

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL / ÜMRANIYE / ÇAKMAK
(29 Adet Parsel)



HAZIRLAYAN



ACE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Kayışdağı Cad. Ayşe Hatun Çeşme Sok. Parlak Plaza No:7/5 ATAŞEHİR/İSTANBUL

Tel: +90 (216) 575 70 14 – 44 Faks: +90 (216) 575 61 90 E-posta:

ace@acedd.com.tr

www.acedd.com.tr

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ.....	4
1.1. Rapor Tarihi ve Numarası	4
1.2. Rapor Türü	4
1.3. Raporu Hazırlayanlar	4
Değerleme Uzmanının Adı Soyadı	4
1.4. Değerleme Tarihi	4
1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası	4
1.6. Raporun Düzenlenme Amacı	4
1.7. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	4
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
2.1. Şirket Bilgileri.....	5
2.2. Müşteri Bilgileri	5
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı, Getirilen Sınırlamalar ve Varsayımlar	6
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLERİ.....	6
3.1. Tapu Müdürlüğünde Tespit Edilen Tescil Durumuna İlişkin Bilgiler	6
3.2. Gayrimenkuller Üzerinde Tespit Edilen Sınırlayıcı (Takyidat) Bilgiler, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	8
3.3. Tapu Bilgileri Açısından Gayrimenkullerin GYO Portföyüne Alınmasına İlişkin Görüş	38
3.4. Gayrimenkullerin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	38
3.5. Gayrimenkullerin İmar Durumu açısından GYO Portföyüne Alınmasına İlişkin Görüş	42
3.6. Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Ulaşım Durumu.....	43
4. DEĞERLEME VE GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER.....	44
4.1. Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası ve Trendler.....	44
4.2. Türkiye Konut Piyasası	45
4.3. Ofis Piyasası	46
4.4. Gayrimenkulün bulunduğu İl ve Bölgenin Analizi.....	50
4.5. Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri	52
4.6. Değerleme İşlemini Etkileyen Faktörler.....	56
4.7. Değerlemede Kabul Edilen Varsayımlar	56
4.8. Değerlemenin Tanımı, Standartları ve Değerleme Yaklaşımları ile Bunların Seçilme Nedenleri.....	56
4.8.1. Değerlemenin Tanım ve Kapsamı	56

4.8.2. Değer Standartları (Esasları)	57
4.8.3. Piyasa Değeri	57
4.8.4. Piyasa (Satışların Karşılaştırılması) Yaklaşımı.....	57
4.8.5. Maliyet (Yeniden İnşa Etme) Yaklaşımı.....	57
4.8.6. Gelir Kapitalizasyon Yaklaşımı	58
4.8.7. Uygulanan Değerleme Yaklaşımı	58
4.9. Piyasa Yaklaşımı, Benzer Satış Örnekleri ve Bunların Karşılaştırılması	58
4.10. Gelir Yaklaşımı, Kat Karşılığı Oranı İle Konut Projeksiyonu'nun Uygulanması.....	61
4.10.1. Bölgedeki Ticari Gayrimenkul Bilgileri	61
4.10.2. Gelir Yaklaşımı	63
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	66
5.1. Farklı Değerleme Yaklaşımlarının Analizi ve Bu Değerlerin Karşılaştırılması.....	66
5.2. Gayrimenkullerin Yasal Durumu ile ilgili görüş.....	69
5.3. Gayrimenkullerin GYO Portföyüne Alınması İle İlgili Görüş	69
6. SONUÇ	70
6.1. Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi.....	70
6.2. Nihai değer takdiri	70
7. EKLER	72

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

31.12.2014 - 2014/0001

1.2. Rapor Türü

İSTANBUL İLİ, ÜMRANIYE İLÇESİ, ÇAKMAK MAHALLESİNDE BULUNAN, TAPU SİCİLİNDE ARSA VASIFLI OLARAK KAYITLI 29 ADET PARSELİN DEĞERLEME TARİHİNDEKİ PAZAR DEĞERİNİN BELİRLENMESİ AMACIYLA HAZIRLANAN DEĞERLEME RAPORUDUR.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

MUSTAFA HACISALİHOĞLU

Sorumlu Değerleme Uzmanı, İktisat
SPK LİSANS NO: 400274

MEHMET CEM ÇAKIR

Değerleme Uzmanı, Harita Müh.
SPK LİSANS NO: 402693

HAKAN MERT DURGUN

Değerleme Uzmanı, Şehir ve Bölge Pl.
SPK LİSANS NO: 403027

1.4. Değerleme Tarihi

Değerleme Çalışması 15.12.2014 ve 25.12.2014 tarihleri arasında yapılmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası

14.12.2014 tarihlidir

1.6. Raporun Düzenlenme Amacı

Bu Rapor Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.nin Portföyünde bulunan ve yukarıda tapu kaydı belirtilen gayrimenkullerin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII No:35 ve Seri:III-48.1-A Sayılı Tebliği uyarınca asgari bilgileri içerecek şekilde piyasa değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.

1.7. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen bir husus bulunmamaktadır.

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Şirket Bilgileri

ACE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulunun 08.08.2008 Tarih ve 21/892 Sayılı Kararı ile sermaye piyasası mevzuatı kapsamında değerlendirme hizmeti vermek üzere lisanslandırılmış olup, şirketin tescil bilgileri aşağıda verilmiştir.

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

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

2.2. Müşteri Bilgileri

Müşteri Ünvanı	: SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Müşteri Adresi	: Dikilitaş Mah., Barbaros Bulvarı, Yenidoğan Sok., Sinpaş Plaza, No: 36 Balmumcu -Beşiktaş / İSTANBUL
Müşteri İletişim Bilgileri	: Tel: 0 212 310 27 27 Fax: 0212 258 24 69
Kuruluş Tarihi	: 03.05.2007
Faaliyet Konusu	: Gayrimenkul ve/veya gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak amacıyla kurulmuş portföy yönetim şirkettir.
Portföyünde Yer Alan Bazı Gayrimenkuller	: Lagün, Aqua City, Bosphorus City, İstanbul Sarayları, Egeboyu

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı, Getirilen Sınırlamalar ve Varsayımlar

Bu değerleme raporu, İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Çakmak Mahallesi,

F22D23D3D pafta;

- 2432 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 parseller,

F22D23D3C pafta;

- 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 1, 2, 3, 4 parseller,
- 2437 ada 1, 3 parseller,

Olmak üzere toplam 29 adet parselin Sinpaş GYO A.Ş. adına kayıtlı mülkiyet paylarının pazar değerinin takdir edilmesi ile sınırlıdır.

Bu raporda aşağıda belirtilen kabuller geçerlidir.

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

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLERİ

3.1. Tapu Müdürlüğünde Tespit Edilen Tescil Durumuna İlişkin Bilgiler

Ümraniye Tapu Müdürlüğü tarafından 15.12.2014 tarihi itibari ile düzenlenerek onaylanmış Tapu Kaydı Belgelerine göre tespit edilen tescil bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Ümraniye / Çakmak 29 Adet Arsa

PAFTA	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜM m ²	VASFI	SINPAŞ GYO HİSSE ORANI	YÜZDE ORANI	GENEL YÜZDE ORANI	SINPAŞ GYO ALANI (m ²)	TARİH	YEV.	CİLT NO	SAHİFE NO	MALİK
F22D23D3D	2432	1	5.085,00	ARSA	191.351 / 240.000	79,73%	79,73%	4054,25	24.02.2014	6064	115	11092	Sinpaş GYO A.Ş.
F22D23D3D	2432	2	6.177,40	ARSA	214.790 / 240.000	89,50%	89,50%	5528,52	24.02.2014	6064	115	11093	Sinpaş GYO A.Ş.
F22D23D3D	2432	3	6.610,88	ARSA	230.372 / 240.000	95,99%	95,99%	6345,67	24.02.2014	6064	115	11094	Sinpaş GYO A.Ş.
F22D23D3D	2432	4	5.092,15	ARSA	143.093 / 240.000	59,62%	59,62%	3036,05	24.02.2014	6064	115	11095	Sinpaş GYO A.Ş.
F22D23D3D	2432	5	5.918,68	ARSA	3.703 / 120.000	3,09%	3,09%	182,64	24.02.2014	6064	115	11096	Sinpaş GYO A.Ş.
F22D23D3D	2432	6	5.210,90	ARSA	84.714 / 240.000	35,30%	35,30%	1839,32	24.02.2014	6064	115	11098	Sinpaş GYO A.Ş.
F22D23D3D	2432	7	5.336,94	ARSA	26.831 / 240.000	11,18%	12,58%	596,65	24.02.2014	6064	115	11100	Sinpaş GYO A.Ş.
					337 / 24.000	1,40%		74,94	26.06.2014				22060
F22D23D3D	2432	8	6.187,41	ARSA	95.933 / 240.000	39,97%	39,97%	2473,24	24.02.2014	6064	115	11102	Sinpaş GYO A.Ş.
F22D23D3C	2433	4	3.807,35	ARSA (SOSYAL)	192.809 / 240.000	80,34%	80,34%	3058,71	24.02.2014	6064	115	11107	Sinpaş GYO A.Ş.
F22D23D3C	2433	5	1.983,19	ARSA (YÖNETİM)	57.614 / 240.000	24,01%	24,45%	476,08	24.02.2014	6064	115	11111	Sinpaş GYO A.Ş.
					43 / 9.600	0,45%		8,88	27.06.2014				22312
F22D23D3C	2433	6	2.821,16	ARSA (SAĞLIK TESİSİ ALANI)	34.529 / 240.000	14,39%	14,47%	405,88	24.02.2014	6064	115	11116	Sinpaş GYO A.Ş.
					803 / 960.000	0,08%		2,36	17.04.2014				12851
F22D23D3C	2433	7	718,24	ARSA (TAY)	172.183 / 240.000	71,74%	71,74%	515,29	24.02.2014	6064	116	11123	Sinpaş GYO A.Ş.
F22D23D3C	2434	1	7.047,79	ARSA	139.484 / 240.000	58,12%	58,12%	4096,06	24.02.2014	6064	116	11126	Sinpaş GYO A.Ş.
F22D23D3C	2434	2	7.272,30	ARSA	114.310 / 240.000	47,63%	48,34%	3463,74	24.02.2014	6064	116	11127	Sinpaş GYO A.Ş.
					6.811 / 960.000	0,71%		51,60	27.06.2014				22223
F22D23D3C	2434	3	5.941,32	ARSA	149.743 / 240.000	62,39%	62,39%	3706,96	24.02.2014	6064	116	11129	Sinpaş GYO A.Ş.
F22D23D3C	2435	2	7.071,64	ARSA	194.535 / 240.000	81,06%	81,06%	5732,01	24.02.2014	6064	116	11139	Sinpaş GYO A.Ş.
F22D23D3C	2435	3	5.093,59	ARSA	41.426 / 240.000	17,26%	17,26%	879,20	24.02.2014	6064	116	11140	Sinpaş GYO A.Ş.
F22D23D3C	2435	4	4.647,08	ARSA	187.300 / 240.000	78,04%	78,04%	3626,66	24.02.2014	6064	116	11141	Sinpaş GYO A.Ş.
F22D23D3C	2435	5	6.059,59	ARSA	4.216 / 240.000	1,76%	1,76%	106,45	24.02.2014	6064	116	11142	Sinpaş GYO A.Ş.
F22D23D3C	2435	6	5.085,71	ARSA	48.398 / 240.000	20,17%	20,17%	1025,58	24.02.2014	6064	116	11143	Sinpaş GYO A.Ş.
F22D23D3C	2435	7	6.569,72	ARSA	209.602 / 240.000	87,33%	87,33%	5737,61	24.02.2014	6064	116	11144	Sinpaş GYO A.Ş.
F22D23D3C	2435	8	8.453,77	ARSA	127.300 / 240.000	53,04%	53,67%	4484,02	24.02.2014	6064	116	11145	Sinpaş GYO A.Ş.
					63 / 10.000	0,63%		53,26	27.06.2014				22312
F22D23D3C	2435	9	5.000,00	ARSA	65.670 / 240.000	27,36%	27,36%	1368,13	24.02.2014	6064	116	11147	Sinpaş GYO A.Ş.
F22D23D3C	2436	1	7.266,94	ARSA	130.202 / 240.000	54,25%	54,25%	3942,38	24.02.2014	6064	116	11151	Sinpaş GYO A.Ş.
F22D23D3C	2436	2	6.916,40	ARSA	60.598 / 240.000	25,25%	25,46%	1746,33	24.02.2014	6064	116	11153	Sinpaş GYO A.Ş.
					17 / 8.000	0,21%		14,70	17.04.2014				12851
F22D23D3C	2436	3	5.991,73	ARSA	220.178 / 240.000	91,74%	91,74%	5496,86	24.02.2014	6064	116	11155	Sinpaş GYO A.Ş.
F22D23D3C	2436	4	7.328,46	ARSA	229.373 / 240.000	95,57%	95,57%	7003,96	24.02.2014	6064	116	11156	Sinpaş GYO A.Ş.
F22D23D3C	2437	1	6.413,73	ARSA	2.487 / 240.000	1,04%	1,04%	66,46	24.02.2014	6064	116	11157	Sinpaş GYO A.Ş.
F22D23D3C	2437	3	1.179,41	ARSA	64.742 / 240.000	26,98%	26,98%	318,16	24.02.2014	6064	116	11160	Sinpaş GYO A.Ş.
TOPLAM			158.288,48				51,50%	81.518,57					

3.2. Gayrimenkuller Üzerinde Tespit Edilen Sınırlayıcı (Takyidat) Bilgiler, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Değerleme konusu parsellerin toplam alanı 158.288,48m² olup, 2007 Yılından itibaren değişik tarihlerde Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş tarafından edinilen mülkiyet paylarının **toplam yüzölçümü 81.518,57m² dir.**

İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 24.01.2007 gün ve E:2004/965 K:2007/34 sayılı kararı ve Danıştay 6.Dairesinin 03.03.2009 gün ve 2007/5674 E. ve 2009/2029 K. sayılı kararları ile bölgede Ümraniye Belediyesi Encümenin 17.10.2002 tarih 2266 no.lu kararı ile onaylanan 18. madde uygulaması iptal edilmiştir. Uygulamanın iptalinden sonra Plan Karar ve Notları gereği 3194 Sayılı İmar Kanununun 18.Maddesi Uygulaması çalışması tekrar başlamış ve bölgede yer alan taşınmazların beyanlar hanesinde 10.12.2012 tarihli "İmar Düzenlemesine alınmıştır" kaydı düşülmüştür. İptal olan uygulama sonucu oluşan ada parsellerin yerine 24.02.2014 tarih ve 6064 yevmiye ile yeni ada parseller tescil edilmiştir.

Taşınmazlardan 2432 ada 3 parsel ve 2433 ada 7 parsel üzerinde bulunan 28.03.1986 tarih ve 2077 yev. Li Sabri Doğan lehine olan İpotek; 450m² alanı bulunan 834 ada 7 parsel üzerinde konulmuştur. 2002 yılındaki İmar Uygulaması ile 2424 ada 1 Parsele, 2427 ada 2 parsel, 2431 ada 2-3-5-6 parsellere ve son olarak 2014 yılı İmar Uygulaması ile 2432 ada 3 parsel ve 2433 ada 7 parsel intikal etmiştir.

Taşınmazlardan 2433 ada 4 parsel, 2433 ada 7 parsel, 2435 ada 4 parsel ve 2435 ada 8 parsel üzerinde bulunan 28.03.1975 tarih ve 1657 yev.li Sebahat Bilici lehine olan İpotek; 450'şer m² alanı bulunan 836 ada 1-2-3-4 no.lu parsellerin üzerine konulmuştur. 2002 yılındaki İmar Uygulaması ile 2425 ada 3 parsel, son olarak 2014 yılı İmar Uygulaması ile 2433 ada 4 parsel, 2433 ada 7 parsel, 2435 ada 4 parsel ve 2435 ada 8 parsel intikal etmiştir.

Üzerinde ipotek kaydı olduğu halde satın alınan bahsekonu hisseler tedavülen aynı parselde başka şahıslardan alınan hisselerle birleştirildiğinden parseller üzerinde ortaklığa ait paylar ipotekli hale gelmiştir.

III-48.1 Sayılı GYO tebliğinin 22.madde 1/c mad. **"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 30 uncu madde hükümleri saklıdır."** Hükmü bulunduğundan ipotekli parseller Üzerindeki takyidatın terkin edilmesi gerekmektedir.

