	46
5.2. EKONOMİK VERİLER.....	46
5.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ.....	53
5.3. BÖLGE VERİLERİ .....	55
<b>6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ</b>	<b>58</b>
6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER .....	58
6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER .....	58
<b>7. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ</b>	<b>62</b>
7.1. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ) .....	62
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ .....	62
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ.....	63
7.4. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ .....	74
7.5. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....	74
<b>8. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>75</b>
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI .....	75
8.2. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	76
8.3. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER.....	76
8.4. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ .....	76
8.5. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERİN PORTFÖYE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ANALİZİ .....	77
<b>9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ</b>	<b>77</b>
9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....	77
9.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....	77

## **UYGUNLUK BEYANI**

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmamaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazlar 01.12.2016 tarihinde incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Didem ÖZTÜRK tarafından hazırlanmıştır. Mimar Sevgi TUNA raporun hazırlık sürecinde yardımda bulunmuş olup değerlendirme raporuna ilişkin herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır.

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

<b>RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA</b>	: Bu rapor Sermaye Piyasası kurulununun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış, gayrimenkul değerlendirme raporudur.
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI</b>	: Konu rapor; Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan; İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Çakmak Mahallesi, F22d23d3d Pafta, 2432 ada, 5, 6, 7, 8,11 parsel, F22d23d3c Pafta, 2433 Ada, 4, 5, 6, 7 parsel, 2434 ada 1, 2, 3 parsel, 2435 Ada, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 parsel, 2436 Ada, 2 parsel, 2437 Ada, 1, 3 parsel numaralı "Arsa" nitelikli taşınmazlarda bulunan mülkiyet paylarının Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında değerlendirme çalışmasıdır.
<b>DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER</b>	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER</b>	: Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin tarafımızca daha önce hazırlanan Değerleme raporuna ilişkin bilgi aşağıda verilmiştir. - 04.12.2015 tarih, 2015_400_165_17 sayılı değerlendirme raporu Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki 81.299,28m <sup>2</sup> yüzölçümlü mülkiyet paylarının pazar değeri K.D.V. hariç <b>240.755.024.-TL</b> takdir edilmiştir.
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	: Didem ÖZTÜRK Harita Y. Mühendisi Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 402394 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

## 2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

<b>ŞİRKETİN UNVANI</b>	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: İdealtepe Mah. Rıfki Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 - 34841 Maltepe / İSTANBUL Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84 <a href="http://www.harmonigd.com.tr">www.harmonigd.com.tr</a> e-mail: info@harmonigd.com.tr
<b>MÜŞTERİ UNVANI</b>	: Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>MÜŞTERİ ADRESİ</b>	: Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No:36, Sinpaş Plaza, Beşiktaş / İSTANBUL
<b>MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR</b>	: Müşterinin talebi; konu gayrimenkulün güncel pazar değerinin takdir edilmesi olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

## 3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

<b>RAPOR NUMARASI</b>	: 2016_400_203
<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	: 07.12.2016
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	: 30.12.2016
<b>RAPOR TARİHİ</b>	: 06.01.2017
<b>GAYRİMENKULÜN TANIMI</b>	: Müşterinin talebi; İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Çakmak Mahallesi, F22d23d3d Pafta, 2432 ada, 5, 6, 7, 8,11 parsel, F22d23d3c Pafta, 2433 Ada, 4, 5, 6, 7 parsel, 2434 ada 1, 2, 3 parsel, 2435 Ada, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 parsel, 2436 Ada, 2 parsel, 2437 Ada, 1, 3 parsel numaralı, "Arsa" nitelikli taşınmazlarda bulunan mülkiyet paylarının Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında satış değerinin tespiti olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
<b>GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARIÇ)</b>	: <b>209.426.701.-TL</b>
<b>GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)</b>	: <b>247.123.507.-TL</b>

#### 4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN HAKKINDA BİLGİLER

##### 4.1. Gayrimenkullerin Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller; Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Çakmak Mahallesi, F22d23d3d Pafta, 2432 ada, 5, 6, 7, 8, 11 parsel, F22d23d3c Pafta, 2433 Ada, 4, 5, 6, 7 parsel, 2434 ada 1, 2, 3 parsel, 2435 Ada, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 parsel, 2436 Ada, 2 parsel, 2437 Ada, 1, 3 parseller üzerinde bulunan mülkiyet paylarıdır. Değerleme konusu taşınmazlar imar yollarına cepheli olup, Site Mahallesi, Ümraniye/İstanbul posta adresinde konumlanmıştır. Konu taşınmazların kuzeybatısında Cevahir Caddesi, doğusunda E-80 Tem Bağlantı Yolu, güney ve güneybatısında Şenol Güneş Bulvarı bulunmaktadır.

Konu parseller geometrik açıdan değişiklik göstermekte ve genellikle düzgün olmayan çokgen şeklinde olup topoğrafik açıdan oldukça eğimli yapıya sahiptir. Gayrimenkuller Ümraniye idari sınırları dahilinde bulunmakta olup Ataşehir ilçesine yakın lokasyonda bulunmaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde; Soyak Yenişehir Sitesi, Metropol İstanbul Projesi, İstanbul Finans Merkezi Projesi, Sarphan Finanspark Projesi, Varyap Meridyen projesi gibi referans projeler bulunmaktadır.

**Resim 1. Gayrimenkullerin Konum Krokisi**



**Tablo. 1 Konu Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları**

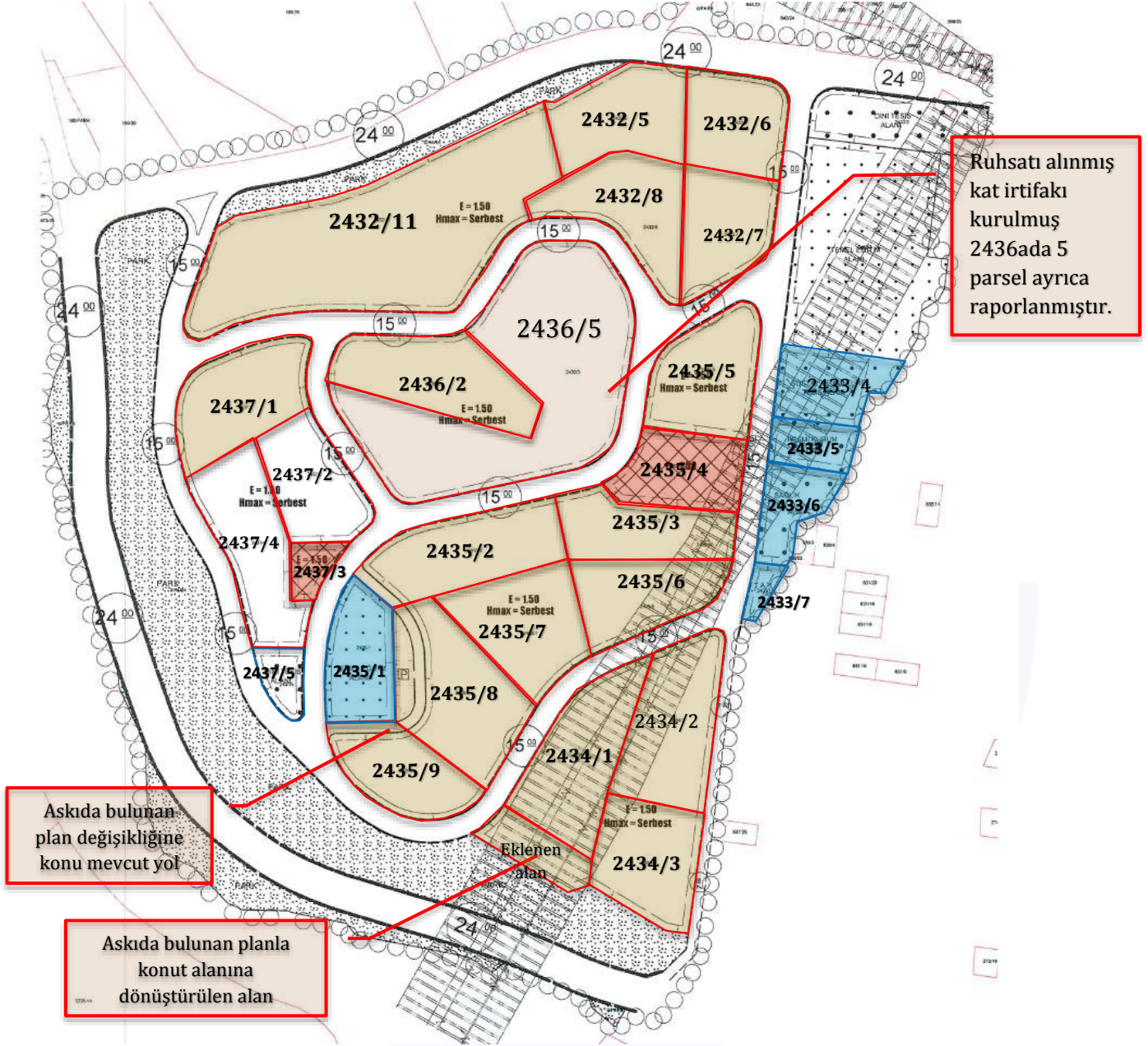
LOKASYON	MESAFE (Km)
TEM BAĞLANTI YOLU	0,25
TEM OTO YOLU	0,68
ATASEHİR İLÇE MERKEZİ	1,22
D-100 KARAYOLU	2,90
KADIKÖY İLÇE MERKEZİ	7,70
BOĞAZIÇI KÖPRÜSÜ	7,80
F.S.M KÖPRÜSÜ	10,70

\*Mesafeler Google Earth üzerinden ölçülmüştür.



#### 4.2. Gayrimenkullerin Tanımı

Gayrimenkullerin Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin değerlendirme yapılıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Çakmak Mahallesiinde konumlandır. Aşağıda imar planı üzerinde değerlemeye tabi 23 adet parselin sınırları işlenmiştir.



Ana gayrimenkul bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

**Tablo. 2 Gayrimenkullerin Bilgileri**

PAFTA NO	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	SİNPAŞ G.Y.O.		HİSSESİNE DÜŞEN ARSA ALANI (m <sup>2</sup> )
				PAY	PAYDA	
F22d23d3d	2432	5	5,918.68	8251.00	/ 80000	610.44
F22d23d3d	2432	6	5,210.90	84714	/ 240000	1,839.32
				1139	/ 20000	296.76
F22d23d3d	2432	7	5,336.94	26831	/ 240000	596.65
				5099	/ 30000	907.10
F22d23d3d	2432	8	6,187.41	95933	/ 240000	2,473.24
F22d23d3d	2432	11	22,965.43	130388871853	/ 183723440000	16,298.61
				14573020399	/ 110234064000	3,036.05
				57480707	/ 9186172000	143.70
F22d23d3c	2433	4	3,807.35	192809	/ 240000	3,058.71
				17	/ 3200	20.23
F22d23d3c	2433	5	1,983.19	57614	/ 240000	476.08
				741	/ 80000	18.37
F22d23d3c	2433	6	2,821.16	34529	/ 240000	405.88
				3439	/ 2880000	3.37
F22d23d3c	2433	7	718.24	172183	/ 240000	515.29
F22d23d3c	2434	1	7,047.79	139484	/ 240000	4,096.06
F22d23d3c	2434	2	7,272.30	114310	/ 240000	3,463.74
				1323	/ 64000	150.33
F22d23d3c	2434	3	5,941.32	177	/ 200000	5.26
F22d23d3c	2435	2	7,071.64	194535	/ 240000	5,732.01
				8789	/ 120000	517.94
F22d23d3c	2435	3	5,093.59	41426	/ 240000	879.20
F22d23d3c	2435	4	4,647.08	47363	/ 60000	3,668.33
F22d23d3c	2435	5	6,059.59	18091	/ 240000	456.77
F22d23d3c	2435	6	5,085.71	19509	/ 80000	1,240.21
F22d23d3c	2435	7	6,569.72	209602	/ 240000	5,737.61
F22d23d3c	2435	8	8,453.77	139681	/ 240000	4,920.13
F22d23d3c	2435	9	5,000.00	65670	/ 240000	1,368.13
				19	/ 400	237.50
F22d23d3c	2436	2	6,916.40	60598	/ 240000	1,746.33
				17	/ 8000	14.70
F22d23d3c	2437	1	6,413.73	2487	/ 240000	66.46
F22d23d3c	2437	3	1,179.41	64742	/ 240000	318.16
<b>TOPLAM</b>			<b>137,701.35</b>			<b>65,318.63</b>

**Resim 1. Ana Taşınmaz Görünümü**





Parsellerin mahal incelemeleri ve fiziki durumlarına ilişkin bilgiler aşağıda ayrıntılı olarak açıklanmıştır.

**2432 Ada 5 Parsel:** 5.918,68 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olan taşınmaz geometrik açıdan düzgün olmayan çokgen şeklinde olup topoğrafik açıdan eğimlidir. Parsel üzerinde üç adet yapı bulunmaktadır.

**2432 Ada 6 Parsel:** 5.210,90 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olan taşınmaz geometrik açıdan düzgün olmayan dörtgen şeklinde olup topoğrafik açıdan eğimlidir. Parsel üzerinde iki adet yapı bulunmaktadır.



**2432 Ada 7 Parsel:** 5.336,94 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olan taşınmaz geometrik açıdan düzgün olmayan dörtgen şeklinde olup topoğrafik açıdan eğimlidir. Parsel üzerinde üç adet yapı bulunmaktadır.

**2432 Ada 8 Parsel:** 6.187,41 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olan taşınmaz geometrik açıdan düzgün olmayan dörtgen şeklinde olup topoğrafik açıdan eğimlidir. Parsel üzerinde üç adet yapı bulunmaktadır.



**2432 Ada 11 Parsel:** 22,965.43 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olan taşınmaz geometrik açıdan düzgün olmayan çokgen şeklinde olup topoğrafik açıdan az eğimlidir. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır. Parselin tevhit işlemlerine ilişkin Tapu Kadastro Müdürlüğünde sisteme girilme sürecinde olduğundan, sorgulaması yapılamamaktadır. Aşağıda parselin konumlu olduğu alanın görseli yer almaktadır.



**2433 Ada 4 Parsel:** 3.807,35 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olan taşınmaz geometrik açıdan düzgün olmayan çokgen şeklinde olup topoğrafik açıdan eğimlidir. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır. Bir kısmından yüksek gerilim hattı geçmektedir.

**2433 Ada 5 Parsel:** 1.983,19 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olan taşınmaz geometrik açıdan düzgün olmayan dörtgen şeklinde olup topoğrafik açıdan eğimlidir. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır. Bir kısmından yüksek gerilim hattı geçmektedir.

**2433 Ada 6 Parsel:** 2.821,16 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olan taşınmaz geometrik açıdan düzgün olmayan çokgen şeklinde olup topoğrafik açıdan eğimlidir. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır. Bir kısmından yüksek gerilim hattı geçmektedir.

**2433 Ada 7 Parsel:** 718,24 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olan taşınmaz geometrik açıdan düzgün olmayan dörtgen şeklinde olup topoğrafik açıdan eğimlidir. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.



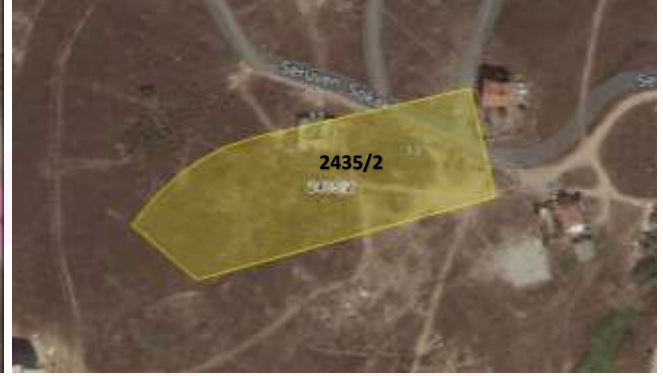
**2434 Ada 1 Parsel:** 7.047,79 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olan taşınmaz geometrik açıdan düzgün olmayan çokgen şeklinde olup topoğrafik açıdan eğimlidir. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır. Üzerinden yüksek gerilim hattı geçmektedir.

**2434 Ada 2 Parsel:** 7.272,30 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olan taşınmaz geometrik açıdan düzgün olmayan çokgen şeklinde olup topoğrafik açıdan eğimlidir. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır. Üzerinden yüksek gerilim hattı geçmektedir.



**2434 Ada 3 Parsel:** 5.941,32 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olan taşınmaz geometrik açıdan düzgün olmayan çokgen şeklinde olup topoğrafik açıdan eğimlidir. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır. Bir kısmından yüksek gerilim hattı geçmektedir.

**2435 Ada 2 Parsel:** 7.071,64 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olan taşınmaz geometrik açıdan düzgün olmayan çokgen şeklinde olup topoğrafik açıdan eğimlidir. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır. Bir kısmından yüksek gerilim hattı geçmektedir.



**2435 Ada 3 Parsel:** 5.093,59 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olan taşınmaz geometrik açıdan düzgün olmayan çokgen şeklinde olup topoğrafik açıdan eğimlidir. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır. Bir kısmından yüksek gerilim hattı geçmektedir.

**2435 Ada 4 Parsel:** 4.647,08 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olan taşınmaz geometrik açıdan düzgün olmayan çokgen şeklinde olup topoğrafik açıdan eğimlidir. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır. Bir kısmından yüksek gerilim hattı geçmektedir.



**2435 Ada 5 Parsel:** 6.059,59 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olan taşınmaz geometrik açıdan düzgün olmayan çokgen şeklinde olup topoğrafik açıdan eğimlidir. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır. Bir kısmından yüksek gerilim hattı geçmektedir.

**2435 Ada 6 Parsel:** 5.085,71 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olan taşınmaz geometrik açıdan düzgün olmayan çokgen şeklinde olup topoğrafik açıdan eğimlidir. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır. Bir kısmından yüksek gerilim hattı geçmektedir.



**2435 Ada 7 Parsel:** 6.569,72 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olan taşınmaz geometrik açıdan düzgün olmayan çokgen şeklinde olup topoğrafik açıdan eğimlidir. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.

**2435 Ada 8 Parsel:** 8.453,77 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olan taşınmaz geometrik açıdan düzgün olmayan çokgen şeklinde olup topoğrafik açıdan eğimlidir. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.



**2435 Ada 9 Parsel:** 5.000,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olan taşınmaz geometrik açıdan düzgün olmayan çokgen şeklinde olup topoğrafik açıdan eğimlidir. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.

**2436 Ada 2 Parsel:** 6.916,40 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olan taşınmaz geometrik açıdan düzgün olmayan çokgen şeklinde olup topoğrafik açıdan eğimlidir. Parsel üzerinde bir adet yapı bulunmaktadır.



**2437 Ada 1 Parsel:** 6.413,73 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olan taşınmaz geometrik açıdan düzgün olmayan çokgen şeklinde olup topoğrafik açıdan eğimlidir. Parselde üzerinde yapı bulunmamaktadır.

**2437 Ada 3 Parsel:** 1.179,41 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olan taşınmaz geometrik açıdan yamuk dörtgen şeklinde olup topoğrafik açıdan eğimlidir. Parselde üzerinde yapı bulunmamaktadır.



#### 4.3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

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

Değerleme konusu gayrimenkuller, Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan; İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Çakmak Mahallesi, F22d23d3d Pafta, 2432 ada, 5, 6, 7, 8, 11 parsel, F22d23d3c Pafta, 2433 Ada, 4, 5, 6, 7 parsel, 2434 ada 1, 2, 3 parsel, 2435 Ada, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 parsel, 2436 Ada, 2, parsel, 2437 Ada, 1, 3 parsel numaralı, "Arsa" nitelikli taşınmazlar ve/veya bu taşınmazlarda bulunan hisselerdir. Değerleme konusu ana taşınmazlara dair detaylı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

##### 4.3.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu ana taşınmazların tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir. Gayrimenkullere ait tapu belgeleri rapor eklerinde sunulmuş, takyidat belgeleri ayrı bir rapor eki olarak verilmiştir.

**Tablo. 3 Rapor Konusu Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri**

ADA	(ESKİ) PARSEL	PARSEL	NİTELİK	YÜZ ÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	(ESKİ) CİLT NO	(ESKİ) SAHİFE NO	(YENİ) CİLT NO	(YENİ) SAHİFE NO
2432	1	11	ARSA	22.965,43	115	11092	119	11476
2432	2				115	11093		
2432	3				115	11094		
2432	4				115	11095		
2432	5	5	ARSA	5.918,68	115	11096	115	115
2432	6	6	ARSA	5.210,90	115	11098	115	117
2432	7	7	ARSA	5.336,94	115	11100	115	119
2432	8	8	ARSA	6.187,41	115	11102	115	121
2433	4	4	ARSA (Sosyal)	3.807,35	115	11107	115	11107
2433	5	5	ARSA (YÖNETİM)	1.983,19	115	11111	115	11111
2433	6	6	ARSA (Sağlık Tesis Alanı)	2.821,16	115	11116	115	11116
2433	7	7	ARSA(TAY)	718,24	116	11123	116	11123
2434	1	1	ARSA	7.047,79	116	11126	116	11126
2434	2	2	ARSA	7.272,30	116	11127	116	11127
2434	3	3	ARSA	5.941,32	116	11129	116	11129
2435	2	2	ARSA	7.071,64	116	11139	116	11139
2435	3	3	ARSA	5.093,59	116	11140	116	11140
2435	4	4	ARSA	4.647,08	116	11141	116	11141
2435	5	5	ARSA	6.059,59	116	11142	116	11142
2435	6	6	ARSA	5.085,71	116	11143	116	11143
2435	7	7	ARSA	6.569,72	116	11144	116	11144
2435	8	8	ARSA	8.453,77	116	11145	116	11145
2435	9	9	ARSA	5.000,00	116	11147	116	11147
2436	2	2	ARSA	6.916,40	116	11153	116	11153
2437	1	1	ARSA	6.413,73	116	11157	116	11157
2437	3	3	ARSA	1.179,41	116	11160	116	11160

**Tablo. 4 Değerleme Konusu Gayrimenkullere Ait Malik-Hisse Bilgileri**

2432 ADA 5 PARSEL MALİK-HİSSE BİLGİSİ				
MALİK	PAY / PAYDA	HİSSEYE PAYI (m <sup>2</sup> )	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
BURHAN USLU	5803 / 240000	143.11	24.02.2014	6064
MEVLÜT USLU	4353 / 240000	107.35	24.02.2014	6064
REMZİYE YAYLA	1448 / 240000	35.71	24.02.2014	6064
SELMA TOPAL	1448 / 240000	35.71	24.02.2014	6064
İRFAN EKMEKÇİ	2379 / 240000	58.67	24.02.2014	6064
ÖMER KARA	7368 / 240000	181.70	24.02.2014	6064
EKREM İPEK	6962 / 240000	171.69	24.02.2014	6064
HASAN TANRIKULU	6962 / 240000	171.69	24.02.2014	6064
İSMAİL ÇOLAKKAHRAMAN	4207 / 240000	103.75	24.02.2014	6064
RABİA ÇOLAKKAHRAMAN	4207 / 240000	103.75	24.02.2014	6064
YALÇIN KARTAL	8702 / 240000	214.60	24.02.2014	6064
BİNALİ PALİ	8702 / 240000	214.60	24.02.2014	6064
FAHRETTİN KILIÇ	7948 / 240000	196.01	24.02.2014	6064
DAVUT PARLAR	1712 / 240000	42.22	24.02.2014	6064
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.	33679 / 240000	830.56	24.06.2016	19804
ZARİFE TURAN	9080 / 240000	223.92	24.02.2014	19804
OSMAN ÖZTÜRK	9892 / 240000	243.95	24.02.2014	19804
CEVAT ÖZTÜRK	9631 / 240000	237.51	24.02.2014	19804
İSMET CÜCEN	8384 / 240000	206.76	24.02.2014	19804
HÜSEYİN GÜZEL	9167 / 240000	226.07	24.02.2014	19804
UŞUK ŞAHBAZ	8703 / 240000	214.63	24.02.2014	19804
YUSUF ERGEN	7891 / 240000	194.60	24.02.2014	19804
SEFER DURAN	9892 / 240000	243.95	24.02.2014	19804
CEMALETTİN YILMAZ	11023 / 240000	271.84	24.02.2014	19804
İSMAİL KARA	16827 / 240000	414.97	24.02.2014	19804
HALİT SERHAN ERCİVELEK	8877 / 240000	218.92	24.02.2014	19804
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	8251 / 80000	610.44	23.11.2015	34242
<b>TOPLAM</b>	<b>1 / 1</b>	<b>5,918.68</b>		

2432 ADA 6 PARSEL MALİK-HİSSE BİLGİSİ				
MALİK	PAY / PAYDA	HİSSEYE PAYI (m <sup>2</sup> )	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
ALİ GÜR	15514 / 240000	336.84	24.02.2014	6064
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	84714 / 240000	1839.32	24.02.2014	6064
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.	37071 / 240000	804.89	24.02.2014	6064
MEHMET KARIPARDUÇ	14827 / 240000	321.93	24.02.2014	6064
ARİF TÜRÖZ	3838 / 240000	83.33	24.02.2014	6064
CEMAL DOĞAN	3847 / 240000	83.53	24.02.2014	6064

MALİK	PAY / PAYDA	HİSSEYE PAYI (m <sup>2</sup> )	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
HALİL UZELLİ	3176 / 240000	68.96	24.02.2014	6064
NADİ ÖKMEN	2463 / 240000	53.48	24.02.2014	6064
BORKONUT-YEŞİLYURT TOPLU KONUT YAPI KOOP.	3792 / 240000	82.33	24.02.2014	6064
DAVUT PARLAR	102 / 240000	2.21	24.02.2014	6064
AYTEN ÇIYTAK	2675 / 1680000	8.30	24.02.2014	6064
EMİNE ARDA	2675 / 1680000	8.30	24.02.2014	6064
HANIM ÇEVİK	2675 / 1680000	8.30	24.02.2014	6064
HATUN MUTLU	2675 / 1680000	8.30	24.02.2014	6064
SAADET NAYİR	2675 / 1680000	8.30	24.02.2014	6064
SONGÜL KOCABEY	2675 / 1680000	8.30	24.02.2014	6064
ŞENGÜL GÜNDOĞDU	2675 / 1680000	8.30	24.02.2014	6064
MERCAN YALÇINKAYA	9885 / 240000	214.62	24.02.2014	6064
AYNUR ZORGÜL	9885 / 240000	214.62	24.02.2014	6064
CEVAT ERDAL	12850 / 240000	279.00	24.02.2014	6064
AYŞE KARAKUŞ	2272 / 240000	49.33	24.02.2014	6064
BOR KONUT İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LTD. ŞTİ	175 / 240000	3.80	24.02.2014	6064
MEHMET DEMİRCİ	15914 / 240000	345.53	24.02.2014	6064
RAFET ERYİĞİT	965 / 240000	20.95	24.02.2014	6064
YADİGAR PEKDAŞ	1 / 4800	1.09	24.02.2014	6064
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A. Ş.	2317 / 240000	50.31	11.04.2014	12119
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1139 / 20000	296.76	23.11.2015	34242

### 2432 ADA 7 PARSEL MALİK-HİSSE BİLGİSİ

MALİK	PAY / PAYDA	HİSSEYE PAYI (m <sup>2</sup> )	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
İBRAHİM KAVAK	14477 / 240000	321.93	24.02.2014	6064
MAHMUT KARAMAN	14477 / 240000	321.93	24.02.2014	6064
ŞÜKRÜ AKAN	14477 / 240000	321.93	24.02.2014	6064
MEHMET KURT	7239 / 240000	160.98	24.02.2014	6064
SÜLEYMAN KOÇ	7239 / 240000	160.98	24.02.2014	6064
YÜKSEL KILIÇ	11067 / 240000	246.10	24.02.2014	6064
KADİR BÖĞÜRÜCÜ	3659 / 240000	81.37	24.02.2014	6064
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	26831 / 240000	596.65	24.02.2014	6064
REMZİYE ŞİNİK	3660 / 240000	81.39	24.02.2014	6064
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A. Ş.	21580 / 240000	479.88	24.02.2014	6064
HÜSEYİN KARAYILAN	9651 / 240000	214.61	24.02.2014	6064
ABDULLAH PAÇA	9651 / 240000	214.61	24.02.2014	6064

MALİK	PAY / PAYDA	HİSSEYE PAYI (m <sup>2</sup> )	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
ÖMER FARUK ÇELİK	10391 / 240000	231.07	24.02.2014	6064
AHMET UÇURLU	7603 / 240000	169.07	24.02.2014	6064
ERGÜR GÜRDERE	1244 / 240000	27.66	24.02.2014	6064
REMYAPI İNŞAAT MADENCİLİK NAKLİYE SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ	17 / 480	189.02	17.04.2014	12807
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	5099 / 30000	907.10	23.11.2015	34242
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A. Ş.	6191 / 120000	275.34	24.02.2016	5813
ÖMER ÇAKIR	3217 / 160000	107.31	20.03.2015	8654
ERCAN ÇAKIR	3217 / 160000	107.31	20.03.2015	8654
FİDAN DERİN	5429 / 720000	40.24	25.08.2015	25797
DENİZ KARACA	5429 / 720000	40.24	25.08.2015	25797
ALİ HİDİR BEZEK	5429 / 720000	40.24	25.08.2015	25797
<b>TOPLAM</b>	<b>1 / 1</b>	<b>5,336.94</b>		

### 2432 ADA 8 PARSEL MALİK-HİSSE BİLGİSİ

MALİK	PAY / PAYDA	HİSSEYE PAYI (m <sup>2</sup> )	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
AŞUR KONAROĞLU	3157 / 240000	81.39	24.02.2014	6064
NAZİFE GÜVEN	315 / 240000	8.12	24.02.2014	6064
MİKDAT TOK	3240 / 240000	83.53	24.02.2014	6064
AHMET ÖZDEMİR	8324 / 240000	214.60	24.02.2014	6064
EKBER POLAT	6024 / 240000	155.30	24.02.2014	6064
HAFİZE DOĞAN	3009 / 240000	77.57	24.02.2014	6064
HALİL KELEŞOĞLU	3009 / 240000	77.57	24.02.2014	6064
MUSTAFA GÜÇLÜ	8630 / 240000	222.49	24.02.2014	6064
HASAN KÜÇÜK	8741 / 240000	225.35	24.02.2014	6064
MAHİR ÖZCAN	8990 / 240000	231.77	24.02.2014	6064
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	95933 / 240000	2473.24	24.02.2014	6064
CEMAL ÇAKMAKKAYA	7909 / 240000	203.90	24.02.2014	6064
İBRAHİM KARAMAN	7351 / 240000	189.52	24.02.2014	6064
İSMAİL İLKBAHAR	8324 / 240000	214.60	24.02.2014	6064
NESRİ ŞEN	7354 / 240000	189.59	24.02.2014	6064
SELAHATTİN POLAT	2739 / 240000	70.61	24.02.2014	6064
MUSTAFA ŞEKERCİ	2458 / 240000	63.37	24.02.2014	6064
ABDULLAH ESEN	2509 / 240000	64.68	24.02.2014	6064
DENİZ YAVUZ	138 / 240000	3.56	24.02.2014	6064
ŞEMSEDDİN BİNGÖL	1665 / 240000	42.93	24.02.2014	6064
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A. Ş.	29226 / 240000	753.47	24.02.2014	6064
DAVUT PARLAR	46 / 240000	1.19	24.02.2014	6064
SADİ GÜNEŞ	6243 / 240000	160.95	24.02.2014	6064
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A. Ş.	7333 / 120000	378.10	15.04.2016	11996
<b>TOPLAM</b>	<b>1 / 1</b>	<b>6,187.41</b>		



2432 ADA 11 PARSEL MALİK-HİSSE BİLGİSİ				
MALİK	PAY / PAYDA	HİSSEYE PAYI (m <sup>2</sup> )	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.	75531358951 / 551170320000	3147.14	25.11.2016	35200
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	130388871853 / 183723440000	16298.61	25.11.2016	35200
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	14573020399 / 110234064000	3036.05	25.11.2016	35200
OSMAN ÇELİKKOLLU	97667437 / 27558516000	81.39	25.11.2016	35200
GÜLSEL MUTLU	8045597 / 3674468800	50.28	25.11.2016	35200
MUSTAFA KUZUOĞLU	241469753 / 110234064000	50.31	25.11.2016	35200
EMİNE ÇELİKEL	519687 / 367446880	32.48	25.11.2016	35200
HAYRETTİN ÇELİKEL	519687 / 367446880	32.48	25.11.2016	35200
MURAT DOĞAN	251199 / 91861720	62.80	25.11.2016	35200
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	57480707 / 9186172000	143.70	25.11.2016	35200
TEMKO İTHALAT İHRACAT VE PAZARLAMA A.Ş.	12076817 / 9186172000	30.19	25.11.2016	35200
<b>TOPLAM</b>	<b>1 / 1</b>	<b>22,965.43</b>		