Ümraniye Tapu Müdürlüğü tarafından 15.12.2014 tarihi itibari ile düzenlenerek onaylanmış Tapu Kaydı Belgelerine göre tespit edilen yeni uygulama sonucu oluşan parsellerin takyidat bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

PAFTA	ADA	PARSEL	BEYANLAR	ŞERH/İPOTEK	İRTİFAK HAKLARI
F22D23D3D	2432	1	<p>*Beyan: Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır.(Ümraniye Sulh Hukuk Mahkemesi 2004/542 Esas dosya no. 04.03.2005 tarih 654 sayı.</p> <p>**Beyan: Diğer (Konusu: İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır.) Tarih: 16.07.2007 Sayı:3143 Malik: Ümraniye Belediyesi</p> <p>*Beyan: Ümraniye Sulh Hukuk Mahk. 2004/546 E.say Dos. ile Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:658</p> <p>*Beyan: Ümraniye Sulh Hukuk Mahk. 2004/544 Es.say Dosy. ile Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:656</p> <p>**Beyan: Diğer (Konusu: İstanbul 7. idare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) 20.08.2009 sayı : 3820</p> <p>*Beyan: Ümraniye 1. Sulh Hukuk Hakimliğinin 09.02.2005 Tarih 2003/667 esas sayılı dosyası ile izaleyi şuyuu davası açılmıştır. 24.02.2005 T Yev: 438 (11.01.2005 tarih ve 438 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 653 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/541 E) (04.03.2005 Tarih ve 653 yev.)</p> <p>*Beyan: Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 655 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/543 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.)</p> <p>*Beyan: Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 657 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/545 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 659 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/547 E) (04.03.2005 Tarih ve 659 yev.)</p> <p>***Beyan: Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/784 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24397 (Simpaş GYO A.Ş. 191351/240000 hissesi üzerinde)</p> <p>***Beyan: Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/783 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24403 (Simpaş GYO A.Ş. 191351/240000 hissesi üzerinde)</p>	<p>* İzale-i Şuyu Davası açıldığına dair Şerh: 12.10.2006 Yev: 19651 Ümraniye 2. Sulh Hk Mh 12.10.2006 Gün 2005/137 E Sy ile (12.10.2006 tarih ve 19651 yev.)</p>	YOKTUR

Ümraniye / Çakmak 29 Adet Arsa

PAFTA	ADA	PARSEL	BEYANLAR	ŞERH/İPOTEK	İRTİFAK HAKLARI
F22D23D3D	2432	2	<p>*Beyan: Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır.(Ümraniye Sulh Hukuk Mahkemesi 2004/542 Esas dosya no. 04.03.2005 tarih 654 sayı.</p> <p>**Beyan: Diğer (Konusu: İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır.) Tarih: 16.07.2007 Sayı:3143 Malik: Ümraniye Belediyesi</p> <p>**Beyan: Diğer (Konusu: İstanbul 7. idare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) 20.08.2009 sayı : 3820</p> <p>*Beyan: Ümraniye 1. Sulh Hukuk Hakimliğinin 09.02.2005 Tarih 2003/667 esas sayılı dosyası ile izaleyi şuyuu davası açılmıştır. 24.02.2005 T Yev: 438 (11.01.2005 tarih ve 438 yev.)</p> <p>*Beyan: Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 653 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/541 E) (04.03.2005 Tarih ve 653 yev.)</p> <p>*Beyan: Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 655 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/543 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.)</p> <p>*Beyan: Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 657 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/545 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.)</p> <p>*Beyan: Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 656 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/544 E) (04.03.2005 Tarih ve 656 yev.)</p> <p>*Beyan: Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 658 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/546 E) (04.03.2005 Tarih ve 658 yev.)</p> <p>*Beyan: Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 659 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/547 E) (04.03.2005 Tarih ve 659 yev.)</p> <p>***Beyan: Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/784 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24397 (Simpaş GYO A.Ş. 214790/240000 hissesi üzerinde)</p> <p>***Beyan: Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/783 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24403 (Simpaş GYO A.Ş. 214790/240000 hissesi üzerinde)</p>	<p>* İzale-i Şuyu Davası açıldığına dair Şerh: 12.10.2006 Yev: 19651 Ümraniye 2. Sulh Hk Mh 12.10.2006 Gün 2005/137 E Sy ile (12.10.2006 tarih ve 19651 yev.)</p>	YOKTUR

Ümraniye / Çakmak 29 Adet Arsa

PAFTA	ADA	PARSEL	BEYANLAR	ŞERH/İPOTEK	İRTİFAK HAKLARI
F22D23D3D	2432	3	<p>*Beyan: Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır.(Ümraniye Sulh Hukuk Mahkemesi 2004/542 Esas dosya no. 04.03.2005 tarih 654 sayı.</p> <p>**Beyan: Diğer (Konusu: İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır.) Tarih: 16.07.2007 Sayı:3143 Malik: Ümraniye Belediyesi</p> <p>**Beyan: Diğer (Konusu: İstanbul 7. idare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) 20.08.2009 sayı : 3820</p> <p>*Beyan: Ümraniye 1. Sulh Hukuk Hakimliğinin 09.02.2005 Tarih 2003/667 esas sayılı dosyası ile izaleyi şuyuu davası açılmıştır. 24.02.2005 T Yev: 438 (11.01.2005 tarih ve 438 yev.)</p> <p>*Beyan: Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 653 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/541 E) (04.03.2005 Tarih ve 653 yev.)</p> <p>*Beyan: Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 655 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/543 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.)</p> <p>*Beyan: Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 657 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/545 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.)</p> <p>*Beyan: Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 656 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/544 E) (04.03.2005 Tarih ve 656 yev.)</p> <p>*Beyan: Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 658 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/546 E) (04.03.2005 Tarih ve 658 yev.)</p> <p>*Beyan: Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 659 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/547 E) (04.03.2005 Tarih ve 659 yev.)</p> <p>***Beyan: Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/784 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24397 (Simpaş GYO A.Ş. 214790/240000 hissesi üzerinde)</p> <p>***Beyan: Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/783 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24403 (Simpaş GYO A.Ş. 214790/240000 hissesi üzerinde)</p>	<p>* İzale-i Şuyu Davası açıldığına dair Şerh: 12.10.2006 Yev: 19651 Ümraniye 2. Sulh Hk Mh 12.10.2006 Gün 2005/137 E Sy ile (12.10.2006 tarih ve 19651 yev.)</p> <p>İpotek: Sabri Doğan: Hasan oğlu lehine 35.000.-ETL tutarında, 24 ay müddetli, 28.03.1986 tarih 2077 yevmiye no.lu ipotek. (Sinpaş GYO A.Ş. nin 230372/240000 hissesi üzerindedir) (Düşünceler: İmam Akbulut Hissesine)</p>	

Ümraniye / Çakmak 29 Adet Arsa

PAFTA	ADA	PARSEL	BEYANLAR	ŞERH/İPOTEK	İRTİFAK HAKLARI
F22D23D3D	2432	4	<p>*Beyan: Ümraniye Sulh Huk. Mahk. 2004/544 Es.Say Dosy. ile Ortaklığın Giderilmesi davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:656</p> <p>**Beyan:Diğer (Konusu: İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır.) Tarih: 16.07.2007 Sayı:3143 Malik: Ümraniye Belediyesi</p> <p>**Beyan:Diğer (Konusu: İstanbul 7. idare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) 20.08.2009 sayı: 3820</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır.(Ümraniye Sulh Hukuk Mahkemesi 2004/542 Esas dosya no. 04.03.2005 tarih 654 sayı.</p> <p>*Beyan:Ümraniye 1. Sulh Hukuk Hakimliği'nin 09.02.2005 Tarih 2003/667 esas sayılı dosyası ile izaleyi şuyuu davası açılmıştır. 24.02.2005 T Yev: 438 (11.01.2005 tarih ve 438 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 653 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/541 E) (04.03.2005 Tarih ve 653 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 655 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/543 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 657 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/545 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 658 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/546 E) (04.03.2005 Tarih ve 658 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 659 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/547 E) (04.03.2005 Tarih ve 659 yev.)</p> <p>*Beyan:İstanbul Anadolu 19 Sulh Hukuk Mahkemesi nin 20.06.2014 tarih 2014/420 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyuu davası açılmıştır. (03.07.2014 tarih ve 23014 yev.)</p> <p>***Beyan:Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/784 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24397(Sinpaş GYO A.Ş. 143093/240000 hissesi üzerinde)</p> <p>***Beyan:Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/783 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24403(Sinpaş GYO A.Ş. 143093/240000 hissesi üzerinde)</p>	<p>* İzale-i Şuyuu Davası açıldığına dair Şerh: 12.10.2006 Yev: 19651 Ümraniye 2. Sulh Hk Mh 12.10.2006 Gün 2005/137 E Sy ile (12.10.2006 tarih ve 19651 yev.)</p>	YOKTUR

Ümraniye / Çakmak 29 Adet Arsa

PAFTA	ADA	PARSEL	BEYANLAR	ŞERH/İPOTEK	İRTİFAK HAKLARI
F22D23D3D	2432	5	<p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır.(Ümraniye Sulh Hukuk Mahkemesi 2004/542 Esas dosya no. 04.03.2005 tarih 654 sayı.</p> <p>**Beyan:Diğer (Konusu: İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır.) Tarih: 16.07.2007 Sayı:3143 Malik: Ümraniye Belediyesi</p> <p>**Beyan:Diğer (Konusu: İstanbul 7. idare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) 20.08.2009 sayı: 3820</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/543 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:655</p> <p>*Beyan:Ümraniye 1. Sulh Hukuk Hakimliği'nin 09.02.2005 Tarih 2003/667 esas sayılı dosyası ile izaleyi şuyuu davası açılmıştır. 24.02.2005 T Yev: 438 (11.01.2005 tarih ve 438 yev.)</p> <p>*Beyan: Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 653 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/541 E) (04.03.2005 Tarih ve 653 yev.)</p> <p>*Beyan: Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 657 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/545 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 656 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/544 E) (04.03.2005 Tarih ve 656 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 658 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/546 E) (04.03.2005 Tarih ve 658 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 659 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/547 E) (04.03.2005 Tarih ve 659 yev.)</p> <p>***Beyan:Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/784 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24397(Sinpaş GYO A.Ş. 3703/240000 hissesi üzerinde)</p> <p>***Beyan:Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/783 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24403(Sinpaş GYO A.Ş. 3703/240000 hissesi üzerinde)</p>	<p>* İzale-i Şuyu Davası açıldığına dair Şerh: 12.10.2006 Yev: 19651 Ümraniye 2. Sulh Hk Mh 12.10.2006 Gün 2005/137 E Sy ile (12.10.2006 tarih ve 19651 yev.)</p>	YOKTUR

Ümraniye / Çakmak 29 Adet Arsa

PAFTA	ADA	PARSEL	BEYANLAR	ŞERH/İPOTEK	İRTİFAK HAKLARI
F22D23D3D	2432	6	<p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır.(Ümraniye Sulh Hukuk Mahkemesi 2004/542 Esas dosya no. 04.03.2005 tarih 654 sayı.</p> <p>**Beyan:Diğer (Konusu: İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır.) Tarih: 16.07.2007 Sayı:3143 Malik: Ümraniye Belediyesi</p> <p>**Beyan:Diğer (Konusu: İstanbul 7. idare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) 20.08.2009 sayı: 3820</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/546 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:658</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/543 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:655</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/544 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:656</p> <p>*Beyan:Ümraniye 1. Sulh Hukuk Hakimliği'nin 09.02.2005 Tarih 2003/667 esas sayılı dosyası ile izaleyi şuyuu davası açılmıştır. 24.02.2005 T Yev: 438 (11.01.2005 tarih ve 438 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 653 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/541 E) (04.03.2005 Tarih ve 653 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 657 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/545 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 659 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/547 E) (04.03.2005 Tarih ve 659 yev.)</p> <p>***Beyan:Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/784 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24397 (Sinpaş GYO A.Ş. 84714/240000 hissesi üzerinde)</p> <p>***Beyan:Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/783 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24403 (Sinpaş GYO A.Ş. 84714/240000 hissesi üzerinde)</p>	<p>* İzale-i Şuyu Davası açıldığına dair Şerh: 12.10.2006 Yev: 19651 Ümraniye 2. Sulh Hk Mh 12.10.2006 Gün 2005/137 E Sy ile (12.10.2006 tarih ve 19651 yev.)</p> <p>***İhtiyati Tedbir: Ümraniye 1. Asliye Hukuk Mah.nin 2012/533 Esas Sayılı Dosyası (22.08.2012 tarih ve 22055 Yev.) (Sinpaş GYO A.Ş.'nin 84714/240000 hissesi üzerinde)</p>	YOKTUR

PAFTA	ADA	PARSEL	BEYANLAR	ŞERH/İPOTEK	İRTİFAK HAKLARI
F22D23D3D	2432	7	<p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır.(Ümraniye Sulh Hukuk Mahkemesi 2004/542 Esas dosya no. 04.03.2005 tarih 654 sayı.</p> <p>**Beyan:Diğer (Konusu: İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır.) Tarih: 16.07.2007 Sayı:3143 Malik: Ümraniye Belediyesi</p> <p>**Beyan:Diğer (Konusu: İstanbul 7. idare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) 20.08.2009 sayı: 3820</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/546 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:658</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/543 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:655</p> <p>*Beyan:Ümraniye 1. Sulh Hukuk Hakimliği'nin 09.02.2005 Tarih 2003/667 esas sayılı dosyası ile izaleyi şuyuu davası açılmıştır. 24.02.2005 T Yev: 438 (11.01.2005 tarih ve 438 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 653 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/541 E) (04.03.2005 Tarih ve 653 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 657 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/545 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 656 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/544 E) (04.03.2005 Tarih ve 656 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 659 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/547 E) (04.03.2005 Tarih ve 659 yev.)</p> <p>***Beyan:Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/784 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24397(Sinpaş GYO A.Ş. 26831/240000 hissesi üzerinde)</p> <p>***Beyan:Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/783 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24403(Sinpaş GYO A.Ş. 26831/240000 hissesi üzerinde)</p>	<p>* İzale-i Şuyu Davası açıldığına dair Şerh: 12.10.2006 Yev: 19651 Ümraniye 2. Sulh Hk Mh 12.10.2006 Gün 2005/137 E Sy ile (12.10.2006 tarih ve 19651 yev.)</p> <p>***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 tarih ve 16461 yev.) ((Sinpaş GYO A.Ş. 26831/240000 hissesi üzerinde)</p>	YOKTUR

Ümraniye / Çakmak 29 Adet Arsa

PAFTA	ADA	PARSEL	BEYANLAR	ŞERH/İPOTEK	İRTİFAK HAKLARI
F22D23D3D	2432	8	<p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır.(Ümraniye Sulh Hukuk Mahkemesi 2004/542 Esas dosya no. 04.03.2005 tarih 654 sayı.</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/543 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:655</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/544 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:656</p> <p>**Beyan:Diğer (Konusu: İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır.) Tarih: 16.07.2007 Sayı:3143 Malik: Ümraniye Belediyesi</p> <p>**Beyan:Diğer (Konusu: İstanbul 7. idare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) 20.08.2009 sayı: 3820</p> <p>*Beyan:Ümraniye 1. Sulh Hukuk Hakimliği'nin 09.02.2005 Tarih 2003/667 esas sayılı dosyası ile izaleyi şuyuu davası açılmıştır. 24.02.2005 T Yev: 438 (11.01.2005 tarih ve 438 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 653 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/541 E) (04.03.2005 Tarih ve 653 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 657 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/545 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 658 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/546 E) (04.03.2005 Tarih ve 658 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 659 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/547 E) (04.03.2005 Tarih ve 659 yev.)</p> <p>***Beyan:Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/784 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24397 (Sinpaş GYO A.Ş. 95933/240000 hissesi üzerinde)</p> <p>***Beyan:Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/783 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24403 (Sinpaş GYO A.Ş. 95933/240000 hissesi üzerinde)</p>	<p>* İzale-i Şuyu Davası açıldığına dair Şerh: 12.10.2006 Yev: 19651 Ümraniye 2. Sulh Hk Mh 12.10.2006 Gün 2005/137 E Sy ile (12.10.2006 tarih ve 19651 yev.)</p> <p>***İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2. Asliye Huk. Mah.nin 2012/783 esas sayılı Dosyası (31.12.2012 tarih ve 35227 yev.) (Sinpaş GYO A.Ş. 95933/240000 hissesi üzerinde)</p> <p>***İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2. Asliye Huk. Mah.nin 2012/784 esas sayılı Dosyası (31.12.2012 tarih ve 35254 yev.) (Sinpaş GYO A.Ş. 95933/240000 hissesi üzerinde)</p>	YOKTUR

Ümraniye / Çakmak 29 Adet Arsa

PAFTA	ADA	PARSEL	BEYANLAR	ŞERH/İPOTEK	İRTİFAK HAKLARI
F22D23D3C	2433	4	<p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/544 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:656</p> <p>**Beyan:Diğer (Konusu: İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır.) Tarih: 16.07.2007 Sayı:3143 Malik: Ümraniye Belediyesi</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır.(Ümraniye Sulh Hukuk Mahkemesi 2004/542 Esas dosya no. 04.03.2005 tarih 654 sayı.</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/546 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:658</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/543 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:655</p> <p>**Beyan:Diğer (Konusu: İstanbul 7. idare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) 20.08.2009 sayı: 3820</p> <p>*Beyan:Ümraniye 1. Sulh Hukuk Hakimliği'nin 09.02.2005 Tarih 2003/667 esas sayılı dosyası ile izaleyi şuyuu davası açılmıştır. 24.02.2005 T Yev: 438 (11.01.2005 tarih ve 438 yev.)</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/541 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:653 (17.01.2005 tarih ve 653 yev.)</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/545 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:657 (04.03.2005 tarih ve 659 yev.)</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/547 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:659 (04.03.2005 tarih ve 659 yev.)</p> <p>***Beyan:Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/784 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24397(Sinpaş GYO A.Ş. 192809/240000 hissesi üzerinde)</p> <p>***Beyan:Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/783 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24403(Sinpaş GYO A.Ş. 192809/240000 hissesi üzerinde)</p>	<p>* İzale-i Şuyu Davası açıldığına dair Şerh: 12.10.2006 Yev: 19651 Ümraniye 2. Sulh Hk Mh 12.10.2006 Gün 2005/137 E Sy ile (12.10.2006 tarih ve 19651 yev.)</p> <p>***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 tarih ve 16461 yev.) (Sinpaş GYO A.Ş. 192809/240000 hissesi üzerinde)</p> <p>***İhtiyati Tedbir: İst. Anadolu 11. Asliye Hukuk Mah.nin 2013/179 Esas Sayılı Dosyası (28.10.2013 tarih ve 30943) (Sinpaş GYO A.Ş. 192809/240000 hissesi üzerinde)</p> <p>İpotek: Sebahat Bilici: Kadir Kızı lehine 135.000.-ETL tutarında, 1. Dereceden, 28.03.1975 tarih 1657 yevmiye no.lu ipotek. (Sinpaş GYO A.Ş. 192809/240000 hissesi üzerindedir) (Düşünceler: Turan Doğan Hissesine)</p>	<p>****İrtifak: 1868,72 m2'lik kısımda TEİAŞ lehine İrtifak Hakkı (24.02.2014 tarih ve 6064 yev.)</p> <p>****İrtifak: 921,21 m2'lik kısımda TEİAŞ lehine İrtifak Hakkı (24.02.2014 tarih ve 6064 yev.)</p>