2433 ADA 4 PARSEL MALİK-HİSSE BİLGİSİ				
MALİK	PAY / PAYDA	HİSSEYE PAYI (m <sup>2</sup> )	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	192809 / 240000	3058.71	24.02.2014	6064
AHMET ÇELİK	1550 / 240000	24.59	24.02.2014	6064
ÖMER FARUK ÇELİK	1502 / 240000	23.83	24.02.2014	6064
KADİR BÖĞÜRÜCÜ	298 / 240000	4.73	24.02.2014	6064
OSMAN ÇELİKKOLLU	297 / 240000	4.71	24.02.2014	6064
İRFAN EKMEKÇİ	215 / 240000	3.41	24.02.2014	6064
ZEHRA ERGÜRSEL	209 / 240000	3.32	24.02.2014	6064
AHMET HAMDEMİRCİ	297 / 240000	4.71	24.02.2014	6064
AYŞE DALKILIÇ	191 / 240000	3.03	24.02.2014	6064
HÜSEYİN ERDOĞAN	250 / 240000	3.97	24.02.2014	6064
GÜLSEL MUTLU	185 / 240000	2.93	24.02.2014	6064
MUSTAFA KUZUOĞLU	184 / 240000	2.92	24.02.2014	6064
EKREM ŞAHİN	185 / 240000	2.93	24.02.2014	6064
ORHAN CENGİZ	214 / 240000	3.39	24.02.2014	6064
ZEKİ AKKILIÇ	195 / 240000	3.09	24.02.2014	6064
MÜLHEM KARADEDE	206 / 240000	3.27	24.02.2014	6064
MUSTAFA GÜZERYÜZLÜ	205 / 240000	3.25	24.02.2014	6064
SAKİNE AKKUŞ	197 / 240000	3.13	24.02.2014	6064
HALİL İBRAHİM AYDIN	194 / 240000	3.08	24.02.2014	6064
SAİM AKGÜN	212 / 240000	3.36	24.02.2014	6064
ALAETTİN KARAASLAN	193 / 240000	3.06	24.02.2014	6064
ALİ İRFAN UÇKUN	209 / 240000	3.32	24.02.2014	6064
EMİNE ÇELİKEL	119 / 240000	1.89	24.02.2014	6064
HAYRETTİN ÇELİKEL	119 / 240000	1.89	24.02.2014	6064
MURAT DOĞAN	229 / 240000	3.63	24.02.2014	6064

MALİK	PAY / PAYDA	HİSSEYE PAYI (m <sup>2</sup> )	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
AŞKIN KANDİL	255 / 240000	4.05	24.02.2014	6064
HASAN HÜSEYİN KARACA	131 / 60000	8.31	24.02.2014	6064
HALİT SERHAN ERCİVELEK	349 / 30000	44.29	24.02.2014	6064
SÜLEYMAN BAYRAKTAR	504 / 240000	8.00	24.02.2014	6064
ŞABAN ÖZTÜRK	207 / 240000	3.28	24.02.2014	6064
TEMKO İTHALAT İHRACAT VE PAZARLAMA A.Ş.	420 / 240000	6.66	24.02.2014	6064
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.	18837 / 240000	298.83	24.02.2014	6064
ŞABAN YURUK	177 / 240000	2.81	24.02.2014	6064
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	17 / 3200	20.23	25.03.2016	9458
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.	2909 / 48000	230.74	09.12.2016	36871
<b>TOPLAM</b>	<b>1 / 1</b>	<b>3,807.35</b>		

### 2433 ADA 5 PARSEL MALİK-HİSSE BİLGİSİ

MALİK	PAY / PAYDA	HİSSEYE PAYI (m <sup>2</sup> )	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
YAVUZ YILMAZDEMİR	306 / 240000	2.53	24.02.2014	6064
MERAL UYSAL	373 / 240000	3.08	24.02.2014	6064
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	57614 / 240000	476.08	24.02.2014	6064
HANİFE ULUS	408 / 240000	3.37	24.02.2014	6064
HASAN AKPINAR	346 / 240000	2.86	24.02.2014	6064
SÜLEYMAN BAYRAKTAR	385 / 240000	3.18	24.02.2014	6064
GÜLAY KARAKAL	1124 / 240000	9.29	24.02.2014	6064
İBRAHİM KAVAK	2258 / 240000	18.66	24.02.2014	6064
MAHMUT KARAMAN	2258 / 240000	18.66	24.02.2014	6064
ŞÜKRÜ AKAN	2258 / 240000	18.66	24.02.2014	6064
MEHMET KURT	1128 / 240000	9.32	24.02.2014	6064
SÜLEYMAN KOÇ	1128 / 240000	9.32	24.02.2014	6064
YÜKSEL KILIÇ	1727 / 240000	14.27	24.02.2014	6064
ALİ GÜR	443 / 240000	3.66	24.02.2014	6064
MEHMET KARIPARDUÇ	2259 / 240000	18.67	24.02.2014	6064
REMZİYE ŞİNİK	570 / 240000	4.71	24.02.2014	6064
BURHAN USLU	1006 / 240000	8.31	24.02.2014	6064
MEVLÜT USLU	754 / 240000	6.23	24.02.2014	6064
REMZİYE YAYLA	252 / 240000	2.08	24.02.2014	6064
SELMA TOPAL	252 / 240000	2.08	24.02.2014	6064
SADİ GÜNEŞ	1129 / 240000	9.33	24.02.2014	6064
AŞUR KOKNAROĞLU	570 / 240000	4.71	24.02.2014	6064
NAZİFE GÜVEN	57 / 240000	0.47	24.02.2014	6064
METİN AKAGÜN	11934 / 240000	98.61	24.02.2014	6064
ARİF TÜRÖZ	585 / 240000	4.83	24.02.2014	6064
CEMAL DOĞAN	585 / 240000	4.83	24.02.2014	6064

MALİK	PAY / PAYDA	HİSSEYE PAYI (m <sup>2</sup> )	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
MUSTAFA ŞAHİN	4514 / 240000	37.30	24.02.2014	6064
MİKDAT TOK	586 / 240000	4.84	24.02.2014	6064
HALİL UZELLİ	483 / 240000	3.99	24.02.2014	6064
NADİ ÖKMEN	374 / 240000	3.09	24.02.2014	6064
BORKONUT-YEŞİLYURT TOPLU KONUT YAPI KOOPERATİFİ	808 / 240000	6.68	24.02.2014	6064
AYTEN ÇIYTAK	408 / 1680000	0.48	24.02.2014	6064
EMİNE ARDA	408 / 1680000	0.48	24.02.2014	6064
HATUN MUTLU	408 / 1680000	0.48	24.02.2014	6064
SAADET NAYİR	408 / 1680000	0.48	24.02.2014	6064
SONGÜL KOCABEY	408 / 1680000	0.48	24.02.2014	6064
ŞENGÜL GÜNDOĞDU	408 / 1680000	0.48	24.02.2014	6064
ŞERAFETTİN ÖZKAN	2285 / 240000	18.88	24.02.2014	6064
YÜKSEL BALEKOĞLU	7 / 240000	0.06	24.02.2014	6064
ALİ TAŞDEMİR	2256 / 240000	18.64	24.02.2014	6064
RECEP AKKAYA	1505 / 240000	12.44	24.02.2014	6064
İSMAİL MADEN	1505 / 240000	12.44	24.02.2014	6064
HAMZA KÖYBAŞI	1504 / 240000	12.43	24.02.2014	6064
FATMA ALKAN	1882 / 240000	15.55	24.02.2014	6064
BAHATTİN MIKÇI	2256 / 240000	18.64	24.02.2014	6064
YILMAZ KARIPARDUÇ	1507 / 240000	12.45	24.02.2014	6064
KADİR ERDEN	4514 / 240000	37.30	24.02.2014	6064
TAHİR ERDEN	4514 / 240000	37.30	24.02.2014	6064
EROL GÖLLÜ	1505 / 240000	12.44	24.02.2014	6064
HÜSEYİN KARAYILAN	1507 / 240000	12.45	24.02.2014	6064
ABDULLAH PAÇA	1507 / 240000	12.45	24.02.2014	6064
MERCAN YALÇINKAYA	1505 / 240000	12.44	24.02.2014	6064
ÖMER KARA	1276 / 240000	10.54	24.02.2014	6064
HASAN DEMİRCİOĞLU	1507 / 240000	12.45	24.02.2014	6064
BİNALİ PALI	1507 / 240000	12.45	24.02.2014	6064
FAHRETTİN KILIÇ	1376 / 240000	11.37	24.02.2014	6064
EKREM İPEK	1205 / 240000	9.96	24.02.2014	6064
HASAN TANRIKULU	1205 / 240000	9.96	24.02.2014	6064
İSMAİL ÇOLAKKAHRAMAN	726 / 240000	6.00	24.02.2014	6064
RABİA ÇOLAKKAHRAMAN	726 / 240000	6.00	24.02.2014	6064
YALÇIN KARTAL	1507 / 240000	12.45	24.02.2014	6064
OSMAN KURT	1507 / 240000	12.45	24.02.2014	6064
REMZİ DEMİRLİKAN	6026 / 240000	49.79	24.02.2014	6064
KEMAL YÜCEL	1129 / 60000	37.32	24.02.2014	6064
SEMİHA ER	1 / 160	12.39	24.02.2014	6064
NURAY ÖZCAN	281 / 60000	9.29	24.02.2014	6064
HAKAN ER	281 / 60000	9.29	24.02.2014	6064
TEMKO İTHALAT İHRACAT VE PAZARLAMA A.Ş.	487 / 120000	8.05	24.02.2014	6064

MALİK	PAY / PAYDA	HİSSEYE PAYI (m <sup>2</sup> )	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A. Ş.	23407 / 240000	193.42	24.02.2014	6064
AYŞE KARAKUŞ	347 / 240000	2.87	24.02.2014	6064
CEMAL ÇAKMAKKAYA	1428 / 240000	11.80	24.02.2014	6064
CEVAT ERDAL	1958 / 240000	16.18	24.02.2014	6064
EKBER POLAT	1089 / 240000	9.00	24.02.2014	6064
EMİNE ŞENKAL	1429 / 240000	11.81	24.02.2014	6064
HAFİZE DOĞAN	545 / 240000	4.50	24.02.2014	6064
HALİL KELEŞOĞLU	545 / 240000	4.50	24.02.2014	6064
HANIM ÇEVİK	408 / 1680000	0.48	24.02.2014	6064
HASAN KÜÇÜK	1580 / 240000	13.06	24.02.2014	6064
İBRAHİM KARAMAN	1329 / 240000	10.98	24.02.2014	6064
İSMAİL İLKBAHAR	1507 / 240000	12.45	24.02.2014	6064
MAHİR ÖZCAN	1628 / 240000	13.45	24.02.2014	6064
MEHMET BOZYEL	1507 / 240000	12.45	24.02.2014	6064
MUSTAFA GÜÇLÜ	1560 / 240000	12.89	24.02.2014	6064
NEZUK ALBAYRAK	1580 / 240000	13.06	24.02.2014	6064
ŞAHİN DİNSEVER	1916 / 240000	15.83	24.02.2014	6064
YUSUF KÖYBAŞI	1580 / 240000	13.06	24.02.2014	6064
AHMET ÖZDEMİR	1507 / 240000	12.45	24.02.2014	6064
ZEYNEP ERDEN	2257 / 960000	4.66	27.10.2014	36241
ŞERİFE KAVUN	2257 / 960000	4.66	27.10.2014	36241
FAHRİ ERDEN	2257 / 960000	4.66	27.10.2014	36241
HATİCE NURAN DEMİR	2257 / 960000	4.66	27.10.2014	36241
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	741 / 80000	18.37	18.03.2015	8312
ÖMER ÇAKIR	1507 / 480000	6.23	20.03.2015	8654
ERCAN ÇAKIR	1507 / 480000	6.23	20.03.2015	8654
FİDAN DERİN	17 / 5625	5.99	25.08.2015	25797
DENİZ KARACA	17 / 5625	5.99	25.08.2015	25797
ALİ HİDİR BEZEK	17 / 5625	5.99	25.08.2015	25797
HAVVA CANSIZ	5747 / 960000	11.87	18.03.2016	8573
HÜLYA GÜR	5747 / 640000	17.81	18.03.2016	8573
HALE CANSIZ	5747 / 640000	17.81	18.03.2016	8573
REMYAPI İNŞAAT MADENCİLİK NAKLİYE SANAYİ VE TİC. LTD.ŞTİ.	299 / 48000	12.35	22.04.2016	12804
REMYAPI İNŞAAT MADENCİLİK NAKLİYE SANAYİ VE TİC. LTD.ŞTİ.	1507 / 240000	12.45	22.04.2016	12804
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	6733 / 80000	166.91	04.11.2016	32488
<b>TOPLAM</b>	<b>1 / 1</b>	<b>1,983.19</b>		

2433 ADA 6 PARSEL MALİK-HİSSE BİLGİSİ				
MALİK	PAY / PAYDA	HİSSEYE PAYI (m <sup>2</sup> )	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
AHMET UĞURLU	834 / 240000	9.80	24.02.2014	6064
ERGÜR GÜRDERE	801 / 240000	9.42	24.02.2014	6064
NESRİ ŞEN	934 / 240000	10.98	24.02.2014	6064
SELAHATTİN POLAT	348 / 240000	4.09	24.02.2014	6064
İBRAHİM SÖĞÜT	934 / 240000	10.98	24.02.2014	6064
MUZAFFER MADEN	1100 / 240000	12.93	24.02.2014	6064
ŞATİYE KESER	459 / 240000	5.40	24.02.2014	6064
ŞEHRİYE MADEN	829 / 240000	9.74	24.02.2014	6064
ALİ YAŞAR TONYALI	1244 / 240000	14.62	24.02.2014	6064
BİNALİ GÜLTEKİN	1057 / 240000	12.42	24.02.2014	6064
GÜLÜZAR GÜL	1057 / 240000	12.42	24.02.2014	6064
İBRAHİM VARDAR	1121 / 240000	13.18	24.02.2014	6064
MAHMUT DEMİROK	3 / 240000	0.04	24.02.2014	6064
KAMİL GÜRSOY	1085 / 240000	12.75	24.02.2014	6064
HASAN PALA	26 / 240000	0.31	24.02.2014	6064
ZİLFİ PALA	1034 / 240000	12.15	24.02.2014	6064
TUNCAY BEKTAŞ	1091 / 240000	12.82	24.02.2014	6064
AHMET ÇELİK	1055 / 240000	12.40	24.02.2014	6064
MUSA GÜRKAN	3 / 240000	0.04	24.02.2014	6064
AYDIN KAYGUSUZ	622 / 240000	7.31	24.02.2014	6064
HATEM KAYGUSUZ	622 / 240000	7.31	24.02.2014	6064
DURBABA ÖZTÜRK	1058 / 240000	12.44	24.02.2014	6064
LATİFE ÇAKIR	1158 / 240000	13.61	24.02.2014	6064
DİNÇER TOPACIK	1015 / 240000	11.93	24.02.2014	6064
HADİCE YAZICI	1313 / 240000	15.43	24.02.2014	6064
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	6674 / 240000	78.45	24.02.2014	6064
NAZMİ COŞKUN	1158 / 240000	13.61	24.02.2014	6064
SAİM ŞEKERCİ	287 / 240000	3.37	24.02.2014	6064
METİN DUMANKAYA	1040 / 240000	12.23	24.02.2014	6064
ZAFER ZORGÜL	917 / 240000	10.78	24.02.2014	6064
YUSUF KÖYBAŞI	987 / 240000	11.60	24.02.2014	6064
SALİH ALUK	1080 / 240000	12.70	24.02.2014	6064
CELAL KAM	1086 / 240000	12.77	24.02.2014	6064
FEHMİ YILMAZ	1044 / 240000	12.27	24.02.2014	6064
EŞREF UZUN	1063 / 240000	12.50	24.02.2014	6064
SAİT USLU	1070 / 240000	12.58	24.02.2014	6064
MUSTAFA ŞEKERCİ	313 / 240000	3.68	24.02.2014	6064
ZARİFE TURAN	1104 / 240000	12.98	24.02.2014	6064
CÖMERT UZ	956 / 240000	11.24	24.02.2014	6064
SALİH EYÜPOĞLU	1086 / 240000	12.77	24.02.2014	6064

MALİK	PAY / PAYDA	HİSSEYE PAYI (m <sup>2</sup> )	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
MUSTAFA SAĞDUR	1607 / 240000	18.89	24.02.2014	6064
OBER ÖZBEK	1057 / 240000	12.42	24.02.2014	6064
OSMAN NURİ MIZRAKÇI	4068 / 240000	47.82	24.02.2014	6064
ÖMER ÖZBEK	1058 / 240000	12.44	24.02.2014	6064
YAŞAR SEMRA TÜRKER	1057 / 240000	12.42	24.02.2014	6064
ORHAN BÜYÜK	1058 / 240000	12.44	24.02.2014	6064
MURAT DOĞAN	881 / 240000	10.36	24.02.2014	6064
ABDULLAH ESEN	320 / 240000	3.76	24.02.2014	6064
DENİZ YAVUZ	17 / 240000	0.20	24.02.2014	6064
ŞEMSEDDİN BİNGÖL	211 / 240000	2.48	24.02.2014	6064
ŞŞNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	34529 / 240000	405.88	24.02.2014	6064
FATMA KAYGUSUZ	2167 / 240000	25.47	24.02.2014	6064
HÜSEYİN BİNGÖL	529 / 240000	6.22	24.02.2014	6064
BOR KONUT YEŞİLYURT TOPLU KONUT YAPI TİC LTD ŞTİ	18065 / 240000	212.35	24.02.2014	6064
YAHYA ÇAĞATAY	1057 / 240000	12.42	24.02.2014	6064
SABAHATTİN GÜL	1059 / 240000	12.45	24.02.2014	6064
SABAHATTİN GÜL	1057 / 240000	12.42	24.02.2014	6064
MUTTALİP YILDIRIM	1058 / 240000	12.44	24.02.2014	6064
UŞUK ŞAHBAZ	1059 / 240000	12.45	24.02.2014	6064
YUSUF ERGEN	959 / 240000	11.27	24.02.2014	6064
SEFER DURAN	1202 / 240000	14.13	24.02.2014	6064
CEMALETTİN YILMAZ	1342 / 240000	15.77	24.02.2014	6064
İSMAİL KARA	2043 / 240000	24.02	24.02.2014	6064
OSMAN ÖZTÜRK	1202 / 240000	14.13	24.02.2014	6064
MEHMET DEMİRCİ	1705 / 240000	20.04	24.02.2014	6064
CEVAT ÖZTÜRK	1171 / 240000	13.76	24.02.2014	6064
İSMET CÜCEN	1019 / 240000	11.98	24.02.2014	6064
HÜSEYİN GÜZEL	1115 / 240000	13.11	24.02.2014	6064
RAFET ERYİĞİT	104 / 240000	1.22	24.02.2014	6064
SERVET PALUT	1181 / 240000	13.88	24.02.2014	6064
HACER ALBAYRAK	1557 / 240000	18.30	24.02.2014	6064
FERHUNDE KAZIMZADE	1062 / 240000	12.48	24.02.2014	6064
SÜLEYMAN SESLİKAYA	2095 / 240000	24.63	24.02.2014	6064
HÜSEYİN KORKMAZ	5 / 240000	0.06	24.02.2014	6064
İSMAİL KUTANOĞLU	790 / 240000	9.29	24.02.2014	6064
İSMAİL ODABAŞ	830 / 240000	9.76	24.02.2014	6064
DOĞAN TANDOĞAN	1110 / 240000	13.05	24.02.2014	6064
AHMET ÇINAR	1045 / 240000	12.28	24.02.2014	6064
MUSA ALBAYRAK	71 / 240000	0.83	24.02.2014	6064
ENGİN SEVİNÇ	1057 / 240000	12.42	24.02.2014	6064

MALİK	PAY / PAYDA	HİSSEYE PAYI (m <sup>2</sup> )	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
MEFAİL KAPTAN	1058 / 240000	12.44	24.02.2014	6064
DURŞUN POLAT	1439 / 240000	16.92	24.02.2014	6064
HÜŞEYİN HABİBOĞLU	1815 / 240000	21.34	24.02.2014	6064
BİRGÜL FİLİZCAN	880 / 240000	10.34	24.02.2014	6064
MÜJDAT FİLİZCAN	880 / 240000	10.34	24.02.2014	6064
AHMET ŞENOCAK	1211 / 240000	14.24	24.02.2014	6064
AHMET FAHRİ YEŞİLÇİÇEK	1094 / 240000	12.86	24.02.2014	6064
TURAN DOĞAN	1094 / 240000	12.86	24.02.2014	6064
SALİH YILDIZ	1116 / 240000	13.12	24.02.2014	6064
MUHAMMET UZUNER	1655 / 240000	19.45	24.02.2014	6064
SONGÜL POLAT	1567 / 240000	18.42	24.02.2014	6064
METİN AKBULUT	1063 / 240000	12.50	24.02.2014	6064
RECEP ÇELEBİ	1027 / 240000	12.07	24.02.2014	6064
CELAL YILDIZ	1493 / 240000	17.55	24.02.2014	6064
METİN YILDIZ	1057 / 240000	12.42	24.02.2014	6064
ŞABAN FİLİZCAN	1058 / 240000	12.44	24.02.2014	6064
İPEK BALTACI	1185 / 240000	13.93	24.02.2014	6064
YAŞAR KÖYBAŞI	348 / 240000	4.09	24.02.2014	6064
CEVAT KAYDOK	1058 / 240000	12.44	24.02.2014	6064
ENGİN KÜSKÜN	1058 / 240000	12.44	24.02.2014	6064
KALENDER GÜLAYDIN	995 / 240000	11.70	24.02.2014	6064
EFENDİ POLAT	1108 / 240000	13.02	24.02.2014	6064
HASAN HAYRİ SERT	1057 / 240000	12.42	24.02.2014	6064
ALİ GÜR	2383 / 240000	28.01	24.02.2014	6064
CAHİT CANSIZ	7317 / 240000	86.01	24.02.2014	6064
DURŞUN CANSIZ	1075 / 240000	12.64	24.02.2014	6064
MESUT PALUT	935 / 240000	10.99	24.02.2014	6064
RUHİYE CANSIZ	1058 / 240000	12.44	24.02.2014	6064
SİNAN CANSIZ	1170 / 240000	13.75	24.02.2014	6064
OSMAN ŞAHİN	1553 / 240000	18.26	24.02.2014	6064
ASUMAN ÇAKIR	313 / 240000	3.68	24.02.2014	6064
AYTEN ÇAKIR	313 / 240000	3.68	24.02.2014	6064
HAVVA ÇAKIR	358 / 240000	4.21	24.02.2014	6064
HAVVA ÇELİK	59 / 240000	0.69	24.02.2014	6064
MEHMET ÇAKIR	313 / 240000	3.68	24.02.2014	6064
MÜMİN ÇAKIR	313 / 240000	3.68	24.02.2014	6064
FİKRİ AYANOĞLU	1164 / 240000	13.68	24.02.2014	6064
FATİH AYDEMİR	639 / 240000	7.51	24.02.2014	6064
İSMAİL HAKKI AKBAL	639 / 240000	7.51	24.02.2014	6064
EMİN KOÇ	1058 / 240000	12.44	24.02.2014	6064
GÖNÜL ÇAKIR	2134 / 240000	25.08	24.02.2014	6064
TEMKO İTHALAT İHRACAT VE PAZARLAMA A.Ş.	249 / 240000	2.93	24.02.2014	6064

MALİK	PAY / PAYDA	HİSSEYE PAYI (m <sup>2</sup> )	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
SİYAMİ BAL	276 / 240000	3.24	24.02.2014	6064
HÜSEYİN ERDEMOĞLU	282 / 240000	3.31	24.02.2014	6064
EVİRİM UMUT BERGEN	106 / 240000	1.25	24.02.2014	6064
KAZIM BERGEN	71 / 240000	0.83	24.02.2014	6064
MERT OZAN BERGEN	106 / 240000	1.25	24.02.2014	6064
MERYEM HEKİM	1355 / 240000	15.93	24.02.2014	6064
İSMET ÇİFTÇİ	1058 / 240000	12.44	24.02.2014	6064
MUHARREM DEĞERLİ	1179 / 240000	13.86	24.02.2014	6064
NECLA HİRAOĞLU	1146 / 240000	13.47	24.02.2014	6064
SEYFETTİN YAĞCI	1246 / 240000	14.65	24.02.2014	6064
İSMAİL ÖZEL	26 / 240000	0.31	24.02.2014	6064
HÜSEYİN AT	909 / 240000	10.69	24.02.2014	6064
ŞEMSİ AT	149 / 240000	1.75	24.02.2014	6064
AYNUR ZORGÜL	1058 / 240000	12.44	24.02.2014	6064
AYDİLEK GÖKALP	2647 / 240000	31.12	24.02.2014	6064
BİRGÜL ÖZTÜRK	131 / 60000	6.16	24.02.2014	6064
ŞEFİK KALENDER	363 / 80000	12.80	24.02.2014	6064
MİKTAT ÖLMEZ	257 / 60000	12.08	24.02.2014	6064
YÜKSEL BALEKOĞLU	37 / 240000	0.43	24.02.2014	6064
BOR KONUT İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LTD. ŞTİ.	4107 / 240000	48.28	24.02.2014	6064
ŞAHİN DİNSEVER	189 / 240000	2.22	24.02.2014	6064
NECATİ ÇAKIR	103 / 192000	1.51	07.04.2014	11289
ELMAS AYDIN	103 / 192000	1.51	07.04.2014	11289
ALAATTİN ÇAKIR	103 / 192000	1.51	07.04.2014	11289
ALİ KILIÇ	1057 / 240000	12.42	07.04.2014	11300
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	31 / 30000	2.92	07.04.2014	11300
ABDULLAH YAZICI	341 / 160000	6.01	24.04.2014	13539
AHMET YAZICI	341 / 320000	3.01	24.04.2014	13539
RUMEYSA BERBER	341 / 320000	3.01	24.04.2014	13539
NEZİHA VİLDAN AYDIN	2717 / 240000	31.94	11.07.2014	24108
ARİF OKUR	1669 / 1440000	3.27	03.11.2014	37084
SEFER OKUR	1669 / 1440000	3.27	03.11.2014	37084
DAVUT OKUR	1669 / 1440000	3.27	03.11.2014	37084
EMİNE OKUR,	1669 / 1440000	3.27	03.11.2014	37084
DUR SUN OKUR	1669 / 2880000	1.63	03.11.2014	37084
SALİH OKUR	1669 / 960000	4.90	03.11.2014	37084
ZEKİYE ALTAŞ	143 / 30000	13.45	11.05.2015	14655
KUMRU BİNGÖL	529 / 960000	1.55	18.12.2015	37240
YAŞAR BİNGÖL	529 / 1280000	1.17	18.12.2015	37240
HANDAN TUNÇ	529 / 1280000	1.17	18.12.2015	37240
ÖZLEM YILMAZ	529 / 1280000	1.17	18.12.2015	37240
ÖZNUR VAROL	529 / 1280000	1.17	18.12.2015	37240



MALİK	PAY / PAYDA	HİSSEYE PAYI (m <sup>2</sup> )	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
ALİ RIZA EMRE	4757 / 480000	27.96	22.12.2015	37618
ÖMER EMRE	4757 / 480000	27.96	22.12.2015	37618
REMYAPI İNŞAAT MADENCİLİK NAKLIYE SANAYİ VE TİCARET LTD. ŞTİ.	293 / 60000	13.78	25.02.2016	6053
HAVVA CANSIZ	2911 / 320000	25.66	23.03.2016	9036
HÜLYA GÜR	7093 / 640000	31.27	23.03.2016	9036
HALE CANSIZ	7093 / 640000	31.27	23.03.2016	9036
YEŞİLYURT İHRACAT İTHALAT İNŞAAT TURİZM PETROL ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	221 / 48000	12.99	23.03.2016	9036
ELMAS ÇAKIR	103 / 576000	0.50	04.04.2016	10498
NECATİ ÇAKIR	103 / 576000	0.50	04.04.2016	10498
ALAATTİN ÇAKIR	103 / 576000	0.50	04.04.2016	10498
GÜLLÜ ÇELİK	103 / 144000	2.02	04.04.2016	10498
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	3439 / 2880000	3.37	05.04.2016	10596
YEŞİLYURT İHRACAT İTHALAT İNŞAAT TURİZM PETROL ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A. Ş.	73 / 7500	27.46	09.08.2016	23696
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A. Ş.	14097 / 320000	124.28	08.12.2016	36586
<b>TOPLAM</b>	<b>1 / 1</b>	<b>2,821.16</b>		

#### 2433 ADA 7 PARSEL MALİK-HİSSE BİLGİSİ

MALİK	PAY / PAYDA	HİSSEYE PAYI (m <sup>2</sup> )	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A. Ş.	5987 / 80000	53.75	23.09.2016	27577
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	172183 / 240000	515.29	24.02.2014	6064
TEMKO İTHALAT İHRACAT VE PAZARLAMA A.Ş.	49856 / 240000	149.20	24.02.2014	6064
<b>TOPLAM</b>	<b>1 / 1</b>	<b>718.24</b>		

#### 2434 ADA 1 PARSEL MALİK-HİSSE BİLGİSİ

MALİK	PAY / PAYDA	HİSSEYE DÜŞEN ARSA PAYI (m <sup>2</sup> )	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
TEMKO İTHALAT İHRACAT VE PAZARLAMA A.Ş.	88775 / 240000	2606.95	24.02.2014	6064
AHMET ÇELİK	7161 / 240000	210.29	24.02.2014	6064
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	139484 / 240000	4096.06	24.02.2014	6064
DAVUT PARLAR	1739 / 240000	51.07	24.02.2014	6064
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A. Ş.	2841 / 240000	83.43	24.02.2014	6064
<b>TOPLAM</b>	<b>1 / 1</b>	<b>7,047.79</b>		

#### 2434 ADA 2 PARSEL MALİK-HİSSE BİLGİSİ

MALİK	PAY / PAYDA	HİSSEYE DÜŞEN ARSA PAYI (m <sup>2</sup> )	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
ŞERAFETTİN ÖZKAN	10742 / 240000	325.50	24.02.2014	6064
BAHATTİN MIKÇI	10625 / 240000	321.95	24.02.2014	6064
ALİ TAŞDEMİR	10625 / 240000	321.95	24.02.2014	6064
RECEP AKKAYA	7083 / 240000	214.62	24.02.2014	6064
İSMAİL MADEN	7083 / 240000	214.62	24.02.2014	6064

MALİK	PAY / PAYDA	HİSSEYE DÜŞEN ARSA PAYI (m <sup>2</sup> )	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
SERVET PALUT	7910 / 240000	239.68	24.02.2014	6064
MESUT PALUT	6257 / 240000	189.59	24.02.2014	6064
OSMAN ŞAHİN	10388 / 240000	314.77	24.02.2014	6064
TEMKO İTHALAT İHRACAT VE PAZARLAMA A.Ş.	1666 / 240000	50.48	24.02.2014	6064
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	4421 / 240000	133.96	24.02.2014	6064
DAVUT PARLAR	2024 / 240000	61.33	24.02.2014	6064
SIYAMI BAL	1853 / 240000	56.15	24.02.2014	6064
HÜSEYİN ERDEMOĞLU	1885 / 240000	57.12	24.02.2014	6064
EVİRİM UMUT BERGEN	707 / 240000	21.42	24.02.2014	6064
KAZIM BERGEN	471 / 240000	14.27	24.02.2014	6064
MERT OZAN BERGEN	707 / 240000	21.42	24.02.2014	6064
İSMAİL ÖZEL	174 / 240000	5.27	24.02.2014	6064
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	114310 / 240000	3463.74	24.02.2014	6064
SÜLEYMAN SESLİKAYA	6422 / 240000	194.59	24.02.2014	6064
BİRGÜL ÖZTÜRK	3500 / 240000	106.05	24.02.2014	6064
ŞEFİK KALENDER	3643 / 120000	220.77	24.02.2014	6064
YÜKSEL BALEKOĞLU	256 / 240000	7.76	24.02.2014	6064
NECATİ ÇAKIR	1149 / 320000	26.11	07.04.2014	11289
ELMAS AYDIN	1149 / 320000	26.11	07.04.2014	11289
ALAATTİN ÇAKIR	1149 / 320000	26.11	07.04.2014	11289
ELMAS ÇAKIR	383 / 320000	8.70	04.04.2016	10489
NECATİ ÇAKIR	383 / 320000	8.70	04.04.2016	10489
ALAATTİN ÇAKIR	383 / 320000	8.70	04.04.2016	10489
GÜLLÜ ÇELİK	383 / 80000	34.82	04.04.2016	10489
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1323 / 64000	150.33	25.02.2015	5670
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A. Ş.	56191 / 960000	425.66	27.09.2016	27725
<b>TOPLAM</b>	<b>1 / 1</b>	<b>7,272.30</b>		