Ümraniye / Çakmak 29 Adet Arsa

PAFTA	ADA	PARSEL	BEYANLAR	ŞERH/İPOTEK	İRTİFAK HAKLARI
F22D23D3C	2433	5	<p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır.(Ümraniye Sulh Hukuk Mahkemesi 2004/542 Esas dosya no. 04.03.2005 tarih 654 sayı.</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/546 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Sayı:658</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/543 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:655</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/544 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:656</p> <p>**Beyan:Diğer (Konusu: İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır.) Tarih: 16.07.2007 Sayı:3143 Malik: Ümraniye Belediyesi</p> <p>**Beyan:Diğer (Konusu: İstanbul 7. idare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) 20.08.2009 sayı: 3820</p> <p>*Beyan:Ümraniye 1. Sulh Hukuk Hakimliği'nin 09.02.2005 Tarih 2003/667 esas sayılı dosyası ile izaleyi şuyuu davası açılmıştır. 24.02.2005 T Yev: 438 (11.01.2005 tarih ve 438 yev.)</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/541 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:653 (17.01.2005 tarih ve 653 yev.)</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/545 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:657 (04.03.2005 tarih ve 659 yev.)</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/547 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:659 (04.03.2005 tarih ve 659 yev.)</p> <p>***Beyan:Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/784 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24397(Sinpaş GYO A.Ş. 57614/240000 hissesi üzerinde)</p> <p>***Beyan:Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/783 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24403(Sinpaş GYO A.Ş. 57614/240000 hissesi üzerinde)</p>	<p>* İzale-i Şuyu Davası açıldığına dair Şerh: 12.10.2006 Yev: 19651 Ümraniye 2. Sulh Hk Mh 12.10.2006 Gün 2005/137 E Sy ile (12.10.2006 tarih ve 19651 yev.)</p> <p>***İhtiyati Tedbir: Ümraniye 1. Asliye Hukuk Mah.nin 2012/533 Esas Sayılı Dosyası (22.08.2012 tarih ve 22055 Yev (Sinpaş GYO A.Ş. 57614/240000 hissesi üzerinde)</p> <p>***İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2. Asliye Huk. Mah.nin 2012/783 esas sayılı Dosyası (31.12.2012 tarih ve 35227 yev.) (Sinpaş GYO A.Ş. 57614/240000 hissesi üzerinde)</p> <p>***İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2. Asliye Huk. Mah.nin 2012/784 esas sayılı Dosyası (31.12.2012 tarih ve 35254 yev.) (Sinpaş GYO A.Ş. 57614/240000 hissesi üzerinde)</p>	<p>****İrtifak: 1134,34 m2'lik kısımda TEİAŞ lehine İrtifak Hakkı (24.02.2014 tarih ve 6064 yev.)</p> <p>*İrtifak: 70,46 m2'lik kısımda TEİAŞ lehine İrtifak Hakkı (24.02.2014 tarih ve 6064 yev.)</p>

Ümraniye / Çakmak 29 Adet Arsa

PAFTA	ADA	PARSEL	BEYANLAR	ŞERH/İPOTEK	İRTİFAK HAKLARI
F22D23D3C	2433	6	<p>*Beyan:Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır (Ümr. Sulh Huk. Mahk. 2004/542 Esas Dos. 04.03.2005 Sayı:654</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/546 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:658</p> <p>**Beyan:Diğer (Konusu: İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır.) Tarih: 16.07.2007 Sayı:3143 Malik: Ümraniye Belediyesi</p> <p>**Beyan:Diğer (Konusu: İstanbul 7. idare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) 20.08.2009 sayı: 3820</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/543 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:655</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/544 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:656</p> <p>*Beyan:Ümraniye 1. Sulh Hukuk Hakimliği'nin 09.02.2005 Tarih 2003/667 esas sayılı dosyası ile izaleyi şuyuu davası açılmıştır. 24.02.2005 T Yev: 438 (11.01.2005 tarih ve 438 yev.)</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/541 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:653 (17.01.2005 tarih ve 653 yev.)</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/545 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:657 (04.03.2005 tarih ve 655 yev.)</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/547 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:659 (04.03.2005 tarih ve 659 yev.)</p> <p>***Beyan:Ümraniye 1. Asliye Hukuk Mh nin 14.04.2006 Gün ve 2005/537 E 2006/176 K Sayılı İlamı Gereğince Havva Çakır'ın Soy isminin Çelik Olduğuna Dair Dosyasına Evrak Eklenmiştir. 26.02.2007 Sayı 666 (26.02.2007 tarih ve 666 yev.)</p> <p>***Beyan:Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/784 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24397(Sinpaş GYO A.Ş. 34529/240000 hissesi üzerinde)</p> <p>***Beyan:Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/783 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24403 (Sinpaş GYO A.Ş. 34529/240000 hissesi üzerinde)</p>	<p>* İzale-i Şuyu Davası açıldığına dair Şerh: 12.10.2006 Yev: 19651 Ümraniye 2. Sulh Hk Mh 12.10.2006 Gün 2005/137 E Sy ile (12.10.2006 tarih ve 19651 yev.)</p> <p>***İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2. Asliye Huk. Mah.nin 2012/783 esas sayılı Dosyası (31.12.2012 tarih ve 35227 yev.) (Sinpaş GYO A.Ş. 34529/240000 hissesi üzerinde)</p> <p>***İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2. Asliye Huk. Mah.nin 2012/784 esas sayılı Dosyası (31.12.2012 tarih ve 35254 yev.) (Sinpaş GYO A.Ş. 34529/240000 hissesi üzerinde)</p> <p>***İhtiyati Tedbir: Ümraniye 1. Asliye Hukuk Mah.nin 2012/533 Esas Sayılı Dosyası (22.08.2012 tarih ve 22055 Yev (Sinpaş GYO A.Ş. 34529/240000 hissesi üzerinde)</p>	<p>****İrtifak: 982,81 m2'lik kısımda TEİAŞ Lehine İrtifak Hakkı (24.02.2014 tarih ve 6064 yev.)</p>

Ümraniye / Çakmak 29 Adet Arsa

PAFTA	ADA	PARSEL	BEYANLAR	ŞERH/İPOTEK	İRTİFAK HAKLARI
F22D23D3C	2433	7	<p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır.(Ümraniye Sulh Hukuk Mahkemesi 2004/542 Esas dosya no. 04.03.2005 tarih 654 sayı.</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/543 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Sayı:655</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/544 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Sayı:656</p> <p>**Beyan:Diğer (Konusu: İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır.) Tarih: 16.07.2007 Sayı:3143 Malik: Ümraniye Belediyesi</p> <p>**Beyan:Diğer (Konusu: İstanbul 7. idare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) 20.08.2009 sayı: 3820</p> <p>*Beyan:Ümraniye 1. Sulh Hukuk Hakimliği'nin 09.02.2005 Tarih 2003/667 esas sayılı dosyası ile izaleyi şuyuu davası açılmıştır. 24.02.2005 T Yev: 438 (11.01.2005 tarih ve 438 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 653 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/541 E) (04.03.2005 Tarih ve 653 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 657 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/545 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 658 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/546 E) (04.03.2005 Tarih ve 658 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 659 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/547 E) (04.03.2005 Tarih ve 659 yev.)</p> <p>***Beyan:Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/784 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24397(Sinpaş GYO A.Ş. 172183/240000 hissesi üzerinde)</p> <p>***Beyan:Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/783 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24403 (Sinpaş GYO A.Ş. 172183/240000 hissesi üzerinde)</p>	<p>* İzale-i Şuyuu Davası açıldığına dair Şerh: 12.10.2006 Yev: 19651 Ümraniye 2. Sulh Hk Mh 12.10.2006 Gün 2005/137 E Sy ile (12.10.2006 tarih ve 19651 yev.)</p> <p>İpotek: Sabri Doğan: Hasan oğlu lehine 35.000.-ETL tutarında, 24 ay müddetli, 28.03.1986 tarih 2077 yevmiye no.lu ipotek. (Sinpaş GYO A.Ş. Nin 172183/240000 hissesi üzerindedir) (Düşünceler: Imam Akbulut Hissesine)</p> <p>İpotek: Sebahat Bilici: Kadir Kızı lehine 135.000.-ETL tutarında, 1. Dereceden, 28.03.1975 tarih 1657 yevmiye no.lu ipotek. (Sinpaş GYO A.Ş. Nin 172183/240000 hissesi üzerindedir) (Düşünceler: Turan Doğan Hissesine)</p>	YOKTUR

Ümraniye / Çakmak 29 Adet Arsa

PAFTA	ADA	PARSEL	BEYANLAR	ŞERH/İPOTEK	İRTİFAK HAKLARI
F22D23D3C	2434	1	<p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/544 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Sayı:656</p> <p>**Beyan:Diğer (Konusu: İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır.) Tarih: 16.07.2007 Sayı:3143 Malik: Ümraniye Belediyesi</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır.(Ümraniye Sulh Hukuk Mahkemesi 2004/542 Esas dosya no. 04.03.2005 tarih 654 sayı.</p> <p>**Beyan:Diğer (Konusu: İstanbul 7. idare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) 20.08.2009 sayı: 3820</p> <p>*Beyan:Ümraniye 1. Sulh Hukuk Hakimliği'nin 09.02.2005 Tarih 2003/667 esas sayılı dosyası ile izaleyi şuyuu davası açılmıştır. 24.02.2005 T Yev: 438 (11.01.2005 tarih ve 438 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 653 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/541 E) (04.03.2005 Tarih ve 653 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 655 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/543 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 657 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/545 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 658 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/546 E) (04.03.2005 Tarih ve 658 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 659 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/547 E) (04.03.2005 Tarih ve 659 yev.)</p> <p>***Beyan:Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/784 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24397 (Sinpaş GYO A.Ş. 139484/240000 hissesi üzerinde)</p> <p>***Beyan:Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/783 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24403 (Sinpaş GYO A.Ş. 139484/240000 hissesi üzerinde)</p>	<p>* İzale-i Şuyu Davası açıldığına dair Şerh: 12.10.2006 Yev: 19651 Ümraniye 2. Sulh Hk Mh 12.10.2006 Gün 2005/137 E Sy ile (12.10.2006 tarih ve 19651 yev.)</p>	<p>****İrtifak: 3404,53 m2'lik kısımda TEİAŞ lehine İrtifak Hakkı (24.02.2014 tarih ve 6064 yev.)</p> <p>****İrtifak: 3253,10 m2'lik kısımda TEİAŞ lehine İrtifak Hakkı (24.02.2014 tarih ve 6064 yev.)</p>

Ümraniye / Çakmak 29 Adet Arsa

PAFTA	ADA	PARSEL	BEYANLAR	ŞERH/İPOTEK	İRTİFAK HAKLARI
F22D23D3C	2434	2	<p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/544 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Sayı:656</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır.(Ümraniye Sulh Hukuk Mahkemesi 2004/542 Esas dosya no. 04.03.2005 tarih 654 sayı.</p> <p>**Beyan:Diğer (Konusu: İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır.) Tarih: 16.07.2007 Sayı:3143 Malik: Ümraniye Belediyesi</p> <p>**Beyan:Diğer (Konusu: İstanbul 7. idare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) 20.08.2009 sayı: 3820</p> <p>*Beyan:Ümraniye 1. Sulh Hukuk Hakimliği'nin 09.02.2005 Tarih 2003/667 esas sayılı dosyası ile izaleyi şuyuu davası açılmıştır. 24.02.2005 T Yev: 438 (11.01.2005 tarih ve 438 yev.)</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/541 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:653 (17.01.2005 tarih ve 653 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 655 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/543 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 657 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/545 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 658 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/546 E) (04.03.2005 Tarih ve 658 yev.)</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/547 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:659 (04.03.2005 tarih ve 659 yev.)</p> <p>***Beyan:Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/784 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24397 (Sinpaş GYO A.Ş. 114310/240000 hissesi üzerinde)</p> <p>***Beyan:Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/783 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24403 (Sinpaş GYO A.Ş. 114310/240000 hissesi üzerinde)</p>	<p>* İzale-i Şuyu Davası açıldığına dair Şerh: 12.10.2006 Yev: 19651 Ümraniye 2. Sulh Hk Mh 12.10.2006 Gün 2005/137 E Sy ile (12.10.2006 tarih ve 19651 yev.)</p> <p>***İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2. Asliye Huk. Mah.nin 2012/783 esas sayılı Dosyası (31.12.2012 tarih ve 35227 yev.) (Sinpaş GYO A.Ş. 114310/240000 hissesi üzerinde)</p> <p>***İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2. Asliye Huk. Mahkemesine'nin 18.12.2012 tarih 2012/784 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Sinpaş GYO A.Ş. 114310/240000 hissesi üzerinde)</p>	<p>****İrtifak: 3295,39 m2'lik kısımda TEİAŞ lehine İrtifak Hakkı (24.02.2014 tarih ve 6064 yev.)</p>

Ümraniye / Çakmak 29 Adet Arsa

PAFTA	ADA	PARSEL	BEYANLAR	ŞERH/İPOTEK	İRTİFAK HAKLARI
F22D23D3C	2434	3	<p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/546 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:658</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/544 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Sayı:656</p> <p>**Beyan:Diğer (Konusu: İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır.) Tarih: 16.07.2007 Sayı:3143 Malik: Ümraniye Belediyesi</p> <p>**Beyan:Diğer (Konusu: İstanbul 7. idare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) 20.08.2009 sayı: 3820</p> <p>*Beyan:Ümraniye 1. Sulh Hukuk Hakimliği'nin 09.02.2005 Tarih 2003/667 esas sayılı dosyası ile izaleyi şuyuu davası açılmıştır. 24.02.2005 T Yev: 438 (11.01.2005 tarih ve 438 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 653 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/541 E) (04.03.2005 Tarih ve 653 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 654 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/542E) (04.03.2005 Tarih ve 654 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 655 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/543 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 657 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/545 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.)</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/547 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:659 (04.03.2005 tarih ve 659 yev.)</p> <p>***Beyan:Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/784 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24397(Sinpaş GYO A.Ş. 149743/240000 hissesi üzerinde)</p> <p>***Beyan:Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/783 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24403(Sinpaş GYO A.Ş. 149743/240000 hissesi üzerinde)</p>	<p>* İzale-i Şuyu Davası açıldığına dair Şerh: 12.10.2006 Yev: 19651 Ümraniye 2. Sulh Hk Mh 12.10.2006 Gün 2005/137 E Sy ile (12.10.2006 tarih ve 19651 yev.)</p>	<p>****İrtifak: 763,37 m2'lik kısımda TEİAŞ lehine İrtifak Hakkı (24.02.2014 tarih ve 6064 yev.)</p>

Ümraniye / Çakmak 29 Adet Arsa

PAFTA	ADA	PARSEL	BEYANLAR	ŞERH/İPOTEK	İRTİFAK HAKLARI
F22D23D3C	2435	2	<p>**Beyan:Diğer (Konusu: İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır.) Tarih: 16.07.2007 Sayı:3143 Malik: Ümraniye Belediyesi</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/544 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Sayı:656</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/543 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Sayı:655</p> <p>**Beyan:Diğer (Konusu: İstanbul 7. idare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) 20.08.2009 sayı: 3820</p> <p>*Beyan:Ümraniye 1. Sulh Hukuk Hakimliği'nin 09.02.2005 Tarih 2003/667 esas sayılı dosyası ile izaleyi şuyuu davası açılmıştır. 24.02.2005 T Yev: 438 (11.01.2005 tarih ve 438 yev.)</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/541 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:653 (17.01.2005 tarih ve 653 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 654 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/542E) (04.03.2005 Tarih ve 654 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 657 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/545 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 658 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/546 E) (04.03.2005 Tarih ve 658 yev.)</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/547 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:659 (04.03.2005 tarih ve 659 yev.)</p> <p>***Beyan:Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/784 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24397(Sinpaş GYO A.Ş. 194535/240000 hissesi üzerinde)</p> <p>***Beyan:Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/783 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24403(Sinpaş GYO A.Ş. 194535/240000 hissesi üzerinde)</p>	<p>* İzale-i Şuyu Davası açıldığına dair Şerh: 12.10.2006 Yev: 19651 Ümraniye 2. Sulh Hk Mh 12.10.2006 Gün 2005/137 E Sy ile (12.10.2006 tarih ve 19651 yev.)</p>	YOKTUR

Ümraniye / Çakmak 29 Adet Arsa

PAFTA	ADA	PARSEL	BEYANLAR	ŞERH/İPOTEK	İRTİFAK HAKLARI
F22D23D3C	2435	3	<p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/543 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Sayı:655</p> <p>**Beyan:Diğer (Konusu: İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır.) Tarih: 16.07.2007 Sayı:3143 Malik: Ümraniye Belediyesi</p> <p>**Beyan:Diğer (Konusu: İstanbul 7. idare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) 20.08.2009 sayı: 3820</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/546 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:658</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/544 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Sayı:656</p> <p>*Beyan:Ümraniye 1. Sulh Hukuk Hakimliği'nin 09.02.2005 Tarih 2003/667 esas sayılı dosyası ile izaleyi şuyuu davası açılmıştır. 24.02.2005 T Yev: 438 (11.01.2005 tarih ve 438 yev.)</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/541 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:653 (17.01.2005 tarih ve 653 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 654 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/542E) (04.03.2005 Tarih ve 654 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 657 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/545 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.)</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/547 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:659 (04.03.2005 tarih ve 659 yev.)</p> <p>***Beyan:Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/784 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24397(Sinpaş GYO A.Ş. 214790/240000 hissesi üzerinde)</p> <p>***Beyan:Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/783 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24403(Sinpaş GYO A.Ş. 41426/240000 hissesi üzerinde)</p>	<p>* İzale-i Şuyuu Davası açıldığına dair Şerh: 12.10.2006 Yev: 19651 Ümraniye 2. Sulh Hk Mh 12.10.2006 Gün 2005/137 E Sy ile (12.10.2006 tarih ve 19651 yev.)</p>	<p>****İrtifak: 281,04 m2'lik kısımda TEİAŞ lehine İrtifak Hakkı (24.02.2014 tarih ve 6064 yev.)</p> <p>****İrtifak: 748,60 m2'lik kısımda TEİAŞ lehine İrtifak Hakkı (24.02.2014 tarih ve 6064 yev.)</p>