### 2434 ADA 3 PARSEL MALİK-HİSSE BİLGİSİ

MALİK	PAY / PAYDA	HİSSEYE DÜŞEN ARSA PAYI (m <sup>2</sup> )	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
ZEHRA ERGÜRSEL	2313 / 240000	57.26	24.02.2014	6064
AHMET HAMDEMİRCİ	3287 / 240000	81.37	24.02.2014	6064
HANİFE ULUS	2347 / 240000	58.10	24.02.2014	6064
SÜLEYMAN BAYRAKTAR	7770 / 240000	192.35	24.02.2014	6064
DAVUT PARLAR	1695 / 240000	41.96	24.02.2014	6064
TEMKO İTHALAT İHRACAT VE PAZARLAMA A.Ş.	6417 / 240000	158.86	24.02.2014	6064
ŞABAN YÜRÜK	1939 / 240000	48.00	24.02.2014	6064
HASAN HÜSEYİN KARACA	4837 / 200000	143.69	23.11.2015	34242
METİN DUMANKAYA	42623 / 1200000	211.03	23.11.2015	34242
HASAN DEMİRCİOĞLU	21673 / 600000	214.61	23.11.2015	34242
HADİCE YAZICI	107503 / 2400000	266.13	23.11.2015	34242
EROL GÖLLÜ	10837 / 300000	214.62	23.11.2015	34242
KAMİL GÜRSOY	7921 / 2400000	19.61	23.11.2015	34242
KEMAL YÜCEL	10837 / 100000	643.86	23.11.2015	34242

MALİK	PAY / PAYDA	HİSSEYE DÜŞEN ARSA PAYI (m <sup>2</sup> )	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
SEMİHA ER	23413 / 2400000	57.96	23.11.2015	34242
NURAY ÖZCAN	64721 / 2400000	160.22	23.11.2015	34242
GÜLAY KARAKAL	64721 / 2400000	160.22	23.11.2015	34242
HAKAN ER	64721 / 2400000	160.22	23.11.2015	34242
AYDIN KAYGUSUZ	50857 / 2400000	125.90	23.11.2015	34242
HATEM KAYGUSUZ	50857 / 2400000	125.90	23.11.2015	34242
HAMZA KÖYBAŞI	13803 / 400000	205.02	23.11.2015	34242
FATMA ALKAN	27091 / 600000	268.26	23.11.2015	34242
MUHARREM DEĞERLİ	96823 / 2400000	239.69	23.11.2015	34242
ŞEMSİ AT	2031 / 400000	30.17	23.11.2015	34242
SEMİHA ER	62887 / 2400000	155.68	23.11.2015	34242
HÜSEYİN AT	4657 / 150000	184.46	22.04.2016	12805
AHMET YAZICI	20953 / 2400000	51.87	22.04.2016	12805
REMYAPI İNŞAAT MADENCİLİK NAKLİYE SANAYİ VE TİCARET LTD. ŞTİ	43061 / 1200000	213.20	25.02.2016	6041
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A. Ş.	19801 / 800000	147.06	07.04.2016	11023
ABDULLAH YAZICI	20951 / 2400000	51.87	22.04.2016	12805
YUSUF KÖYBAŞI	1577 / 50000	187.39	07.09.2016	26477
SONGÜL DÖNMEZ	42011 / 1200000	208.00	07.09.2016	26477
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	177 / 200000	5.26	07.10.2016	28832
OSMAN KURT	8669 / 240000	214.61	07.10.2016	28232
REMYAPI İNŞAAT MADENCİLİK NAKLİYE SANAYİ VE TİCARET LTD. ŞTİ	70593 / 800000	524.27	07.10.2016	28232
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A. Ş.	1517 / 80000	112.66	04.11.2016	32488
<b>TOPLAM</b>	<b>1 / 1</b>	<b>5,941.32</b>		

#### 2435 ADA 2 PARSEL MALİK-HİSSE BİLGİSİ

MALİK	PAY / PAYDA	HİSSEYE DÜŞEN ARSA PAYI (m <sup>2</sup> )	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	194535 / 240000	5732.01	24.02.2014	6064
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.	27887 / 240000	821.70	23.09.2016	27577
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	8789 / 120000	517.94	23.11.2015	34242
<b>TOPLAM</b>	<b>1 / 1</b>	<b>7,071.64</b>		

#### 2435 ADA 3 PARSEL MALİK-HİSSE BİLGİSİ

MALİK	PAY / PAYDA	HİSSEYE DÜŞEN ARSA PAYI (m <sup>2</sup> )	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
ERGÜR GÜRDERE	6365 / 240000	135.09	24.02.2014	6064
YAŞAR KÖYBAŞI	3335 / 240000	70.78	24.02.2014	6064
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	41426 / 240000	879.20	24.02.2014	6064
CAHİT CANSIZ	69874 / 240000	1482.96	24.02.2014	6064
DURŞUN CANSIZ	10282 / 240000	218.22	24.02.2014	6064
RUHİYE CANSIZ	10112 / 240000	214.61	24.02.2014	6064
SİNAN CANSIZ	11156 / 240000	236.77	24.02.2014	6064
DAVUT PARLAR	179 / 240000	3.80	24.02.2014	6064
AHMET ÇELİK	10076 / 240000	213.85	24.02.2014	6064

MALİK	PAY / PAYDA	HİSSEYE DÜŞEN ARSA PAYI (m <sup>2</sup> )	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
MUSA GÜRKAN	40 / 240000	0.85	24.02.2014	6064
ARİF OKUR	1993 / 180000	56.40	03.11.2014	37084
SEFER OKUR	1993 / 180000	56.40	03.11.2014	11259
DAVUT OKUR	1993 / 180000	56.40	03.11.2014	11259
EMİNE OKUR	1993 / 180000	56.40	03.11.2014	11259
DUR SUN OKUR	1993 / 180000	56.40	03.11.2014	11259
SALİH OKUR	1993 / 180000	56.40	03.11.2014	11259
HAVVA CANSIZ	6593 / 192000	174.91	18.03.2016	8573
HÜLYA GÜR	6593 / 128000	262.36	18.03.2016	8573
HALE CANSIZ	6593 / 128000	262.36	18.03.2016	8573
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.	14123 / 120000	599.47	23.11.2015	34255
<b>TOPLAM</b>	<b>1 / 1</b>	<b>5,093.59</b>		

#### 2435 ADA 4 PARSEL MALİK-HİSSE BİLGİSİ

MALİK	PAY / PAYDA	HİSSEYE DÜŞEN ARSA PAYI (m <sup>2</sup> )	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
HALİT SERHAN ERCİVELEK	16626 / 240000	321.93	24.02.2014	6064
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.	22787 / 240000	441.22	06.05.2016	14517
REMZİ DEMİRLİKAN	11084 / 240000	214.62	24.02.2014	6064
DAVUT PARLAR	51 / 240000	0.99	24.02.2014	6064
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	47363 / 60000	3668.33	16.10.2015	30488
<b>TOPLAM</b>	<b>1 / 1</b>	<b>4,647.08</b>		

#### 2435 ADA 5 PARSEL MALİK-HİSSE BİLGİSİ

MALİK	PAY / PAYDA	HİSSEYE DÜŞEN ARSA PAYI (m <sup>2</sup> )	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
METİN AKAGÜN	67407 / 240000	1701.91	24.02.2014	6064
MUSTAFA ŞAHİN	25502 / 240000	643.88	24.02.2014	6064
YILMAZ KARIPARDUÇ	8500 / 240000	214.61	24.02.2014	6064
TUNCAY BEKTAŞ	8755 / 240000	221.05	24.02.2014	6064
REMZİ DEMİRLİKAN	25500 / 240000	643.83	24.02.2014	6064
SEMA ÖZCAN	12751 / 360000	214.63	18.08.2014	27840
EMİNE ERDEN	12751 / 360000	214.63	18.08.2014	27840
MURAT ERDEN	12751 / 360000	214.63	18.08.2014	27840
HAVİSE BİLEN	12751 / 640000	120.73	18.08.2014	27840
ALİ ERDEN	12751 / 640000	120.73	18.08.2014	27840
FEYZULLAH ERDEN	12751 / 640000	120.73	18.08.2014	27840
AHMET ERDEN	12751 / 640000	120.73	18.08.2014	27840
ADALET ERDEN	12751 / 480000	160.97	18.08.2014	27840
ZEYNEP ERDEN	12751 / 960000	80.49	27.10.2014	36241
ŞERİFE KAVUN	12751 / 960000	80.49	27.10.2014	36241
FAHRİ ERDEN	12751 / 960000	80.49	27.10.2014	36241

MALİK	PAY / PAYDA	HİSSEYE DÜŞEN ARSA PAYI (m <sup>2</sup> )	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
HATİCE NURAN DEMİR	12751 / 960000	80.49	27.10.2014	36241
YUSUF KÖYBAŞI	33 / 20000	10.00	28.10.2014	36511
KAMİL GÜRSOY	7921 / 240000	199.99	30.10.2014	36597
HAMZA KÖYBAŞI	127 / 80000	9.62	30.10.2014	36597
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	18091 / 240000	456.77	23.11.2015	34242
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.	431 / 7500	348.22	23.11.2015	34242
<b>TOPLAM</b>	<b>1 / 1</b>	<b>6,059.59</b>		

#### 2435 ADA 6 PARSEL MALİK-HİSSE BİLGİSİ

MALİK	PAY / PAYDA	HİSSEYE DÜŞEN ARSA PAYI (m <sup>2</sup> )	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
MUZAFFER MADEN	10534 / 240000	223.22	24.02.2014	6064
ŞATİYE KESER	4389 / 240000	93.00	24.02.2014	6064
ŞEHRİYE MADEN	7933 / 240000	168.10	24.02.2014	6064
ALİ YAŞAR TONYALI	11918 / 240000	252.55	24.02.2014	6064
DAVUT PARLAR	1562 / 240000	33.10	24.02.2014	6064
HACER ALBAYRAK	14887 / 240000	315.46	24.02.2014	6064
AHMET ÇELİK	8705 / 240000	184.46	24.02.2014	6064
BİNALİ GÜLTEKİN	10129 / 240000	214.64	24.02.2014	6064
GÜLÜZAR GÜL	10129 / 240000	214.64	24.02.2014	6064
YAVUZ YILMAZDEMİR	2066 / 240000	43.78	24.02.2014	6064
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	19509 / 80000	1240.21	23.11.2015	34212
HAVVA CANSIZ	77917 / 960000	412.77	18.03.2016	8573
HÜLYA GÜR	77917 / 640000	619.16	18.03.2016	8573
HALE CANSIZ	77917 / 640000	619.16	18.03.2016	8573
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.	2663 / 30000	451.44	15.04.2016	11996
<b>TOPLAM</b>	<b>1 / 1</b>	<b>5,085.71</b>		

#### 2435 ADA 7 PARSEL MALİK-HİSSE BİLGİSİ

MALİK	PAY / PAYDA	HİSSEYE DÜŞEN ARSA PAYI (m <sup>2</sup> )	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	209602 / 240000	5737.61	24.02.2014	6064
AHMET ÇELİK	1071 / 240000	29.32	24.02.2014	6064
ÖMER FARUK ÇELİK	6534 / 240000	178.86	24.02.2014	6064
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.	22793 / 240000	623.93	24.02.2014	6064
<b>TOPLAM</b>	<b>1 / 1</b>	<b>6,569.72</b>		

2435 ADA 8 PARSEL MALİK-HİSSE BİLGİSİ					
MALİK	PAY / PAYDA	HİSSEYE DÜŞEN ARSA PAYI (m <sup>2</sup> )	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO	
AYŞE DALKILIÇ	1486 / 240000	52.34	24.02.2014	6064	
HÜSEYİN ERDOĞAN	1939 / 240000	68.30	24.02.2014	6064	
ORHAN CENGİZ	1664 / 240000	58.61	24.02.2014	6064	
ZEKİ AKKILIÇ	1516 / 240000	53.40	24.02.2014	6064	
MÜLHEM KARADEDE	1605 / 240000	56.53	24.02.2014	6064	
ŞABAN ÖZTÜRK	1601 / 240000	56.39	24.02.2014	6064	
MUSTAFA GÜZERYÜZLÜ	1586 / 240000	55.87	24.02.2014	6064	
SAKİNE AKKUŞ	1530 / 240000	53.89	24.02.2014	6064	
HALİL İBRAHİM AYDIN	1511 / 240000	53.22	24.02.2014	6064	
SAİM AKGÜN	1642 / 240000	57.84	24.02.2014	6064	
ALAETTİN KARAASLAN	1503 / 240000	52.94	24.02.2014	6064	
ALİ İRFAN UÇKUN	1620 / 240000	57.06	24.02.2014	6064	
HASAN AKPINAR	1396 / 240000	49.17	24.02.2014	6064	
TEMKO İTHALAT İHRACAT VE PAZARLAMA A.Ş.	956 / 240000	33.67	24.02.2014	6064	
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	139681 / 240000	4920.13	23.11.2015	34242	
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.	19691 / 60000	2774.39	16.10.2015	30515	
<b>TOPLAM</b>	<b>1 / 1</b>	<b>8,453.77</b>			

2435 ADA 9 PARSEL MALİK-HİSSE BİLGİSİ					
MALİK	PAY / PAYDA	HİSSEYE DÜŞEN ARSA PAYI (m <sup>2</sup> )	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO	
İSMAİL KUTANOĞLU	7692 / 240000	160.25	24.02.2014	6014	
ASUMAN ÇAKIR	3038 / 240000	63.29	24.02.2014	6014	
AYTEN ÇAKIR	3038 / 240000	63.29	24.02.2014	6014	
HAVVA ÇAKIR	3483 / 240000	72.56	24.02.2014	6014	
HAVVA ÇELİK	569 / 240000	11.85	24.02.2014	6014	
MEHMET ÇAKIR	3038 / 240000	63.29	24.02.2014	6014	
MÜMİN ÇAKIR	3038 / 240000	63.29	24.02.2014	6014	
GÖNÜL ÇAKIR	20776 / 240000	432.83	24.02.2014	6014	
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	65670 / 240000	1368.13	24.02.2014	6014	
FİKRİ AYANOĞLU	11332 / 240000	236.08	24.02.2014	6014	
FATİH AYDEMİR	6215 / 240000	129.48	24.02.2014	6014	
İSMAİL HAKKI AKBAL	6215 / 240000	129.48	24.02.2014	6014	
MERAL UYSAL	2542 / 240000	52.96	24.02.2014	6014	
NECLA HİRAOĞLU	11160 / 240000	232.50	24.02.2014	6014	
MERYEM HEKİM	13186 / 240000	274.71	24.02.2014	6014	
İSMET ÇİFTÇİ	10302 / 240000	214.63	24.02.2014	6064	
SEYFETTİN YAĞCI	12121 / 240000	252.52	24.02.2014	6064	
EMİN KOÇ	10302 / 240000	214.63	24.02.2014	6064	
DAVUT PARLAR	63 / 240000	1.31	24.02.2014	6064	
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	19 / 400	237.50	07.10.2016	28832	
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.	1741 / 12000	725.42	09.12.2016	36871	
<b>TOPLAM</b>	<b>1 / 1</b>	<b>5,000.00</b>			

2436 ADA 2 PARSEL MALİK-HİSSE BİLGİSİ				
MALİK	PAY / PAYDA	HİSSEYE DÜŞEN ARSA PAYI (m <sup>2</sup> )	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
ŞAHİN DİNSEVER	10798 / 240000	311.18	24.02.2014	6064
EMİNE ŞENKAL	7075 / 240000	203.89	24.02.2014	6064
NEZUK ALBAYRAK	7820 / 240000	225.36	24.02.2014	6064
İBRAHİM SÖĞÜT	6579 / 240000	189.60	24.02.2014	6064
İBRAHİM VARDAR	7888 / 240000	227.32	24.02.2014	6064
MAHMUT DEMİROK	31 / 240000	0.89	24.02.2014	6064
HASAN PALA	180 / 240000	5.19	24.02.2014	6064
ZİLFİ PALA	7267 / 240000	209.42	24.02.2014	6064
DİNÇER TOPACIK	7150 / 240000	206.05	24.02.2014	6064
DURBABA ÖZTÜRK	7447 / 240000	214.61	24.02.2014	6064
LATİFE ÇAKIR	8142 / 240000	234.64	24.02.2014	6064
NAZMİ COŞKUN	8142 / 240000	234.64	24.02.2014	6064
SAİM ŞEKERCİ	2021 / 240000	58.24	24.02.2014	6064
BOR KONUT YEŞİLYURT TOPLU KONU YAPI TİC. LTD. ŞTİ.	2000 / 240000	57.64	24.02.2014	6064
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	60598 / 240000	1746.33	24.02.2014	6064
SALİH ALUK	7596 / 240000	218.90	24.02.2014	6064
CELAL KAM	7646 / 240000	220.34	24.02.2014	6064
ZAFER ZORGÜL	6454 / 240000	185.99	24.02.2014	6064
CÖMERT UZ	6727 / 240000	193.86	24.02.2014	6064
SALİH EYÜPOĞLU	7646 / 240000	220.34	24.02.2014	6064
FEHMİ YILMAZ	7348 / 240000	211.76	24.02.2014	6064
EKREM ŞAHİN	1754 / 240000	50.55	24.02.2014	6064
DAVUT PARLAR	95 / 240000	2.74	24.02.2014	6064
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.	13643 / 240000	393.17	24.02.2014	6064
RUMEYSA BERBER	7199 / 960000	51.87	24.04.2014	13539
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	17 / 8000	14.70	17.04.2014	12851
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.	142573 / 960000	1027.18	23.11.2015	34255
<b>TOPLAM</b>	<b>1 / 1</b>	<b>6,916.40</b>		

2437 ADA 3 PARSEL MALİK-HİSSE BİLGİSİ				
MALİK	PAY / PAYDA	HİSSEYE DÜŞEN ARSA PAYI (m <sup>2</sup> )	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
ALİ GÜR	42477 / 240000	208.74	24.02.2014	6064
CEVAT KAYDOK	43674 / 240000	214.62	24.02.2014	6064
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.	89107 / 240000	437.89	08.12.2016	22055
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	64742 / 240000	318.16	24.02.2014	6064
<b>TOPLAM</b>	<b>1 / 1</b>	<b>1,179.41</b>		

2437 ADA 1 PARSEL MALİK-HİSSE BİLGİSİ				
MALİK	PAY / PAYDA	HİSSEYE DÜŞEN ARSA PAYI (m <sup>2</sup> )	TAPU TARİHİ	YEVMIYE NO
BOR KONUT İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LTD. ŞTİ	31072 / 240000	830.36	25.02.2014	6064
MURAT DOĞAN	6694 / 240000	178.89	26.02.2014	6064
HÜSEYİN BİNGÖL	4016 / 240000	107.32	27.02.2014	6064
BOR KONUT YEŞİLYURT TOPLU KONU YAPI TİC. LTD. ŞTİ.	136134 / 240000	3638.03	01.03.2014	6064
HÜSEYİN KORKMAZ	47 / 240000	1.26	03.03.2014	6064
HÜSEYİN HABİBOĞLU	13759 / 240000	367.69	04.03.2014	6064
İSMAİL ODABAŞ	6290 / 240000	168.09	05.03.2014	6064
MUSA ALBAYRAK	535 / 240000	14.30	06.03.2014	6064
AHMET ŞENOCAK	9182 / 240000	245.38	07.03.2014	6064
DAVUT PARLAR	2 / 240000	0.05	08.03.2014	6064
MİKTAT ÖLMEZ	7822 / 240000	209.03	10.03.2014	6064
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	2487 / 240000	66.46	12.03.2014	6064
ZEKİYE ALTAŞ	2899 / 80000	232.42	11.05.2015	14655
KUMRU BİNGÖL	251 / 60000	26.83	18.12.2015	37240
YAŞAR BİNGÖL	251 / 80000	20.12	18.12.2015	37240
HANDAN TUNÇ	251 / 80000	20.12	18.12.2015	37240
ÖZLEM YILMAZ	251 / 80000	20.12	18.12.2015	37240
ÖZNUR VAROL	251 / 80000	20.12	18.12.2015	37240
İBRAHİM DEMİRCİ	431 / 24000	115.18	17.02.2016	4980
ALİ İHSAN DEMİRCİ	431 / 24000	115.18	17.02.2016	4980
YEŞİLYURT İHRACAT İTHALAT İNŞAAT TURİZM PETROL ÜRÜNLERİ SANAYİ VE	209 / 80000	16.76	09.08.2016	23696
<b>TİCARET ANONİM ŞİRKETİ</b>	<b>1 / 1</b>	<b>6,413.73</b>		

Yukarıdaki tabloda değerlendirme konusu 23 adet parsel ile ilişkin malik bilgileri, hisse oranları ve hisselerine düşen arsa payları (m<sup>2</sup>) belirtilmiştir. Değerleme konusu 23 adet parselin toplam yüz ölçümü **137.701,35 m<sup>2</sup>** olup Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde toplam **65.318,16 m<sup>2</sup>** yüzölçümlü hisse payı bulunmaktadır.

#### 4.3.2. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

09.12.2016 tarihli, TKGM resmi portalından temin edilen TAKBİS belgelerine göre konu taşınmazlar üzerinde muhtelif sayıda takyidat bulunmaktadır. Değerleme çalışmasına konu parseller üzerinde bulunan takyidat kayıtları aşağıdaki tablolarda sunulmuş, takyidat belgeleri ayrı bir rapor eki olarak sunulmuştur.



**Tablo. 5 Konu Gayrimenkullere Ait Takyidat Bilgileri**

2432 ADA 5 PARSEL TAKYİDAT BİLGİSİ	
HANELER	TAKYİDAT KAYDI
Beyan	-*Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır.04.03.2005 Sayı:656 (Ümraniye Sulh Huk. Mah. 2004/544 E) (04.03.2005 - 656) -*Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır.04.03.2005 Sayı:658 (Ümraniye Sulh Huk. Mah. 2004/546 E) (04.03.2005 - 658)
Şerh	-*İzale-İ Şuyu Davası Açıldığına Dair Şerh: 12.10.2006 Yev:19651 Ümraniye 2.Sulh Hk Mh 12.10.2006 Gün 2005/137 E Sy İle (12.10.2006 - 19651) -İsmail Çolakkahraman Ve Rabia Çolakkahraman Üzerinde; HACİZ:28.2.2005 YEV:2562 (28.02.2005 - 2562)

2432 ADA 6 PARSEL TAKYİDAT BİLGİSİ	
HANELER	TAKYİDAT KAYDI
Şerh	-*İzale-İ Şuyu Davası Açıldığına Dair Şerh: 12.10.2006 Yev:19651 Ümraniye 2.Sulh Hk Mh 12.10.2006 Gün 2005/137 E Sy İle (12.10.2006 - 19651) -Sinpaş Gyo Hissesi Üzerinde, İhtiyati Tedbir: Ümraniye 1.Asliye Hukuk Mah.Nin 2012/533 Esas Sayılı Dosyası. (22.08.2012 - 22055) -Sinpaş Yapı Endüstrisi Ve Tic. A.Ş. Üzerinde; Htiyati Tedbir: Ümraniye 1.Asliye Hukuk Mah.Nin 2012/531 esas Sayılı Dosyası (22.08.2012 - 22084)

2432 ADA 7 PARSEL TAKYİDAT BİLGİSİ	
HANELER	TAKYİDAT KAYDI
Beyan	-*Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır.04.03.2005 Sayı:656 (Ümraniye Sulh Huk. Mah. 2004/544 E) (04.03.2005 - 656) -Fidan Derin, Deniz Karaca, Ali Hıdır Bezek Üzerinde; İstanbul Anadolu 3.Asliye Hukuk Mahkemesi Nin 29/03/2016 Tarih 2016/57 Es Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Numaralı Dosyasında Davalıdır. (01.04.2016 - 10242)
Şerh	-*İzale-İ Şuyu Davası Açıldığına Dair Şerh: 12.10.2006 Yev:19651 Ümraniye 2.Sulh Hk Mh 12.10.2006 Gün 2005/137 E Sy İle (12.10.2006 - 19651) -Sinpaş Gyo Hissesi Üzerinde, İhtiyati Tedbir; 30.05.2013 Tar. 16461 Yev. İstanbul Anadolu 12. Asliye Hukuk Mahkemesi Nin 08.05.2013 Tarih 2013/242 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Sayılı Yazısı (30.05.2013 - 16461 ) -Sinpaş Yapı Endüstrisi Ve Tic. A.Ş. Üzerinde; İhtiyati Tedbir: 30.05.2013 Tar. 16461 Yev. İstanbul Anadolu 12. Asliye Hukuk Mahkemesi Nin 08.05.2013 Tarih 2013/242 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Sayılı Yazısı (30.05.2013 - 16461) -Ergür Gürdere Üzerinde; İhtiyati Tedbir: İstanbul Anadolu 13. Asliye Hukuk Mahkemesi Nin 15.02.2013 Tarih 2013/65 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Sayılı Yazıları İle (Açıklama-?) (01.03.2013 - 6366) -İhtiyati Tedbir: İst.Anadolu 23.Asliye Hukuk Mah 2013/766 Esas (19.04.2013 - 12110) -Remyapı İnşaat Madencilik Nakliye Sanayi Ve Tic. Ltd. Şti Üzerinde; İhtiyati Tedbir: İstanbul Anadolu 22. Asliye Hukuk Mahkemesi Nin 06.07.2015 Tarih 2015/255e. Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Sayılı Yazıları İle (Açıklama: Üçüncü Kişilere Satışının Önlenmesi ) (09.07.2015 - 21626) -Ercan Çakır hissesi üzerinde; İhtiyati Tedbir: İstanbul Anadolu 25.Asliye Hukuk Mahkemesi Nin 03.07.2015 Tarih 2015/238 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Sayılı Yazıları İle (Açıklama: Tapu İptali Ve Tescili Önalım Hakkından Kaynaklanan ) (09.07.2015 - 21595)
İpotek	-Süleyman Koç Üzerinde; Sarp Grup Tekstil Madeni Yağlar Petrol Ürünleri Gıda Makine İnşaat Enerji Madencilik İç Ve Dış Ticaret Limited Şirketi Lehine 30.000 Bedelle 1. Dereceden İpoteklidir. (6.10.2015 - 29442)

2432 ADA 8 PARSEL TAKYİDAT BİLGİSİ	
HANELER	TAKYİDAT KAYDI
Şerh	-*İzale-İ Şuyu Davası Açıldığına Dair Şerh: 12.10.2006 Yev:19651 Ümraniye 2.Sulh Hk Mh 12/10/2006 Gün 2005/137 E Sy İle (12.10.2006 - 19651) -Sinpaş Gyo Hissesi Üzerinde, İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2.Asliye Huk.Mah.Nin 2012/783 Esas Sayılı Dosyası (31.12.2012 - 35227) -İhtiyati Tedbir:Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mahkemesi 2012/784esas Sayılı Dosyası (31.12.2012 - 35254) -Sinpaş Yapı Endüstrisi Ve Tic. A.Ş. Üzerinde; İhtiyati Tedbir: Ümraniye 1.Asliye Hukuk Mah.Nin 2012/532 Esas Sayılı Dosyası (22.08.2012 - 22074) -İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2.Asliye Huk.Mah.Nin 2012/783 Esas Sayılı Dosyası (31.12.2012 - 35227) -İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mahkemesi 2012/784esas Sayılı Dosyası (31.12.2012 - 35254) -Mahir Özcan Hissesi Üzerinde; Haciz: 28/02/2005 Yev:2565 Mahir Özcan His (28.02.2005 - 2565) -Cemal Çakmakkaya Hissesi Üzerinde;İcrai Haciz : İsrntanbul Anadolu 25. İcra Müdürlüğü Nin 19/06/2013 Tarih2013/4185 Sayılı Haciz Yazısı Sayılı Yazıları İle 2021.03 TI Bedel İle Alacaklı :İstanbul Anadolu Yakası Elektrik Dağıtım lehine haciz işlenmiştir. (21.06.2013 - 19125)
İpotek	-Ekber Polat hissesi üzerinde; Sarp Grup Tekstil Madeni Yağlar Petrol Ürünleri Gıda Makine İnşaat Enerji Madencilik İç Ve Dış Ticaret Limited Şirketi lehine 240.000 bedelle 1. dereceden ipoteklidir. (1.4.2015 - 10119)

2432 ADA 11 PARSEL TAKYİDAT BİLGİSİ	
HANELER	TAKYİDAT KAYDI
Beyan	-*Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır.04.03.2005 Sayı:656 (Ümraniye Sulh Huk.Mah. 2004/544 E) (04.03.2005 - 656) -*İstanbul Anadolu 19.Sulh Hukuk Mahkemesi Nin 20/06/2014 tarih 2014/420 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-İ Şuyu davası açılmıştır. (03.07.2014 - 23014)
Şerh	-*İzale-İ Şuyu Davası Açıldığına Dair Şerh: 12.10.2006 YEV:19651 Ümraniye 2.Sulh Hk Mh 12/10/2006 Gün 2005/137 E Sy İle (12.10.2006 - 19651) -Sinpaş GYO hissesi üzerinde, İstanbul Anadolu 26. Asliye Hukuk Mahkemesi nin 14/07/2014 tarih 2013/182 E. sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (24.07.2014 - 25789)

2433 ADA 4 PARSEL TAKYİDATBİLGİSİ	
HANELER	TAKYİDAT KAYDI
Beyan	- <b>Sakine Akkuş</b> hissesi üzerinde; Diğer (Konusu: -Bizzat Gelmeden İşlem Yapılmaması Hususunda Dilekçesi Vardır (Çakmak Ana 8858 Nolu Dos.)) Tarih: 12/06/2012 Sayı: -3625 - <b>Hasan Hüseyin Karaca</b> hissesi üzerinde; İstanbul Anadolu 26. Asliye Hukuk Mahkemesi nin 14/07/2014 tarih 2013/182 E. sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (24.07.2014 - 25789)
Şerh	-*İzale-İ Şuyu Davası Açıldığına Dair Şerh: 12.10.2006 Yev:19651 Ümraniye 2.Sulh Hk Mh 12/10/2006 Gün 2005/137 E Sy İle (12.10.2006 - 19651) -Sinpaş Gyo Hissesi Üzerinde; İhtiyati Tedbir; 30/05/2013 Tar. 16461 Yev. İstanbul Anadolu 12. Asliye Hukuk Mahkemesi Nin 08/05/2013 Tarih 2013/242 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Sayılı Yazısı (30.05.2013 - 16461) -İhtiyati Tedbir: İst.Anadolu 11.Asliye Hukuk Mah.Nin 2013/179 Esas Sayılı Dosyası (28.10.2013 - 30943) -Sinpaş Yapı Endüstrisi Ve Tic. A.Ş. Üzerinde; İhtiyati Tedbir: 30/05/2013 Tar. 16461 Yev. İstanbul Anadolu 12. Asliye Hukuk Mahkemesi Nin 08/05/2013 Tarih 2013/242 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Sayılı Yazısı (30.05.2013 - 16461) -İhtiyati Tedbir: İst.Anadolu 11.Asliye Hukuk Mah.Nin 2013/179 Esas Sayılı Dosyası (28.10.2013 - 30943)
irtifak	-**1868,72 M2 Lik Kısımda Teiaş Lehine İrtifak Hakkı (24.02.2014 - 6064) -**921,21 M2 Lik Kısımda Teiaş Lehine İrtifak Hakkı (24.02.2014 - 6064)
2433 ADA 5 PARSEL TAKYİDAT BİLGİSİ	
HANELER	TAKYİDAT KAYDI
Beyan	- <b>Sakine Akkuş</b> Hissesi Üzerinde; Diğer (Konusu: -Bizzat Gelmeden İşlem Yapılmaması Hususunda Dilekçesi Vardır (Çakmak Ana 8858 Nolu Dos.)) Tarih: 12/06/2012 Sayı: -3625 - <b>Hasan Hüseyin Karaca</b> Hissesi Üzerinde; İstanbul Anadolu 26. Asliye Hukuk Mahkemesi Nin 14/07/2014 Tarih 2013/182 E. Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Numaralı Dosyasında Davalıdır. (24.07.2014 - 25789) - <b>Fidan Derin, Deniz Karaca, Ali Hıdır Bezek</b> Hissesi Üzerinde; İstanbul Anadolu 3.Asliye Hukuk Mahkemesi Nin 29/03/2016 Tarih 2016/57 Es Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Numaralı Dosyasında Davalıdır. (01.04.2016 - 10242)
Şerh	-*İzale-İ Şuyu Davası Açıldığına Dair Şerh: 12.10.2006 Yev:19651 Ümraniye 2.Sulh Hk Mh 12/10/2006 Gün 2005/137 E Sy İle (12.10.2006 - 19651) - <b>Sinpaş Gyo</b> Hissesi Üzerinde; İhtiyati Tedbir: Ümraniye 1.Asliye Hukuk Mah.Nin 2012/533 Esas Sayılı Dosyası (22.08.2012 - 22055) -İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2 Asliye Hukuk Mahkemesine Nin 18/12/2012 Tarih 2012/784 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Sayılı Yazıları İle (Açıklama: - ) (31.12.2012 - 35227) -İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2.Asliye Huk.Mah.Nin 2012/783 Esas Sayılı Dosyası (31.12.2012 - 35227) - Sinpaş Yapı Endüstrisi Ve Tic. A.Ş. Hissesi Üzerinde; İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2.Asliye Huk.Mah.Nin 2012/783 Esas Sayılı Dosyası (31.12.2012 - 35227) -İhtiyati Tedbir:Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mahkemesi 2012/784esas Sayılı Dosyası (31.12.2012 - 35254) -İhtiyati Tedbir: İstanbul Anadolu 12.Asliye Huk Mah. 2013/242esas Say Dos. (30.05.2013 - 16461) - <b>Gülşay Karakal</b> Hissesi Üzerinde; İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 16.İcra Dairesi Nin 24/02/2016 Tarih 2015/23315 Es Sayılı Haciz Yazısı Sayılı Yazıları İle 9666.22 TL Bedel İle Alacaklı: Türk Ekonomi Bankası Aş Lehine Haciz İşlenmiştir. (01.03.2016 - 6519) - <b>Ali Taşdemir</b> Hissesi Üzerinde; Haciz:21.03.2005 Yev:3835 Ümraniye Bel.01.03.2005 Tarih 678 Sayılı Yaz. (21.03.2005 - 3835) - <b>İsmail Çolakkahraman Ve Rabia Çolakkahraman</b> Hissesi Üzerinde; Haciz:28.2.2005 Yev:2562 (28.02.2005 - 2562) - <b>Osman Kurt</b> Hissesi Üzerinde; İhtiyati Tedbir; St.Anadolu 25.Asliye Huk.Mah.2013/1127esas Say.Dosyası (19.03.2013 - 8400) -İhtiyati Tedbir: İstanbul Anadolu 25. Asliye Hukuk Mahkemesi Nin 12/06/2013 Tarih 2013/1127 E. Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Sayılı Yazıları İle (Açıklama: - ) (17.06.2013 - 18381) - <b>Cemal Çakmakaya</b> Hissesi Üzerinde; Haciz:İsta.Anadolu 25.İcra Müdürlüğü 2013/4185 (21.06.2013 - 19125) - <b>Mahir Özcan</b> Hissesi Üzerinde; Haciz: 28/02/2005 Yev:2565 Mahir Özcan His (28.02.2005 - 2565) - <b>Ercan Çakır</b> Hissesi Üzerinde; İhtiyati Tedbir: İstanbul Anadolu 25.Asliye Hukuk Mahkemesi Nin 03/07/2015 Tarih 2015/238 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Sayılı Yazıları İle (Açıklama: Tapu İptali Ve Tescilli Önalım Hakkından Kaynaklanan ) (09.07.2015 - 21595) - <b>Remyapı İnşaat Madencilik Nakliye Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi</b> Hissesi Üzerinde; Satış Vaadi Vardır. Vaad Bedeli: 20000 TL . (09.03.2015 - 7041)
İrtifak	-**1868,72 M2 Lik Kısımda Teiaş Lehine İrtifak Hakkı (24.02.2014 - 6064) -**921,21 M2 Lik Kısımda Teiaş Lehine İrtifak Hakkı (24.02.2014 - 6064) - <b>Recep Akkaya</b> Hissesi 23/2400 Üzerinde; Recep Akkayanın 23/2400 Hissesinde Emine Akkaya Lehine İntifa Hakkı. 25.06.2004 Yev:8043 (25.06.2004 - 8043)
İpotek	- <b>Ali Taşdemir</b> hissesi üzerinde; Pay Kuponu İşletmesi Ve Tic A.Ş lehine, 1. dereceden, 59.992 bedelle ipoteklidir. (7.2.1978 - 1041)

2433 ADA 6 PARSELTAKYİDAT BİLGİSİ	
HANELER	TAKYİDAT KAYDI
Beyan	-Ümraniye 1.Asliye Hukuk Mh Nin 14/04/2006 Gün Ve 2005/537 E 2006/176 K Sayılı İlamı Gereğince Havva Çakır İn Soyisminin Çelik Olduğuna Dair Dosyasına Evrak Eklenmiştir 26/02/2007 SAYI 666 (26.02.2007 - 666) - <b>Hüseyin Bingöl</b> Hissesinde; Diğer (Konusu: bizzat gelmeden işlem yapılmamasına dair dilekçesi vardır ) Tarih: 01/12/2011 Sayı: 5199 - <b>Cevat Kaydok</b> hissesinde; İstanbul Anadolu 1. Asliye Hukuk Mahkemesi nin 18/12/2013 tarih 2013/508 E. sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır (27.12.2013 - 38654) - <b>Kalender Gülaydın</b> hissesinde; Diğer (Konusu: Bizzat gelmeden işlem yapılmamasına dair dilekçe vardır. ) Tarih: 07/06/2013 Sayı: 3067 - <b>Ali Kılıç</b> hissesinde; Diğer (Konusu: Bizzat Gelmeden İşlem Yapılmamasına Dair Dilekçesi Bulunmaktadır.) Tarih: 25/05/2012 Sayı: 3198-3199 - <b>Arif okur, Sefer Okur, Davut okur, Emine Okur, Dursun Okur, Salih Okur</b> hisselerinde; Diğer (Konusu: çayeli sulh hukuk

	<p>mahkemesinin 31/03/2015 tarih 1984 5 esas 1985/6 Karar sayılı yazısı ile vasiyatnameye ilişkin tescil kararı vardır. ) Tarih: 0 Sayı: (10.04.2015 - 11259)</p>
Şerh	<p>-*İzale-İ Şuyu Davası Açıldığına Dair Şerh: 12.10.2006 Yev:19651 Ümraniye 2.Sulh Hk Mh 12/10/2006 Gün 2005/137 E Sy İle (12.10.2006 - 19651)</p> <p>-<b>Sinpaş GYO</b> Hissesi Üzerinde; İhtiyati Tedbir: Ümraniye 1.Asliye Hukuk Mah.Nin 2012/533 Esas Sayılı Dosyası (22.08.2012 - 22055)</p> <p>-İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mahkemesi 2012/784esas Sayılı Dosyası (31.12.2012 - 35254)</p> <p>-İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2 Asliye Hukuk Mahkemesine Nin 18/12/2012 Tarih 2012/784 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Sayılı Yazıları İle (Açıklama: - ) (31.12.2012 - 35227)</p> <p>- <b>Sinpaş Yapı Endüstrisi Ve Tic. A.Ş.</b> Hissesi Üzerinde; İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2.Asliye Huk.Mah.Nin 2012/783 Esas Sayılı Dosyası (31.12.2012 - 35227)</p> <p>-İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2.Asliye Huk.Mah.Nin 2012/783 Esas Sayılı Dosyası (31.12.2012 - 35227)</p> <p>-İhtiyati Tedbir:Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mahkemesi 2012/784esas Sayılı Dosyası (31.12.2012 - 35254)</p> <p>-İhtiyati Tedbir: İstanbul Anadolu 12.Asliye Huk Mah. 2013/242esas Say Dos. (30.05.2013 - 16461)</p> <p>-İhtiyati Tedbir: İstanbul Anadolu 20. Asliye Hukuk Mahkemesi Nin 16/06/2014 Tarih 2012/519 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Sayılı Yazıları İle (Açıklama: İhtiyati Tedbir: İstanbul Anadolu 20. Asliye Hukuk Mahkemesi Nin 16/06/2014 Tarih 2012/519 Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Sayılı Yazıları İle (Açıklama: Çakmak Mah.2429 Ada 1 Parselin 13/2400 Hissesi,2426 Ada 1 Parselin 15/2400 Hissesi,2424 Ada 1 Parselin 8/2400 Hisseleri Davacılar Zekiye Şahin Alan,Hüseyin Erdemoğlu Vekili Tarafından Davalılar Adına Açılan Tapu İptali Ve Tescil Davası Sonuna Kadar 3. Kişilere Devir Ve Temlikinin Önlenmesi) ) (19.06.2014 - 21216)</p> <p>-<b>Zafer Zörgül</b> hissesi üzerinde; İhtiyati Tedbir: İstanbul Anadolu 27.Asliye Hukuk Mahkemesi Nin 08/07/2014 Tarih 2014/216 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Sayılı Yazıları İle (Açıklama: - ) (14.07.2014 - 24239)</p> <p>-İstanbul Anadolu 30.Asliye Hukuk Mahkemesi Nin 02/01/2015 tarih 2014/388 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (15.01.2015 - 1202)</p> <p>-Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır ( İstanbul Anadolu 30.Asliye Hukuk Mahkemesi nin 10/05/2016 tarih 2014/388 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile) (12.05.2016 - 15167)</p> <p>-<b>Yaşar Semra Türker, Orhan Büyük, Murat doğan,Muttalip Yıldırım, Osman Odabaş, Ahmet Çınar, Birgül Filizcan, Müjdat Filizcan, Ahmet şenocak, Ahmet Fahri Yeşilççek, Muhammat Uzun, Metin Akbulut, Celal Yıldız, Şaban Filizcan, Engin Küskün, Kalender Gülaydın, Aydılek Gökalp, Bor konut İnşaat San. ve Tic. Ltd.Şti., Ali kılıç, Sinpaş Yapı End. ve Tic. A.Ş., Eşref uzun, Yeşilyurt İhracat İthalat İnşaat turizm petrol ürünleri san ve tic A.Ş.,</b> hisselerinde; Kat Karşılığı Satış Vaadi:28.07.2004 Yev:9331( Hisselerinin %70 İnde Metin Yeşilyurt Ve Bor Konut Yeşilyurt Toplu Konut Yapı Tic.Ltd.Şti.Lehlerine) (28.07.2004 - 9331)</p> <p>-<b>Yaşar Köybaşı</b> hissesinde; İhtiyati Tedbir: İstanbul Anadolu 21.Asliye Hukuk Mahkemesi nin 06/04/2013 tarih 2013/134 E. sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: - ) (24.04.2013 - 12492)</p> <p>-Cevat Kaydok hissesinde; Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır ( İstanbul Anadolu 1. Asliye Hukuk Mahkemesi nin 27/04/2015 tarih 2013/508 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile) (04.05.2015 - 13946)</p> <p>- fatih Aydemir, İsmail Hakkı Akbal hissesinde; Satış Arz:03.11.1998 YEV:4471 (03.11.1980 - 4471)</p> <p>-Hüseyin Erdemoğlu hissesinde; İhtiyati Tedbir: Ümraniye 3. Asliye Hukuk Mahkemesi nin 03/12/2012 tarih 2012/519 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: Çakmak Mah.2429 Ada 1 Parselin 13/2400 Hissesi,2426 Ada 1 Parselin 15/2400 Hissesi,2424 Ada 1 Parselin 8/2400 Hisseleri Davacılar Zekiye Şahin Alan,Hüseyin Erdemoğlu,Salih Gürsel Uluç,Sabri Kılıç Vekili Tarafından Davalılar Adına Açılan Tapu İptali Ve Tescil Davası Sonuna Kadar 3. Kişilere Devir Ve Temlikinin Önlenmesi) (05.12.2012 - 32091)</p> <p>-Necla Hıraoğlu hissesinde; Necla Hıraoğlu Haciz:25/09/2002 TARİH YEV:8091 (25.09.2002 - 8091)</p> <p>- Elmas Aydın hissesinde; Kamu Haczi : Gaziosmanpaşa Sosyal Güvenlik Merkezi nin 02/07/2014 tarih 3400317 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 8128.75 TL (Alacaklı : Gaziosmanpaşa Sosyal Güvenlik Merkezi ) (01.08.2014 - 26022)</p> <p>-Remyapı İnş. Madencilik Nakliye San. ve Tic. Ltd. Şti. hissesinde; Satış vaadi vardır. Vaad Bedeli : 14473.08 TL .(02.12.2015 - 35263)</p> <p>-Musa Albayrak hissesinde; İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 21. İcra Dairesine nin 07/04/2015 tarih 2015/1065 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 12967.58 TL bedel ile Alacaklı : - lehine haciz işlenmiştir. (16.04.2015 - 12109)</p> <p>-Kamu Haczi : Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı İstanbul Sosyal Güvenlik İl Müdürlüğü Ümraniye Sosyal Güvenlik Merkezi nin 07/01/2016 tarih 486.566 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 26300.00 TL (Alacaklı : Ümraniye Sosyal Güvenlik Merkezi ) (12.01.2016 - 829)</p> <p>-İsmail Kara hissesinde; İsmail Kar A Haciz:28/07/1998 Tarih Yev:5988 Ümraniye Şube Müdürlüğü 11/07/1988 Tarih Ve 1688/5272 Sayılı Yazısı İle (28.07.1998 - 5988)</p>
İrtifak	-**982,81 M2 Lik Kısmında Teiaş Lehine İrtifak Hakkı (24.02.2014 - 6064)
İpotek	-Turan Doğan hissesi üzerinde; ALİ RIZA ALKILIÇ lehine, 1. dereceden, 3.500.000 bedelle ipoteklidir. (14.4.1992 - 1563)

#### 2433 ADA 7 PARSEL TAKYİDAT BİLGİSİ

HANELER	TAKYİDAT KAYDI
Beyan	-*Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır.04.03.2005 Sayı:658 (Ümraniye Sulh Huk.Mah. 2004/546 E) (04.03.2005 - 658)
Şerh	-*İzale-İ Şuyu Davası Açıldığına Dair Şerh: 12.10.2006 Yev:19651 Ümraniye 2.Sulh Hk Mh 12/10/2006 Gün 2005/137 E Sy İle (12.10.2006 - 19651)

#### 2434 ADA 1 PARSEL TAKYİDAT BİLGİSİ

HANELER	TAKYİDAT KAYDI
Beyan	-*Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır.04.03.2005 Sayı:658 (Ümraniye Sulh Huk.Mah. 2004/546 E) (04.03.2005 - 658)
Şerh	-*İzale-İ Şuyu Davası Açıldığına Dair Şerh: 12.10.2006 Yev:19651 Ümraniye 2.Sulh Hk Mh 12/10/2006 Gün 2005/137 E Sy İle (12.10.2006 - 19651)
İrtifak	-**3404,53 M2 Lik Kısmında Teiaş Lehine İrtifak Hakkı (24.02.2014 - 6064) -**3253,10 M2 Lik Kısmında Teiaş Lehine İrtifak Hakkı (24.02.2014 - 6064)

2434 ADA 2 PARSEL TAKYİDAT BİLGİSİ	
HANELER	TAKYİDAT KAYDI
Beyan	-Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır.04.03.2005 Sayı:658 (Ümraniye Sulh Huk.Mah. 2004/546 E) (04.03.2005 - 658)
Şerh	-*İzale-İ Şuyu Davası Açıldığına Dair Şerh: 12.10.2006 Yev:19651 Ümraniye 2.Sulh Hk Mh 12/10/2006 Gün 2005/137 E Sy İle (12.10.2006 - 19651) -Ali Taşdemir Hissesinde; Haciz:21.03.2005 Yev:3835 Ümraniye Bel.01.03.2005 Tarih 678 Sayılı Yaz. (21.03.2005 - 3835) -Sinpaş Yapı Endüstrisi Ve Ticaret A.Ş. Hissesi Üzerinde; İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2 Asliye Hukuk Mahkemesine Nin 18/12/2012 Tarih 2012/784 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Sayılı Yazıları İle (Açıklama: - ) (31.12.2012 - 35254) -İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2.Asliye Huk.Mah.Nin 2012/783 Esas Sayılı Dosyası (31.12.2012 - 35227) -İhtiyati Tedbir: İstanbul Anadolu 20. Asliye Hukuk Mahkemesi Nin 16/06/2014 Tarih 2012/519 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Sayılı Yazıları İle (Açıklama: İhtiyati Tedbir: İstanbul Anadolu 20. Asliye Hukuk Mahkemesi Nin 16/06/2014 Tarih 2012/519 Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Sayılı Yazıları İle (Açıklama: Çakmak Mah.2429 Ada 1 Parselin 13/2400 Hissesi,2426 Ada 1 Parselin 15/2400 Hissesi,2424 Ada 1 Parselin 8/2400 Hisseleri Davacılar Zekiye Şahin Alan,Hüseyin Erdemoğlu Vekili Tarafından Davalılar Adına Açılan Tapu İptali Ve Tescil Davası Sonuna Kadar 3. Kişilere Devir Ve Temlikinin Önlenmesi) (19.06.2014 - 21216) -Hüseyin Erdemoğlu Hissesinde; İhtiyati Tedbir: Ümraniye 3. Asliye Hukuk Mahkemesi Nin 03/12/2012 Tarih 2012/519 Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Sayılı Yazıları İle (Açıklama: Çakmak Mah.2429 Ada 1 Parselin 13/2400 Hissesi,2426 Ada 1 Parselin 15/2400 Hissesi,2424 Ada 1 Parselin 8/2400 Hisseleri Davacılar Zekiye Şahin Alan,Hüseyin Erdemoğlu,Salih Gürsel Uluç,Sabri Kılıç Vekili Tarafından Davalılar Adına Açılan Tapu İptali Ve Tescil Davası Sonuna Kadar 3. Kişilere Devir Ve Temlikinin Önlenmesi) (05.12.2012 - 32091) -*Sinpaş Gyo A.Ş. Hissesi Üzerinde; İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2 Asliye Hukuk Mahkemesine Nin 18/12/2012 Tarih 2012/784 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Sayılı Yazıları İle (Açıklama: - ) (31.12.2012 - 35254) -İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2.Asliye Huk.Mah.Nin 2012/783 Esas Sayılı Dosyası (31.12.2012 - 35227) Elmas Aydın Hissesinde; Kamu Haczi : Gaziosmanpaşa Sosyal Güvenlik Merkezi Nin 02/07/2014 Tarih 3400317 Sayılı Haciz Yazısı Sayılı Yazıları İle. Borç : 8128.75 TL (Alacaklı : Gaziosmanpaşa Sosyal Güvenlik Merkezi ) (01.08.2014 - 26022)
İrtifak	-3295,39 M2 Lik Kısmında Teiaş Lehine İrtifak Hakkı (24.02.2014 - 6064) -Recep Akkaya Hissesinde; Recep Akkayanın 23/2400 Hissesinde Emine Akkaya Lehine İntifa Hakkı.25.06.2004 Yev:8043 (25.06.2004 - 8043)
İpotek	-Ali Taşdemir Hissesinde; Pay Kuponu İşletmesi Ve Tic A.Ş. Lehine 59.992 Bedelle 1. Dereceden İpoteklidir. (7.2.1978 - 1041)

2434 ADA 3 PARSEL TAKYİDAT BİLGİSİ	
HANELER	TAKYİDAT KAYDI
Beyan	-*Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır.04.03.2005 Sayı:654 (Ümraniye Sulh Huk.Mah. 2004/542 E) (04.03.2005 - 654)
Şerh	-*İzale-İ Şuyu Davası Açıldığına Dair Şerh: 12.10.2006 Yev:19651 Ümraniye 2.Sulh Hk Mh 12/10/2006 Gün 2005/137 E Sy İle (12.10.2006 - 19651) -Gülay Karakal Hissesinde; İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 16.İcra Dairesi Nin 24/02/2016 Tarih 2015/23315 Es Sayılı Haciz Yazısı Sayılı Yazıları İle 9666.22 TL Bedel İle Alacaklı : Türk Ekonomi Bankası Aş Lehine Haciz İşlenmiştir. (01.03.2016 - 6519) -Remyapı İnşaat Madencilik Nakliye Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi Hissesinde; Satış Vaadi Vardır. Vaad Bedeli : 223978.68 TL . (09.12.2015 - 36132)
İrtifak	-763,37 M2 Lik Kısmında Teiaş Lehine İrtifak Hakkı (24.02.2014 - 6064)

2435 ADA 2 PARSEL TAKYİDAT BİLGİSİ	
HANELER	TAKYİDAT KAYDI
Şerh	-*İzale-İ Şuyu Davası Açıldığına Dair Şerh: 12.10.2006 Yev:19651 Ümraniye 2.Sulh Hk Mh 12/10/2006 Gün 2005/137 E Sy İle (12.10.2006 - 19651)

2435 ADA 3 PARSEL TAKYİDAT BİLGİSİ	
HANELER	TAKYİDAT KAYDI
Beyan	-*Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır.04.03.2005 Sayı:654 (Ümraniye Sulh Huk.Mah. 2004/542 E) (04.03.2005 - 654) -Arif Okur, Sefer Okur, Davut Okur, Emine Okur, Dursun Okur, Salih Okur Hisselerinde; Diğer (Konusu: Çayeli Sulh Hukuk Mahkemesinin 31/03/2015 Tarih 1984 5 Esas 1985/6 Karar Sayılı Yazısı İle Vasiyetnameye İlişkin Tescil Kararı Vardır. ) Tarih: - Sayı: (10.04.2015 - 11259)
Şerh	-*İzale-İ Şuyu Davası Açıldığına Dair Şerh: 12.10.2006 Yev:19651 Ümraniye 2.Sulh Hk Mh 12/10/2006 Gün 2005/137 E Sy İle (12.10.2006 - 19651) -Ergür Gürdere Hissesinde;İhtiyati Tedbir: İst.Anadolu 13.Asliye Hul.Mah.2013/65e Say.Dosyası (01.03.2013 - 6366) -İhtiyati Tedbir: İstanbul Anadolu 23. Asliye Hukuk Mahkemesi Nin 11/04/2013 Tarih 2013/766 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Sayılı Yazıları İle (Açıklama: Tapu İptali Ve Tescili ) (19.04.2013 - 12110) -Yaşar Köybaşı Hissesinde; İhtiyati Tedbir: İstanbul Anadolu 21.Asliye Hukuk Mahkemesi Nin 06/04/2013 Tarih 2013/134 E. Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Sayılı Yazıları İle (Açıklama: - ) (24.04.2013 - 12492) -Cahit Cansız Hissesinde; Kamu Haczi : Ümraniye Belediye Başkanlığı Mali Hizmetler Müdürlüğü Nin 08/12/2016 Tarih 2776265 Sayılı Haciz Yazısı Sayılı Yazıları İle. Borç : 47.587.94 TL (Alacaklı : Amme ) (09.12.2016 - 36716)

2435 ADA 4 PARSEL TAKYİDAT BİLGİSİ	
HANELER	TAKYİDAT KAYDI
Beyan	-İstanbul Anadolu 10.Sulh Hukuk Mahkemesi Nin 02/07/2014 Tarih (24.07.2014 - 25669)
Şerh	-*İzale-İ Şuyu Davası Açıldığına Dair Şerh: 12.10.2006 Yev:19651 Ümraniye 2.Sulh Hk Mh 12/10/2006 Gün 2005/137 E Sy İle (12.10.2006 - 19651)
İrtifak	-**8,98 M2 Lik Kısımda Teiaş Lehine İrtifak Hakkı (24.02.2014 - 6064) -**929,04 M2 Lik Kısımda Teiaş Lehine İrtifak Hakkı (24.02.2014 - 6064)

2435 ADA 5 PARSEL MALİK-HİSSE BİLGİSİ	
HANELER	TAKYİDAT KAYDI
Beyan	-*Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır.04.03.2005 Sayı:654 (Ümraniye Sulh Huk.Mah. 2004/542 E) (04.03.2005 - 654) -*Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır.04.03.2005 Sayı:656 (Ümraniye Sulh Huk.Mah. 2004/544 E) (04.03.2005 - 656) -*İstanbul Anadolu 6.Sulh Hukuk Mahkemesi Nin 15/12/2014 Tarih 2014/850 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Yazısı İle İzale-İ Şuyu Davası Açılmıştır. (24.12.2014 - 43843)
Şerh	-*İzale-İ Şuyu Davası Açıldığına Dair Şerh: 12.10.2006 Yev:19651 Ümraniye 2.Sulh Hk Mh 12/10/2006 Gün 2005/137 E Sy İle (12.10.2006 - 19651)
İrtifak***	-120,12 M2 Lik Kısımda Teiaş Lehine İrtifak Hakkı (24.02.2014 - 6064)

2435 ADA 6 PARSEL TAKYİDAT BİLGİSİ	
HANELER	TAKYİDAT KAYDI
Beyan	-*Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır.04.03.2005 Sayı:654 (Ümraniye Sulh Huk.Mah. 2004/542 E) (04.03.2005 - 654) -*Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır.04.03.2005 Sayı:658 (Ümraniye Sulh Huk.Mah. 2004/546 E) (04.03.2005 - 658)
Şerh	-*İzale-İ Şuyu Davası Açıldığına Dair Şerh: 12.10.2006 Yev:19651 Ümraniye 2.Sulh Hk Mh 12/10/2006 Gün 2005/137 E Sy İle (12.10.2006 - 19651)
İrtifak	-**592,07 M2 Lik Kısımda Teiaş Lehine İrtifak Hakkı (24.02.2014 - 6064) -**1608,65 M2 Lik Kısımda Teiaş Lehine İrtifak Hakkı (24.02.2014 - 6064)

2435 ADA 7 PARSEL TAKYİDAT BİLGİSİ	
HANELER	TAKYİDAT KAYDI
Şerh	-*İzale-İ Şuyu Davası Açıldığına Dair Şerh: 12.10.2006 Yev:19651 Ümraniye 2.Sulh Hk Mh 12/10/2006 Gün 2005/137 E Sy İle (12.10.2006 - 19651)

2435 ADA 8 PARSEL TAKYİDAT BİLGİSİ	
HANELER	TAKYİDAT KAYDI
Beyan	-*Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır.04.03.2005 Sayı:654 (Ümraniye Sulh Huk.Mah. 2004/542 E) (04.03.2005 - 654) -Sakine Akkuş Hissesinde; Diğer (Konusu: -Bizzat Gelmeden İşlem Yapılmaması Hususunda Dilekçesi Vardır(Çakmak Ana 8858 Nolu Dos.) ) Tarih: 12/06/2012 Sayı: - 3625
Şerh	-İzale-İ Şuyu Davası Açıldığına Dair Şerh: 12.10.2006 Yev:19651 Ümraniye 2.Sulh Hk Mh 12/10/2006 Gün 2005/137 E Sy İle (12.10.2006 - 19651)

2435 ADA 9 PARSEL TAKYİDAT BİLGİSİ	
HANELER	TAKYİDAT KAYDI
Beyan	-Ümraniye 1.Asliye Hukuk Mh Nin 14/04/2006 Gün Ve 2005/537 E 2006/176 K Sayılı İlamı Gereğince Havva Çakır İn Soyisminin Çelik Olduğuna Dair Dosyasına Evrak Eklenmiştir 26/02/2007 Sayı 666) (26.02.2007 - 666)
Şerh	-*İzale-İ Şuyu Davası Açıldığına Dair Şerh: 12.10.2006 Yev:19651 Ümraniye 2.Sulh Hk Mh 12/10/2006 Gün 2005/137 E Sy İle (12.10.2006 - 19651) -Fatih Aydemir, İsmail Hakkı Akbal Hisselerinde; 03.11.1980 - 4471 (03.11.1980 - 4471) -Necla Hıraoğlu Hissesinde; Necla Hıraoğlu Haciz:25/09/2002 Tarih Yev:8091 (25.09.2002 - 8091)

2436 ADA 2 PARSEL TAKYİDAT BİLGİSİ	
HANELER	TAKYİDAT KAYDI
Beyan	-*Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır.04.03.2005 Sayı:658 (Ümraniye Sulh Huk.Mah. 2004/546 E) (04.03.2005 - 658) -Zafer Zörgül Hissesinde; İstanbul Anadolu 30.Asliye Hukuk Mahkemesi Nin 02/01/2015 Tarih 2014/388 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Numaralı Dosyasında Davalıdır. (15.01.2015 - 1202)
Şerh	-*İzale-İ Şuyu Davası Açıldığına Dair Şerh: 12.10.2006 Yev:19651 Ümraniye 2.Sulh Hk Mh 12/10/2006 Gün 2005/137 E Sy İle (12.10.2006 - 19651) -Sinpaş Gyo A.Ş. Hissesinde; İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2 Asliye Hukuk Mahkemesine Nin 18/12/2012 Tarih 2012/784 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Sayılı Yazıları İle (Açıklama: -) (31.12.2012 - 35254) -İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2.Asliye Huk.Mah.Nin 2012/783 Esas Sayılı Dosyası (31.12.2012 - 35227) -Zafer Zörgül Hissesinde; İhtiyati Tedbir: İstanbul Anadolu 27.Asliye Hukuk Mahkemesi Nin08/07/2014 Tarih 2014/216 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Sayılı Yazıları İle (Açıklama: -) (14.07.2014 - 24239) -Kesinleşmemiş Mahkeme Kararı Vardır ( İstanbul Anadolu 30.Asliye Hukuk Mahkemesi Nin 10/05/2016 Tarih 2014/388 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Yazısı İle) (12.05.2016 - 15167) -Sinpaş Yapı Endüstrisi Ve Tic. A.Ş. Hissesinde; İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2.Asliye Huk.Mah.Nin 2012/783 Esas Sayılı Dosyası (31.12.2012 - 35227)

-İhtiyati Tedbir:Ümraniye 2.Asliye Hukuk Mahkemesi 2012/784esas Sayılı Dosyası (31.12.2012 - 35254) -İhtiyati Tedbir:İst.Anadolu 11.Asliye Hukuk Mah.Nin 2013/179 Esas Sayılı Dosyası (28.10.2013 - 30943) -İhtiyati Tedbir: İstanbul Anadolu 20. Asliye Hukuk Mahkemesi Nin 16/06/2014 Tarih 2012/519 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Sayılı Yazıları İle (Açıklama: İhtiyati Tedbir: İstanbul Anadolu 20. Asliye Hukuk Mahkemesi Nin 16/06/2014 Tarih 2012/519 Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Sayılı Yazıları İle (Açıklama: Çakmak Mah.2429 Ada 1 Parselin 13/2400 Hissesi,2426 Ada 1 Parselin 15/2400 Hissesi,2424 Ada 1 Parselin 8/2400 Hisseleri Davacılar Zekiye Şahin Alan,Hüseyin Erdemoğlu Vekili Tarafından Davalılar Adına Açılan Tapu İptali Ve Tescil Davası Sonuna Kadar 3. Kişilere Devir Ve Temlikinin Önlenmesi) ) (19.06.2014 - 21216)
---

2437 ADA 1 PARSEL TAKYİDAT BİLGİSİ	
HANELER	TAKYİDAT KAYDI
Beyan	-*Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır.04.03.2005 Sayı:658 (Ümraniye Sulh Huk.Mah. 2004/546 E) (04.03.2005 - 658) -*Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır.04.03.2005 Sayı:658 (Ümraniye Sulh Huk.Mah. 2004/546 E) (04.03.2005 - 654) -Hüseyin Bingöl Hissesinde; Diğer (Konusu: Bizzat Gelmeden İşlem Yapılmamasına Dair Dilekçesi Vardır ) Tarih: 01/12/2011 Sayı: 5199
Şerh	-*İzale-İ Şuyu Davası Açıldığına Dair Şerh: 12.10.2006 Yev:19651 Ümraniye 2.Sulh Hk Mh 12/10/2006 Gün 2005/137 E Sy İle (12.10.2006 - 19651) -Musa Abayrak Hissesinde; İcrai Haciz : İstanbul Anadolu 21. İcra Dairesine Nin 07/04/2015 Tarih 2015/1065 Esas Sayılı Haciz Yazısı Sayılı Yazıları İle 12967.58 TL Bedel İle Alacaklı: - Lehine Haciz İşlenmiştir. (16.04.2015 - 12109) -Kamu Haczi : Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı İstanbul Sosyal Güvenlik İl Müdürlüğü Ümraniye Sosyal Güvenlik Merkezi Nin 07/01/2016 Tarih 486.566 Sayılı Haciz Yazısı Sayılı Yazıları İle. Borç : 26300.00 TL (Alacaklı : Ümraniye Sosyal Güvenlik Merkezi ) (12.01.2016 - 829) -Bor Konut İnş. San. Ve Tic. Ltd. Şti. , Murat Doğan, İsmail Odabaş, Ahmet Şenocak Hisselerinde;Kat Karşılığı Satış Vaadi:28.07.2004 Yev:9331( Hisselerinin %70 İnde Metin Yeşilyurt Ve Bor Konut Yeşilyurt Toplu Konut Yapı Tic.Ltd.Şti.Lehlerine) (28.07.2004 - 9331)

2437 ADA 3 PARSEL TAKYİDAT BİLGİSİ	
HANELER	TAKYİDAT KAYDI
Beyan	-*Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır.04.03.2005 Sayı:658 (Ümraniye Sulh Huk.Mah. 2004/546 E) (04.03.2005 - 658) -*Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır.04.03.2005 Sayı:658 (Ümraniye Sulh Huk.Mah. 2004/546 E) (04.03.2005 - 654) -*Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır.04.03.2005 Sayı:656 (Ümraniye Sulh Huk.Mah. 2004/544 E) (04.03.2005 - 656) -Cevat Kaydok Hissesinde; İstanbul Anadolu 1. Asliye Hukuk Mahkemesi Nin 18/12/2013 Tarih 2013/508 E. Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Numaralı Dosyasında Davalıdır. (27.12.2013 - 38654)
Şerh	-*İzale-İ Şuyu Davası Açıldığına Dair Şerh: 12.10.2006 Yev:19651 Ümraniye 2.Sulh Hk Mh 12/10/2006 Gün 2005/137 E Sy İle (12.10.2006 - 19651) -Cevat Kaydok Hissesinde; Kesinleşmemiş Mahkeme Kararı Vardır ( İstanbul Anadolu 1. Asliye Hukuk Mahkemesi Nin 27/04/2015 Tarih 2013/508 Esas Sayılı Mahkeme Müzekkeresi Yazısı İle) (04.05.2015 - 13946) -*Sinpaş Gyo A.Ş. Hissesinde; İhtiyati Tedbir: Ümraniye 1.Asliye Hukuk Mah.Nin 2012/533 Esas Sayılı Dosyası (22.08.2012 - 22055)

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

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

#### 4.3.3. Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan resmi imar durumu yazıları ve alınan şifahi bilgilere göre; değerlendirme konusu parseller 21.06.2011 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Ümraniye Sitesi Mahallesi, 37 Pafta Revizyon İmar Planı kapsamında bulunmaktadır.