Ümraniye / Çakmak 29 Adet Arsa

PAFTA	ADA	PARSEL	BEYANLAR	ŞERH/İPOTEK	İRTİFAK HAKLARI
F22D23D3C	2435	4	<p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır.(Ümraniye Sulh Hukuk Mahkemesi 2004/542 Esas dosya no. 04.03.2005 tarih 654 sayı.</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/546 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:658</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/543 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Sayı:655</p> <p>**Beyan:Diğer (Konusu: İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır.) Tarih: 16.07.2007 Sayı:3143 Malik: Ümraniye Belediyesi</p> <p>**Beyan:Diğer (Konusu: İstanbul 7. idare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) 20.08.2009 sayı: 3820</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/544 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Sayı:656</p> <p>*Beyan:Ümraniye 1. Sulh Hukuk Hakimliği'nin 09.02.2005 Tarih 2003/667 esas sayılı dosyası ile izaleyi şuyuu davası açılmıştır. 24.02.2005 T Yev: 438 (11.01.2005 tarih ve 438 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 653 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/541 E) (04.03.2005 Tarih ve 653 yev.)</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/545 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:657 (04.03.2005 tarih ve 657 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 659 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/547 E) (04.03.2005 Tarih ve 659 yev.)</p> <p>***Beyan:Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/784 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24397(Sinpaş GYO A.Ş. 187300/240000 hissesi üzerinde)</p> <p>***Beyan:Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/783 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24403(Sinpaş GYO A.Ş. 187300/240000 hissesi üzerinde)</p> <p>*Beyan:Ümraniye 10. Sulh Hukuk Mahkemesinin 02.07.2014 tarih 2014/465 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır. 24.07.2014/25669</p>	<p>* İzale-i Şuyu Davası açıldığına dair Şerh: 12.10.2006 Yev: 19651 Ümraniye 2. Sulh Hk Mh 12.10.2006 Gün 2005/137 E Sy ile (12.10.2006 tarih ve 19651 yev.)</p> <p>İpotek: Sebahat Bilici: Kadir Kızı lehine 135.000.-ETL tutarında, 1. Dereceden, 28.03.1975 tarih 1657 yevmiye no.lu ipotek. (Sinpaş GYO A.Ş. Nin 187.300/240000 hissesi üzerindedir)</p>	<p>****İrtifak: 8,98 m2'lik kısımda TEİAŞ lehine İrtifak Hakkı (24.02.2014 tarih ve 6064 yev.)</p> <p>****İrtifak: 929,04 m2'lik kısımda TEİAŞ lehine İrtifak Hakkı (24.02.2014 tarih ve 6064 yev.)</p>

Ümraniye / Çakmak 29 Adet Arsa

PAFTA	ADA	PARSEL	BEYANLAR	ŞERH/İPOTEK	İRTİFAK HAKLARI
F22D23D3C	2435	5	<p>**Beyan:Diğer (Konusu: İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır.) Tarih: 16.07.2007 Sayı:3143 Malik: Ümraniye Belediyesi</p> <p>**Beyan:Diğer (Konusu: İstanbul 7. idare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) 20.08.2009 sayı: 3820</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/546 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:658</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/543 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Sayı:655</p> <p>*Beyan:Ümraniye 1. Sulh Hukuk Hakimliği'nin 09.02.2005 Tarih 2003/667 esas sayılı dosyası ile izaleyi şuyuu davası açılmıştır. 24.02.2005 T Yev: 438 (11.01.2005 tarih ve 438 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 653 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/541 E) (04.03.2005 Tarih ve 653 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 654 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/542E) (04.03.2005 Tarih ve 654 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 656 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/544 E) (04.03.2005 Tarih ve 656 yev.)</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/545 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:657 (04.03.2005 tarih ve 657 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 659 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/547 E) (04.03.2005 Tarih ve 659 yev.)</p> <p>***Beyan:Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/784 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24397 (Sinpaş GYO A.Ş. 4216/240000 hissesi üzerinde)</p> <p>***Beyan:Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/783 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24403 (Sinpaş GYO A.Ş. 4216/240000 hissesi üzerinde)</p>	<p>* İzale-i Şuyu Davası açıldığına dair Şerh: 12.10.2006 Yev: 19651 Ümraniye 2. Sulh Hk Mh 12.10.2006 Gün 2005/137 E Sy ile (12.10.2006 tarih ve 19651 yev.)</p>	<p>****İrtifak: 120,12 m2'lik kısımda TEİAŞ lehine İrtifak Hakkı (24.02.2014 tarih ve 6064 yev.)</p>

Ümraniye / Çakmak 29 Adet Arsa

PAFTA	ADA	PARSEL	BEYANLAR	ŞERH/İPOTEK	İRTİFAK HAKLARI
F22D23D3C	2435	6	<p>**Beyan:Diğer (Konusu: İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır.) Tarih: 16.07.2007 Sayı:3143 Malik: Ümraniye Belediyesi</p> <p>**Beyan:Diğer (Konusu: İstanbul 7. idare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) 20.08.2009 sayı: 3820</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/543 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Sayı:655</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/544 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Sayı:656</p> <p>*Beyan:Ümraniye 1. Sulh Hukuk Hakimliği'nin 09.02.2005 Tarih 2003/667 esas sayılı dosyası ile izaleyi şuyuu davası açılmıştır. 24.02.2005 T Yev: 438 (11.01.2005 tarih ve 438 yev.)</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/541 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:653 (17.01.2005 tarih ve 653 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 654 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/542E) (04.03.2005 Tarih ve 654 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 657 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/545 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 658 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/546 E) (04.03.2005 Tarih ve 658 yev.)</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/547 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:659 (04.03.2005 tarih ve 659 yev.)</p> <p>***Beyan:Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/784 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24397(Sinpaş GYO A.Ş. 48398/240000 hissesi üzerinde)</p> <p>***Beyan:Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/783 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24403(Sinpaş GYO A.Ş. 48398/240000 hissesi üzerinde)</p>	<p>* İzale-i Şuyu Davası açıldığına dair Şerh: 12.10.2006 Yev: 19651 Ümraniye 2. Sulh Hk Mh 12.10.2006 Gün 2005/137 E Sy ile (12.10.2006 tarih ve 19651 yev.)</p>	<p>****İrtifak: 592,07 m2'lik kısımda TEİAŞ lehine İrtifak Hakkı (24.02.2014 tarih ve 6064 yev.)</p> <p>****İrtifak: 1608,65 m2'lik kısımda TEİAŞ lehine İrtifak Hakkı (24.02.2014 tarih ve 6064 yev.)</p>

Ümraniye / Çakmak 29 Adet Arsa

PAFTA	ADA	PARSEL	BEYANLAR	ŞERH/İPOTEK	İRTİFAK HAKLARI
F22D23D3C	2435	7	<p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır.(Ümraniye Sulh Hukuk Mahkemesi 2004/542 Esas dosya no. 04.03.2005 tarih 654 sayı.</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/543 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Sayı:655</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/544 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Sayı:656</p> <p>**Beyan:Diğer (Konusu: İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır.) Tarih: 16.07.2007 Sayı:3143 Malik: Ümraniye Belediyesi</p> <p>**Beyan:Diğer (Konusu: İstanbul 7. idare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) 20.08.2009 sayı: 3820</p> <p>*Beyan:Ümraniye 1. Sulh Hukuk Hakimliği'nin 09.02.2005 Tarih 2003/667 esas sayılı dosyası ile izaleyi şuyuu davası açılmıştır. 24.02.2005 T Yev: 438 (11.01.2005 tarih ve 438 yev.)</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/541 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:653 (17.01.2005 tarih ve 653 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 657 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/545 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 658 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/546 E) (04.03.2005 Tarih ve 658 yev.)</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/547 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:659 (04.03.2005 tarih ve 659 yev.)</p> <p>***Beyan:Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/784 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24397 (Sinpaş GYO A.Ş. 209602/240000 hissesi üzerinde)</p> <p>***Beyan:Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/783 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24403 (Sinpaş GYO A.Ş. 209602/240000 hissesi üzerinde)</p>	<p>* İzale-i Şuyuu Davası açıldığına dair Şerh: 12.10.2006 Yev: 19651 Ümraniye 2. Sulh Hk Mh 12.10.2006 Gün 2005/137 E Sy ile (12.10.2006 tarih ve 19651 yev.)</p>	YOKTUR

Ümraniye / Çakmak 29 Adet Arsa

PAFTA	ADA	PARSEL	BEYANLAR	ŞERH/İPOTEK	İRTİFAK HAKLARI
F22D23D3C	2435	8	<p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/546 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:658</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/543 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Sayı:655</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/544 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Sayı:656</p> <p>**Beyan:Diğer (Konusu: İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır.) Tarih: 16.07.2007 Sayı:3143 Malik: Ümraniye Belediyesi</p> <p>**Beyan:Diğer (Konusu: İstanbul 7. idare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) 20.08.2009 sayı: 3820</p> <p>*Beyan:Ümraniye 1. Sulh Hukuk Hakimliği'nin 09.02.2005 Tarih 2003/667 esas sayılı dosyası ile izaleyi şuyuu davası açılmıştır. 24.02.2005 T Yev: 438 (11.01.2005 tarih ve 438 yev.)</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/541 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:653 (17.01.2005 tarih ve 653 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 654 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/542E) (04.03.2005 Tarih ve 654 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 657 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/545 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.)</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/547 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:659 (04.03.2005 tarih ve 659 yev.)</p> <p>***Beyan:Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/784 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24397 (Sinpaş GYO A.Ş. 127300/240000 hissesi üzerinde)</p> <p>***Beyan:Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/783 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24403 (Sinpaş GYO A.Ş. 127300/240000 hissesi üzerinde)</p>	<p>* İzale-i Şuyuu Davası açıldığına dair Şerh: 12.10.2006 Yev: 19651 Ümraniye 2. Sulh Hk Mh 12.10.2006 Gün 2005/137 E Sy ile (12.10.2006 tarih ve 19651 yev.)</p> <p>*İpotek: Sebahat Bilici: Kadir Kızı lehine 135.000.-ETL tutarında, 1. Dereceden, 28.03.1975 tarih 1657 yevmiye no.lu ipotek. (Sinpaş GYO A.Ş. Nin 127300/240000 hissesi üzerindedir)</p>	YOKTUR

Ümraniye / Çakmak 29 Adet Arsa

PAFTA	ADA	PARSEL	BEYANLAR	ŞERH/İPOTEK	İRTİFAK HAKLARI
F22D23D3C	2435	9	<p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır.(Ümraniye Sulh Hukuk Mahkemesi 2004/542 Esas dosya no. 04.03.2005 tarih 654 sayı.</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/546 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:658</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/543 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Sayı:655</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/544 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Sayı:656</p> <p>**Beyan:Diğer (Konusu: İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır.) Tarih: 16.07.2007 Sayı:3143 Malik: Ümraniye Belediyesi</p> <p>**Beyan:Diğer (Konusu: İstanbul 7. idare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) 20.08.2009 sayı: 3820</p> <p>*Beyan:Ümraniye 1. Sulh Hukuk Hakimliği'nin 09.02.2005 Tarih 2003/667 esas sayılı dosyası ile izaleyi şuyuu davası açılmıştır. 24.02.2005 T Yev: 438 (11.01.2005 tarih ve 438 yev.)</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/541 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:653 (17.01.2005 tarih ve 653 yev.)</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/545 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:657 (04.03.2005 tarih ve 657 yev.)</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/547 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:659 (04.03.2005 tarih ve 659 yev.)</p> <p>*Beyan:Ümraniye 1. Asliye Hukuk Mh nin 14.04.2006 Gün ve 2005/537 E 2006/176 K Sayılı İlamı Gereğince Havva Çakır'ın Soy isminin Çelik Olduğuna Dair Dosyasına Evrak Eklenmiştir. 26.02.2007 Sayı 666 (26.02.2007 tarih ve 666 yev.)</p> <p>***Beyan:Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/784 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24397 (Sinpaş GYO A.Ş. 65670/240000 hissesi üzerinde)</p> <p>***Beyan:Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/783 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24403 (Sinpaş GYO A.Ş. 605670/240000 hissesi üzerinde)</p>	<p>* İzale-i Şuyu Davası açıldığına dair Şerh: 12.10.2006 Yev: 19651 Ümraniye 2. Sulh Hk Mh 12.10.2006 Gün 2005/137 E Sy ile (12.10.2006 tarih ve 19651 yev.)</p>	YOKTUR

Ümraniye / Çakmak 29 Adet Arsa

PAFTA	ADA	PARSEL	BEYANLAR	ŞERH/İPOTEK	İRTİFAK HAKLARI
F22D23D3C	2436	1	<p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır.(Ümraniye Sulh Hukuk Mahkemesi 2004/542 Esas dosya no. 04.03.2005 tarih 654 sayı.</p> <p>**Beyan:Diğer (Konusu: İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır.) Tarih: 16.07.2007 Sayı:3143 Malik: Ümraniye Belediyesi</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/543 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Sayı:655</p> <p>**Beyan:Diğer (Konusu: İstanbul 7. idare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) 20.08.2009 sayı: 3820</p> <p>*Beyan:Ümraniye 1. Sulh Hukuk Hakimliği'nin 09.02.2005 Tarih 2003/667 esas sayılı dosyası ile izaleyi şuyuu davası açılmıştır. 24.02.2005 T Yev: 438 (11.01.2005 tarih ve 438 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 653 (Ümraniye Sulh Huk. Mah. 2004/541 E) (04.03.2005 tarih ve 653 yev.)</p> <p>*Beyan: Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 656 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/544 E) (04.03.2005 Tarih ve 656 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 657 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/545 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 658 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/546 E) (04.03.2005 Tarih ve 658 yev.)</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/547 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:659 (04.03.2005 tarih ve 659 yev.)</p> <p>***Beyan:Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/784 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24397 (Sinpaş GYO A.Ş. 130202/240000 hissesi üzerinde)</p> <p>***Beyan:Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/783 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24403 (Sinpaş GYO A.Ş. 130202/240000 hissesi üzerinde)</p>	<p>* İzale-i Şuyu Davası açıldığına dair Şerh: 12.10.2006 Yev: 19651 Ümraniye 2. Sulh Hk Mh 12.10.2006 Gün 2005/137 E Sy ile (12.10.2006 tarih ve 19651 yev.)</p>	YOKTUR

Ümraniye / Çakmak 29 Adet Arsa

PAFTA	ADA	PARSEL	BEYANLAR	ŞERH/İPOTEK	İRTİFAK HAKLARI
F22D23D3C	2436	2	<p>**Beyan:Diğer (Konusu: İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır.) Tarih: 16.07.2007 Sayı:3143 Malik: Ümraniye Belediyesi</p> <p>**Beyan:Diğer (Konusu: İstanbul 7. idare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) 20.08.2009 sayı: 3820</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır.(Ümraniye Sulh Hukuk Mahkemesi 2004/542 Esas dosya no. 04.03.2005 tarih 654 sayı.</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/544 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Sayı:656</p> <p>*Beyan:Ümraniye 1. Sulh Hukuk Hakimliği'nin 09.02.2005 Tarih 2003/667 esas sayılı dosyası ile izaleyi şuyuu davası açılmıştır. 24.02.2005 T Yev: 438 (11.01.2005 tarih ve 438 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 653 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/541 E) (04.03.2005 Tarih ve 653 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 655 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/543 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 657 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/545 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 658 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/546 E) (04.03.2005 Tarih ve 658 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 659 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/547 E) (04.03.2005 Tarih ve 659 yev.)</p> <p>***Beyan:Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/784 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24397 (Sinpaş GYO A.Ş. 60598/240000 hissesi üzerinde)</p> <p>***Beyan:Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/783 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24403 (Sinpaş GYO A.Ş. 60598/240000 hissesi üzerinde)</p>	<p>* İzale-i Şuyu Davası açıldığına dair Şerh: 12.10.2006 Yev: 19651 Ümraniye 2. Sulh Hk Mh 12.10.2006 Gün 2005/137 E Sy ile (12.10.2006 tarih ve 19651 yev.)</p> <p>***İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2. Asliye Huk. Mah.nin 2012/783 esas sayılı Dosyası (31.12.2012 tarih ve 35227 yev.) (Sinpaş GYO A.Ş. 60598/240000 hissesi ile Sinpaş Yapı End. Ve Tic. A.Ş'nin 13643/240000 hissesi üzerinde)</p> <p>***İhtiyati Tedbir: Ümraniye 2. Asliye Huk. Mahkemesine'nin 18.12.2012 tarih 2012/784 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama:-) (31.12.2012 tarih ve 35254 yev.) (Sinpaş GYO A.Ş. 60598/240000 hissesi üzerinde)</p>	YOKTUR

Ümraniye / Çakmak 29 Adet Arsa

PAFTA	ADA	PARSEL	BEYANLAR	ŞERH/İPOTEK	İRTİFAK HAKLARI
F22D23D3C	2436	3	<p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır.(Ümraniye Sulh Hukuk Mahkemesi 2004/542 Esas dosya no. 04.03.2005 tarih 654 sayı.</p> <p>**Beyan:Diğer (Konusu: İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır.) Tarih: 16.07.2007 Sayı:3143 Malik: Ümraniye Belediyesi</p> <p>**Beyan:Diğer (Konusu: İstanbul 7. idare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) 20.08.2009 sayı: 3820</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/543 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Sayı:655</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/544 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Sayı:656</p> <p>*Beyan:Ümraniye 1. Sulh Hukuk Hakimliği'nin 09.02.2005 Tarih 2003/667 esas sayılı dosyası ile izaleyi şuyuu davası açılmıştır. 24.02.2005 T Yev: 438 (11.01.2005 tarih ve 438 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 653 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/541 E) (04.03.2005 Tarih ve 653 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 657 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/545 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 656 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/544 E) (04.03.2005 Tarih ve 656 yev.)</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/547 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:659 (04.03.2005 tarih ve 659 yev.)</p> <p>***Beyan:Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/784 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24397 (Sinpaş GYO A.Ş. 220178/240000 hissesi üzerinde)</p> <p>***Beyan:Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/783 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24403 (Sinpaş GYO A.Ş. 220178/240000 hissesi üzerinde)</p>	<p>* İzale-i Şuyu Davası açıldığına dair Şerh: 12.10.2006 Yev: 19651 Ümraniye 2. Sulh Hk Mh 12.10.2006 Gün 2005/137 E Sy ile (12.10.2006 tarih ve 19651 yev.)</p>	YOKTUR