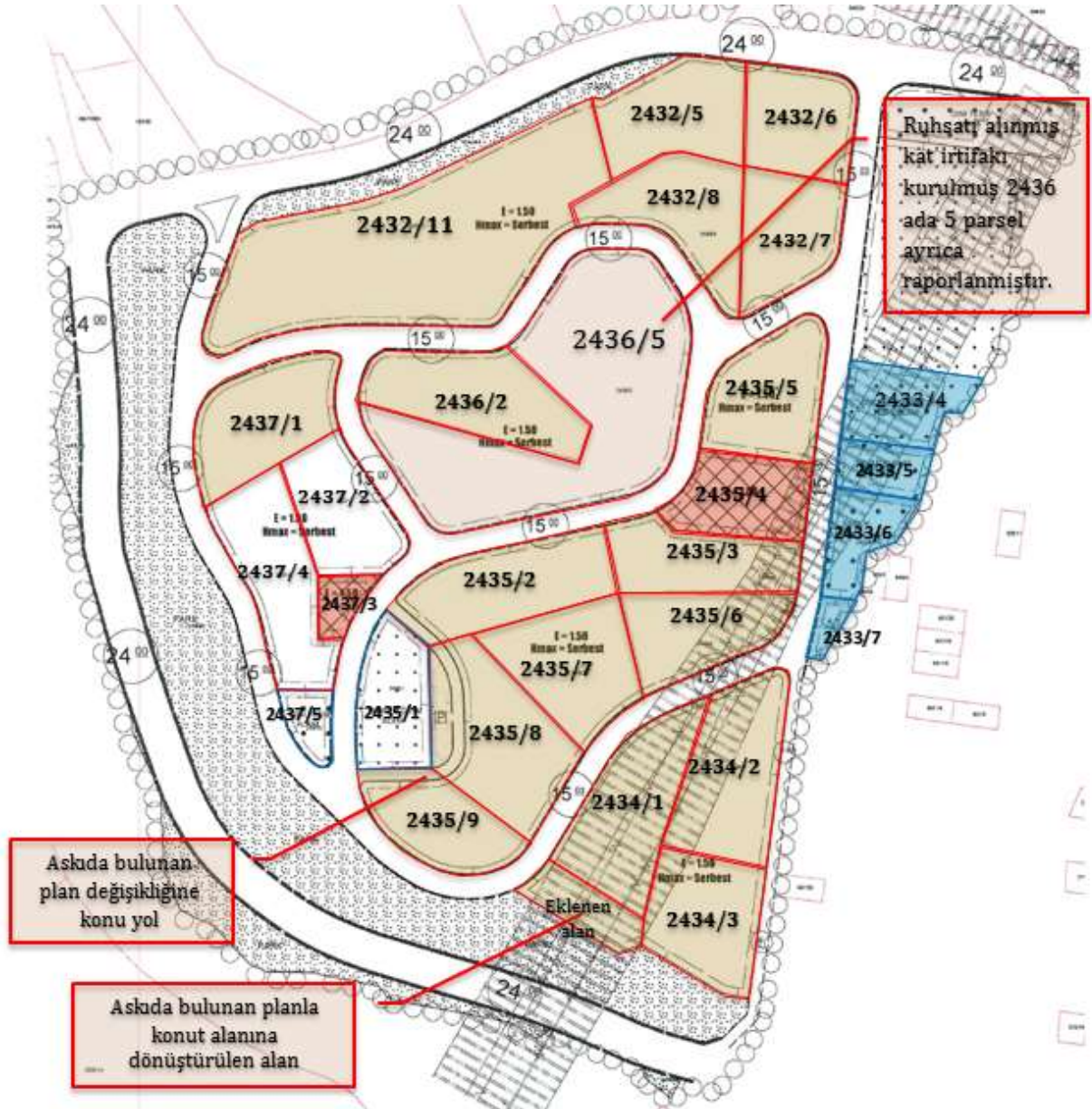
Konu parsellere ilişkin detaylı imar durumları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

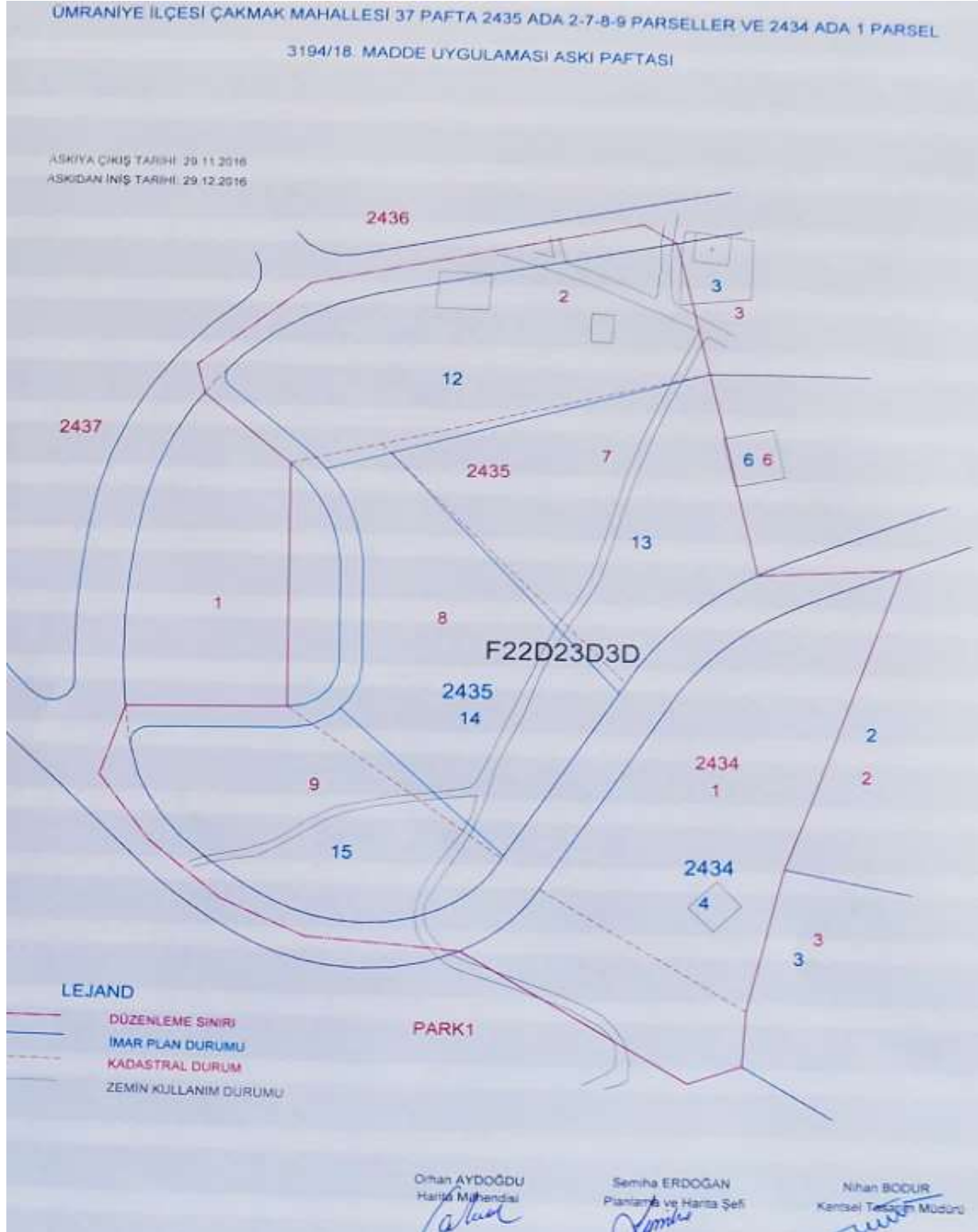
Rapor tarihi itibarıyla Ümraniye Belediyesinde yapılan incelemede; değerlendirme konusu taşınmazlardan 2435 ada 2, 7, 8 ve 9 parsellerin yer aldığı alana ilişkin 3194 sayılı İmar Kanunu 18.madde uygulaması revizyonu sebebiyle revize pafta 29.11.2016 tarihinde askıya çıkmıştır.

Plana ilişkin revizyon; İBB tarafından talep edilmiş olup 2435 ada 1 parselin (Eğitim tesisi) çevresinden yol geçirilmesi ve park alanı ayrılmasına ilişkindir. Askıdaki planda; 2435 ada 1 parseldeki revizyon sebebiyle yol ve yeşil alana ayrılması için yapılan kesinti 2434 ada 1 parselde konut alanı olarak eklenmiştir.

Askıda olan 18.madde uygulaması paftası dâhilindeki parsellerin imar koşulları askı sürecinin tamamlanmasını müteakip kesinleşecektir.

**Mer'î İmar Planı**







Tablo. 6 Konu Gayrimenkullere İmar Bilgileri

ADA	PARSEL	İMAR LEJANDI	EMSAL	HMAKS	AÇIKLAMA	
2432	5	KONUT	1,50	SERBEST	**** Raylı Sistem Daire Başkanlığı görüşü alınmalıdır.	
2432	6	KONUT	1,50	SERBEST		
2432	7	KONUT	1,50	SERBEST		
2432	8	KONUT	1,50	SERBEST		
2432	*11	KONUT	1,65	SERBEST		
2433	4	SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS			**Söz konusu parseller imar uygulaması kapsamında Kamu Alanları için yapılan K.O.P. kesintisi ile oluşmuştur.	
2433	5	RESMİ KURUM				
2433	6	SAĞLIK TESİSİ				
2433	7	TEKNİK ALT YAPI				
2434	1	KONUT			*** Askı sürecinde	
2434	2	KONUT	1,50	SERBEST	Max. İrtifa TEİAŞ görüşü doğrultusunda belirlenecektir.	
2434	3	KONUT	1,50	SERBEST	Max. İrtifa TEİAŞ görüşü doğrultusunda belirlenecektir	
2435	2	KONUT			*** Askı sürecinde	
2435	3	KONUT	1,50	SERBEST	**** Raylı Sistem Daire Başkanlığı görüşü alınmalıdır.	Max. İrtifa TEİAŞ görüşü doğrultusunda belirlenecektir.
2435	4	TİCARET	1,50	SERBEST	Max. İrtifa TEİAŞ'dan alınacak ön olura göre belirlenecektir.	
2435	5	KONUT	1,50	SERBEST	Max. İrtifa TEİAŞ'dan alınacak ön olura göre belirlenecektir.	
2435	6	KONUT	1,50	SERBEST	Max. İrtifa TEİAŞ'dan alınacak ön olura göre belirlenecektir.	
2435	7	KONUT			*** Askı sürecinde	
2435	8	KONUT			*** Askı sürecinde	
2435	9	KONUT			*** Askı sürecinde	
2436	2	KONUT	1,50	SERBEST	**** Raylı Sistem Daire Başkanlığı görüşü alınmalıdır.	
2437	1	KONUT	1,50	SERBEST		
2437	3	TİCARET	1,50	SERBEST		

\*Çakmak Mahallesi, 37 Pafta, 829 ile 872 adaları kapsayan alanda ilçe belediyesince İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulamaları yapılmış olup bu çalışma 24.02.2014 tarih ve 6064 yevmiye ile Tapu Sicil Müdürlüğü'nce tescil edilerek tamamlanmıştır. Söz konusu parselin eski 1, 2, 3, 4 numaralı parselleri bu imar uygulaması sonucu oluşmuş olup, 25.11.2016 tarih, 35200 yevmiye ile tevhidten 11 parsel olarak tapuya tescil edilmiştir.

\*\* 2433 ada 4, 5, 6 ve 7 numaralı parseller; imar uygulaması kapsamında Kamu Alanları için yapılan K.O.P. kesintisi ile oluşmuş olup, 21.06.2011 t.t. 1/1000 ölçekli Ümraniye, Site Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında donatı lejantında kalmaktadır.

\*\*\* Söz konusu parsellerin yer aldığı bölgede İstanbul 9. İdare Mahkemesi 2012/134 E. Ve 2014/364 K. Nolu kararı gereği hazırlanan plan tadilatı çalışması tamamlanmış olup, itirazlarının değerlendirilmesi amacıyla 1 ay süre ile 29.11.2016 tarihinde askıya çıkmış ve 29.12.2016 tarihinde askıdan indirilecektir. Rapor tarihinde plan askı süreci devam etmektedir. Askıdaki plana göre, söz konusu parselde yapılan değişiklik, 2435 ada 2, 7, 8, 9 parsellerin etkilendiği 2435 ada 1 parselde yer alan Temel Eğitim Alanı'nın çevresinden geçen yol ve otopark alanında kalan 2.385 m<sup>2</sup> alanın DOP kesintisinin (sıfırlanması amacıyla) 2434 ada 1 parselde taşınması ve parsel numaralarının değişikliğe uğraması şeklinde özetlenebilir. Ayrıca parselin imar haklarının bir kısmının askı öncesi dönemdeki "Ümraniye, Site Mahallesi 37 Pafta Revizyon Uygulama İmar Planı" plan notları 16. Maddesinde "Plan tasdik sınırları içinde kalmak ve transfere konu parsel maliklerinin muvafakati ile parseller arasında emsal transferi yapılabilir." notuna istinaden 1.872,06 m<sup>2</sup> emsal alanının "3436 ada 5 parsel de kullanılmış olduğu 3436 ada 5 parsel uygulama projeleri alan hesaplarında görülmüştür.

\*\*\*\* 22.04.2016 t.t. Ümraniye - Ataşehir – Göztepe Metro Hattı Projesine ilişkin 1/100 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndan etkilenmekte olup, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistem Daire Başkanlığı görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

Değerleme konusu parsellere ilişkin imar durumu yazıları ve plan notlarına ilişkin veriler rapor eklerinde yer almaktadır.

Plan notlarında; aşağıdaki ifadeler yer almakta olup geliştirme hesaplarında konu maddelerden faydalanılmıştır.

12. madde: Parsellerin birleşmesinin teşvik edilmesi amacı ile parsel büyüklüğünde 10.000 m<sup>2</sup> ye ulaşıldığında %5, 20.000 m<sup>2</sup> ye ulaşıldığında %10 emsal arttırımı yapılır.

16. madde: Plan tasdik sınırları içinde kalmak ve transfere konu parsel maliklerinin muvafakatı ile parseller arasında emsal transferi yapılabilir.

Bahsi geçen plan notu maddeleri doğrultusunda 2432 ada 11 parselde yapılanma hakkı E:1,65 olarak kullanılarak avan proje onayı gerçekleştirilmiştir.

#### **4.3.4. Gayrimenkullerin Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler**

Değerleme Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu 2432 ada 11 parsel için 08.11.2016 tarihinde avan proje onaylanmıştır. Konu parselin yüzölçümü 20.000 m<sup>2</sup> üzerinde olduğu için E:1,65 yapılanma şartlarında ve 2434 ada 1 parselden 2432 ada 11 parsel emsal transferi yapılarak (4.902,72 m<sup>2</sup> emsal alan) avan proje onayı gerçekleştirilmiştir. Değerleme tarihi itibarıyla 2432 ada 11 parsel üzerinde herhangi bir inşai faaliyete rastlanmamıştır.

Diğer parsellere ilişkin ilişkin Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş. ile Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 21.01.2016 tarihi itibarıyla Kat Karşılığı Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi imzalanmış ancak henüz bu parseller için onaylı proje, ruhsat vb. belge bulunmadığı görülmüştür.

Ümraniye Belediyesi Planlama Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; 2435 Ada 2, 7, 8, 9 parseller ile 2434 Ada 1 parsel genelinde plan tadilatının tamamlandığı ve 18. Madde uygulamasının rapor tarihinde askı sürecinin devam ettiği öğrenilmiştir. (Söz konusu plan tadilatı; 2435 ada 1 parselde yer alan Temel Eğitim Alanı'nın çevresinden yol geçirilmesi ile ilgili Mahkeme kararı gereğince yapılmış olup askı süreci devam etmektedir.) Bahsi geçen parsellerle ilgili 3194 sayılı İmar Kanunu 18. Madde Uygulaması Askı paftasının sürecinin tamamlanmaması nedeni ile hali hazırda uygulama yapılamamaktadır.

#### **4.3.5. Yapı Denetim Kuruluşuna Ait Bilgiler**

29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) ve Değerleme Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir uygulama bulunmamaktadır.

#### **4.3.6. Gayrimenkullere İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler (Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)**

Ümraniye Belediyesi Planlama Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre;

2435 Ada 2, 7, 8, 9 parseller ile 2434 Ada 1 parsel genelinde plan tadilatının tamamlandığı ve 18. Madde uygulamasının rapor tarihinde askı sürecinin devam ettiği öğrenilmiştir. (Söz konusu plan tadilatı; 2435 ada 1 parselde yer alan Temel Eğitim Alanı'nın çevresinden yol geçirilmesi ile ilgili Mahkeme kararı gereğince yapılmış olup askı süreci devam etmektedir.)

2432 ada 1, 2, 3, 4 parseller 25.11.2016 tarihinde 35200 yevmiye ile tevhit edilerek; 2432 ada 11 parsel olarak tapuya tescili yapılmıştır.

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

- **2432 Ada 5 Parsel:** Sinpaş GYO A.Ş. 8251/80000 hissesi 23.11.2015 tarihinde trampa işlemi ile tescil edilmiştir.
- **2432 Ada 6 Parsel:** Sinpaş GYO A.Ş. 1139/20000 hissesi 23.11.2015 tarihinde trampa işlemi ile tescil edilmiştir.
- **2432 Ada 6 Parsel:** Sinpaş GYO A.Ş. 84714/240000 hissesi 24.02.2014 tarihinde imar uygulaması ile tescil edilmiştir.
- **2432 Ada 7 Parsel:** Sinpaş GYO A.Ş. 5099/30000 hissesi 23.11.2015 tarihinde trampa işlemi ile tescil edilmiştir.
- **2432 Ada 7 Parsel:** Sinpaş GYO A.Ş. 26831/240000 hissesi 24.02.2014 tarihinde imar uygulaması ile tescil edilmiştir.
- **2432 Ada 8 Parsel:** Sinpaş GYO A.Ş. 95933/240000 hissesi 24.02.2014 tarihinde imar uygulaması ile tescil edilmiştir.
- **2432 Ada 11 Parsel:** 2432 Ada 3, 4, 9 ve 10 parsellerin (1, 2, 3, 4 parseller) 25.11.2016 tarihli tevhit işlemi ile 2432 Ada, 11 parsel meydana gelmiştir. Konu parselde; Sinpaş GYO A.Ş. 130388871853/183723440000, 14573020399/110234064000 ve 57480707/9186172000 hisseleri tescil edilmiştir.
- **2433 Ada 4 Parsel:** Sinpaş GYO A.Ş 17/3200 hissesi 25.03.2016 tarihinde satış işlemi ile tescil edilmiştir.
- **2433 Ada 4 Parsel:** Sinpaş GYO A.Ş 192809/240000 hissesi 24.02.2014 tarihinde imar uygulaması ile tescil edilmiştir.
- **2433 Ada 5 Parsel:** Sinpaş GYO A.Ş 741/80000 hissesi 18.03.2015 tarihinde satış işlemi ile tescil edilmiştir.
- **2433 Ada 5 Parsel:** Sinpaş GYO A.Ş 57614/240000 hissesi 24.02.2014 tarihinde imar uygulaması ile tescil edilmiştir.
- **2433 Ada 6 Parsel:** Sinpaş GYO A.Ş 3439/2880000 hissesi 05.04.2016 tarihinde satış işlemi ile tescil edilmiştir.
- **2433 Ada 6 Parsel:** Sinpaş GYO A.Ş 34529/240000 hissesi 24.02.2014 tarihinde imar uygulaması ile tescil edilmiştir.
- **2433 Ada 7 Parsel:** Sinpaş GYO A.Ş 172183/240000 hissesi 24.02.2014 tarihinde imar uygulaması ile tescil edilmiştir.
- **2434 Ada 1 Parsel:** Sinpaş GYO A.Ş 139484/240000 hissesi 24.02.2014 tarihinde imar uygulaması ile tescil edilmiştir.
- **2434 Ada 2 Parsel:** Sinpaş GYO A.Ş 1323/64000 hissesi 05.04.2016 tarihinde satış işlemi ile tescil edilmiştir.
- **2434 Ada 2 Parsel:** Sinpaş GYO A.Ş 114310/240000 hissesi 24.02.2014 tarihinde imar uygulaması ile tescil edilmiştir.
- **2434 Ada 3 Parsel:** Sinpaş GYO A.Ş 177/200000 hissesi 07.10.2016 tarihinde trampa işlemi ile tescil edilmiştir.
- **2434 Ada 3 Parsel:** Sinpaş GYO A.Ş 194535/240000 hissesi 24.02.2014 tarihinde imar uygulaması ile tescil edilmiştir.
- **2435 Ada 2 Parsel:** Sinpaş GYO A.Ş 8789/120000 hissesi 23.11.2015 tarihinde trampa işlemi ile tescil edilmiştir.
- **2435 Ada 3 Parsel:** Sinpaş GYO A.Ş 41426/240000 hissesi 24.02.2014 tarihinde imar uygulaması ile tescil edilmiştir.
- **2435 Ada 4 Parsel:** Sinpaş GYO A.Ş 47363/60000 hissesi 16.10.2015 tarihinde satış işlemi ile tescil edilmiştir.
- **2435 Ada 5 Parsel:** Sinpaş GYO A.Ş 18091/240000 hissesi 23.11.2015 tarihinde trampa işlemi ile tescil edilmiştir.
- **2435 Ada 6 Parsel:** Sinpaş GYO A.Ş 19509/80000 hissesi 23.11.2015 tarihinde trampa işlemi ile tescil edilmiştir.
- **2435 Ada 7 Parsel:** Sinpaş GYO A.Ş 209602/240000 hissesi 24.02.2014 tarihinde imar uygulaması ile tescil edilmiştir.
- **2435 Ada 8 Parsel:** Sinpaş GYO A.Ş 139681/240000 hissesi 25.03.2016 tarihinde satış işlemi ile tescil edilmiştir.
- **2435 Ada 9 Parsel:** Sinpaş GYO A.Ş 19/400 hissesi 07.10.2016 tarihinde trampa işlemi ile tescil edilmiştir.
- **2435 Ada 9 Parsel:** Sinpaş GYO A.Ş 65670/240000 hissesi 24.02.2014 tarihinde imar uygulaması ile tescil edilmiştir.
- **2436 Ada 2 Parsel:** Sinpaş GYO A.Ş 17/8000 hissesi 17.04.2014 tarihinde satış işlemi ile tescil edilmiştir.

#### **4.3.7. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı, Varsa Söz Konusu Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi**

Hali hazırda yürürlükte bulunan 21.06.2011 t.t.li "Ümraniye Site Mahallesi 1/1000 ölçekli 37 Pafta Uygulama İmar Planı Revizyonu" kapsamında yer alan 23 adet parselin (Tablo 4 ve açıklamalarında belirtildiği üzere bazı kısımlarda imar uygulama çalışmaları ile plan tadilatları askı sürecinde devam etmektedir) verilen fonksiyonların, 3194 sayılı İmar Kanunu gereği 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına aykırı olarak değiştirilemeyeceğinden gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmaya devam etmesinde imar durumu açısından bir sakınca görülmemiştir.

Değerleme konusu parseller hisseli mülkiyet yapısına sahip olup Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisseleri üzerinde herhangi bir rehin bulunmamakta ancak bazıları üzerinde İhtiyati Tedbir şerhleri ve dava beyanları bulunmaktadır. Söz konusu İhtiyati Tedbirler; bölgede İmar Kanunu'nun 18. Maddesi Uygulaması'ndan sonra yapılan itirazlar ve mahkeme kararları sonucunda tescil edilmiş kayıtlardır.

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

##### C Bendinde;

*"Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır."* denmektedir.

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

##### J Bendinde;

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

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

Söz konusu İhtiyati Tedbir şerhleri, değerlendirme konusu 2432 Ada 6, 7, 8 parseller, 2433 Ada 4, 5, 6 parseller, 2434 Ada 2 Parsel, 2436 Ada 2 Parsel, 2437 Ada 3 Parsel numaralı taşınmazlarda bulunan Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisseleri üzerinde bulunmaktadır. Söz konusu tedbir şerhlerinin bölgede yapılan 18. Madde uygulamasına yapılan itirazlar sonucunda konulduğu anlaşılmıştır. Diğer hisseler üzerinde bulunan haciz şerhlerinde ise haciz işlemlerinin hisse özelinde yapılabileceği ilgili kanun maddesinde belirtilmiş olup Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki hisseleri etkilememektedir. Sonuç olarak değerlendirme konusu gayrimenkuller üzerindeki kayıtların büyük çoğunluğu bölgedeki İmar Kanununun 18. Maddesinin uygulanması ile ilgili itirazlardan kaynaklanmakta olup Belediyesinden alınan bilgiye göre itirazların çözümüne ilişkin çalışmaların tamamlandığı ancak 2435 ada 2, 7, 8 ve 9 parseller ile bu parsellerin DOP'unun 0'a eşitlenmesi maksadıyla alanı değişecek olan 2434 ada 1 parseli kapsayan 18 uygulaması askı süreci, rapor tarihinde devam etmektedir. Çözömlenen parsellerde ise imar koşullarınca inşaat izni verilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların takyidat kayıtlarında yapılan incelemede, taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü'nde bulunmasına engel teşkil edecek herhangi bir duruma rastlanılmamış olup;

2432 Ada 5, 6, 7 ve 8 parsel numaralı taşınmazlarda bulunan mülkiyet paylarının,

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

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

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

2436 Ada 2 parsel numaralı taşınmazda bulunan mülkiyet paylarının,

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

2432 Ada 11 parsel numaralı taşınmaza ilişkin avan proje onayı gerçekleşmiş ancak henüz ruhsat aşamasına gelinmemiş olduğundan söz konusu parselde bulunan mülkiyet payının da "**Arsalar**" başlığı altında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü'nde bulunmasına engel bir durum olmadığı görülmüştür.

## 5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

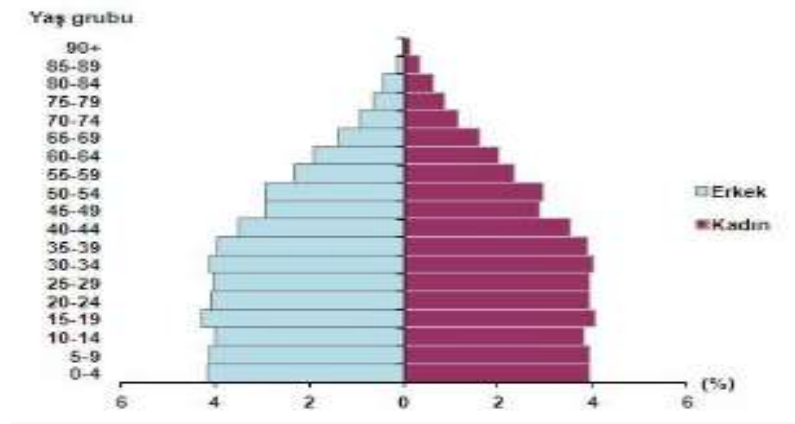
### 5.1. Demografik Veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 78.741.053 kişi olarak belirlenmiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2015 yılında, bir önceki yıla göre 1.045.149 kişi artmıştır. Erkek nüfusun oranı %50,2 (39.511.191 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (39.229.862 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Türkiye'de yıllık nüfus artış hızı 2014 yılında %0,13,3 iken, 2015 yılında %0,13,4'e yükselmiştir.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2014 yılında %91,8 iken, bu oran 2015 yılında %92,1'e yükselmiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,9 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 14.657.434 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla %6,7 (5.270.575 kişi) ile Ankara, %5,3 (4.168.415 kişi) ile İzmir, %3,6 (2.842.547 kişi) ile Bursa ve %2,9 (2.288.456 kişi) ile Antalya illeri takip etti. Bayburt ili ise 78.550 kişi ile en az nüfusa sahip il oldu.

#### Grafik 1. Nüfus Piramidi



Kaynak: [www.tuik.gov.tr](http://www.tuik.gov.tr)

Türkiye'de 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2015 yılında, bir önceki yılda olduğu gibi %67,8 (53.359.594 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24'e (18.886.220 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,2'ye (6.495.239 kişi) yükselmiştir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2014 yılına göre 1 kişi artarak 102 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2.821 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu il olmuştur. İstanbul'u sırasıyla; 493 kişi ile Kocaeli, 347 kişi ile İzmir ve 283 kişi ile Gaziantep takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli olmuştur.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 55, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 275 olarak gerçekleşmiştir. (Kaynak TÜİK 2015 yılı sonuçları)

### 5.2. Ekonomik Veriler

#### 5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

2015 yılında küresel büyüme uzun dönem ortalamasının altında gerçekleşmiştir. Emtia fiyatlarındaki düşük seyir, küresel enflasyon oranlarında yukarı yönlü baskı oluşmasını engellemektedir. Fed faiz artışlarının beklenenden daha ılımlı ve kademeli olacağı anlaşılmış ve diğer gelişmiş ülke merkez bankaları düşen enflasyona ilave destekleyici para politikaları ile yanıt vermiştir. Finansal piyasalarda oynaklık dalgalı bir seyir izlerken, yılbaşından bu yana gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy akımları artmıştır. Küresel risk iştahında ve gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımlarında gözlenen artışa rağmen, söz konusu ülkelerin geçmişte olduğu gibi finansal istikrarı artırıcı tedbirler almaya devam etmesi önem arz etmektedir. (TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2016).

Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü (OECD) tarafından yayınlanan Ara Dönem Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda; küresel ticaret artışındaki çöküşün, küreselleşmenin hız kestiğinin sinyali olduğu ve küresel ekonomik büyümedeki yavaşlamaya katkıda bulunduğu belirtildi. OECD yayınladığı raporda, 2016 ve 2017 yılları için küresel büyüme tahminini 0,1'er puan aşağı çekerek %2,9 ve %3,2 olarak belirledi. 2008 finansal krizinden bu yana, küresel ticaret ve büyüme birlikte canlandırılmaya çalışılmaktadır. Kurum 2016 yılı büyüme tahminini (Haziran raporuna göre) ABD için %1,8'den %1,4'e, Avro Bölgesi için %1,6'dan %1,5'e ve Japonya için %0,7'den %0,6'ya revize etti. Ayrıca Brexit kararı alan İngiltere'nin 2017 yılı büyüme tahmini %2'den %1'e indirildi. (Kaynak: Ekonomi Bakanlığı, Ekonomik Araştırmalar ve Değerlendirme Genel Müdürlüğü)

**Tablo. 7 OECD Dünya Ekonomisi Tahmini Büyüme Oranları Değişimi**

	2015	2016		2017	
		September 2016 Projections	difference from June EO <sup>2</sup>	September 2016 Projections	difference from June EO <sup>2</sup>
World	3.1	2.9	-0.1	3.2	-0.1
United States	2.6	1.4	-0.4	2.1	-0.1
Euro area	1.9	1.5	-0.1	1.4	-0.3
Germany	1.5	1.8	0.2	1.5	-0.2
France	1.2	1.3	-0.1	1.3	-0.2
Italy	0.6	0.8	-0.2	0.8	-0.6
Japan	0.5	0.6	-0.1	0.7	0.3
Canada	1.1	1.2	-0.5	2.1	-0.1
United Kingdom	2.2	1.8	0.1	1.0	-1.0
China	6.9	6.5	0.0	6.2	0.0
India <sup>3</sup>	7.6	7.4	0.0	7.5	0.0
Brazil	-3.9	-3.3	1.0	-0.3	1.4
Rest of the World	2.0	2.3	-0.1	2.8	-0.2

**Kaynak:** <https://www.oecd.org/>

IMF (Uluslararası Para Fonu) düzenli olarak hazırladığı Küresel Ekonomi Görünüm Raporu'nun Nisan ayı 2016 güncellemesine göre;

Gelişmekte olan ülkelerin 2016 yılında küresel ekonomiden en büyük payı alması beklenmektedir. Fakat gelişmekte olan ülkelerin içerisinde dengesiz bir dağılım izlenmekte aynı zamanda büyümenin son 20 yılı oranlarının altında kaldığı görülmektedir. Brezilya ve Rusya gibi gelişmekte olan ülkeler arasında önemli yer teşkil eden ülkelerin henüz derin bir durgunluktan çıkmadığı görülmektedir. Aynı zamanda petrol ihraç eden ülkelerin de petrol fiyatlarındaki düşüşler ve küresel ekonomide uygulanan daha sıkı parasal politikalar sebebiyle zor bir durumda olduğu izlenmektedir. Hindistan ve Çin gibi küresel ekonominin lokomotifleri sayılan iki ülkede ticarette büyüme hızı düşüş göstermektedir. Bu durum gelişmekte olan ekonomilerin genel olarak yatırım hızının düşüşünden kaynaklanmaktadır. Gelişmekte olan ülkeler arasında ciddi ekonomik sıkıntı sinyalleri veren bir başka ülke ise Rusya'dır. Rusya'da bir süredir devam eden ekonomik durgunluğun 2016 ve 2017 yıllarında da devam etmesi beklenmektedir.

İç pazarlarda artarak devam eden kırılganlıklara bağlı olarak gelişmekte olan ülkelerde ekonomik sorunların artması muhtemeldir. Bu durumun sebep olacağı en önemli muhtemel senaryolar gelişmekte olan ülkelerde para birimlerinin daha da fazla değer kaybetmesi ve buna bağlı olarak özel şirketlerde bilanço bozulmaları, dış yatırımın azalması ve iç talebin hızlı bir şekilde düşmesidir. Bir başka tehdit devamlı düşüşte olan petrol fiyatları sebebiyle petrol ihraç eden ülkeler için geçerlidir. Bütün bunlara bağlı olarak 2015 yılının ikinci yarısından itibaren ekonomik aktivitenin bu ülkeler için yavaşladığı görülmektedir. Buna ek olarak sıkılaştırılan para politikaları ile birlikte daha zorlu finansal koşullar olduğu izlenmektedir. Konjonktürün bu şekilde devam etmesi durumunda beklenen büyümenin sağlanması mümkün görülmemektedir. Sonuç olarak düşük üretim oranları, düşük talep ve düşük enflasyonun önüne geçilmesi olanaksız hale gelecektir. Politik risklerin

dışında küresel ekonomiyi tehdit eden diğer önemli bir risk ise jeopolitik sorunlardır. Terörizm, mülteci krizleri ve salgın hastalıklar bu risklerin başında gelmektedir. Bu tehditlerin kontrol altına alınamaması durumunda küresel ekonomi ve ticaret üzerinde ciddi etkiler yaratma potansiyeli oluşabilecektir.

(IMF Küresel Ekonomi Raporu)

İş Bankası Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki gelişmeler Ekim 2016 raporunda;

- OECD 21 Eylül'de yayımladığı ara dönem küresel ekonomik görünüm raporunda daha önce 2016 için yaptığı %3'lük küresel büyüme tahminini %2,9'a düşürmüştü, 2017 büyüme tahminini de 0,1 puan indirerek %3,2'ye çekmiştir.
- Cezayir'de düzenlenen Uluslararası Enerji Forumu'nun ardından gerçekleştirilen gayri resmî OPEC toplantısında petrol üretiminin kısıtlanması konusunda anlaşmaya varılmıştır. Buna göre, halihazırda 33,2 milyon varil olan OPEC üyelerinin günlük ham petrol üretiminin 32,5-33,0 milyon varil düzeyine indirilmesi hedeflenmektedir.
- Fed, 20-21 Eylül'deki toplantısında faiz oranlarını değiştirmemiştir. Fed faiz artırımına gitmek için koşulların güçlendiğini ancak, ekonominin iyileştiğine dair daha fazla işaret görmek istediğini ifade etmiştir. Merkez Bankasının toplantı sonrasında yaptığı açıklamalar Aralık ayında faiz artırılacağına dair beklentileri desteklemiştir.
- Euro Alanı'nda açıklanan öncü verilere göre yıllık TÜFE artışı Eylül ayında %0,4 düzeyinde gerçekleşmiştir. Böylece enflasyon Haziran 2014'ten bu yana en yüksek düzeyine çıkmıştır.
- ECB 8 Eylül'de gerçekleştirdiği toplantısında para politikasında değişiklik yapmamıştır. İngiltere Merkez Bankası da Eylül ayında yaptığı toplantısında politika faiz oranını değiştirmeyizken varlık alım programının büyüklüğünü 435 milyar sterlin düzeyinde tutmuştur.
- BoJ (Japonya Merkez Bankası), 21 Eylül'de para politikasının çerçevesinde değişiklik yaparak getiri eğrisini hedef alacağını duyurmuştur. Parasal taban hedefinden vazgeçen BoJ varlık alımlarını uzun vadeli hazine tahvili faizlerini kontrol altında tutmak amacıyla kullanacağını belirtmiştir.

Çeşitli kurumların yayınlamış olduğu ekonomik analizler ve sentezler doğrultusunda küresel çapta ekonomideki büyümenin gerilediği veya gerileme eğiliminde olduğu görülmektedir. Özellikle dünya ekonomisinde önemli yere sahip Ülkemizin de içinde bulunduğu Gelişmekte olan ülkelerde de bu yavaşlama devam etmektedir.

### 5.2.2. Türkiye'de Genel Ekonomik Durum

Türkiye iç talebin desteğiyle büyümeye devam etmiştir. Yılın ikinci çeyreğinde bir miktar ivme kaybetse de tüketim harcamaları 5,2 puan ile büyümeye en fazla katkıyı sağlayan kalem olmuştur. Bu dönemde, kamunun tüketim harcamalarına hız verdiği görülmektedir. Nitekim, sabit fiyatlarla yıllık bazda %15,9 oranında artan kamu tüketimi 2009 yılının son çeyreğinden bu yana en hızlı artışını gerçekleştirmiştir. Özel tüketim harcamaları da bu dönemde GSYH artışını önemli ölçüde desteklemeye devam etmiştir. Böylece 2016 yılının ilk yarısında tüketim harcamaları büyümeyi 5,6 puan yukarı çekmiştir.

Türkiye'deki yatırım harcamalarında gerileme yaşanmıştır. Yatırım harcamalarındaki olumsuz seyir yılın ikinci çeyreğinde de devam etmiştir. Bu dönemde, özel sektör yatırımları azalırken kamu yatırımlarında sınırlı bir artış meydana gelmiştir. Böylece, toplam yatırım harcamaları ikinci çeyrekte GSYH'yi 0,1 puan aşağı çekmiştir.

Yılın ikinci çeyreğinde ihracat büyümeye katkı sağlamazken, ithalat düşürücü yönde etki yapmaya devam etmiştir. Böylece, net ihracatın GSYH'ye negatif etkisi yılın ikinci çeyreğinde artmıştır. Bu dönemde, büyümeyi 2,1 puan aşağı çeken net ihracat 2013 yılının son çeyreğinden bu yana en olumsuz çeyreklik performansını sergilemiştir.



**Tablo. 8 Üretim Yöntemiyle GSYH'ye Katkı**



Üretim yöntemine göre hesaplanan verilere göre, GSYH içinde en yüksek paya sahip olan hizmetler sektörü ivme kaybetmeye devam ederek ikinci çeyrekte büyümeye 1,8 puan katkı sağlamıştır. Turizm sektöründeki olumsuz gelişmeler nedeniyle hizmetler sektörünün büyümeye sağladığı katkının üçüncü çeyrekte ivme kaybetmeye devam etmesi beklenmektedir. Bu dönemde sanayi sektörü yıllık bazda %3,2 oranında genişleyerek büyümeye 0,9 puan katkı sağlamıştır. İvme kazanmaya devam eden inşaat sektörü de bu dönemde yaklaşık 3 yılın en hızlı yıllık artışını gerçekleştirerek GSYH içindeki düşük payına rağmen büyümeyi 0,4 puan yukarı çekmiştir. Tarım sektörü ise ikinci çeyrekte büyümeyi sınırlı da olsa düşürücü etkide bulunmuştur.

Türkiye ekonomisi talep kaynaklı büyümesine devam ederken, kamunun büyümeye desteğinin arttığı izlenmektedir. Bununla birlikte, Temmuz ayındaki darbe girişimi ile turizm sektöründeki sıkıntıların üçüncü çeyrekte büyüme üzerindeki aşağı yönlü baskıları artırabileceği tahmin edilmektedir. Temmuz ayında sanayi üretiminde yıllık bazda kaydedilen düşüş de üçüncü çeyreğe ilişkin beklentilerin bir miktar bozulmasına neden olmuştur.

#### İşsizlik Oranı

Haziran döneminde işsizlik oranı yıllık bazda 0,6 puanlık artışla %10,2'ye yükselmiştir. İstihdam edilenlerin sayısında kaydedilen 390 bin kişilik artışa karşın işgücünün 637 bin kişi yükselmesi işsizlik oranının artmasına yol açmıştır. Turizm sektörünün bu yıl zayıf bir performans sergilemesi de işsizlik oranını yukarı yönlü etkileyen bir faktör olmuştur.

#### Sanayi Sektörü

Yılın ikinci çeyreğinde iktisadi faaliyette gözlenen ivme kaybının üçüncü çeyreğe de taşındığı görülmektedir. Temmuz'da sanayi üretimi takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre yıllık bazda %4,9 oranında daralmıştır. Bu dönemde imalat sanayiinde kaydedilen %6,5'lik düşüş dikkat çekmiştir. Ayrıca, ana sanayi gruplarından dayanıklı tüketim malı imalatında yıllık bazda yaşanan %16,6'lık düşüş sanayi üretimi üzerinde önemli baskı yaratmıştır.

İmalat sanayi PMI endeksi Eylül'de 48,3 düzeyinde gerçekleşmiştir. Endeks 50 eşik düzeyinin altındaki seyrini sürdürerek sektörde üretim faaliyetlerinde yavaşlamanın kesintisiz yedi aydır devam ettiğine işaret etmiştir.

Endeksteeki yükseliş temel olarak üretim ve yeni siparişlerde Mart ayından bu yana gözlenen daralmanın bir önceki aya kıyasla ivme kaybetmesinden kaynaklanmıştır. Sektörde istihdam da art arda ikinci defa artış kaydetmiştir.

#### Konut Piyasası

Temmuz'da bayram tatilinin ve bozulan risk algısının etkisiyle yıllık bazda %15,8 oranında azalan konut satışları Ağustos ayında %2 artmıştır. Temmuz'da ipotekli satış olarak nitelendirilen kredili satışlar %22,8 oranında gerilerken, Ağustos'ta %1,2 oranda yükselmiştir. Haziran'da Mayıs 2014'ten bu yana en düşük düzeyine inen konut fiyatlarındaki yıllık artış oranı Temmuz'da hafif toparlanma kaydederek %14 olmuştur. Son dönemde iç talebi canlandırmaya yönelik yapılan düzenlemelerin sektörü bir miktar hareketlendirebileceği düşünülmektedir.

### Güven Endeksi

Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre reel kesim güven endeksi Eylül'de iyileşme kaydetmiştir. Tüketici güveni ise Ağustos ayındaki hızlı yükselişin ardından Eylül'de bir miktar gerilemiştir.

### Dış Ticaret Açığı

Ağustos ayında ihracat yıllık bazda %7,7 oranında, ithalat da %3,7 oranında artmıştır. İhracattaki artış oranının ithalatı aşması dış ticaret açığındaki daralmanın sürmesine olanak sağlamıştır. Böylece Ağustos ayında dış ticaret açığı geçtiğimiz yılın aynı ayına kıyasla %5,3 oranında gerileyerek 4,7 milyar USD olmuştur. İhracatın ithalatı karşılama oranı ise geçtiğimiz yıla göre 2,7 puanlık artışla %71,7'ye çıkmıştır. 12 aylık kümülatif verilere göre de karşılama oranı 2009'dan bu yana en yüksek seviye olan %71,8 olmuştur.

Ocak-Ağustos döneminde ihracat geçen yıla kıyasla %2,4 düşüşle 93,3 milyar USD düzeyinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde ithalat ise %7,2 gerileyerek 130,8 milyar USD olmuştur.

### Enerji İthalatı

Ağustos ayında en fazla ithalat mineral yakıtlar ve yağlarda yapılırken, kazanlar ve makinalar sektöründeki ithalat güçlü kalmaya devam etmiştir. Petrol fiyatlarındaki zayıflığın etkisiyle yıllık bazda gerileme eğilimi sergileyen enerji ithalatındaki düşüş Ağustos ayında bir miktar ivme kaybetmiştir. Ocak-Ağustos döneminde geniş ekonomik sınıflandırmaya göre bakıldığında yalnızca sermaye malı ithalatının artış kaydettiği görülmektedir. Özellikle enerji fiyatlarındaki düşüşün etkisiyle aramalı ithalatı ilk sekiz ayda yıllık bazda %10'un üzerinde azalmıştır. Çin'den yapılan ithalat artmaya devam etmiş ve bu ülke ana tedarikçimiz olma konumunu korumuştur. Ağustos ayında yapılan ithalatın %15,3'ü bu ülkeden yapılırken, Çin'i Almanya ve Rusya takip etmiştir.

### TÜFE- ÜFE Oranları

Eylül ayında TÜFE aylık bazda %0,18 ile piyasa beklentisinin altında artış kaydetmiştir. Yurt İçi ÜFE'deki (Yİ-ÜFE) aylık artış ise %0,29 olmuştur. Reuters anketine göre TÜFE'de bir önceki aya göre %0,66 oranında artış beklenirken, son TCMB Beklenti Anketi'nde aylık enflasyon beklentisi öngörüsü %0,72 seviyesindeydi.

**Tablo. 9 TÜFE-ÜFE Değişim 2015-2016**

Eylül	TÜFE		Yurt İçi ÜFE	
	2015	2016	2015	2016
Değişim (%)				
Aylık	0,89	0,18	1,53	0,29
Yılsonuna Göre	6,21	4,72	7,81	3,79
Yıllık	7,95	7,28	6,92	1,78
Yıllık Ortalama	7,80	7,92	5,92	4,07

TÜFE'nin son iki ayda beklentilerden olumlu bir performans sergilemesiyle yıllık enflasyon Eylül ayı itibarıyla %7,28 seviyesine kadar gerilemiştir. Bu dönemde Yİ-ÜFE'de yıllık enflasyon %1,78 ile Nisan 2013'ten bu yana en düşük düzeyinde gerçekleşmiştir.

Yurt içi üretici fiyatları endeksinde (Yİ-ÜFE) Eylül'de kaydedilen aylık yükselişe en yüksek katkıyı kok ve petrol ürünleri alt kalemi yapmıştır. Bu kalemi gıda ürünlerinin imalatı alt sektörü izlemiştir. Bu dönemde ana metal hariç alt sanayi gruplarının genelinde fiyatlar yukarı yönlü seyrederken, en yüksek artış enerji grubunda kaydedilmiştir.

OPEC anlaşması sonrası toparlanması beklenen petrol fiyatlarının yanı sıra mevsimsel faktörlerin Ekim ayında enflasyon üzerinde yukarı yönlü baskı yaratabileceği, Döviz sepetinin yüksek düzeylerdeki seyrini sürdürmesi durumunda enflasyon üzerindeki risklerin artabileceği; öte yandan, son 2 aydır enflasyonun beklentilerden olumlu bir performans sergilemesi paralelinde TCMB'nin sadeleştirme adımlarına devam etmesi beklenmektedir.

## Yurt İçi Piyasalar

Eylül ayında küresel piyasaların odağında merkez bankalarına ilişkin gelişmeler yer almıştır. Fed Eylül ayı toplantısında piyasa öngörülerine paralel olarak faiz oranlarını sabit tutmuştur. Ancak, faiz artırımı için uygun koşulların oluştuğu ve faiz artırımı seçeneğinin masada olduğu yönünde açıklamalar yapılmıştır. Diğer başlıca merkez bankalarının Eylül ayında aldıkları kararların da etkisiyle piyasalarda oluşan temkinli hava nispeten dağılmış ve gelişmekte olan ülke piyasalarına yönelik risk iştahı artmıştır. Bu dönemde yurt içi piyasalar da küresel görünüme paralel bir seyir izlemiştir.

### USD/TL Kuru

Fed toplantısı öncesinde küresel piyasalarda hakim olan temkinli hava TL'nin USD karşısında Eylül ayında nispeten yatay bir performans sergilemesine neden olmuştur. USD/TL kuru, toplantının ardından küresel piyasalarda artan risk iştahına bağlı olarak yeniden 2,95'in altına inmiştir. Moody's kararının ardından ise USD/TL kuru 26 Eylül'de 2,9981 seviyesine çıkmıştır. OHAL'in uzatılacağına dair açıklamaların ardından tekrar yükseliş kaydeden kur 3,01 seviyesini test etmiştir. USD/TL kuru, Eylül ayını 3,0031 düzeyinden, ekim ayını 3,1024 düzeyinden tamamlamıştır.

### Kredi Büyümesi

Kredi hacminde yıllık büyüme ivme kaybetmeye devam etmiştir. 23 Eylül haftasında kredilerde yıllık büyüme hızı %7,7 ile 2010 yılından bu yana en düşük seviyesine inmiştir. Bu dönemde, bankacılık sektörünün kredi hacmi 1.611 milyar TL olmuştur.

23 Eylül itibarıyla ticari kredilerde yıllık büyüme oranı %8,6 düzeyinde gerçekleşmiştir. Bireysel krediler ise Eylül ayı itibarıyla bir miktar hız kazanmıştır. Bu gelişmede, bireysel kredi kartları ve konut kredilerindeki kısmi toparlanma etkili olmuştur. Bankaların konut kredisi faiz oranlarını düşürmesinin konut kredilerindeki toparlanmayı önümüzdeki dönemde de destekleyebileceği düşünülmektedir.

Son dönemde ekonomi yönetimi tarafından kredi büyümesini destekleyici yönde yeni adımlar atılmıştır. Bu çerçevede, kredi kartlarında uygulanacak taksit sayısının artırılmasının ve tüketici kredilerindeki azami vadenin 36 aydan 48 aya çıkarılmasının yanı sıra konut kredilerindeki kredi/konut değeri oranı %75'ten %80'e yükseltilmiştir.

Yurt içinde, ekonomik aktivitede yılın ikinci çeyreğinden bu yana ivme kaybı yaşanmaktadır. Söz konusu ivme kaybını sınırlandırmak amacıyla son dönemde tüketici kredilerine ve kredi kartlarına yönelik yapılan düzenlemelerin önümüzdeki dönemde kredi büyümesini desteklemesi beklenmektedir. Bununla birlikte, 23 Eylül tarihinde Moody's'in Türkiye'nin kredi notunu yatırım yapılabilir seviyenin altına indirmesi finansal göstergeler üzerinde bir miktar aşağı yönlü baskı yaratmıştır.

### 5.2.2.1. Türkiye'de Büyüme Oranları

Türk ekonomisi 2001 krizine kadar dört yıl boyunca artarda büyüme kaydedememiştir. Ancak 2002 ile 2008 yılları arasında altı sene üst üste pozitif büyüme sağlayarak önemli bir başarı elde etmiş, 2008 dünya krizinde ise sadece 2009 yılını negatif büyüme ile kapatarak ardından 2010 yılı itibarı ile çabuk bir toparlanma yaşamıştır.

Türk ekonomisinin son yıllardaki ekonomik büyüme performansına baktığımızda ise 2002-2014 yılları arasında kalan dönemde ortalama olarak yılda %4,9 büyüme kaydedilmiştir. Önemli çarpıcı büyüme rakamlarından biriside; 2002'den 2013 sonuna kadar sağlanan reel büyüme hızıdır, söz konusu dönemde Türk ekonomisi % 68,8'lik reel bir büyüme performansına ulaşmıştır. Türkiye, son 19 çeyrekte ise kesintisiz olarak %5,8 ortalama büyüme yaşamıştır. Dünya sürdürülebilir büyüme sorunlarının olduğu düşünüldüğünde sağlanan oranların önemi daha da artmaktadır. (Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Genel Bakış, Haziran 2016, Emlak Konut GYO)

Türkiye'nin genel ekonomik durum göstergesi niteliğindeki Gayrisafi Yurtiçi Hasıla göstergeleri 2016 ikinci çeyrek (Nisan-Haziran) olarak TÜİK tarafından açıklanmıştır. Bu verilere göre;

- Üretim yöntemiyle gayrisafi yurtiçi hasıla tahmininde, 2016 yılının ikinci çeyreği bir önceki yılın aynı çeyreğine göre sabit fiyatlarla %3,1'lik artışla 33 milyar 61 milyon TL,

- Üretim yöntemiyle gayrisafi yurtiçi hasıla tahmininde, 2016 yılının ikinci çeyreği bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %9'luk artışla 525 milyar 932 milyon TL,
- Tarım sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, sabit fiyatlarla %1'lik azalışla 2 milyar 338 milyon TL, cari fiyatlarla %1,4'lük artışla 30 milyar 795 milyon TL,
- Sanayi sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, sabit fiyatlarla %3,9'luk artışla 11 milyar 530 milyon TL, cari fiyatlarla %8,2'lik artışla 129 milyar 182 milyon TL,
- Hizmet sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, sabit fiyatlarla %3,6'lık artışla 19 milyar 428 milyon TL, cari fiyatlarla %11,5'lik artışla 305 milyar 585 milyon TL,
- GSYH değeri 2015 yılında cari fiyatlarla %11,7'lik artışla 1 trilyon 952 milyar 638 milyon TL, sabit fiyatlarla %4'lük artışla 131 milyar 273 milyon TL,
- Kişi başına gayrisafi yurtiçi hasıla değeri 2015 yılında cari fiyatlarla 25.118 TL, ABD doları cinsinde 9.257 Dolar olarak hesaplanmıştır.
- Takvim etkisinden arındırılmış sabit fiyatlarla GSYH değeri, 2016 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,0 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH değeri, bir önceki çeyreğe göre %0,3 artmıştır.

**Tablo. 10 Gayrisafi Yurtiçi Hasıla Sonuçları, 2. Çeyrek Sonuçları**

Gayrisafi yurtiçi hasıla sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2016							
		Cari fiyatlarla		Büyüme hızı		Sabit fiyatlarla	
Yıl	Çeyrek	GSYH (Milyon TL)	(%)	GSYH (Milyon \$)	(%)	GSYH (Milyon TL)	(%)
2015	Yıllık <sup>(r)</sup>	1 952 638	11,7	719 620	-10,0	131 273	4,0
	I <sup>ci</sup>	443 841	7,9	180 772	-2,8	30 232	2,5
	II <sup>ci</sup>	482 383	12,8	180 711	-10,6	32 069	3,7
	III <sup>ci</sup>	519 444	12,2	184 477	-13,9	34 901	3,9
	IV <sup>ci</sup>	506 970	13,6	173 660	-11,8	34 071	5,7
2016	Yıllık <sup>(r)</sup>	1 023 776	10,5	350 387	-3,1	64 710	3,9
	I <sup>ci</sup>	497 844	12,2	168 979	-6,5	31 649	-4,7
	II	525 932	9,0	181 409	0,4	33 061	3,1

Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.  
(r): İlgili çeyreklerde güncelleme yapılmıştır.

Kaynak: [www.tuik.gov.tr](http://www.tuik.gov.tr)

- Hane halklarının nihai tüketim harcamaları, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, cari fiyatlarla %9,9'luk artışla 361 milyar 585 milyon TL, sabit fiyatlarla %5,2'lik artışla 22 milyar 104 milyon TL,
- Devletin nihai tüketim harcamaları, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %26,4'lük artışla 91 milyar 721 milyon TL, sabit fiyatlarla %15,9'luk artışla 4 milyar 82 milyon TL,
- Gayrisafi sabit sermaye oluşumu, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %8,5'lik artışla 118 milyar 668 milyon TL, sabit fiyatlarla %0,6'lık azalışla 8 milyar 271 milyon TL,
- Mal ve hizmet ihracatı, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %3,4'lük artışla 139 milyar 372 milyon TL, sabit fiyatlarla %0,2'lik artışla 8 milyar 407 milyon TL,
- Mal ve hizmet ithalatı, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %5,4'lük artışla 163 milyar 665 milyon TL, sabit fiyatlarla %7,7'lik artışla 9 milyar 796 milyon TL,

**Tablo. 11 Harcamalar Yöntemiyle GSYH büyüme hızları, 2. Çeyrek**

Harcamalar yöntemiyle GSYH büyüme hızları, II.Çeyrek: Nisan-Haziran, 2016 [1998 Fiyatlarıyla]						
Yıl	Çeyrek	Hanehalklarının nihai tüketim harcamaları (%)	Devletin nihai tüketim harcamaları (%)	Gayrisafı sabit sermaye oluşumu (%)	Mal ve hizmet ihracatı (%)	(eksi) Mal ve hizmet ithalatı (%)
2015	Yıllık <sup>(1)</sup>	4,8	6,7	4,0	-0,9	0,2
	I <sup>(2)</sup>	4,3	2,8	0,7	-1,4	3,6
	II <sup>(2)</sup>	5,5	7,3	10,1	-2,7	1,4
	III <sup>(2)</sup>	3,9	8,0	1,3	-1,4	-1,3
	IV <sup>(2)</sup>	5,4	8,1	3,5	2,0	-2,6
2016	Yıllık <sup>(3)</sup>	6,1	13,5	-0,3	1,2	7,5
	I <sup>(3)</sup>	7,1	10,9	0,0	2,4	7,3
	II	5,2	15,9	-0,6	0,2	7,7

Kaynak: www.tuik.gov.tr

### 5.3. Gayrimenkul Sektörü

İnşaat ve özünde konut imalatı ile buna bağlı alt sektörler ekonominin en önemli unsurlarındandır. Türk Konut sektörü son on beş yıllık süreçte çok hızlı bir gelişim kaydetmiştir. İnşaat sektörünün makroekonomi açısından önemi çarpan etkisinden kaynaklanmakta olup, 250 sektörü harekete geçirerek gerek büyüme gerekse istihdam üzerine etki yaratmaktadır.

İnşaat sektörü ekonomik büyüme içinde de önemli bir paya sahip olup, GSYH (büyüme) oranları ile arasında ciddi bir ilişki (korelasyon) bulunmaktadır. 2001 Türkiye krizi sonrası yaşanan hızlı gerileme hem sektörü hem de GSYH'yı önemli ölçüde etkilemiştir. Benzer bir durumda 2008 küresel krizinin peşinden yaşanmıştır. Ancak dikkat edilmesi gereken husus GSYH ile birlikte sektörün toparlanma süresinin kısa ve çok keskin olduğudur. 2010'daki hızlı toparlanmanın ardından görülen düzeltme hareketi 2013 ve sonrası dönem için dengelenmeye gidilerek dalga boyutunun daha küçüldüğü bir dönem olarak karşımıza çıkmaktadır. 2014 yılı sektörün GSYH'dan aldığı pay 2013 yılı ile büyük bir benzerlik göstermiştir. 2015 yılı ilk dokuz aylık döneminde ise 2014 yılın son iki çeyreğine göre yukarı bir trend gözlenmiştir.

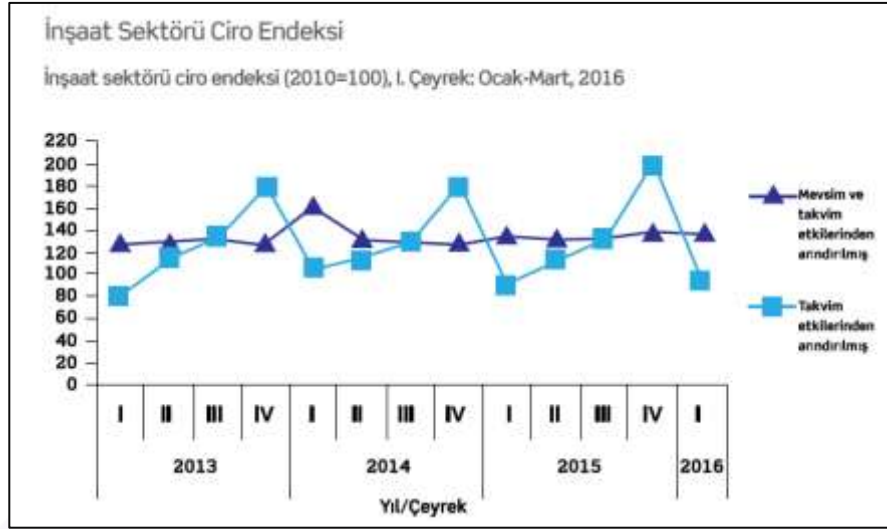
**Tablo. 12 GSYH- Sektörel Büyüme Katkıları (Yüzde Olarak)**



Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Genel Bakış, Haziran 2016 ( TÜİK verileri kullanılmıştır.)

TÜİK verilerine baktığımızda ise inşaat sektöründe ciddi bir ivmelenme yaşandığını bunda ekonomiyi olumlu etkilediğini görmekteyiz.

**Tablo. 13 İnşaat Sektörü Ciro Endeksi**



**Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Genel Bakış, Haziran 2016 (TÜİK verileri kullanılmıştır.)**

İnşaat ciro endeksi 2013 yılı üçüncü çeyreği itibarı ile yükselme eğilimi taşımakta olup (Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış) mevsimsel dalgalanmaların etkisi oldukça düşük kalmıştır. 2015 yılı boyunca ise; mevsim etkilerinden arındırılmış ciro endeksi 2014 yılı II. Çeyreğinden beri sürdürdüğü eğilimi devam ettirmiştir.

Diğer taraftan; mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi, 2016 yılı I. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,1 oranında arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,2 oranında yükseldi. 2016 yılı boyunca da benzer bir trend izlenebilir.

Türk Gayrimenkul ve İnşaat sektörünü 2016 yılında etkileyen ve etkilemesi olası unsurları şöyle özetleyebiliriz;

- Yabancı yatırımcının ilgisinin devam ediyor olması; bu noktada dövizin göreceli olarak değer kazanmasının yarattığı etki yanında; sadece konut niteliği ve niceliğine değil aynı zamanda mülk edindikleri şehri 'bir yaşam alanı' olarak görmelerinin etkileri de dikkat çekmektedir. Bunun en tipik örneği İstanbul'da görülen yabancılara yönelik konut satışlarıdır.
- 2016'nın ilk yarısında konut satışlarının son yıllar ortalamasında seyrederek dinamik bir yapıya sahip olduğunu göstermesi
- Türkiye'nin yakın ve içinde bulunduğu coğrafyada jeopolitik önemin devam etmesi, göreceli olarak bölgede güvenli liman pozisyonunu koruması,
- Konut yapı izinlerinin piyasa beklentilerine göre yükleniciler tarafından azaltılıp- çoğaltılması
- Tüketicinin giderek daha rasyonel kararlar vererek sadece fiyat kıstasına bakmaması, yapı kalitesi, malzemesi, ulaşım kolaylığı gibi pek çok unsuru değerlendirmesi,
- İstanbul'un marka şehir olarak dünyanın dört bir yanından yatırımcının ilgisini çekmesi; bu noktada İstanbul'un gerek ticari gerek coğrafi bir dağıtım merkezi (Hub) olması;
- İstanbul'un finansal bir merkez olması için yapılan çalışmaların daha da somutlaşması, inşaatların hızla ilerlemesi,
- Alt yapı projelerinin cazibe merkezi ve ilgi yaratması (özellikle Yavuz Sultan Selim Köprüsü, İstanbul Boğazında Yapılan Tüp geçit projeleri, Üçüncü Hava Limanı, Osmangazi Köprüsü, Çanakkale Köprüsü, Ankara-İstanbul arası hızlı tren projeleri, büyük şehirlerin hemen hemen tamamında görülen raylı taşıma ve metro projeleri ile Kanal İstanbul çalışmaları oldukça dikkat çekmektedir.)
- Sektörle doğrudan ilgili işletmelerin giderek daha kurumsal yönetilmesinin sağladığı yönetsel ve finansal avantajların şirketleri eskiye nazaran daha güçlü hale getirmesi,
- Köyden kente göçün devam etmesine ek olarak artan mülteci sayısının doğudan büyükşehirlere akması sonucu özellikle batıdaki büyükşehirlerde kira ve mülk fiyatlarının artış trendinin diğer şehirlere göre daha fazla olması,

- Konut fiyat gelişmelerini takip eden yatırımcıların, fiyat artışı düşük olan bölgelerden de konut almaya başlaması ve tüm Türkiye genelinde talep göstermeleri,
- Mortgage kredisinde başlangıç rakamı olan %25 sağlamakta zorluk çeken konut talep edenlerin, konut alımını ve tasarrufu teşvik amacıyla alınan önlemler (Konut alımında %15 devlet desteği vb.) ve bunun gerek tasarruf gerekse konut satışlarını artırıcı etkisi,
- İnşaat ve gayrimenkul sektörünün, 'menkul kıymetler' yolu ile gerek kaynak gerekse küçük yatırımcıya ulaşması için gerekli hukuki ve idari sürecin sonuna gelinmesi olarak ifade edilebilir.