PAFTA	ADA	PARSEL	BEYANLAR	ŞERH/İPOTEK	İRTİFAK HAKLARI
F22D23D3C	2436	4	<p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır.(Ümraniye Sulh Hukuk Mahkemesi 2004/542 Esas dosya no. 04.03.2005 tarih 654 sayı.</p> <p>**Beyan:Diğer (Konusu: İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır.) Tarih: 16.07.2007 Sayı:3143 Malik: Ümraniye Belediyesi</p> <p>**Beyan:Diğer (Konusu: İstanbul 7. idare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) 20.08.2009 sayı: 3820</p> <p>*Beyan:Ümraniye 1. Sulh Hukuk Hakimliği'nin 09.02.2005 Tarih 2003/667 esas sayılı dosyası ile izaleyi şuyuu davası açılmıştır. 24.02.2005 T Yev: 438 (11.01.2005 tarih ve 438 yev.)</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/541 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:653 (17.01.2005 tarih ve 653 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 655 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/543 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 657 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/545 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 656 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/544 E) (04.03.2005 Tarih ve 656 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 658 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/546 E) (04.03.2005 Tarih ve 658 yev.)</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/547 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Say:659 (04.03.2005 tarih ve 659 yev.)</p> <p>***Beyan:Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/784 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24397 (Sinpaş GYO A.Ş. 229373/240000 hissesi üzerinde)</p> <p>***Beyan:Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/783 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24403 (Sinpaş GYO A.Ş. 229373/240000 hissesi üzerinde)</p>	<p>* İzale-i Şuyu Davası açıldığına dair Şerh: 12.10.2006 Yev: 19651 Ümraniye 2. Sulh Hk Mh 12.10.2006 Gün 2005/137 E Sy ile (12.10.2006 tarih ve 19651 yev.)</p>	YOKTUR

PAFTA	ADA	PARSEL	BEYANLAR	ŞERH/İPOTEK	İRTİFAK HAKLARI
F22D23D3C	2437	1	<p>**Beyan:Diğer (Konusu: İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır.) Tarih: 16.07.2007 Sayı:3143 Malik: Ümraniye Belediyesi</p> <p>*Beyan:Ümraniye Sulh Huk Mahk 2004/544 Es.Say Dosy. İle Ortaklığın Giderilmesi Davası Açılmıştır. 04.03.2005 Sayı:656</p> <p>**Beyan:Diğer (Konusu: İstanbul 7. idare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) 20.08.2009 sayı: 3820</p> <p>*Beyan:Ümraniye 1. Sulh Hukuk Hakimliği'nin 09.02.2005 Tarih 2003/667 esas sayılı dosyası ile izaleyi şuyuu davası açılmıştır. 24.02.2005 T Yev: 438 (11.01.2005 tarih ve 438 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 653 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/541 E) (04.03.2005 Tarih ve 653 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 654 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/542E) (04.03.2005 Tarih ve 654 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 655 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/543 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 657 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/545 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 658 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/546 E) (04.03.2005 Tarih ve 658 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 659 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/547 E) (04.03.2005 Tarih ve 659 yev.)</p> <p>***Beyan:Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/784 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24397 (Sinpaş GYO A.Ş. 2487/240000 hissesi üzerinde)</p> <p>***Beyan:Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/783 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24403 (Sinpaş GYO A.Ş. 2487/240000 hissesi üzerinde)</p>	<p>* İzale-i Şuyu Davası açıldığına dair Şerh: 12.10.2006 Yev: 19651 Ümraniye 2. Sulh Hk Mh 12.10.2006 Gün 2005/137 E Sy ile (12.10.2006 tarih ve 19651 yev.)</p>	YOKTUR

Ümraniye / Çakmak 29 Adet Arsa

PAFTA	ADA	PARSEL	BEYANLAR	ŞERH/İPOTEK	İRTİFAK HAKLARI
F22D23D3C	2437	3	<p>**Beyan:Diğer (Konusu: İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 24.01.2007 tarih ve 2004/965 Esas ve 2007/34 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır.) Tarih: 16.07.2007 Sayı:3143 Malik: Ümraniye Belediyesi</p> <p>**Beyan:Diğer (Konusu: İstanbul 7. idare mahkemesinin 2006/2666 esas 2009/818 karar sayılı kararı ile taşınmaz yönünden iptaline dair karar vardır. 20.08.2009 tarih KNO:3820) 20.08.2009 sayı: 3820</p> <p>*Beyan:Ümraniye 1. Sulh Hukuk Hakimliği'nin 09.02.2005 Tarih 2003/667 esas sayılı dosyası ile izaleyi şuyuu davası açılmıştır. 24.02.2005 T Yev: 438 (11.01.2005 tarih ve 438 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 653 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/541 E) (04.03.2005 Tarih ve 653 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 654 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/542E) (04.03.2005 Tarih ve 654 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 655 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/543 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 657 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/545 E) (04.03.2005 Tarih ve 655 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 656 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/544 E) (04.03.2005 Tarih ve 656 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 658 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/546 E) (04.03.2005 Tarih ve 658 yev.)</p> <p>*Beyan:Ortaklığın giderilmesi davası açılmıştır. 04.03.2005 Sayı: 659 (Ümraniye Sulh Huk.Mah.2004/547 E) (04.03.2005 Tarih ve 659 yev.)</p> <p>***Beyan:Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/784 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24397 (Sinpaş GYO A.Ş.'nin 64742/240000 hissesi üzerinde)</p> <p>***Beyan:Ümraniye 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 11.09.2012 tarih 2012/783 Esas Sayılı Mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. 20.09.2012/24403 (Sinpaş GYO A.Ş.'nin 64742/240000 hissesi üzerinde)</p>	<p>* İzale-i Şuyu Davası açıldığına dair Şerh: 12.10.2006 Yev: 19651 Ümraniye 2. Sulh Hk Mh 12.10.2006 Gün 2005/137 E Sy ile (12.10.2006 tarih ve 19651 yev.)</p> <p>***İhtiyati Tedbir: Ümraniye 1. Asliye Hukuk Mah.nin 2012/533 Esas Sayılı Dosyası (22.08.2012 tarih ve 22055 Yev.) (Sinpaş GYO A.Ş.'nin 64742/240000 hissesi üzerinde)</p>	YOKTUR

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

**İstanbul 2. Ve 7. İdare Mahkemesi'nin kararları ise bölgede Ümraniye Belediyesi Encümenin 17.10.2002 tarih 2266 no.lu kararı ile onaylanan 18. madde uygulamasının iptaline ilişkin olup, Ümraniye Belediyesi'nce yeniden 18. Madde uygulaması çalışmalarının tamamlanmış ve tapuya tescil edilmiş olması nedeniyle bu kayıtlar hükümsüzdür.

***Davacı vekili tarafından davalılar aleyhine açılan tapu iptali ve tescil davası sonuna kadar 3.kişilere devir ve temlikinin önlenmesine ilişkin takyidat kaydı

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

3.3. Tapu Bilgileri Açısından Gayrimenkullerin GYO Portföyüne Alınmasına İlişkin Görüş

Sinpaş GYO adına kayıtlı taşınmazların Tapu kayıtları üzerinde yapılan incelemede;

-2432 ada 3 parselde 230372/240000 hissesi

-2433 ada 4 parselde 192809/240000 hissesi

-2433 ada 7 parselde 172183/240000 hissesi

-2435 ada 4 parselde 187300/240000 hissesi

-2435 ada 8 parselde 127300/240000 hissesi

Üzerinde ipotek kayıtlarının bulunduğu tespit edilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin 1. fıkrasının c bendinde: **"Portföylerinde 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"** hükmü gereğince ipotek kaydı bulunan mülkiyet paylarının GYO portföyüne alınması mümkün değildir.

Öte yandan 2432 ada 3 parsel ve 2433 ada 7 parsel üzerinde; *Sabri Doğan: Hasan oğlu lehine bulunan 35.000.-ETL tutarlı 24 ay müddetli, 28.03.1986 tarih 2077 yevmiye no.lu ipoteğin T.C.İstanbul Anadolu 4.İcra hukuk Mahkemesinin 11.07.2014 tarih, 2014 / 558 esas, 2014/576 no.lu kararı ile terkin edilmesi hükmü verilmiştir.*

2432 ada 3 parsel ve 2433 ada 7 parsel üzerinde bulunan ve mahkeme kararı gereği terkin edilecek olan bahse konu ipoteğin taşınmazların portföyde bulunmasına engel nitelik arz etmeyeceği yönünde kanaate varılmıştır. Terkin edilecek olan ipoteğin dışında 2433 ada 7 parsel üzerinde diğer bir ipotek kaydı bulunmakta olup bu sebeple 2433 ada 7 parselin portföyde bulunması mümkün değildir.

Diğer taraftan tapu kayıtları üzerinde yer alan diğer şerh ve beyanların ise mülk değerlerini önemli ölçüde etkilemeyeceğinden ipotek kaydı bulunan paylar dışındaki mülkiyet paylarının GYO portföyünde ARSALAR başlığı altında yer almaya devam etmesinde tapu bilgileri açısından sakınca yoktur.

3.4. Gayrimenkullerin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede ilk olarak 08.05.1998-15.02.2002 t.t. "1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı" yapılmış ve İmar Kanununun 18. Maddesi uygulaması ile parseller oluşmuştur. İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 24.01.2007 gün ve E:2004/965 K:2007/34 sayılı kararı ve Danıştay 6.Dairesinin 03.03.2009 gün ve 2007/5674 E. ve 2009/2029 K. sayılı kararları ile bölgede Ümraniye Belediyesi Encümenin 17.10.2002 tarih 2266 no.lu kararı ile onaylanan 18.

Ümraniye / Çakmak 29 Adet Arsa

madde uygulaması iptal edilmiştir. Böylece; 18. Madde uygulaması ile oluşan ada ve parseller iptal olmuştur. (İptal konusu İmar planı değil, 18. Madde uygulamasıdır.) Uygulamanın iptalinden sonra Plan Karar ve Notları gereği 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi Uygulaması ilgili belediye tarafından yeniden yapılmış ve değerlendirme konusu taşınmazların yeni ada parselleri 24.02.2014 tarih 6064 yevmiye ile tapuda tescil edilmiştir. Hali hazırda yürürlükte bulunan 08.05.1998-15.02.2002 t.t. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın revizyonu olan 21.06.2011 t.t.li "Ümraniye Site Mahallesi 1/1000 ölçekli 37 Pafta Uygulama İmar Planı Revizyonunu" kapsamında yer alan değerlendirme konusu parsellerin imar koşulları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

PAFTA	ADA	PARSEL	LEJAND	İMAR BİLGİLERİ
				Parsellerin tamamı 15.02.2002 t.t. li - 21.06.2011 revizyon tarihli 37 Pafta Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.
F22D23D3D	2432	1	KONUT ALANI	Konut alanlarında E=1,50 ve Hmaks = serbesttir. Planlama alanında yapılacak yapıların avan proje onayları ilçe belediyesi tarafından yapılacaktır; Ancak İstanbul İmar Yönetmeliği'nde belirtilen koşullara haiz yapıların onayları İ.B.B. Tarafından yapılacaktır.
F22D23D3D	2432	2	KONUT ALANI	Konut alanlarında E=1,50 ve Hmaks = serbesttir. Planlama alanında yapılacak yapıların avan proje onayları ilçe belediyesi tarafından yapılacaktır; Ancak İstanbul İmar Yönetmeliği'nde belirtilen koşullara haiz yapıların onayları İ.B.B. Tarafından yapılacaktır.
F22D23D3D	2432	3	KONUT ALANI	Konut alanlarında E=1,50 ve Hmaks = serbesttir. Planlama alanında yapılacak yapıların avan proje onayları ilçe belediyesi tarafından yapılacaktır; Ancak İstanbul İmar Yönetmeliği'nde belirtilen koşullara haiz yapıların onayları İ.B.B. Tarafından yapılacaktır.
F22D23D3D	2432	4	KONUT ALANI	Konut alanlarında E=1,50 ve Hmaks = serbesttir. Planlama alanında yapılacak yapıların avan proje onayları ilçe belediyesi tarafından yapılacaktır; Ancak İstanbul İmar Yönetmeliği'nde belirtilen koşullara haiz yapıların onayları İ.B.B. Tarafından yapılacaktır.
F22D23D3D	2432	5	KONUT ALANI	Konut alanlarında E=1,50 ve Hmaks = serbesttir. Planlama alanında yapılacak yapıların avan proje onayları ilçe belediyesi tarafından yapılacaktır; Ancak İstanbul İmar Yönetmeliği'nde belirtilen koşullara haiz yapıların onayları İ.B.B. Tarafından yapılacaktır.
F22D23D3D	2432	6	KONUT ALANI	Konut alanlarında E=1,50 ve Hmaks = serbesttir. Planlama alanında yapılacak yapıların avan proje onayları ilçe belediyesi tarafından yapılacaktır; Ancak İstanbul İmar Yönetmeliği'nde belirtilen koşullara haiz yapıların onayları İ.B.B. Tarafından yapılacaktır.
F22D23D3D	2432	7	KONUT ALANI	Konut alanlarında E=1,50 ve Hmaks = serbesttir. Planlama alanında yapılacak yapıların avan proje onayları ilçe belediyesi tarafından yapılacaktır; Ancak İstanbul İmar Yönetmeliği'nde belirtilen koşullara haiz yapıların onayları İ.B.B. Tarafından yapılacaktır.
F22D23D3D	2432	8	KONUT ALANI	Konut alanlarında E=1,50 ve Hmaks = serbesttir. Planlama alanında yapılacak yapıların avan proje onayları ilçe belediyesi tarafından yapılacaktır; Ancak İstanbul İmar Yönetmeliği'nde belirtilen koşullara haiz yapıların onayları İ.B.B. Tarafından yapılacaktır.

PAFTA	ADA	PARSEL	LEJAND	İMAR BİLGİLERİ Parsellerin tamamı 15.02.2002 t.t. li - 21.06.2011 revizyon tarihli 37 Pafta Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.
F22D23D3C	2433	4	SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI	Sosyal ve Kültürel Tesisi alanı Donatı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz. Max İrtifa TEİAŞ görüşü doğrultusunda belirlenecektir.
F22D23D3C	2433	5	RESMİ KURUM ALANI	Donatı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz. Max İrtifa TEİAŞ görüşü doğrultusunda belirlenecektir.
F22D23D3C	2433	6	SAĞLIK TESİS ALANI	Donatı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz. Max İrtifa TEİAŞ görüşü doğrultusunda belirlenecektir.
F22D23D3C	2433	7	TEKNİK ALTYAPI ALANI	Teknik altyapı Alanı (Trafo, Su deposu, Arıtma Tesisi v.b.) Donatı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
F22D23D3C	2434	1	KONUT ALANI	Konut alanlarında E=1,50 ve Hmaks = serbesttir. Planlama alanında yapılacak yapıların avan proje onayları ilçe belediyesi tarafından yapılacaktır; Ancak İstanbul İmar Yönetmeliği'nde belirtilen koşullara haiz yapıların onayları İ.B.B. Tarafından yapılacaktır. Max İrtifa TEİAŞ görüşü doğrultusunda belirlenecektir.
F22D23D3C	2434	2	KONUT ALANI	Konut alanlarında E=1,50 ve Hmaks = serbesttir. Planlama alanında yapılacak yapıların avan proje onayları ilçe belediyesi tarafından yapılacaktır; Ancak İstanbul İmar Yönetmeliği'nde belirtilen koşullara haiz yapıların onayları İ.B.B. Tarafından yapılacaktır. Max İrtifa TEİAŞ görüşü doğrultusunda belirlenecektir.
F22D23D3C	2434	3	KONUT ALANI	Konut alanlarında E=1,50 ve Hmaks = serbesttir. Planlama alanında yapılacak yapıların avan proje onayları ilçe belediyesi tarafından yapılacaktır; Ancak İstanbul İmar Yönetmeliği'nde belirtilen koşullara haiz yapıların onayları İ.B.B. Tarafından yapılacaktır. Max İrtifa TEİAŞ görüşü doğrultusunda belirlenecektir.
F22D23D3C	2435	2	KONUT ALANI	Konut alanlarında E=1,50 ve Hmaks = serbesttir. Planlama alanında yapılacak yapıların avan proje onayları ilçe belediyesi tarafından yapılacaktır; Ancak İstanbul İmar Yönetmeliği'nde belirtilen koşullara haiz yapıların onayları İ.B.B. Tarafından yapılacaktır.
F22D23D3C	2435	3	KONUT ALANI	Konut alanlarında E=1,50 ve Hmaks = serbesttir. Planlama alanında yapılacak yapıların avan proje onayları ilçe belediyesi tarafından yapılacaktır; Ancak İstanbul İmar Yönetmeliği'nde belirtilen koşullara haiz yapıların onayları İ.B.B. Tarafından yapılacaktır. Max İrtifa TEİAŞ görüşü doğrultusunda belirlenecektir.