Konut sektörünün gelişmesi amacı ve gayrimenkul projelerinin finansmanında kullanılmak amacı ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen Gayrimenkul Sertifikaları bugüne kadar fazla uygulama alanı bulamamıştır. Buna rağmen hem talebin ileriki dönemlerde canlılığı koruması hem de sektörün ihtiyaç duyduğu fonu uygun maliyetlerle karşılaması amacı ile bu finansal enstrümanın geliştirilmesine ve desteklenmesine ihtiyaç vardır.

Fiyatlarda ise daha tedrici ve dengeli bir artış gözlenebilir. Ancak ekonomiyi etkileyen gelişmeler (Dünya'daki Merkez Bankalarının tutumu, iç sosyoekonomik ve jeopolitik gelişmeler, gelişmekte olan ülke kur ve faizlerindeki değişimler, gayrimenkul rantlarında vergilendirmenin ağırlaştırılması gibi) unsurlar talepte geçici bir dalgalanma yaratabilir. Türkiye genelinde fiyatların ortalamadan az arttığı bölgelerde önümüzdeki altı aylık süreçte, yatırım amacıyla talep artışı görülebilir. İstanbul başta olmak üzere, İzmir, Ankara, Antalya gibi şehirlerimizdeki dinamik talep ile esnek arz yapısının sürmesi olası görünmektedir.

### 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



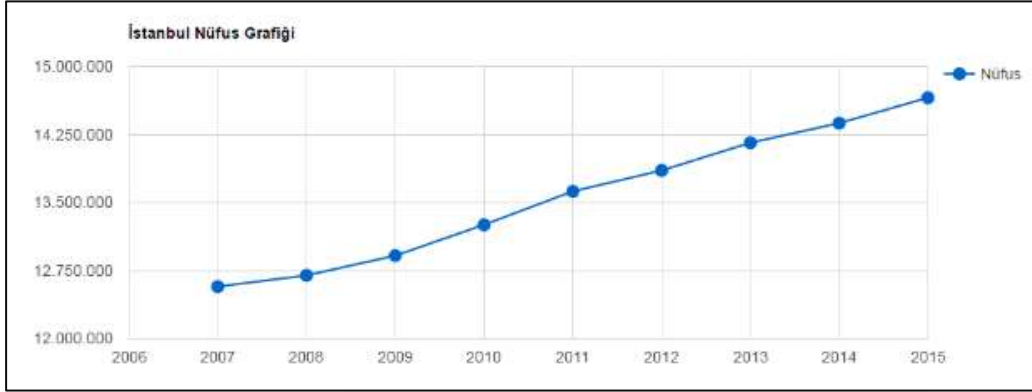
İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer almaktadır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır.

Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km<sup>2</sup>, bütünü ise 5.313 km<sup>2</sup> 'dir. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaz Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlamaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2015 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre, Türkiye'nin en kalabalık 14.657.434 kişi nüfusuna sahip İstanbul'da, dünyada en kalabalık şehirlerinden biri olma özelliğini taşımaktadır.

**Grafik 2. İstanbul İli Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi**



**Kaynak: TÜİK 2015 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri**

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

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir grubu mensupları, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır. 32 ilçesi 151 köyü, 817 mahallesi ve 41 ilk kademe belediyesi bulunan İstanbul'da Resmî 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.

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

İstanbul gerek doğal güzelliği ve zengin tarihsel mirası, gerekse ulaşım ve konaklama olanaklarının gelişkinliği bakımından Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerindedir. İlde tarım kesiminin payı oldukça küçüktür. Bitkisel üretim ve hayvancılık metropoliten alan dışında kalan Silivri, Çatalca ve Şile ilçeleriyle sınırlıdır.



### 5.3.2. Ümraniye İlçesi



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

Küçük imalat sanayisinden konfeksiyona, yedek parça ve ağaç ürünleri üretimine kadar çeşitlilik göstermektedir.

*(Kaynak: Vikipedi)*

#### Nüfus

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

İlçeyi oluşturan insanların çok büyük bir bölümü Anadolu'daki kendi il ve ilçe nüfuslarına kayıtlı olup, Ümraniye'de bulunan 100 Nüfus Kütüğündeki kayıtlı kişi sayısı 59.084'tür. ADNKS verilerine göre ilçe geneli için 2015 yılı nüfusu 688.347 olarak açıklanmıştır.

**Tablo. 14 Ümraniye İlçesi Nüfus Verileri Tablosu**

Yıl	Ümraniye Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2015	688.347	346.997	341.350
2014	674.131	340.089	334.042
2013	660.125	333.873	326.252
2012	645.238	326.439	318.799
2011	631.603	320.256	311.347
2010	603.431	306.300	297.131
2009	573.265	292.195	281.070
2008	553.935	281.677	272.258
2007	897.260	454.555	442.705

*Kaynak: Vikipedi*

## 6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

### Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

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 kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. 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 katılımcıları tarafından, yani alıcılar ve satıcılar tarafından alınıp satılabilir olmasının yanı sıra bir mal veya hizmetin değeri, alternatif ekonomik faydasından veya kendisiyle ilişkili fonksiyonlardan da kaynaklanabilir veya bu değer normal veya tipik olmayan pazar koşullarını yansıtabilir. Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

Bir mal veya hizmete verilebilecek alternatif değerlerin bakış açısını yansıtan özel değer tanımları geliştirilmiştir. Bu nedenle değer terimi, her zaman uygulanabilir belirli bir anlamla birlikte kullanılmalıdır.

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

**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.

Uluslararası Değerleme Standartları Tebliğinin 5.2. maddesinde *Pazar değeri* aşağıdaki şekilde tanımlanır:

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

- Bir gayrimenkulün Pazar Değeri, onun yalın fiziksel durumundan çok piyasa tarafından kabul edilen yararlılığını temsil eder. Belirli bir işletme veya şahısa ait varlıkların faydası, piyasa veya belirli bir endüstri tarafından kabul edilenlerden farklılık gösterir.
- Pazar *Değeri*, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.

- Profesyonel bir şekilde elde edilen Pazar Değeri tahmini, belirli bir mülkün belirli bir tarihte tanımlı mülkiyet haklarının objektif bir şekilde takdir edilmesi anlamına gelir. Bu tanımın içinde var olan husus, bir kişinin önceden tasarlanmış görüşü veya kazanılmış haklarından çok, çok sayıda katılımcının faaliyet ve motivasyonundan oluşan bir genel pazar kavramıdır.
- Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, değerlemeye uygulanan değer tanımı yer almalıdır; örneğin, kullanım değeri, işletme değeri, yatırım değeri, sigortalanabilir değer, hurda değer, tasfiye değeri veya özel değer. Değerleme raporu, bu tanımlanan değer, Pazar Değeri gibi yorumlanmamasını sağlamalıdır.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, makul ölçülerde bir değer tahmininde bulunmak için uygun prosedürler kullanılmalı ve yeterli miktarda veri analiz edilmelidir.
- Pazar esaslı değerlemeler için bir gereklilik olan işlem ile ilgili verilerin veya diğer verilerin mevcut veya yeterli olmaması nedeniyle gelişmekte olan pazarlardaki Değerleme Uzmanları, vardıkları değer tahminlerinin gerçekte pazar dışı esaslara dayalı değerlemeler olduğuna dair yeterli derecede açıklayıcı bilgi sunmaksızın bazen Pazar Değeri dışı değer tahminlerinde bulunmaktadırlar. UDES 2 Standardı çerçevesinde pazar değeri dışı değerlemelerin, söz konusu olduğu durumlarda, pazar dışı değer esaslı değerlemeler olarak açık bir şekilde belirtilmesi gerekmektedir.
- Pazar Değeri ve muhasebe standartlarında sıklıkla anılan Makul Değer terimi birbirlerini tam karşılamadığı durumlarda dahi genelde bağdaşıktırlar. Bir muhasebe kavramı olan Makul Değer, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve diğer muhasebe standartlarında bilgilili ve istekli taraflar arasında, herhangi bir ilişkiden etkilenilmeyecek şartlar altında bir varlığın el değiştirebileceği fiyat veya yükümlülüklerin yerine getirilmesinde esas teşkil edecek olan meblağ anlamında kullanılır. Makul değer genelde finansal tablolarda, hem pazar hem de pazar değeri dışı değerlerin rapor edilmesinde kullanılır. Bir varlığın Pazar Değerinin belirlenebildiği durumlarda, bu değer Makul Değere eşit olacaktır. Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerlendirme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yer almaktadır.

### 6.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı; Benzer veya ikame niteliğindeki mülklerin satışını ve ilişkili pazar verilerini göz önüne alan ve karşılaştırmaya dahil olan süreçler yoluyla bir değer tahminine imkan veren karşılaştırmalı değerlendirme yaklaşımıdır. Genelde değerlendirme çalışmasına tabi olan mülk, açık pazarda daha önce işlem görmüş olan benzer nitelikteki mülklerin satışı ile karşılaştırılır. Teklifler ve kotasyonlar da ayrıca göz önünde bulundurulabilir.

Emsal karşılaştırma yöntemi; Değerlemenin konusunu oluşturan kişisel mülkü veya mülkiyet hakkını, bir veya daha fazla sayıda yöntemi kullanarak benzer niteliklerdeki varlıklarla veya benzer varlıklardaki mülkiyet haklarıyla karşılaştırarak değer tespitinde bulunulan bir yöntemdir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı, değerlendirme konusu mülkü, açık pazarlarda satılmış olan benzer nitelikteki mülklerle ve/veya mülkiyet hakları ile karşılaştırmaktadır. Bu yaklaşımda, benzer nitelikteki mülklerle yapılan karşılaştırmaların makul bir esası olmalıdır. Bu benzer nitelikteki mal varlıklarının değerlendirme konusu mülkler ile aynı pazarda alım satımı yapılmalıdır veya aynı ekonomik değişkenlere bağlı olan bir pazarda olmalıdır. Bu karşılaştırma anlamlı bir şekilde gerçekleştirilmeli ve yanıltıcı olmamalıdır.

### 6.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Gelir İndirgeme Yaklaşımı; değerlemesi yapılan mülkle ilgili gelir ve gider verilerini göz önüne alan ve değeri bir indirgeme süreci çerçevesinde tahmin eden karşılaştırmalı bir değerlendirme yöntemidir.

İndirgeme, gelir (genelde net gelir) ve bir gelir tutarını bir değer tahminine dönüştürerek tanımlanan bir değer tipi ile ilgilidir. Bu süreç doğrudan ilişkileri (genel indirgeme oranı veya tüm risklerin getirilerinin tek bir yılın gelirine uygulandığı), belirli bir dönem boyunca bir dizi gelire veya her ikisine de uygulanan getiri veya iskonto oranlarını (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtır) dikkate alır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, gayrimenkulün Pazar Değeri, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. Gelir indirgeme yaklaşımı, değer gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır. Gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Gelir indirgemesinde, söz konusu mülkten elde edilecek net (işletme) gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya iskonto oranının (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtan) belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, beklenen büyüme ve zamanlama, ilişkili riskler ve paranın zaman değeri göz önüne alınarak takdir edilen gelir veya faydaların bugünkü değerini hesaplar. Gelir, temsili gelir seviyesinin doğrudan aktifleştirilmesi veya indirgenmiş nakit akımları analizi veya gelecekteki bir zaman dizisi için takdir edilen nakit girdilerine iskonto oranı uygulanarak bugünkü değerine çevrildiği temettü iskonto yöntemi uygulanarak değer göstergesi haline çevrilir.

Gelir indirgeme yaklaşımı, hem Pazar Değeri belirleme görevlerinde ve hem de diğer değerlendirme tiplerinde uygulanabilir. Ancak Pazar Değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu husus, özellikle belli bir mülk sahibine ilişkin taraflı bilgilerin geliştirilmesinden veya belli bir analist veya yatırımcının görüş veya bakış açısından tamamıyla ayrılmaktadır.

Gelir indirgeme yaklaşımı, diğer değerlendirme yaklaşımlarına uygulanan aynı ilkeleri esas almaktadır. Özellikle de gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) olarak algılanmaktadır. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Diğer yaklaşımlarda da olduğu gibi, gelir indirgeme yaklaşımı da sadece ilgili karşılaştırılabilir veriler mevcut olduğunda kullanılabilir. Bu tür veriler mevcut olmadığında ise bu yöntem, doğrudan pazar karşılaştırması yapmak için değil de genel analiz amacıyla kullanılabilir. Gelir indirgeme yaklaşımı özellikle sağladıkları kazanç olanakları ve özellikleri esas alındığında alınıp satılabilen mülkler için ve bu analize dahil edilen muhtelif unsurları destekleyecek pazar kanıtlarının olduğu durumlarda önemlidir. Yine de bu yöntemde kullanılan prosedürlerin matematiksel kesinliği, sonuçların kesin doğruluğunun bir göstergesi olarak algılanmamalıdır.

Pazar araştırması, gelir indirgeme yaklaşımı için birkaç açıdan önemlidir. İşlenecek verilerin sağlanmasına ek olarak pazar araştırmaları ayrıca karşılaştırma yapmak ve analiz sonuçlarının uygulanabilirliğini belirlemek için gerekli nitel bilgileri de sunar. Bu nedenle bu yöntem tam olarak kantitatif veya matematiksel bir yöntem olmayıp kalitatif değerlemeleri de gerektirmektedir.

### 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*.

Maliyet yaklaşımında mülkiyetin değeri, arazinin satın alınması ve eşit faydaya sahip yeni bir gayrimenkul inşa edilmesi veya eski bir gayrimenkulün gecikmeden kaynaklanan aşırı bir maliyete katlanmaksızın aynı kullanıma uyarlanması sonucunda ortaya çıkacak maliyetin takdir edilmesi suretiyle belirlenir. Girişimci payı veya müteahhidin kar/zararı arazi ve inşaat maliyetine eklenir. Bu yaklaşımda daha eski gayrimenkuller için, fiziki bozulmaya uğrayan ve işlevsel yönden eskiyen kalemlere ilişkin amortisman tahminleri geliştirilir.

Gayrimenkul yeni iken Maliyet ve Pazar değeri birbiriyle çok yakından ilgilidir. Maliyet yaklaşımı sıklıkla yeni ve yakın zamanda yapılmış binalar ile önerilen inşaatlara, ilavelere ve yenilemelere uygulanır. Bununla beraber maliyet takdirleri, piyasadaki alıcıların bu gibi mülkler için ödeyecekleri bedelin üst limitini belirleme eğilimindedir. Maliyet yaklaşımı aynı zamanda nadiren satılan özel kullanım veya özel amaçlı mülklerin değerlemesinde de fayda sağlar.

#### Sonuç olarak;

- Hepsi olmasa da birçok ülkede Değerleme Süreci için üç değerlendirme yaklaşımı kabul edilmektedir; emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme, ve maliyet yaklaşımı. Bazı ülkelerin yasaları ise bu üç yaklaşımdan birinin veya daha fazlasının uygulanmasını engellemekte veya sınırlandırmaktadır. Bu tür sınırlamalar olmadığı veya belirli bir yöntemin hariç tutulması için zorlayıcı başka sebepler bulunmadığı müddetçe Değerleme Uzmanı her bir yaklaşımı göz önünde bulundurmalıdır.
- Yeterli verilere sahip bir pazarda maliyet yaklaşımı daha az uygulanabilir bir yaklaşım olsa da karşılaştırılabilir verilerin eksikliğinin söz konusu olduğu durumlarda maliyet yaklaşımı daha baskındır.
- Basitçe belirtmek gerekirse bir mülkün belli bir pazarda oluşan fiyatı, bu mülkle pazar payı için rekabet halinde olan diğer mülkler için genelde ödenen fiyatlarla, parayı bir başka yere yatırmanın sağlayacağı finansal alternatifler ve değerlendirme konusu mülke benzer bir kullanım için yeni bir mülk inşa etme veya eski bir mülkü uyarlamanın (adapte etmenin) maliyetiyle sınırlıdır.
- 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 analiz ile tespit edilmelidir.
- Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

## 7. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

### 7.1. Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

#### ❖ GÜÇLÜ YANLAR

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

#### ❖ ZAYIF YANLAR

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

#### ❖ FIRSATLAR

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

#### ❖ TEHDİTLER

- Bölgede devam eden büyük ölçekli projelerin tamamlanmaları ile birlikte bölgedeki trafik yükünün büyük ölçüde artacak olması
- Ülke genelinde yaşanan sosyo-politik olaylar nedeniyle ülke ekonomisindeki dalgalanmaların gayrimenkul sektörü üzerindeki olumsuz etkileri.

### 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 değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

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

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

Konu gayrimenkuller, meri imar planından konut alanı, ticaret alanı ve donatı alanı olarak düzenlenmiş olup taşınmazların en etkin ve en verimli kullanım analizine ilişkin ayrıca bir araştırma yapılmamıştır.

### 7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

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

#### 7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yer alan benzer nitelikteki arsaların satış değerleri araştırılmıştır. Gelir İndirgeme Yöntemi ile değer hesabında kullanılmak üzere emsal teşkil edeceği düşünülen projelerdeki birim satış değerleri araştırılmıştır. Pazardan elde edilen veriler aşağıda sunulmuştur.

##### • Satılık Arsa Emsalleri:

NO	AÇIKLAMA	ALAN (m <sup>2</sup> )	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	İRTİBAT BİLGİSİ
1	Ümraniye Finans merkezi bölgesinde beyan edilen ticari imarlı, H: serbest, E:2,5 TAKS: 0,25-0,50 koşullarında 3000 m <sup>2</sup> arsa, 13.950.00 USD bedelle satılıktır. Finans merkezi bölgesinde arsa arzı sınırlı olduğundan değer spekülatif olduğu düşünülmektedir.	3000	48.406.500	16.136	REHBER EMLAK 532 597 18 37
2	Finans merkezinde beyan edilen, konut lejandında, 37 pafta sınırlarında, E:1,5 H: serbest koşullarında, 6500 m <sup>2</sup> ARSA 26.543.000 USD bedelle satılıktır. Finans merkezi bölgesinde arsa arzı sınırlı olduğundan değer spekülatif olduğu düşünülmektedir.	6500	92.104.210	14.170	GÜLNAR YAPI 506 642 26 23
3	O2 karayoluna cepheli, 37 parsel dahilinde Soyak Yenişehir yakınında, E:3 H:12,5 koşullarında, 603m <sup>2</sup> müstakil parsel, 1.550.000 USD bedelle satılıktır. Taşınmaza göre alansal dezavantajı bulunmaktadır. bölgenin spekülatif durumunun avantajından faydalanılmaktadır.	603	5.378.500	8.920	KW ÇEKMEKÖY 532 275 01 00
4	Finans merkezi bitişiğinde beyan edilen, toplu konut lejandında, 300m <sup>2</sup> hisseli arsa 2.250.000 TL bedelle ihtiyaçtan satılıktır. Taşınmazlara göre dezavantajlı konumda olup bölgenin spekülatif durumunun avantajından faydalanılmaktadır.	300	2.250.000	7.500	Tuncay Gültekin
5	Konu taşınmaza yakın konumda 3008 cadde üzerinde köşe konumda 282 m <sup>2</sup> alanlı, 1,85 emsalli beyan edilerek 1.500.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazlara göre dezavantajlı konumdadır.	240	1.340.000	5.583	Sahibinden (551) 603 17 64
6	Taşınmazlarla aynı konumda, 574m <sup>2</sup> bağ-bahçe imar durumu beyanıyla 900.000TL bedelle satılıktır. Donatı alanları ve plansız alanlara emsal teşkil etmektedir.	574	900.000	1.568	PAMUKOĞLU G.M. 535 950 57 14

\*Emsal araştırmalarında 1 USD= 3,47 TL olarak alınmıştır.

**Aşağıda yer alan 2015 yıl sonu raporunda yer alan emsallerle görüşmeler yapılmış olup bölgedeki gelişmelere paralel spekülasyon olduğu ve arsaların satışlarının gerçekleşmediği bilgisi alınmış ve mal sahipleri müteahhitlerle görüşme halinde olduklarını beyan etmişlerdir.**

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

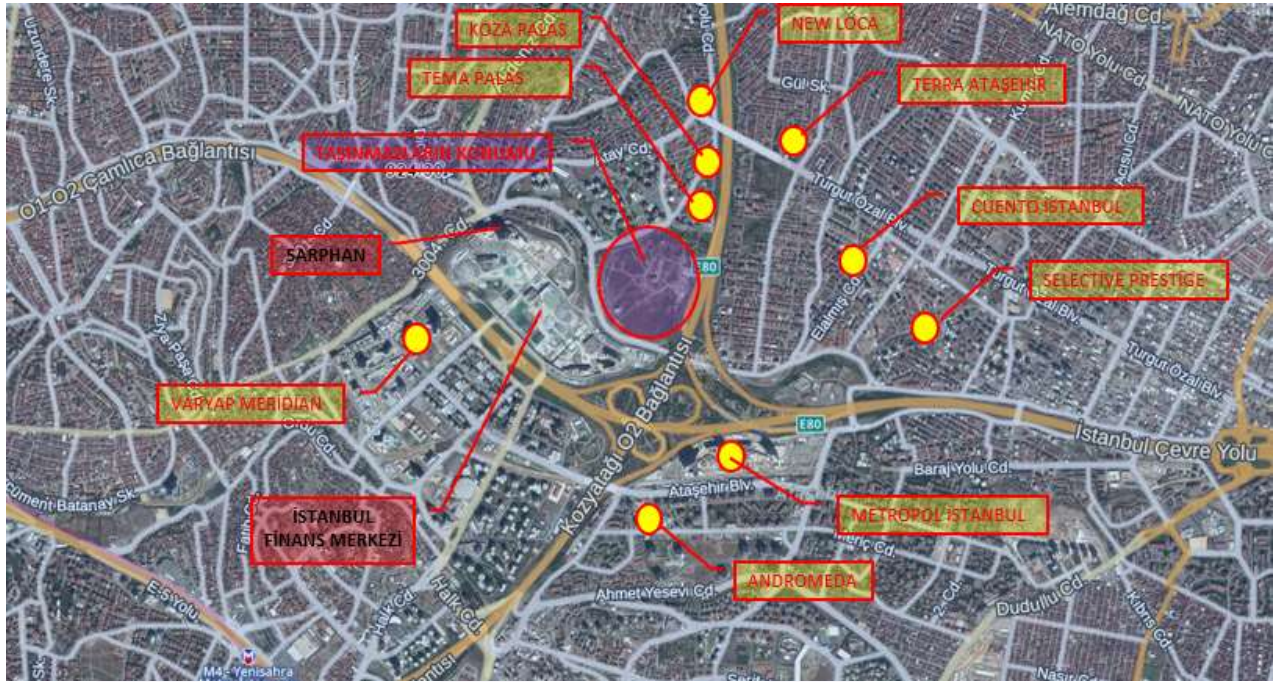
Yapılan incelemeler sonucunda konu parsellere emsal teşkil edebilecek büyüklükte yeterli sayıda emsal taşınmazlara ulaşılamamıştır. Bölgedeki spekülatif yapı, değerlendirme konusu taşınmazların mülkiyet yapısının hisseli olması, parsellerin konum-ulaşım ilişkileri, imar durumları ve yapılaşma hakları, arazinin topoğrafik yapısı gibi kriterler dikkate alınarak konut imarlı parseller için **3.250 TL/m<sup>2</sup>**, ticari imarlı parseller için **3.850 TL/m<sup>2</sup>**, donatı imarlı parseller için **1.000 TL/m<sup>2</sup>**, birim değerler takdir edilmiştir.

**Tablo. 15 Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ile Takdir Edilen Arsa Birim Satış Değerleri**

FONKSİYON	KONUT	TİCARET	DONATI
BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	3.250	3.850	1.000



**Resim 2. Emsal Projeler ve Konumlarına İlişkin Kroki**



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

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

**Tablo. 16 Brandium Satış Fiyatları, TL**

Nitelik	Bulunduğu Kat	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Satış Değeri (TL)	Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Konut	30+	74	495.000	6.689
Konut	14	60	510.000	8.500
Konut	16	127	820.000	6.457
Konut	3	77	539.000	7.000
Konut	10	127	825.000	6.496
Konut	10	102	800.000	7.843
Konut	30+	127	795.000	6.260
Konut	10	167	1.300.000	7.784
Konut	2	77	515.000	6.688
Konut/Ofis	10	92	600.000	6.522

### ANDROMEDA GOLD ATAŞEHİR



Ağaoğlu İnşaat tarafından Ataşehir ilçesi sınırları dahilinde 20.000 m<sup>2</sup> arsa üzerinde gerçekleştirilmiş home ofis, rezidans projesi tek bloktur. Proje dahilinde; büyüklüğü 77-335 m<sup>2</sup> aralığında değişen 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 tipler olmak üzere toplam 398 adet ünite yer almaktadır. Projede; açık otopark, açık yüzme havuzu, adalar manzarası, çocuk oyun alanları, çocuk yüzme havuzu, fitness, kameralı güvenlik, kapalı otopark, SPA gibi olanaklar bulunmaktadır. Projede rapor tarihi itibarıyla 1+1 ve 4+1 dairelerin satışı tamamlanmıştır. 2. El satışları incelendiğinde yatırım amaçlı alınan bağımsız bölümlerin vadeli ödeme planlarıyla satışa sunulduğu görülmektedir.

**Tablo. 17 Andromeda Gold Ataşehir Satış Fiyatları, TL**

Nitelik	Bulunduğu Kat	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Satış Değeri (TL)	Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Konut	30+	103	799.000	7.757
Konut	30+	122	944.000	7.738
Konut	5	120	1.015.000	8.458
Konut	13	188	1.475.000	7.846
Konut	19	173	1.527.000	8.827
Konut	6	128	1.125.783	8.795
Konut	25	180	1.796.400	9.980
Konut	30+	189	1.800.000	9.524
Konut	18	227	2.100.000	9.251
Konut	10	185	1.695.850	9.167
Konut	17	159	1.430.600	8.997
Konut	18	160	1.553.000	9.706
Konut	25	185	1.796.400	9.710
Konut	21	103	912.668	8.861
Konut	28	183	1.490.000	8.142
Konut	5	135	1.150.000	8.519
Konut	12	135	1.145.000	8.481
Konut	12	170	1.560.000	9.176
Konut	34	165	1.575.000	9.545


### VARYAP MERIDIAN



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


**Tablo. 18 Varyap Meridian Satış Fiyatları, TL**


Nitelik	Bulunduğu Kat	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Satış Değeri (TL)	Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Konut	5	70	670.000	9.571
Konut	20	195	1.450.000	7.436
Konut	21	195	1.390.000	7.128
Konut	30+	84	750.000	8.929
Konut	3	68	585.000	8.603
Konut	30+	88	730.000	8.295
Konut	8	120	910.000	7.583
Konut	6	82	590.000	7.195
Konut	30+	53	470.000	8.868
Konut	3	50	430.000	8.600
Konut	30+	105	1.000.000	9.524
Konut	1	235	2.000.000	8.511

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

**Tablo. 19 Metropol İstanbul Satış Fiyatları, TL**

Nitelik	Bulunduğu Kat	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Satış Değeri (TL)	Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Konut	4	88	720.000	8.182
Konut	19	64	750.000	
Konut	18	80	805.000	10.063
Konut	1	86	750.000	8.721
Konut	16	148	1.700.000	
Konut	29	150	1.280.000	8.533
Konut	3	250	2.550.000	10.200

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

SARPHAN FİNANS PARK	
	Sarp Group tarafından yapılan proje Ümraniye ilçesi sınırlarında 288.000 m <sup>2</sup> arsa üzerinde gerçekleştirilmekte olup 1 adet rezidans kule, 1 adet ofis bloğu ve 1 adet Otel bloğu yatay ofis bloğu ve 14 adet villadan oluşan karma proje konseptinde; büyüklüğü 40-161 m <sup>2</sup> aralığında değişen daireler bulunmaktadır. Projede; açık otopark, açık-kapalı yüzme havuzu, çocuk yüzme havuzu, adalar manzarası, çocuk oyun alanları, fitness, kameralı güvenlik, açık-kapalı otopark, Sauna gibi olanaklar bulunmaktadır. İnşaat alanı yaklaşık 410.000 m <sup>2</sup> dir.

**Tablo. 20 Emsal Proje Ortalama Satış Fiyatları, TL**

PROJE BİLGİLERİ	DÜZELTME				
	ORTALAMA BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	KONUM	PROJE DONANIMI	PAZARLIK PAYI	DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )
TERRA ATAŞEHİR	5238	20%	5%	-10%	6024
KOZA PALACE	4971	25%	5%	-10%	5965
NEW LOCA	6319	25%	5%	-10%	7583
CUENTO İSTANBUL	5670	20%	5%	-10%	6521
SELECTIVE PRESTIGE	5084	20%	5%	-10%	5847
TEMA LIFE	5201	5%	5%	-10%	5201
BRANDİUM	7024	15%	-10%	-10%	6673
ANDROMEDA	8867	-5%	-10%	-10%	6650
VARYAP MERİDİAN	8354	-5%	-30%	-10%	4595
METROPOL İSTANBUL	9140	-20%	-25%	-5%	4570
SOYAK YENİŞEHİR	6399	0%	5%	-10%	6079
ORTALAMA					6000

Değerleme konusu gayrimenkullere yakın konumda bulunan emsal projelerdeki konut/ticari nitelikli birimlerin satış değeri araştırılmış olup bölge ortalamasının düzeltme tablosundan **6.000 TL/m<sup>2</sup>** olduğu görülmüştür.

Konu taşınmazların konumları, ulaşım ilişkileri göz önünde bulundurularak geliştirilen projede yer alacak konut üniteleri için ortalama **6.000 TL/m<sup>2</sup>**, ticari birimler için ise ortalama **7.000 TL/m<sup>2</sup>** birim satış değeri takdir edilmiştir.

**Tablo. 21 Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ile Hesaplanan Arsa Değerleri**

SIRA NO	ADA	PARSEL (ESKİ)	PARSEL (YENİ)	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	HİSSESİNE DÜŞEN ARSA PAYI (m <sup>2</sup> )	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	HİSSE PAYI DEĞERİ (TL)
1	2432	5	5	5.918,68	610,44	3.250	1.983.923
2	2432	6	6	5.210,90	1.839,32	3.250	5.977.782
					296,76	3.250	964.472
3	2432	7	7	5.336,94	596,65	3.250	1.939.105
					907,10	3.250	2.948.081
4	2432	8	8	6.187,41	2.473,24	3.250	8.038.019
5	2432	1	11	22.965,43	16.298,61	3.250	52.970.479
		3			3.036,05	3.250	9.867.149
		4			143,70	3.250	467.031
6	2433	4	4	3.807,35	3.058,71	1.000	3.058.714
					20,23	1.000	20.227
7	2433	5	5	1.983,19	476,08	1.000	476.081
					18,37	1.000	18.369
8	2433	6	6	2.821,16	405,88	1.000	405.883
					3,37	1.000	3.369
9	2433	7	7	718,24	515,29	1.000	515.286
10	2434	1	1	7.047,79	4.096,06	3.250	13.312.189
11	2434	2	2	7.272,30	3.463,74	3.250	11.257.142
					150,33	3.250	488.579
12	2434	3	3	5.941,32	5,26	3.250	17.089
13	2435	2	2	7.071,64	5.732,01	3.250	18.629.020
					517,94	3.250	1.683.301
14	2435	3	3	5.093,59	879,20	3.250	2.857.387
15	2435	4	4	4.647,08	3.668,33	3.850	14.123.061
16	2435	5	5	6.059,59	456,77	3.250	1.484.492
17	2435	6	6	5.085,71	1.240,21	3.250	4.030.695
18	2435	7	7	6.569,72	5.737,61	3.250	18.647.233
19	2435	8	8	8.453,77	4.920,13	3.250	15.990.420
20	2435	9	9	5.000,00	1.368,13	3.250	4.446.406
					237,50	3.250	771.875
21	2436	2	2	6.916,40	1.746,33	3.250	5.675.583
					14,70	3.250	47.766
22	2437	1	1	6.413,73	66,46	3.250	216.002
23	2437	3	3	1.179,41	318,16	3.850	1.224.899
<b>TOPLAM</b>				<b>137.701,35</b>	<b>65.318,63</b>		<b>204.557.112</b>

Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile değerlendirme konusu taşınmazların Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan arsa ve/veya arsa paylarına toplam **204.557.112.-TL** değer takdir edilmiştir.

### 7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme çalışmasında; Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi kullanılmamıştır.