PAFTA	ADA	PARSEL	LEJAND	İMAR BİLGİLERİ Parsellerin tamamı 15.02.2002 t.t. li - 21.06.2011 revizyon tarihli 37 Pafta Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.
F22D23D3C	2435	4	TİCARET ALANI	Ticaret alanlarında E=1,50 ve Hmaks = Serbesttir. Ticaret lejandı ile gösterilen alanlarda ; Günlük, haftalık, gereksinimlere yönelik alışveriş birimleri, Özel hizmet birimleri, eğlence, spor, sosyal aktivite birimleri, ofis büro, otel, motel yapıları yer alabilir. Bu alanlara konut yapılamaz, konaklama birimleri bağımsız bölüm şeklinde yapılamaz.
F22D23D3C	2435	5	KONUT ALANI	Konut alanlarında E=1,50 ve Hmaks = serbesttir. Planlama alanında yapılacak yapıların avan proje onayları ilçe belediyesi tarafından yapılacaktır; Ancak İstanbul İmar Yönetmeliği'nde belirtilen koşullara haiz yapıların onayları İ.B.B. Tarafından yapılacaktır. Max İrtifa TEİAŞ görüşü doğrultusunda belirlenecektir.
F22D23D3C	2435	6	KONUT ALANI	Konut alanlarında E=1,50 ve Hmaks = serbesttir. Planlama alanında yapılacak yapıların avan proje onayları ilçe belediyesi tarafından yapılacaktır; Ancak İstanbul İmar Yönetmeliği'nde belirtilen koşullara haiz yapıların onayları İ.B.B. Tarafından yapılacaktır. Max İrtifa TEİAŞ görüşü doğrultusunda belirlenecektir.
F22D23D3C	2435	7	KONUT ALANI	Konut alanlarında E=1,50 ve Hmaks = serbesttir. Planlama alanında yapılacak yapıların avan proje onayları ilçe belediyesi tarafından yapılacaktır; Ancak İstanbul İmar Yönetmeliği'nde belirtilen koşullara haiz yapıların onayları İ.B.B. Tarafından yapılacaktır.
F22D23D3C	2435	8	KONUT ALANI	Konut alanlarında E=1,50 ve Hmaks = serbesttir. Planlama alanında yapılacak yapıların avan proje onayları ilçe belediyesi tarafından yapılacaktır; Ancak İstanbul İmar Yönetmeliği'nde belirtilen koşullara haiz yapıların onayları İ.B.B. Tarafından yapılacaktır.
F22D23D3C	2435	9	KONUT ALANI	Konut alanlarında E=1,50 ve Hmaks = serbesttir. Planlama alanında yapılacak yapıların avan proje onayları ilçe belediyesi tarafından yapılacaktır; Ancak İstanbul İmar Yönetmeliği'nde belirtilen koşullara haiz yapıların onayları İ.B.B. Tarafından yapılacaktır.
F22D23D3C	2436	1	KONUT ALANI	Konut alanlarında E=1,50 ve Hmaks = serbesttir. Planlama alanında yapılacak yapıların avan proje onayları ilçe belediyesi tarafından yapılacaktır; Ancak İstanbul İmar Yönetmeliği'nde belirtilen koşullara haiz yapıların onayları İ.B.B. Tarafından yapılacaktır.
F22D23D3C	2436	2	KONUT ALANI	Konut alanlarında E=1,50 ve Hmaks = serbesttir. Planlama alanında yapılacak yapıların avan proje onayları ilçe belediyesi tarafından yapılacaktır; Ancak İstanbul İmar Yönetmeliği'nde belirtilen koşullara haiz yapıların onayları İ.B.B. Tarafından yapılacaktır.

PAFTA	ADA	PARSEL	LEJAND	İMAR BİLGİLERİ Parsellerin tamamı 15.02.2002 t.t. li - 21.06.2011 revizyon tarihli 37 Pafta Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.
F22D23D3C	2436	3	KONUT ALANI	Konut alanlarında E=1,50 ve Hmaks = serbesttir. Planlama alanında yapılacak yapıların avan proje onayları ilçe belediyesi tarafından yapılacaktır; Ancak İstanbul İmar Yönetmeliği'nde belirtilen koşullara haiz yapıların onayları İ.B.B. Tarafından yapılacaktır.
F22D23D3C	2436	4	KONUT ALANI	Konut alanlarında E=1,50 ve Hmaks = serbesttir. Planlama alanında yapılacak yapıların avan proje onayları ilçe belediyesi tarafından yapılacaktır; Ancak İstanbul İmar Yönetmeliği'nde belirtilen koşullara haiz yapıların onayları İ.B.B. Tarafından yapılacaktır.
F22D23D3C	2437	1	KONUT ALANI	Konut alanlarında E=1,50 ve Hmaks = serbesttir. Planlama alanında yapılacak yapıların avan proje onayları ilçe belediyesi tarafından yapılacaktır; Ancak İstanbul İmar Yönetmeliği'nde belirtilen koşullara haiz yapıların onayları İ.B.B. Tarafından yapılacaktır.
F22D23D3C	2437	3	TİCARET ALANI	Ticaret alanlarında E=1,50 ve Hmaks = Serbesttir. Ticaret lejandı ile gösterilen alanlarda; Günlük, haftalık, gereksinimlere yönelik alışveriş birimleri, Özel hizmet birimleri, eğlence, spor, sosyal aktivite birimleri, ofis büro, otel, motel yapıları yer alabilir. Bu alanlara konut yapılamaz, konaklama birimleri bağımsız bölüm şeklinde yapılamaz.

3.5. Gayrimenkullerin İmar Durumu açısından GYO Portföyüne Alınmasına İlişkin Görüş

Bölgede Ümraniye Belediyesi Encümenin 17.10.2002 tarih 2266 no.lu kararı ile onaylanan 18. madde uygulamasının iptal edilmesi sonrası Plan Karar ve Notları gereği 3194 Sayılı İmar Kanununun 18.Maddesi Uygulaması ilgili belediye tarafından yeniden yapılmış ve oluşan yeni parseller 24.02.2014 tarih 6064 yevmiye ile tapuda tescil edilmiştir.

Hali hazırda yürürlükte bulunan 21.06.2011 t.t.li "Ümraniye Site Mahallesi 1/1000 ölçekli 37 Pafta Uygulama İmar Planı Revizyonunu" kapsamında yer alan değerlendirme konusu parsellere verilen fonksiyonlar kapsamında gayrimenkullerin GYO portföyünde bulunmaya devam etmesinde imar durumu açısından bir sakınca görülmemiştir.

3.6. Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Ulaşım Durumu



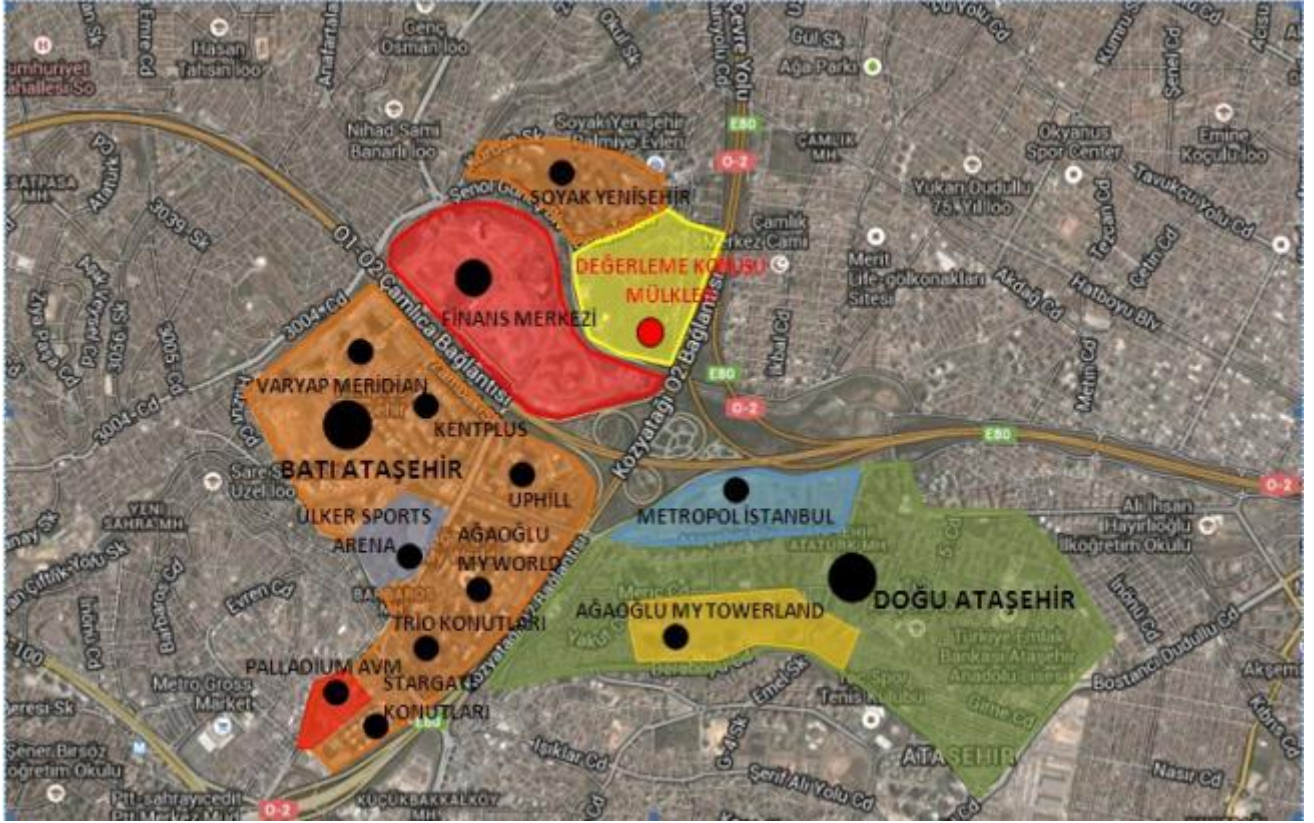
Değerleme konusu gayrimenkuller, Kozyatağı-FSM bağlantılı TEM Otoyolunun Anadolu Otoyolu Kavşağı kuzey-batısı ve Soyak Yenişehir yerleşim bölgesi güneyinde Ümraniye İlçesi Site Mahallesi hudutları içerisinde bulunmaktadır.

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

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

TAŞINMAZLARIN ÖNEMLİ MERKEZLERE YAKLAŞIK MESAFESİ

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



4. DEĞERLEME VE GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası ve Trendler

Merkez Bankası Mayıs 2014 Finansal İstikrar Raporunda;

Son Finansal İstikrar Raporu'nun yayımlandığı 2013 yılı Kasım ayından bu yana, Fed'in para politikasında yaşanan normalleşme süreci gelişmekte olan ülkelere (GOÜ) yönelik sermaye akımlarını olumsuz etkilemeye devam etmiş, söz konusu ülke merkez bankaları finansal piyasalarda istikrarı sağlamak amacıyla para politikalarında sıkılaşılmaya gitmiştir. Bu çerçevede, ülkemize yönelik sermaye akımlarında da zayıflama gözlenmiş, ülkeye özgü belirsizliklerin de etkisiyle döviz kurları ve finansal piyasalardaki oynaklık artmıştır. Enflasyon görünümündeki nispi bozulmayı dikkate alan TCMB, 2014 yılı Ocak ayında para politikasında güçlü ve önden yüklemeli bir sıkılaştırmaya gitmiştir.

TCMB'nin temkinli duruşu, tüketici kredilerine yönelik makro ihtiyati tedbirlerin etkili olması, ulusal ekonomiye ilişkin belirsizliklerin nispeten azalması ve uluslararası piyasalardaki risk iştahının bir miktar toparlanması sayesinde finansal istikrara ilişkin endişeler yakın zamanda önemli ölçüde azalmıştır. Nitekim, 2012 yılı son çeyreği ve 2013 yılı ilk çeyreğinde sermaye akımlarının güçlü seyretmesinin etkisiyle finansal istikrara dair riskleri dengelemek amacıyla bir yandan kısa vadeli faiz oranları düşürülürken, diğer yandan döviz rezervlerini artırıcı yönde makro ihtiyati tedbirlere devam edilmiştir. Bu çerçevede kısa vadeli faizler kademeli olarak indirilerek küresel faiz oranları ile daha uyumlu hale getirilmiştir.

Ülkemizdeki finans dışı kesimin varlık ve yükümlülükleri, finansal istikrarın görünümüne olumlu katkı yapacak şekilde gelişmektedir. Faizlerin tarihi düşük seviyelere gerilemesi ve kredi vadelerinin uzaması ile

Ümraniye / Çakmak 29 Adet Arsa

geçtiğimiz yıllarda artan hanehalkı borçluluğu, alınan makro-ihtiyati tedbirlerin de katkısıyla yakın zamanda daha makul bir eğilim izlemeye başlamıştır. Bu çerçevede özellikle bireysel kredi kartları ve taşıt kredilerindeki yavaşlama dikkat çekmektedir.

Reel sektör yükümlülüklerinde Türk lirasındaki değer kaybına bağlı artış yaşanmış olsa da, gerek TL gerekse YP firma kredilerinin yıllık artış oranları sürdürülebilirlik açısından makul düzeylere ulaşmıştır. Yurt dışı finansal yükümlülüklerin yurt içi yükümlülüklerle kıyasla sınırlı miktarda olması, uzun vadeli yapısı ve olumlu dış borç yenileme oranı reel sektörün finansal görünümünü güçlendirmektedir.

2013 yılının ikinci yarısında finansal piyasalarda yaşanan dalgalanmanın son dönemde azalması ve 2014 yılının ikinci çeyreğinin başından itibaren kur ve faiz oranlarının yeniden gerilemeye başlaması da kredi riski görünümüne olumlu katkı yapmaktadır.

Bireysel kredi skoru ve bireysel borçluluk endeksi incelendiğinde bireylerin mali yükümlülüklerini karşılamakta önemli sorunlar yaşamadıkları görülmektedir. Bireylerin kredi yükümlülüklerini yerine getirme performanslarını öngörmek amacıyla kullanılan bireysel kredi skorunda 2013 yılının ikinci çeyreğinde görülmeye başlanan iyileşme ilerleyen dönemlerde de sürmüştür. Bireysel borçluluk endeksinde önceki dönemlerde ödeme güçlüğü belirtisi göstermeyen ancak ödeme gücünü aşan bir borç yükü altına girme eğiliminde olan kişiler analiz edilmektedir.

Bireysel borçluluk endeksi incelendiğinde, en düşük dört risk grubunda yer alan bireylerin risk yüzdeleri toplamında 2013 yılı Aralık ayına kıyasla önemli bir değişim görülmemekte olup, olumlu görünüm korunmaktadır.

4.2. Türkiye Konut Piyasası

Son 5 yıldan bu yana gelişmiş ekonomilerdeki gerileme ve getirilerdeki düşüşler, bu ülkelerdeki yatırımcıları geliştirmekte olan ülkelere yönlentmektedir. Türkiye’de kentsel dönüşüm ve mütekabiliyete ilişkin hukuki düzenlemelerle birlikte altyapının iyileştirilip geliştirilmesine bağlı olarak yatırımcıların Türkiye gayrimenkul piyasasına ilgi ve yönelimleri artmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumunun İnşaat sektörü ile ilgili son beş yıla ait Yapı Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin belgelerine ait Verileri aşağıda sunulmuştur.

Yapı İzin Belgelerinin Yıllar itibarıyla dağılımı¹

Yıllar	Ruhsat izni verilen alan miktarı (m2)
2009	100 726 544
2010	176 429 366
2011	123 665 521
2012	158 209 271
2013	175 159 081
2014 (Eylül Sonu)*	173 126 100

¹ TÜİK Yapı İzin ve Değişim Oranları İstatistiği

Yapı Kullanma İzin Belgelerinin Yıllar İtibarıyla dağılımı²

Yıllar	İskan izni verilen alan miktarı (m2)
2009	94 567 729
2010	85 281 468
2011	105 650 512
2012	106 746 058
2013	137 402 564
2014 (Eylül Sonu)*	112 266 889

Türkiye İstatistik Kurumunun (TÜİK) Türkiye'de sadece konut satışlarına ilişkin son 5 yıllık verileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.³

Yıllar	Mortgaged (Adet)	Diğer (Adet)	Toplam (Adet)
2009	22.726	532.458	555.184
2010	246.741	360.357	607.098
2011	289.275	419.000	708.275
2012	270.136	431.485	701.621
2013	-	-	1.157.190
2014 (Ekim Sonu)*	-	-	926.932

Global ekonomideki daralmayla birlikte 2014 yılının Ekim ayı sonundaki konut satış rakamları baz alındığında 2013 yılı genel satış toplamının altında kalabileceği ancak son 5 yıllık süreç irdelendiğinde genel itibarıyla istikrarın devam ettiği, büyük bir olumsuzluğun bulunmadığı ve gayrimenkul piyasasında inşaat sektörünün olumlu yönde yükselişini sürdüreceği tahmin edilmektedir.

4.3. Ofis Piyasası

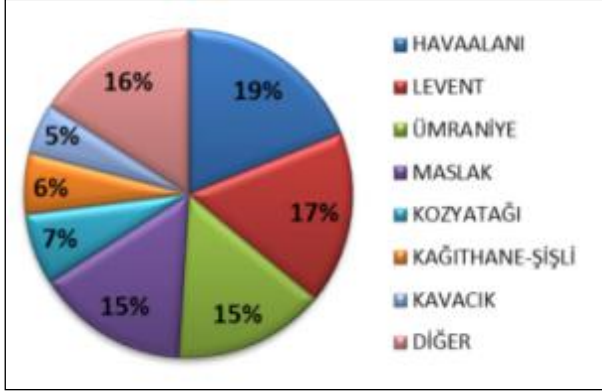
İstanbul A sınıfı ofis piyasasında, 2014 yılı dördüncü çeyreğinde, ortalama kira rakamları ve boşluk oranlarını kıyaslandığında yine bu yılın ikinci çeyreğine nazaran boşluk oranları ve kira rakamlarında önemli bir artış olduğu görülmektedir. Genel ortalamalarda belirgin olan bu değişiklik bölge ortalamalarına baktığımız zaman en çok Asya Yakası'nda Altunizade ve Kozyatağı/Ataşehir, Avrupa Yakası'nda Maslak ve MİA bölgelerinde kendi göstermektedir. Genel resme baktığımızda hem Avrupa Yakası'nda hem de Asya Yakası'nda A Sınıf ofislerin boşluk oranlarının arttığını ve kira rakamlarının da yükseldiği görülmektedir. Aşağıda bölge bazında da detayları belirtilen bu değişikliklerin ana nedeni olarak son aylarda birçok inşaat halinde olan ofis binasının stok olarak eklenmesi ve kullanıcılar tarafından öncelikli tercih edilen bölgelerde gerçekleşen bu ofis projelerinde geliştiriciler tarafından talep edilen yüksek kira rakamlarının olmasıdır.

İstanbul A sınıfı ofis bölgeleri incelendiğinde, en çok A sınıfı ofis alanı Havaalanı Bölgesi (%19), Levent (%17), Ümraniye (%17), Maslak (%15), Kozyatağı (%7), Kağıthane-Şişli (%6), Kavacık (%5) olarak sıralanmaktadır. Ofis stoğunun geri kalan %14'lük kısmını Altunizade, Taksim-Haliç, Gayrettepe-Beşiktaş-Etiler yüzde 2-4 arasında olduğu bilinmektedir.

² TÜİK Yapı İzin ve Değişim Oranları İstatistiği

³ TÜİK İllere ve Yıllara göre Konut Satışları İstatistiği

Ümraniye / Çakmak 29 Adet Arsa

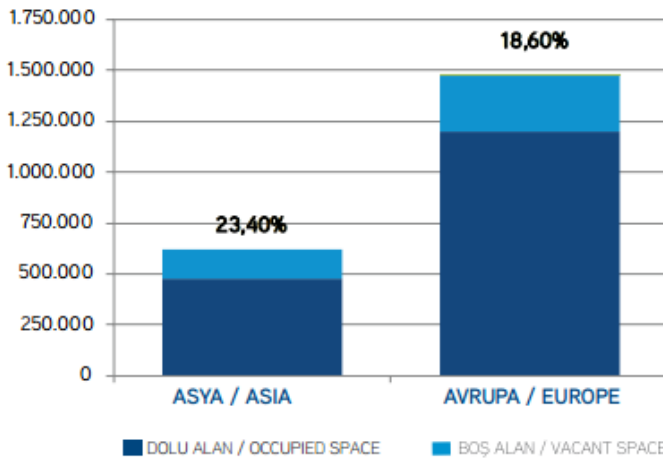


⁴İstanbul A Sınıfı Ofis Bölgeleri

Avrupa Yakası A sınıfı ortalama boşluk oranları 2014 yılının ikinci çeyreğinde %14,37 iken bu oranın 2014 yılının dördüncü çeyreğinde %18,60'a yükseldiği görülmektedir. Aynı dönemde Asya Yakası A sınıfı ortalama boşluk oranları %15,37 iken bu oranın 2014 yılının dördüncü çeyreğinde %23,40'a yükselmektedir.⁵

İstanbul Ofis Piyasası Ortalama Boşluk Oranları*
Istanbul Office Market Average Vacancy Rates*

A Sınıfı Ofisler / A Class Offices
4. Çeyrek 2014 / Q.4 2014



2014 yılının dördüncü çeyreğinde boşluk oranlarının; Avrupa Yakası'nda yalnızca İstanbul Batı bölgesinde düştüğü diğer bölgelerde ise yükseldiği görülmektedir. Asya Yakası'nda ise boşluk oranlarının İstanbul Doğu bölgesinde sabit kaldığını ve diğer bölgelerde yükseldiği görülmektedir. İstanbul genelinde; özellikle Altunizade, Kozyatağı/Ataşehir, Maslak ve MİA bölgelerinde boşluk oranlarında ciddi bir artış bulunmaktadır.⁶

⁴ Realinvest Ofis Sektörü Raporu

⁵ Colliers International

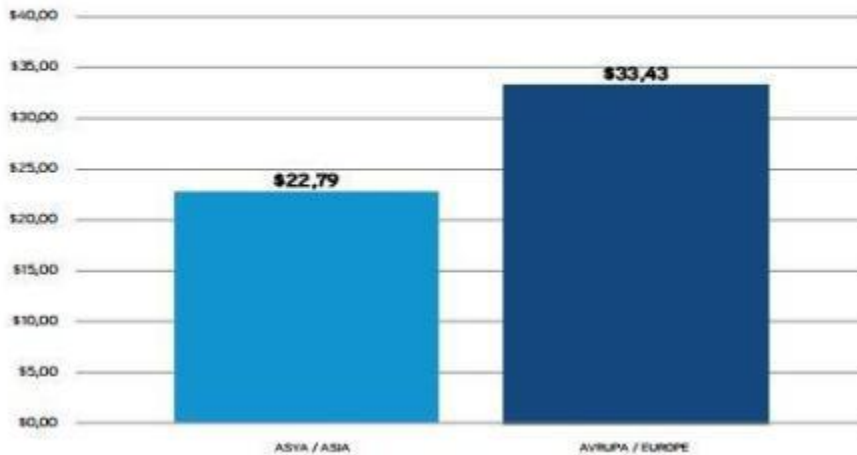
İstanbul Ofis Piyasası Ortalama Boşluk Oranları Istanbul Office Market Average Vacancy Rate

A Sınıfı / A Class
4. Çeyrek / Q.4 2014



2014 yılının dördüncü çeyreğinde ortalama kira rakamlarının Avrupa Yakası'nda, İstanbul Batı bölgesindeki düşüşe rağmen, tüm bölgelerde arttığını fakat gözle görülür yükselişin sadece MİA bölgesinde yaşandığı görülmektedir. Avrupa Yakası'nda diğer bölgelerdeki kira düşüş veya artışları ondalık rakamlar ile telaffuz edilmektedir. Asya Yakası'nda ise kira rakamlarının Ümraniye ve İstanbul Doğu bölgelerinde düştüğünü, diğer bölgelerde ise arttığı görülmektedir. 2014 yılının ikinci çeyreğinde Avrupa Yakası A sınıfı ofislerin ortalama kirası \$30,43/m²/ay iken 2014 yılının dördüncü çeyreğinde bu rakam \$33,43/m²/ay'a yükselmiştir, 2014 yılının ikinci çeyreğinde Asya Yakası A sınıfı ofislerin ortalama kirası \$21,77/m²/ay iken 2014 yılının dördüncü çeyreğinde bu rakam \$22,79/m²/ay'a yükselmiştir.⁷

İstanbul Ortalama A Sınıfı Ofis Kira Rakamları (\$/m²/ay) Istanbul Average A Class Office Rental Rates (\$/sqm/month) 4. Çeyrek / Q.4 2014

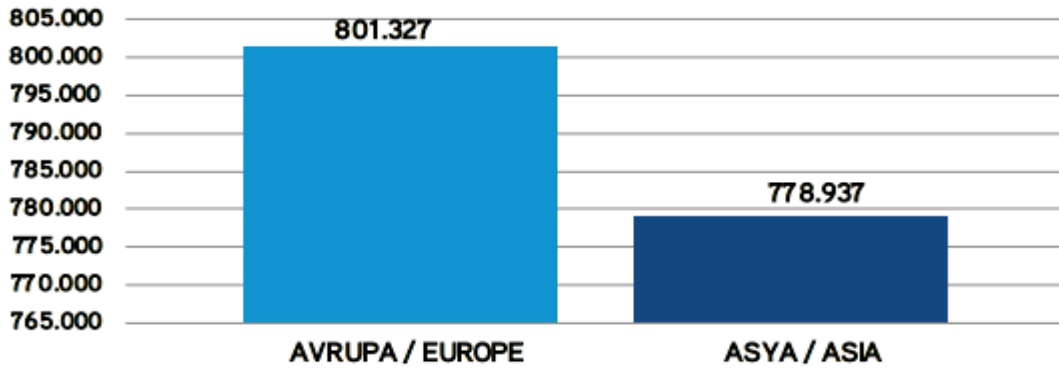


⁷ Colliers International

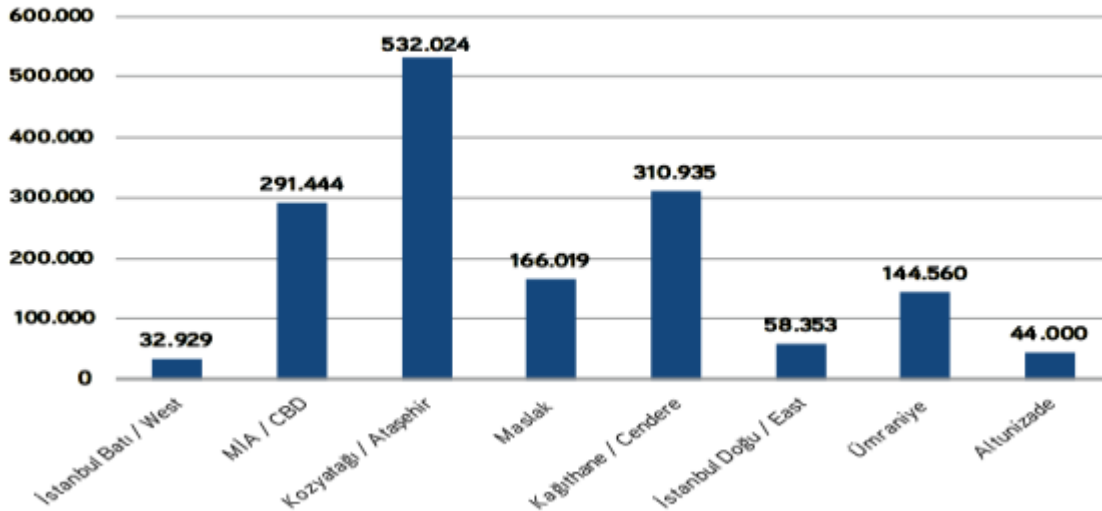
Ümraniye / Çakmak 29 Adet Arsa

Önümüzdeki 3 yıl içerisinde Asya ve Avrupa yakasında piyasaya çıkacak 1.500.000 metrekarenin üzerinde ofis stoğu, inşaat ve planlama aşamasındadır. Önümüzdeki 3 yıl içerisinde piyasaya çıkacak inşaat ve planlama aşamasındaki bu ofis stoğunun dağılımı incelendiğinde Asya ve Avrupa yakasında eşitlik görülmektedir. Daha önce ki dönemlere baktığımızda Avrupa Yakası daha baskın olduğu aşikardır. Bu durumu Asya Yakası'nda özellikle Kozyatağı/Ataşehir ve Ümraniye bölgelerinde planlanan ve inşaat halindeki projelerin fazlalığı ile açıklamak mümkündür.

İstanbul'da Planlanan ve İnşaat Halindeki A Sınıfı Ofis Stoğu
Planned and Under Construction Class A Office Stock in Istanbul



Bölgelere Göre İstanbul A Sınıfı Ofis Projeleri Gelecek Stok Dağılımı
Istanbul A Class Office Future Stock by Regions



İl genelinde A sınıfı Ofislerin konumlandığı yukarıdaki bölgelere ek olarak son dönemde yapılan yatırımlar neticesinde Anadolu Yakasında ofis ve konut piyasasında önemli gelişmeler yaşanmış, bu bölgede çok sayıda markalı karma proje üretilmiş, Kamu Kurum ve Kuruluşları inşa edilmiştir. Anadolu Yakasında

Ümraniye / Çakmak 29 Adet Arsa

Kadıköy Kartal Metrosu hizmete girmiş, Marmaray Hattı açılmış ve özellikle İstanbul Finans Merkezinin inşasına başlanmış olması bölgeye olan talebi üst düzeye çıkarmıştır. Tüm bu yatırımlar neticesinde Anadolu Yakasının bu bölgesinin önümüzdeki 5 yıl içerisinde İstanbul'un önde gelen Ticari lokasyonu olacağı şimdiden görülebilmektedir.

4.4. Gayrimenkulün bulunduğu İl ve Bölgenin Analizi



İSTANBUL İLİ

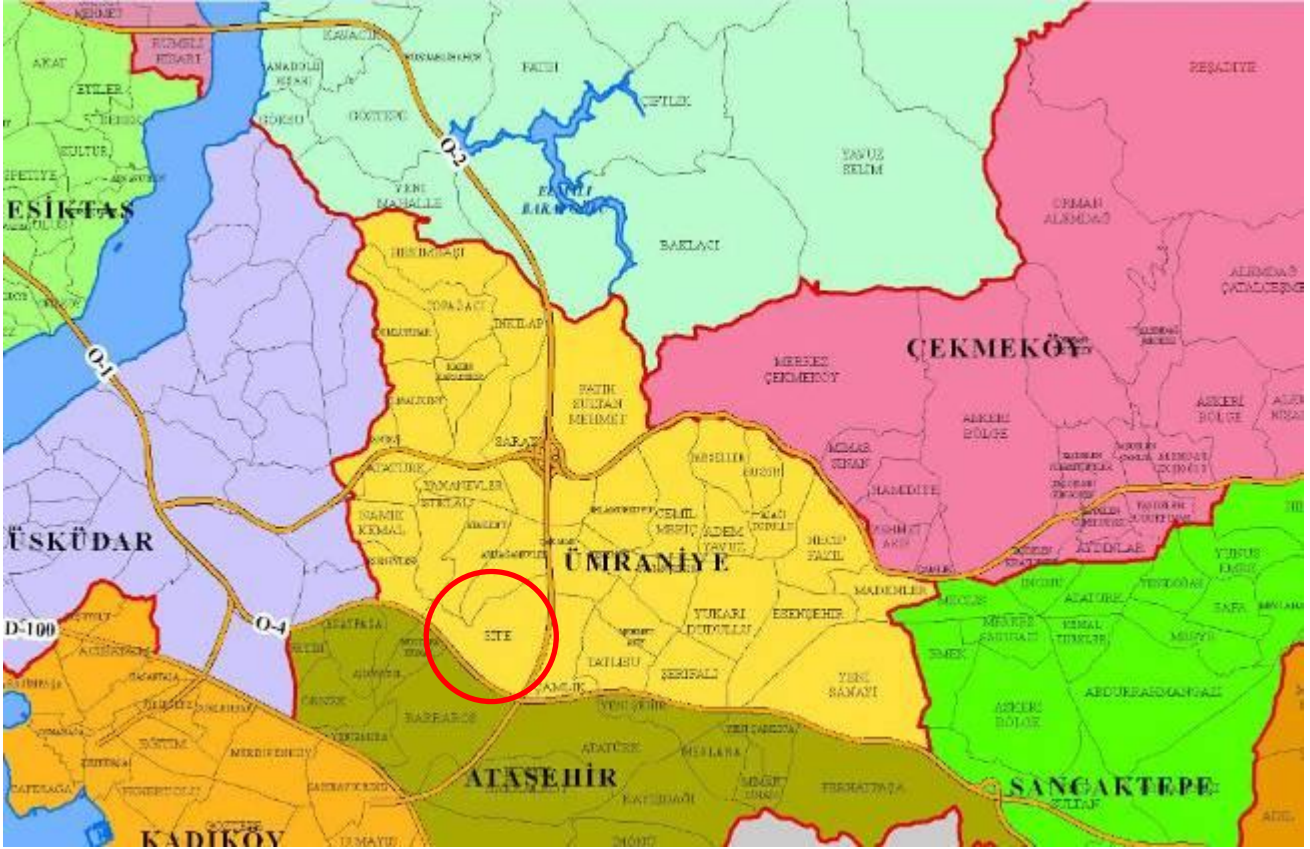
İstanbul İli, Türkiye'nin kuzeybatısında 41° K, 29° D Coğrafi koordinatlar üzerinde, Marmara ve Karadenize kıyısı olan, İstanbul Boğazının ayırdığı Avrupa ve Asya kıtaları üzerinde kurulu tarihi ve kültürel yapısı, 130 Milyar Doları aşkın GSYİH ile Dünya ekonomilerine yön veren stratejik öneme sahip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

2013 Yılı verilerine göre Nüfusu 14.160.467 e ulaşan İl, yine aynı yıl verileri ile 76.667.864 olan ülke nüfusunun %18,46 sını ve yine ülke iş gücünün %18 ini barındırmaktadır. TÜİK tarafından, İstanbul İli diğer şehirlere göre en yüksek hızda göç alan Kent olarak açıklanmaktadır.

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

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

ÜMRANIYE İLÇESİ



Ümraniye İstanbul' un Anadolu Yakasında nüfusu hızla artan; batıda Üsküdar; güneyde Ataşehir; doğuda Sancaktepe ve Çekmeköy; kuzeyde Beykoz İlçeleri ile komşudur. Ümraniye; Anadolu Yakası nüfusunun %12' lik kısmını, İstanbul genelinin %4,6' ünü oluşturmaktadır. 1987 yılında ilçe olan Ümraniye' de ilk yerel seçim 1989 yılında yapılmıştır. 35 mahallesi ile 22 bin hektarlık bir araziye sahip olan İlçenin bir kısım yerleşim yerleri ayrılarak Ataşehir ve Çekmeköy ilçelerini oluşturmuştur. 2013 yılı verilerine göre nüfusu 660.125 olarak belirlenen İlçe yoğun göç ve düzensiz yapılaşmaya sahne olmuştur. İlçe içerisinde Organize Sanayi Bölgesi ve Küçük Sanayi sitelerinin bulunması diğer ilçelere göre daha yoğun göç alma nedeni sayılmaktadır.

ULAŞIM

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

JEOLOJİ

Kuzey Anadolu Fayına yakın konumdaki İlçe 1.Derece Deprem Kuşağında kalmaktadır.

EKONOMİK YAPI

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

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

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

Hali hazırda altyapı işleri devam eden İstanbul Finans Merkezi'nin bölgeye ciddi bir hareketlilik kazandırdığı görülmektedir.