Değerleme konusu parsellerin arsa değeri hesabında ikinci yöntem olarak Nakit Akımları Analizi kullanılmış olup konu parsellerde geliştirilen projeler için öngörülen maliyetler aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Tablo. 22 2432 Ada 11 Parsel Proje Maliyet Analizi

11 PARSEL Konut - Maliyet Analizi				
Arsa Alanı				22.965,43 m <sup>2</sup>
Yapı Alanları				51.354,90 m <sup>2</sup>
Ortak Kullanım Alanları				34.632,25 m <sup>2</sup>
Toplam İnşaat Alanı				85.987,15 m <sup>2</sup>
Bina Taban Alanı				8.037,90 m <sup>2</sup>
Peyzaj Alanı				14.927,53 m <sup>2</sup>
<b>BİNA MALİYETİ</b>		<b>Birim Maliyet</b>		
<b>Ortak Alanlar</b>				
Kaba Yapı	34.632 m <sup>2</sup>	150 USD/m <sup>2</sup>		5.194.838 USD
İnce Yapı	34.632 m <sup>2</sup>	100 USD/m <sup>2</sup>		3.463.225 USD
Elektro-Mekanik	34.632 m <sup>2</sup>	70 USD/m <sup>2</sup>		2.424.258 USD
<b>Yapı Alanları</b>				
Kaba Yapı	51.355 m <sup>2</sup>	150 USD/m <sup>2</sup>		7.703.235 USD
İnce Yapı	51.355 m <sup>2</sup>	200 USD/m <sup>2</sup>		10.270.980 USD
Elektro-Mekanik	51.355 m <sup>2</sup>	70 USD/m <sup>2</sup>		3.594.843 USD
<b>TOPLAM BİNA MALİYETİ</b>				<b>32.651.378 USD</b>
<b>BİNA DIŞI MALİYETLER</b>		<b>Birim Maliyet</b>		
Peyzaj Maliyeti	14.927,53 m <sup>2</sup>	50 USD/m <sup>2</sup>		746.376 USD
<b>Toplam Bina ve Bina Dışı Maliyetler</b>				<b>33.397.754 USD</b>
<b>DİĞER MALİYETLER</b>				
Proje ve Danışmanlık Maliyetleri		4,00%		1.306.055 USD
Satış Pazarlama, diğer Giderler		10,00%		3.265.138 USD
Yasal İzinler ve Harçlar		6,00%		1.959.083 USD
<b>TOPLAM DİĞER MALİYETLER</b>				<b>6.530.276 USD</b>
<b>TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ</b>				<b>39.928.030 USD</b>

Tablo. 23 Diğer Konut Fonksiyonlu Parseller Proje Maliyet Analizi

Konut - Maliyet Analizi				
Arsa Alanı				99.579,49 m <sup>2</sup>
Yapı Alanları				171.113,35 m <sup>2</sup>
Ortak Kullanım Alanları (Otopark, sığınak, lobi, hol, teknik hacimler)				114.075,56 m <sup>2</sup>
Toplam İnşaat Alanı				285.188,91 m <sup>2</sup>
Bina Taban Alanı				34.852,82 m <sup>2</sup>
Peyzaj Alanı				64.726,67 m <sup>2</sup>
<b>BİNA MALİYETİ</b>		<b>Birim Maliyet</b>		
<b>Ortak Alanlar</b>				
Kaba Yapı	114.075,56 m <sup>2</sup>	150 USD/m <sup>2</sup>		17.111.335 USD
İnce Yapı	114.075,56 m <sup>2</sup>	90 USD/m <sup>2</sup>		10.266.801 USD
Elektro-Mekanik	114.075,56 m <sup>2</sup>	50 USD/m <sup>2</sup>		5.703.778 USD
<b>Yapı Alanları</b>				
Kaba Yapı	171.113,35 m <sup>2</sup>	125 USD/m <sup>2</sup>		21.389.168 USD
İnce Yapı	171.113,35 m <sup>2</sup>	170 USD/m <sup>2</sup>		29.089.269 USD
Elektro-Mekanik	171.113,35 m <sup>2</sup>	70 USD/m <sup>2</sup>		11.977.934 USD
<b>TOPLAM BİNA MALİYETİ</b>				<b>95.538.285 USD</b>
<b>BİNA DIŞI MALİYETLER</b>		<b>Birim Maliyet</b>		
Peyzaj Maliyeti	64.726,67 m <sup>2</sup>	30 USD/m <sup>2</sup>		1.941.800 USD
<b>Toplam Bina ve Bina Dışı Maliyetler</b>				<b>97.480.085 USD</b>
<b>DİĞER MALİYETLER</b>				
Proje ve Danışmanlık Maliyetleri		4,00%		3.821.531 USD
Satış Pazarlama, diğer Giderler		10,00%		9.553.828 USD
Yasal İzinler ve Harçlar		6,00%		5.732.297 USD
<b>TOPLAM DİĞER MALİYETLER</b>				<b>19.107.657 USD</b>
<b>TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ</b>				<b>116.587.742 USD</b>

**Tablo. 24 Ticaret Fonksiyonlu Parseller Proje Maliyet Analizi**

Ticaret-Maliyet Analizi				
Arsa Alanı				5.826,49 m <sup>2</sup>
Yapı Alanları				10.487,68 m <sup>2</sup>
Ortak Kullanım Alanları (Otopark, sığınak, lobi, hol, teknik hacimler)				5.243,84 m <sup>2</sup>
Toplam İnşaat Alanı				15.731,52 m <sup>2</sup>
Bina Taban Alanı				1.048,77 m <sup>2</sup>
Peyzaj Alanı				4.777,72 m <sup>2</sup>
<b>BİNA MALİYETİ</b>			<b>Birim Maliyet</b>	
<b>Ortak Alanlar</b>				
Kaba Yapı	5.243,84 m <sup>2</sup>	150 USD/m <sup>2</sup>		786.576 USD
İnce Yapı	5.243,84 m <sup>2</sup>	90 USD/m <sup>2</sup>		471.946 USD
Elektro-Mekanik	5.243,84 m <sup>2</sup>	50 USD/m <sup>2</sup>		262.192 USD
<b>Yapı Alanları</b>				
Kaba Yapı	10.487,68 m <sup>2</sup>	125 USD/m <sup>2</sup>		1.310.960 USD
İnce Yapı	10.487,68 m <sup>2</sup>	200 USD/m <sup>2</sup>		2.097.536 USD
Elektro-Mekanik	10.487,68 m <sup>2</sup>	70 USD/m <sup>2</sup>		734.138 USD
<b>TOPLAM BİNA MALİYETİ</b>				<b>5.663.348 USD</b>
<b>BİNA DIŞI MALİYETLER</b>			<b>Birim Maliyet</b>	
Peyzaj Maliyeti	4.777,72 m <sup>2</sup>	30 USD/m <sup>2</sup>		143.332 USD
<b>Toplam Bina ve Bina Dışı Maliyetler</b>				<b>5.806.680 USD</b>
<b>DİĞER MALİYETLER</b>				
Proje ve Danışmanlık Maliyetleri		10,00%		566.335 USD
Satış Pazarlama Giderleri		15,00%		849.502 USD
Yasal İzinler ve Harçlar		7,50%		424.751 USD
<b>TOPLAM DİĞER MALİYETLER</b>				<b>1.840.588 USD</b>
<b>TOPLAM GELİŞTİRME MALİYETİ</b>				<b>7.647.268 USD</b>

### 7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

#### 7.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Değerleme çalışmasında Direkt Kapitalizasyon Yöntemi Kullanılmamıştır.

#### 7.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

Değerleme çalışmasında konu mülkiyet paylarına değer takdiri için; değerlendirme konusu parseller üzerinde yapılaşma hakları doğrultusunda proje geliştirilmiş ve Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ile ulaşılan konut-ticari üniteler birim satış değerleri verileri ile Nakit Akımları Analizi Yöntemi ile hesaplama yapılmıştır. Parseller üzerinde geliştirilecek proje verileri kullanılarak net bugünkü arsa değerleri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

### Finansal Varsayımlar ve Kabuller (2432 Ada 11 Parsel)

- Değerleme konusu 2432 ada 11 parsel üzerinde 08.11.2016 tarihinde avan proje onayı gerçekleşmiş, geliştirme hesabında Sinpaş GYO A.Ş. den temin edilen onaylı avan proje verileri esas alınmıştır.
- Konu parsel üzerinde proje inşaatının ve satışlarının 2017-2020 yılları arasında gerçekleşeceği düşünülmüş ve Nakit Akımları Analizi hesabı yapılmıştır.
- Yıllık satış oranları; 2017 yılı için %15, 2018 yılı için %35, 2019 yılı için %40, 2020 yılı için %10 kabul edilmiştir.
- Proje maliyeti gerçekleşme oranları 2017 yılı için %15, 2018 yılı için %35, 2019 yılı için %40, 2020 yılı için %10 kabul edilmiştir.
- Nakit akımları analizi yönteminde para birimi olarak Amerikan Doları (USD) kullanılmış olup enflasyon oranı %3 kabul edilmiştir.
- İndirgeme oranı %13 olarak kabul edilmiştir.
- Müteahhit / Yüklenici karı satış hasılatı üzerinden %25 olarak öngörülmüştür.
- 2017 yılı için konut üniteleri birim satış değeri 1.800 USD/m<sup>2</sup> ~ 6.000 TL/m<sup>2</sup> olarak takdir edilmiştir.
- Yıllık değer artış oranları; 2018 yılı için %5, 2019 yılı için %7, 2020 yılı için %8 kabul edilmiştir.

**Tablo. 25 Nakit Akımları Analizi Yöntemi – 2432 Ada 11 Parsel**

Parsel Alanı (m <sup>2</sup> )	22.965,43			
Brüt İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	85.987,15			
Emsal İnşaat Alanı(m <sup>2</sup> )	42.795,75			
Brüt Satılabilir Alan (m <sup>2</sup> )	51.354,90			
Enflasyon Oranı	3%			
İndirgeme Oranı	13,00%			
<b>YILLAR</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Birim Satış Değeri (USD/m <sup>2</sup> )	1.800	1.890	2.022	2.184
Değer Artış Oranı		5%	7%	8%
Yıllık Satış Oranı	15%	35%	40%	10%
Satılan Alan (m <sup>2</sup> )	7.703	17.974	20.542	5.135
<b>Satış Hasılatı (USD)</b>	<b>13.865.823</b>	<b>33.971.266</b>	<b>41.542.006</b>	<b>11.216.342</b>
İnşaat İlerleme Oranı	15%	35%	40%	10%
İnşa Edilen Alan (m <sup>2</sup> )	12.898,07	30.095,50	34.394,86	8.598,72
<b>İnşaat Maliyeti (USD)</b>	<b>5.989.205</b>	<b>14.394.055</b>	<b>16.943.859</b>	<b>4.363.044</b>
Müteahhit Karı	25%	25%	25%	25%
<b>Müteahhit Karı (USD)</b>	<b>3.466.456</b>	<b>8.492.817</b>	<b>10.385.501</b>	<b>2.804.085</b>
<b>Net Gelir (USD)</b>	<b>4.410.163</b>	<b>11.084.395</b>	<b>14.212.645</b>	<b>4.049.213</b>
	1,13	1,28	1,44	1,63
<b>İndirgenmiş Net Gelirler (USD)</b>	<b>3.902.799</b>	<b>8.680.707</b>	<b>9.850.076</b>	<b>2.483.458</b>
<b>Net Bugünkü Arsa Değeri (USD)</b>	<b>24.917.040</b>			

Nakit Akımları Analizi ile 2432 Ada 11 Parsel için geliştirilmiş arsa değeri 24.917.040.-USD (87.688.047.-TL) olarak hesaplanmıştır. (Arsa birim değeri 88.688.047.-TL / 22.965,43 m<sup>2</sup> = 3.862.-TL/m<sup>2</sup>)

### Finansal Varsayımlar ve Kabuller (Konut Fonksiyonlu Diğer Parseller)

- Değerleme konusu parseller üzerinde konut ve ticaret fonksiyonlu olmak üzere karma proje geliştirilmiştir.
- Proje alanında bulunan parsellerin hisseli mülkiyet yapısına sahip olması nedeni uzlaşma süreçlerinin zor olduğu bilinerek projeksiyon 2017-2020 yılları olmak üzere toplam 4 yıl için hazırlanmıştır.
- Nakit akımları analizi yönteminde para birimi olarak Amerikan Doları (USD) kullanılmış olup enflasyon oranı %3 kabul edilmiştir.
- İndirgeme oranı %13 olarak kabul edilmiştir.
- Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ile güncel piyasa koşulları araştırılmış olup konu proje alanında kat karşılığı paylaşımı arsa oranının ortalama %36 olacağına kanaat getirilmiştir.
- Geliştirilen projede yer alan konut ünitelerin 2017 yılı itibari ile ortalama birim satış değeri 1.800 USD/m<sup>2</sup>, ticari ünitelerin 2017 yılı itibari ile ortalama birim satış değeri 2.000 USD/m<sup>2</sup> olarak takdir edilmiştir. Değerleme raporunun 2017 yıl sonu için hazırlanmış olması nedeni ile nakit akımları analizinde projeksiyon 2017 yılından itibaren hesaplanmış olup 2017 yılı projeksiyonunda konut üniteleri için 1.800 USD/m<sup>2</sup> ~ 6.000 TL/m<sup>2</sup>, ticari üniteler için 2.000 USD/m<sup>2</sup> ~ 7.000 TL/m<sup>2</sup> birim satış değeri takdir edilmiştir.
- Yıllık değer artış oranları; 2018 yılı için %5, 2019 yılı için %7, 2020 yılı için %8 kabul edilmiştir.
- Yıllık satış oranları; 2017 yılı için %20, 2018 yılı için %35, 2019 yılı için %35, 2020 yılı için %10 kabul edilmiştir.

**Tablo. 26 Nakit Akımları Analizi Yöntemi – Konut Fonksiyonlu Diğer Parseller**

Satılabilir Alan (m <sup>2</sup> )	171.113,35
İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	285.188,91
Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	99.579,49
Enflasyon Oranı	3%
İndirgeme Oranı	13,00%

Yıllar	2017	2018	2019	2020	2021
Birim Satış Değeri (USD/m <sup>2</sup> )	1.800	1.890	2.022	2.184	2.402
Değer Artış Oranı		5%	7%	8%	10%
Yıllık Satış Oranı		35%	35%	25%	5%
Satılan Alan (m <sup>2</sup> )	-	59.889,67	59.889,67	42.778,34	8.555,67
<b>Satış Hasılatı (USD)</b>	-	<b>113.191.478</b>	<b>121.114.882</b>	<b>93.431.480</b>	<b>20.554.926</b>
<b>GİDERLER</b>					
İnşaat İlerleme Oranı	0%	15%	40%	40%	5%
İnşa Edilen Alan (m <sup>2</sup> )	-	42.778,34	114.075,56	114.075,56	14.259,45
<b>İnşaat Maliyeti (USD)</b>	-	<b>18.553.190</b>	<b>50.959.429</b>	<b>52.488.212</b>	<b>6.561.027</b>
Müteahhit Karı	25%	25%	25%	25%	25%
<b>Müteahhit Karı (USD)</b>	-	<b>28.297.870</b>	<b>30.278.720</b>	<b>23.357.870</b>	<b>5.138.731</b>
<b>Net Gelirler (USD)</b>	-	<b>66.340.418</b>	<b>39.876.732</b>	<b>17.585.398</b>	<b>8.855.168</b>
	1,13	1,28	1,44	1,63	1,84
<b>İndirgenmiş Gelirler (USD)</b>	-	<b>51.954.279</b>	<b>27.636.576</b>	<b>10.785.454</b>	<b>4.806.230</b>
<b>Net Bugünkü Arsa Değeri (USD)</b>		<b>95.182.538</b>			

Nakit Akımları Analizi ile 2432 Ada 11 Parsel dışında kalan değerlendirme konusu konut fonksiyonlu parseller için geliştirilmiş arsa değeri **95.182.538.-USD (334.966.389.-TL)** olarak hesaplanmıştır.

(Konut Fonksiyonlu Parseller arsa birim değeri 334.966.389.-TL / 99.579,49 m<sup>2</sup> = 3.364.-TL/m<sup>2</sup>)



### Finansal Varsayımlar ve Kabuller (Konut Fonksiyonlu Diğer Parseller)

- Değerleme konusu parseller üzerinde konut ve ticaret fonksiyonlu olmak üzere karma proje geliştirilmiştir.
- Proje alanında bulunan parsellerin hisseli mülkiyet yapısına sahip olması nedeni uzlaşma süreçlerinin zor olduğu bilinerek projeksiyon 2017-2020 yılları olmak üzere toplam 4 yıl için hazırlanmıştır.
- Nakit akımları analizi yönteminde para birimi olarak Amerikan Doları (USD) kullanılmış olup enflasyon oranı %3 kabul edilmiştir.
- İndirgeme oranı %13 olarak kabul edilmiştir.
- Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ile güncel piyasa koşulları araştırılmış olup konu proje alanında kat karşılığı paylaşımı arsa oranının ortalama %36 olacağına kanaat getirilmiştir.
- Geliştirilen projede yer alan konut ünitelerin 2017 yılı itibari ile ortalama birim satış değeri 1.800 USD/m<sup>2</sup>, ticari ünitelerin 2017 yılı itibari ile ortalama birim satış değeri 2.000 USD/m<sup>2</sup> olarak takdir edilmiştir. Değerleme raporunun 2017 yıl sonu için hazırlanmış olması nedeni ile nakit akımları analizinde projeksiyon 2017 yılından itibaren hesaplanmış olup 2017 yılı projeksiyonunda konut üniteleri için 1.800 USD/m<sup>2</sup> ~ 6.000 TL/m<sup>2</sup>, ticari üniteler için 2.000 USD/m<sup>2</sup> ~ 7.000 TL/m<sup>2</sup> birim satış değeri takdir edilmiştir.
- Yıllık değer artış oranları; 2018 yılı için %5, 2019 yılı için %7, 2020 yılı için %8 kabul edilmiştir.
- Yıllık satış oranları; 2017 yılı için %20, 2018 yılı için %35, 2019 yılı için %35, 2020 yılı için %10 kabul edilmiştir.

**Tablo. 27 Nakit Akımları Analizi Yöntemi – Ticaret**

Satılabilir Alan (m <sup>2</sup> )	10.487,68
İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	15.731,52
Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	5.826,49
Enflasyon Oranı	3%
İndirgeme Oranı	13,00%

Yıllar	2017	2018	2019	2020
Birim Satış Değeri (USD/m <sup>2</sup> )	2000	2100	2247	2427
Değer Artış Oranı		5%	7%	8%
Yıllık Satış Oranı	20%	35%	35%	10%
Satılan Alan (m <sup>2</sup> )	2.097,54	3.670,69	3.670,69	1.048,77
<b>Satış Hasılatı (USD)</b>	<b>4.195.073</b>	<b>7.708.446</b>	<b>8.248.038</b>	<b>2.545.109</b>
İnşaat İlerleme Oranı	15%	25%	50%	10%
İnşa Edilen Alan (m <sup>2</sup> )	2.359,73	3.932,88	7.865,76	1.573,15
<b>İnşaat Maliyeti (USD)</b>	<b>1.181.503</b>	<b>2.028.247</b>	<b>4.178.188</b>	<b>860.707</b>
Müteahhit Karı	25%	25%	25%	25%
<b>Müteahhit Karı (USD)</b>	<b>1.048.768</b>	<b>1.927.112</b>	<b>2.062.009</b>	<b>636.277</b>
<b>Net Gelirler (USD)</b>	<b>1.964.802</b>	<b>3.753.088</b>	<b>2.007.840</b>	<b>1.048.125</b>
	1,13	1,28	1,44	1,63
<b>İndirgenmiş Gelirler (USD)</b>	<b>1.738.763</b>	<b>2.939.218</b>	<b>1.391.534</b>	<b>642.835</b>
<b>Net Bugünkü Arsa Değeri (USD)</b>	<b>6.712.349</b>			

Nakit Akımları Analizi ile değerlendirme konusu ticaret fonksiyonlu parseller için geliştirilmiş arsa değeri **6.712.349.-USD (23.622.100.-TL)** olarak hesaplanmıştır.

(Ticaret Fonksiyonlu Parseller arsa birim değeri 23.622.100.-TL / 5.826,49 m<sup>2</sup> = 4.054.-TL/m<sup>2</sup>)

İmar planına göre donatı alanlarında bulunan parsellerin ilgili kuruluşça kamulaştırılması gerekmektedir. Konut Alanı ve Ticaret alanı olarak ayrılan parseller için Gelir İndirgeme Yöntemi kullanılmıştır. Rapor tarihinde 2432 ada 5 parselde yapılan uygulamada, 2437 ada 1 parseldeki imar haklarının bir kısmının kullanıldığı tespit edilmiş ve geliştirme hesabında transfere konu alan emsal alanından düşülerek hesaplamalar yapılmıştır. Nakit Akımları Analizi Yöntemi ile konu parsellerden konut imarlı olanlar için ortalama arsa birim satış değeri **3.364 TL/m<sup>2</sup>**, ticaret imarlı olanlar için ortalama **4.054 TL/m<sup>2</sup>**, üzerinde avan proje onayı gerçekleşen 2432 ada 11 parsel için arsa birim satış değeri **3.862 TL/m<sup>2</sup>** olarak hesaplanmıştır.

#### **7.4. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Değerleme konusu 2432 Ada 6, 7, 8 parseller, 2433 Ada 4, 5, 6 parseller, 2434 Ada 2 Parsel, 2436 Ada 2 Parsel, 2437 Ada 3 Parsel numaralı taşınmazların tapu kayıtlarında Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisseleri üzerinde İhtiyati Tedbir şerhleri bulunmaktadır. Söz konusu tedbir şerhlerinin bölgede yapılan 18. Madde uygulamasına yapılan itirazlar sonucunda konulduğu anlaşılmıştır. Diğer hisseler üzerinde bulunan haciz şerhlerinde ise haciz işlemlerinin hisse özelinde yapılabileceği ilgili kanun maddesinde belirtilmiş olup Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki hisseleri etkilememektedir. Sonuç olarak değerlendirme konusu gayrimenkuller üzerindeki kayıtların büyük çoğunluğu bölgedeki İmar Kanununun 18. Maddesinin uygulanması ile ilgili itirazlardan kaynaklanmaktadır. Belediyesinden alınan bilgiye göre itirazların çözümüne ilişkin çalışmaların tamamlandığı öğrenilmiş olup 2434 ada 1 parsel ile 2435 ada 2, 7, 8 ve 9 parselleri kapsayan alanda 18.madde uygulaması askı süreci rapor tarihinde devam etmektedir. Askı süreci bittiğinde söz konusu parseller için yapılaşma koşulları da kesinleşmiş olacaktır.

#### **7.5. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme konusu parseller boş arsa niteliğinde olup arsa değeri takdir edilmiştir.

## 8. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

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

**Tablo. 28 Farklı Yöntemler ile Hesaplanan Değerlerin Uyumlaştırılması**

YÖNTEM	2432 ADA 11 PARSEL	KONUT	TİCARET	DONATI
EMSAL KARŞILAŞTIRMA ANALİZİ YÖNTEMİ (TL/m <sup>2</sup> )	3.250	3.250	3.850	1.000
NAKİT AKIMLARI ANALİZİ YÖNTEMİ (TL/m <sup>2</sup> )	3.862	3.364	4.054	-
UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	3.500	3.250	3.850	1.000

**Tablo. 29 Değerlerin Uyumlaştırılması**

ADA	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	SİNPAŞ G.Y.O		HİSSESİNE DÜŞEN ARSA PAYI (m <sup>2</sup> )	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	TOPLAM PARSEL DEĞERİ K.D.V. HARIÇ (TL)	SİNPAŞ GYO A.Ş. HİSSE DEĞERİ K.D.V. HARIÇ (TL)	SİNPAŞ GYO A.Ş. HİSSE DEĞERİ %18 K.D.V. DAHİL (TL)
			PAY	PAYDA					
2432	5	5.918,68	8251,00	80000	610,44	3.250	19.235.710	1.983.923	2.341.029
2432	6	5.210,90	84714	240000	1.839,32	3.250	16.935.425	5.977.782	7.053.782
			1139	20000	296,76	3.250		964.472	1.138.077
2432	7	5.336,94	26831	240000	596,65	3.250	17.345.055	1.939.105	2.288.144
			5099	30000	907,10	3.250		2.948.081	3.478.736
2432	8	6.187,41	95933	240000	2.473,24	3.250	20.109.083	8.038.019	9.484.863
2432	11	22.965,43	130388871853	183723440000	16.298,61	3.500	80.379.005	57.045.131	67.313.255
			14573020399	110234064000	3.036,05	3.500		10.626.161	12.538.870
			57480707	9186172000	143,70	3.500		502.956	593.488
2433	4	3.807,35	192809	240000	3.058,71	1.000	3.807.350	3.058.714	3.609.282
			17	3200	20,23	1.000		20.227	23.867
2433	5	1.983,19	57614	240000	476,08	1.000	1.983.190	476.081	561.776
			741	80000	18,37	1.000		18.369	21.676
2433	6	2.821,16	34529	240000	405,88	1.000	2.821.160	405.883	478.942
			3439	2880000	3,37	1.000		3.369	3.975
2433	7	718,24	172183	240000	515,29	1.000	718.240	515.286	608.038
2434	1	7.047,79	139484	240000	4.096,06	3.250	22.905.318	13.312.189	15.708.383
2434	2	7.272,30	114310	240000	3.463,74	3.250	23.634.975	11.257.142	13.283.427
			1323	64000	150,33	3.250		488.579	576.524
2434	3	5.941,32	177	200000	5,26	3.250	19.309.290	17.089	20.165
2435	2	7.071,64	194535	240000	5.732,01	3.250	22.982.830	18.629.020	21.982.244
			8789	120000	517,94	3.250		1.683.301	1.986.295
2435	3	5.093,59	41426	240000	879,20	3.250	16.554.168	2.857.387	3.371.717
2435	4	4.647,08	47363	60000	3.668,33	3.850	17.891.258	14.123.061	16.665.212
2435	5	6.059,59	18091	240000	456,77	3.250	19.693.668	1.484.492	1.751.701
2435	6	5.085,71	19509	80000	1.240,21	3.250	16.528.558	4.030.695	4.756.221
2435	7	6.569,72	209602	240000	5.737,61	3.250	21.351.590	18.647.233	22.003.735
2435	8	8.453,77	139681	240000	4.920,13	3.250	27.474.753	15.990.420	18.868.696
2435	9	5.000,00	65670	240000	1.368,13	3.250	16.250.000	4.446.406	5.246.759
			19	400	237,50	3.250		771.875	910.813
2436	2	6.916,40	60598	240000	1.746,33	3.250	22.478.300	5.675.583	6.697.188
			17	8000	14,70	3.250		47.766	56.364
2437	1	6.413,73	2487	240000	66,46	3.250	20.844.623	216.002	254.883
2437	3	1.179,41	64742	240000	318,16	3.850	4.540.729	1.224.899	1.445.381
		137.701,35			65.318,63		435.774.274	209.426.701	247.123.507

## 8.2. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmazlar boş arsa niteliğinde olup taşınmazların değeri Emsal Karşılaştırma ve Nakit Akımları analizi yöntemleri ile hesaplanmıştır.

Değerleme konusu 2432 ada 11 parsel üzerinde 08.11.2016 tarihinde avan proje onayı gerçekleşmiş, geliştirme hesabında Sinpaş GYO A.Ş. den temin edilen onaylı avan proje verileri esas alınmıştır.

Diğer parseller için meri imar planı fonksiyonları gözetilerek geliştirme hesapları yapılmıştır. Yapılan hesaplamalarda kullanılan varsayımlar 7.3.3.2.maddede açıklanmıştır. Sonuç olarak takdir edilen boş arsa değerleri 8.1.maddede verilmiştir.

2432 ada 11 parselde avan proje verileri kullanılarak geliştirilen projenin net bugünkü değeri 74.545.011 USD (262.338.801.-TL) olarak aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

**Tablo. 30 2432 Ada 11 Parsel Proje Değeri Hesabı**

Parsel Alanı (m <sup>2</sup> )	22.965,43
Brüt İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	85.987,15
Emsal İnşaat Alanı(m <sup>2</sup> )	42.795,75
Brüt Satılabilir Alan (m <sup>2</sup> )	51.354,90
Enflasyon Oranı	3%
İndirgeme Oranı	13,00%

YILLAR	2017	2018	2019	2020
Birim Satış Değeri (USD/m <sup>2</sup> )	1.800	1.890	2.022	2.184
Değer Artış Oranı		5%	7%	8%
Yıllık Satış Oranı	15%	35%	40%	10%
Satılan Alan (m <sup>2</sup> )	7.703	17.974	20.542	5.135
<b>Satış Hasılatı (USD)</b>	<b>13.865.823</b>	<b>33.971.266</b>	<b>41.542.006</b>	<b>11.216.342</b>
Yıllık İndirgeme Oranları	1,13	1,28	1,44	1,63
<b>İndirgenmiş Gelirler (USD)</b>	<b>12.270.640</b>	<b>26.604.485</b>	<b>28.790.694</b>	<b>6.879.192</b>
<b>Net Bugünkü Proje Değeri (USD)</b>	<b>74.545.011</b>			

Diğer parsellerde yapılan geliştirme hesapları; proje onaylanması durumunda değişkenlik göstereceğinden ve bölgede uygulama devam ettiğinden söz konusu parseller için proje değerleri hesaplanmamıştır.

## 8.3. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu gayrimenkullerin bağlı olduğu yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

## 8.4. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği

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

Değerleme konusu 2432 ada 11 parsel için avan proje onayı gerçekleşmiş henüz ruhsat aşamasına gelinmemiştir. Değerlemesi yapılan Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan mülkiyet paylarının bulunduğu gayrimenkullerin tamamı "Arsa" nitelikli olup üzerinde yapı bulunan taşınmazlara ait işlem dosyalarında yapı ruhsatı ve onaylı mimari projeye rastlanılmamıştır.

## 8.5. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Hali hazırda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü'nde yer alan 2432 Ada 4, 5, 6, 7, 8 ve 11 parsel, 2433 Ada 4, 5, 6 ve 7 parsel, 2434 Ada 1, 2 ve 3 parsel, 2435 Ada 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 parsel, 2436 Ada 1, 2, 3 ve 4 parsel, 2437 Ada 1 ve 3 parsel numaralı "Arsa" nitelikli taşınmazlarda bulunan mülkiyet paylarının Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Arsalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

## 9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

### 9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme raporu; Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan; İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Çakmak Mahallesi, 2432 ada, 5, 6, 7, 8, 11 parsel, F22d23d3c Pafta, 2433 Ada, 4, 5, 6, 7 parsel, 2434 ada 1, 2, 3 parsel, 2435 Ada, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 parsel, 2436 Ada, 2 parsel, 2437 Ada, 1, 3 parsel numaralı, "Arsa" nitelikli taşınmazlarda bulunan mülkiyet paylarının Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında değer takdiri amacıyla hazırlanmıştır.

### 9.2. Nihai Değer Takdiri

Değerleme tarihi itibarıyla konu taşınmazların arsa değerleri ve Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki hisse değerleri toplamı aşağıdaki tabloda belirtildiği şekilde takdir edilmiştir.

**Tablo. 31 Nihai Değer Tablosu-2**

GAYRİMENKUL	TOPLAM ALAN (m <sup>2</sup> )	SINPAŞ G.Y.O. MÜLKİYETİNDE BULUNAN TOPLAM (m <sup>2</sup> )	K.D.V. HARİÇ TOPLAM DEĞER (TL)	%18 K.D.V. DAHİL TOPLAM DEĞER (TL)
ARSA NİTELİKLİ 23 ADET PARSEL	137.701,35	65.318,63	209.426.701	247.123.507

\*Raporla belirtilen değerlerin tamamı KDV Hariç değerlerdir.

\*\*Rapor tarihi itibarı ile 30.12.2016 T.C.M.B. Döviz alış kuru 1 USD = 3,5192.-TL olarak alınmıştır.

Sonuç olarak;

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Çakmak Mahallesi, 2432 Ada 5, 6, 7, 8 ve 11 parsel, 2433 Ada 4, 5, 6 ve 7 parsel, 2434 Ada 1, 2 ve 3 parsel, 2435 Ada 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 parsel, 2436 Ada 2, 11 parsel numaralı "Arsa" nitelikli toplam 137.701.35 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazlarda bulunan Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki 65.318,63 m<sup>2</sup> yüzölçümlü hisse paylarının değerlendirme tarihi itibarı ile toplam Pazar değeri K.D.V. hariç **209.426.701.-TL (İkiyüzdokuzmilyondörtüzyirmialtıbinedyüzbir Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

\*Sevgi TUNA  
Mimar



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



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



\*Raporla ilgili herhangi bir sorumluluğu bulunmamakta olup, araştırma sürecinde yardımcı olmuştur