4.5. Gayrimenkullerin Fiziki Özellikleri

ADA	PARSEL	LEJAND	FİZİKİ ÖZELLİKLER
2432	1	KONUT ALANI	5.085,00 m ² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. Hisseler farklı tarihlerde alınmış olup Sinpaş GYO A.S. hissesine tekabül eden alan 4.054,25 m ² 'dir. Parsel, eğimli bir topografyaya sahiptir. Parselin geniş ölçekte kuzeyinde Soyak Yenişehir, güneybatısında Finans Merkezi bulunmakta olup 3 yönden imar yoluna cepheli köşe parseldir. Geometrik olarak yamuk formundadır.
2432	2	KONUT ALANI	6.177,40 m ² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. Sinpaş GYO A.S. hissesine tekabül eden alan 5.528,52 m ² 'dir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel hafif eğimli bir topografyaya sahiptir. Parselin geniş ölçekte kuzeyinde Soyak Yenişehir, güneybatısında Finans Merkezi, doğusunda Tem Otoyolu bulunmakta olup güney ve kuzey yönden imar yoluna cephelidir. Geometrik olarak dörtgen formundadır.
2432	3	KONUT ALANI	6.610,88 m ² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. Sinpaş GYO A.S. hissesine tekabül eden alan 6.345,67 m ² 'dir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel hafif eğimli bir topografyaya sahiptir. Parselin geniş ölçekte kuzeyinde Soyak Yenişehir, güneybatısında Finans Merkezi, doğusunda Tem Otoyolu bulunmakta olup güney ve kuzey yönden imar yoluna cephelidir. Geometrik olarak dörtgen formundadır.
2432	4	KONUT ALANI	5.092,15 m ² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. Sinpaş GYO A.S. hissesine tekabül eden alan 3.036,05 m ² 'dir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel hafif eğimli bir topografyaya sahiptir. Parselin geniş ölçekte kuzeyinde Soyak Yenişehir, güneybatısında Finans Merkezi, doğusunda Tem Otoyolu bulunmakta olup güney ve kuzey yönden imar yoluna cephelidir. Geometrik olarak yamuğa benzer bir formdadır.
2432	5	KONUT ALANI	5.918,68 m ² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. Sinpaş GYO A.S. hissesine tekabül eden alan 182,64 m ² 'dir. Parsel üzerinde diğer maliklere ait binalar bulunmaktadır. Parsel hafif eğimli bir topografyaya sahiptir. Parselin geniş ölçekte kuzeyinde Soyak Yenişehir, güneyinde Finans Merkezi bulunmakta olup Kuzey yönden imar yoluna cephelidir. Geometrik olarak çokgen formundadır.
2432	6	KONUT ALANI	5.210,90 m ² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. Sinpaş GYO A.S. hissesine tekabül eden alan 1.839,32 m ² 'dir. Parsel üzerinde diğer maliklere ait binalar bulunmaktadır. Parsel hafif eğimli bir topografyaya sahiptir. Parselin geniş ölçekte kuzeyinde Soyak Yenişehir, güneybatısında Finans Merkezi, doğusunda Tem Otoyolu bulunmakta olup kuzey ve doğu yönden imar yoluna cepheli köşe parseldir. Geometrik olarak dörtgen formundadır.

ADA	PARSEL	LEJAND	FİZİKİ ÖZELLİKLER
2432	7	KONUT ALANI	5.336,94 m ² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. Sinpaş GYO A.S. hissesine tekabül eden alan 671,59 m ² 'dir. Parsel üzerinde diğer maliklere ait binalar bulunmaktadır. Parsel hafif eğimli bir topografyaya sahiptir. Parselin geniş ölçekte kuzeyinde Soyak Yenişehir, güneybatısında Finans Merkezi, doğusunda Tem Otoyolu bulunmakta olup kuzey ve doğu yönden imar yoluna cepheli köşe parseldir. Geometrik olarak dörtgen formundadır.
2432	8	KONUT ALANI	6.187,41 m ² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. Sinpaş GYO A.S. hissesine tekabül eden alan 2.473,24 m ² 'dir. Parsel üzerinde diğer maliklere ait binalar bulunmaktadır. Parsel hafif eğimli bir topografyaya sahiptir. Parselin geniş ölçekte kuzeyinde Soyak Yenişehir, güneybatısında Finans Merkezi, doğusunda Tem Otoyolu bulunmakta olup güney yönden imar yoluna cephelidir. Geometrik olarak üçgenimsi formdadır.
2433	4	SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI	3.807,35 m ² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. Sinpaş GYO A.S. hissesine tekabül eden alan 3.058,71 m ² 'dir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel hafif eğimli bir topografyaya sahiptir. Parselin geniş ölçekte kuzeyinde Soyak Yenişehir, güneybatısında Finans Merkezi, doğusunda Tem Otoyolu bulunmakta olup batı yönden imar yoluna cephelidir. Geometrik olarak yamuğa yakın bir formdadır.
2433	5	RESMİ KURUM ALANI	1.983,19 m ² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. Sinpaş GYO A.S. hissesine tekabül eden alan 484,96 m ² 'dir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel hafif eğimli bir topografyaya sahiptir. Parselin geniş ölçekte kuzeyinde Soyak Yenişehir, güneybatısında Finans Merkezi, doğusunda Tem Otoyolu bulunmakta olup batı yönden imar yoluna cephelidir. Geometrik olarak dörtgene yakın bir formdadır.
2433	6	SAĞLIK TESİS ALANI	2.821,16 m ² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. Sinpaş GYO A.S. hissesine tekabül eden alan 408,24 m ² 'dir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel hafif eğimli bir topografyaya sahiptir. Parselin geniş ölçekte kuzeyinde Soyak Yenişehir, güneybatısında Finans Merkezi, doğusunda Tem Otoyolu bulunmakta olup batı yönden imar yoluna cephelidir. Belli bir geometrik formu yoktur.
2433	7	TEKNİK ALTYAPI ALANI	718,24 m ² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. Sinpaş GYO A.S. hissesine tekabül eden alan 515,29 m ² 'dir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel hafif eğimli bir topografyaya sahiptir. Parselin geniş ölçekte kuzeyinde Soyak Yenişehir, güneybatısında Finans Merkezi, doğusunda Tem Otoyolu bulunmakta olup batı yönden imar yoluna cephelidir. Geometrik olarak üçgen formundadır.
2434	1	KONUT ALANI	7.047,79 m ² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. Sinpaş GYO A.S. hissesine tekabül eden alan 4.096,06 m ² 'dir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel hafif eğimli bir topografyaya sahiptir. Parselin geniş ölçekte kuzeyinde Soyak Yenişehir, güneybatısında Finans Merkezi, doğusunda Tem Otoyolu bulunmakta olup batı ve kuzey yönden imar yoluna cephelidir. Geometrik olarak üçgenimsi formdadır.
2434	2	KONUT ALANI	7.272,30 m ² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. Sinpaş GYO A.S. hissesine tekabül eden alan 3.515,33 m ² 'dir. Parsel üzerinde diğer maliklere ait binalar bulunmaktadır. Parsel hafif eğimli bir topografyaya sahiptir. Parselin geniş ölçekte kuzeyinde Soyak Yenişehir, güneybatısında Finans Merkezi, doğusunda Tem Otoyolu bulunmakta olup kuzey ve doğu yönden imar yoluna cephelidir. Geometrik olarak yamuk formundadır.

ADA	PARSEL	LEJAND	FİZİKİ ÖZELLİKLER
2434	3	KONUT ALANI	5.941,32 m ² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. Sinpaş GYO A.S. hissesine tekabül eden alan 3.706,96 m ² 'dir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel hafif eğimli bir topografyaya sahiptir. Parselin geniş ölçekte kuzeyinde Soyak Yenişehir, güneybatısında Finans Merkezi, doğusunda Tem Otoyolu bulunmakta olup doğu yönden imar yoluna cephelidir. Geometrik olarak dörtgen formundadır.
2435	2	KONUT ALANI	7.071,64 m ² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. Sinpaş GYO A.S. hissesine tekabül eden alan 5.732,01 m ² 'dir. Parsel üzerinde diğer maliklere ait bina bulunmamaktadır. Parsel hafif eğimli bir topografyaya sahiptir. Parselin geniş ölçekte kuzeyinde Soyak Yenişehir, güneybatısında Finans Merkezi, doğusunda Tem Otoyolu bulunmakta olup kuzey yönden imar yoluna cephelidir. Geometrik olarak dörtgen formundadır.
2435	3	KONUT ALANI	5.093,59 m ² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. Sinpaş GYO A.S. hissesine tekabül eden alan 879,20 m ² 'dir. Parsel üzerinde diğer maliklere ait binalar bulunmamaktadır. Parsel hafif eğimli bir topografyaya sahiptir. Parselin geniş ölçekte kuzeyinde Soyak Yenişehir, güneyinde Finans Merkezi bulunmakta olup kuzey yönden imar yoluna cephelidir. Geometrik olarak çokgen formundadır.
2435	4	TİCARET ALANI	4.647,08 m ² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. Sinpaş GYO A.S. hissesine tekabül eden alan 3.626,66 m ² 'dir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel hafif eğimli bir topografyaya sahiptir. Parselin geniş ölçekte kuzeyinde Soyak Yenişehir, güneybatısında Finans Merkezi, doğusunda Tem Otoyolu bulunmakta olup batı ve doğu yönden imar yoluna cephelidir. Geometrik olarak dörtgen formundadır.
2435	5	KONUT ALANI	6.059,59 m ² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. Sinpaş GYO A.S. hissesine tekabül eden alan 106,45 m ² 'dir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel hafif eğimli bir topografyaya sahiptir. Parselin geniş ölçekte kuzeyinde Soyak Yenişehir, güneybatısında Finans Merkezi, doğusunda Tem Otoyolu bulunmakta olup kuzey, doğu ve batı yönden imar yoluna cepheli köşe parseldir. Geometrik olarak yamuk formundadır.
2435	6	KONUT ALANI	5.085,71 m ² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. Sinpaş GYO A.S. hissesine tekabül eden alan 1.025,58 m ² 'dir. Parsel üzerinde diğer maliklere ait binalar bulunmamaktadır. Parsel hafif eğimli bir topografyaya sahiptir. Parselin geniş ölçekte kuzeyinde Soyak Yenişehir, güneybatısında Finans Merkezi, doğusunda Tem Otoyolu bulunmakta olup güney ve doğu yönden imar yoluna cephelidir. Geometrik olarak üçgenimsi formdadır.
2435	7	KONUT ALANI	6.569,72 m ² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. Sinpaş GYO A.S. hissesine tekabül eden alan 5.737,61 m ² 'dir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel hafif eğimli bir topografyaya sahiptir. Parselin geniş ölçekte kuzeyinde Soyak Yenişehir, güneybatısında Finans Merkezi, doğusunda Tem Otoyolu bulunmakta olup güney yönden imar yoluna cephelidir. Geometrik olarak yamuk formundadır.
2435	8	KONUT ALANI	8.453,77m ² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. Sinpaş GYO A.S. hissesine tekabül eden alan 4.537,28 m ² 'dir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel hafif eğimli bir topografyaya sahiptir. Parselin geniş ölçekte kuzeyinde Soyak Yenişehir, güneybatısında Finans Merkezi, doğusunda Tem Otoyolu bulunmakta olup güneydoğu yönden imar yoluna cephelidir. Geometrik olarak çokgen formundadır.

ADA	PARSEL	LEJAND	FİZİKİ ÖZELLİKLER
2435	9	KONUT ALANI	5.000,00 m ² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. Sinpaş GYO A.S. hissesine tekabül eden alan 1.368,13 m ² 'dir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel hafif eğimli bir topografyaya sahiptir. Parselin geniş ölçekte kuzeyinde Soyak Yenişehir, güneybatısında Finans Merkezi, doğusunda Tem Otoyolu bulunmakta olup güney yönden imar yoluna cepheli köşe parseldir. Geometrik olarak belirli bir formu yoktur.
2436	1	KONUT ALANI	7.266,94 m ² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. Sinpaş GYO A.S. hissesine tekabül eden alan 3.942,38 m ² 'dir. Parsel üzerinde diğer maliklere ait yapılar bulunmaktadır. Parsel hafif eğimli bir topografyaya sahiptir. Parselin geniş ölçekte kuzeyinde Soyak Yenişehir, güneybatısında Finans Merkezi, doğusunda Tem Otoyolu bulunmakta olup güney yönden imar yoluna cephelidir. Geometrik olarak dörtgen formundadır.
2436	2	KONUT ALANI	6.916,40 m ² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. Sinpaş GYO A.S. hissesine tekabül eden alan 1.761,03 m ² 'dir. Parsel üzerinde diğer maliklere ait yapılar bulunmaktadır. Parsel hafif eğimli bir topografyaya sahiptir. Parselin geniş ölçekte kuzeyinde Soyak Yenişehir, güneybatısında Finans Merkezi, doğusunda Tem Otoyolu bulunmakta olup kuzeybatı yönden imar yoluna cephelidir. Geometrik olarak belirli bir formu yoktur.
2436	3	KONUT ALANI	5.991,73 m ² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. Sinpaş GYO A.S. hissesine tekabül eden alan 5.486,96 m ² 'dir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel hafif eğimli bir topografyaya sahiptir. Parselin geniş ölçekte kuzeyinde Soyak Yenişehir, güneybatısında Finans Merkezi, doğusunda Tem Otoyolu bulunmakta olup kuzey yönden imar yoluna cephelidir. Geometrik olarak belirli bir formu yoktur.
2436	4	KONUT ALANI	7.328,46 m ² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. Sinpaş GYO A.S. hissesine tekabül eden alan 7.003,96 m ² 'dir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel hafif eğimli bir topografyaya sahiptir. Parselin geniş ölçekte kuzeyinde Soyak Yenişehir, güneybatısında Finans Merkezi, doğusunda Tem Otoyolu bulunmakta olup doğu yönden imar yoluna cephelidir. Geometrik olarak belirli bir formu yoktur.
2437	1	KONUT ALANI	6.413,73 m ² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. Sinpaş GYO A.S. hissesine tekabül eden alan 66,46 m ² 'dir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel hafif eğimli bir topografyaya sahiptir. Parselin geniş ölçekte kuzeyinde Soyak Yenişehir, güneybatısında Finans Merkezi, doğusunda Tem Otoyolu bulunmakta olup kuzey doğu ve batı yönden imar yoluna cepheli köşe parseldir. Geometrik olarak dörtgenimsi formdadır.
2437	3	TİCARET ALANI	1.179,41 m ² alana sahip olup hisseli mülkiyetlidir. Sinpaş GYO A.S. hissesine tekabül eden alan 318,16 m ² 'dir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel hafif eğimli bir topografyaya sahiptir. Parselin geniş ölçekte kuzeyinde Soyak Yenişehir, güneybatısında Finans Merkezi, doğusunda Tem Otoyolu bulunmakta olup doğu yönden imar yoluna cephelidir. Geometrik olarak üçgenimsi formdadır.

4.6. Değerleme İşlemini Etkileyen Faktörler

Değerlemede olumsuz ve sınırlayıcı faktörler;

- Gayrimenkullerin Hisseli Mülkiyette bulunmaları
- Bazı Sinpaş GYO A.Ş. hisseleri üzerinde ipotek kayıtlarının yer alması,
- Bir kısım parseller üzerinde ruhsatsız olarak inşa edilmiş yapıların bulunması,
- 1.Derece Deprem Bölgesinde bulunmaları

Değerlemede olumlu faktörler;

- Finans Merkezinin altyapı çalışmalarının devam ediyor olması
- Bölgedeki elit projelerin mevcudiyeti,
- Merkezi konumları,
- Ulaşım ağlarına yakın olmaları,
- Hızla gelişen bir bölgede yer almaları,
- Toplu konut ve ticaret projelerine uygun büyüklük ve alanda bulunması

4.7. Değerlemede Kabul Edilen Varsayımlar

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

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

4.8.1. Değerlemenin Tanım ve Kapsamı

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

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

4.8.2. Değer Standartları (Esasları)

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

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

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

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

Olarak tanımlanmaktadır.

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

4.8.3. Piyasa Değeri

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

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

4.8.4. Piyasa (Satışların Karşılaştırılması) Yaklaşımı

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

4.8.5. Maliyet (Yeniden İnşa Etme) Yaklaşımı

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

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün kalan ekonomik ömrü de hesaplanır; gayrimenkul değerinin fiziki yıpranma, fonksiyonel ve ekonomik açıdan güncel beklentileri karşılayamama nedenleri ile zamanla azalmakta olduğu dikkate alınır. Değerleme işlemi; mevcut yapının bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapıyı gayrimenkulün sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklendikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkartılması ve son olarak da arazi değerinin eklenmesi ile yapılır. Maliyet yaklaşımında geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

4.8.6. Gelir Kapitalizasyon Yaklaşımı

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

4.8.7. Uygulanan Değerleme Yaklaşımı

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

4.9. Piyasa Yaklaşımı, Benzer Satış Örnekleri ve Bunların Karşılaştırılması

Piyasa yaklaşımında bölgede faaliyet gösteren emlak müşavirleri ve mülk sahipleri ile görüşülmüş, medya verileri incelenmiş, gayrimenkullerin bulunduğu bölgede satışa arz edilen benzer nitelikteki mülkler araştırılmıştır. Mevcut kullanımlara göre elde edilen yakın çevredeki konut, ticari ve donatı fonksiyonlu "Arsa" niteliğindeki mülklerin satış değerleri araştırılmıştır.

PİYASA ARAŞTIRMALARI

- Finans Merkezinde yer alan E:2.5 ticaret imarlı, 43.429,52 m² brüt parsel alanlı 3319 ada 1 parsel BDDK tarafından 168.940.833 TL'ye 2008 yılında satın alınmıştır. (**~3.890 TL/m²**)
- Finans Merkezinde yer alan E:2.5 ticaret imarlı, 54.384,47 m² brüt parsel alanlı 3320 ada 3 parsel Ziraat Bankası tarafından 211.500.000 TL'ye 2008 yılında satın alınmıştır. (**~3.888 TL/m²**)
- Finans Merkezinde yer alan, E:2.5 ticaret imarlı, 57.461,73 m² brüt parsel alanlı 3323 ada 3 parsel Halk Bankası tarafından 223.467.517 TL'ye 2008 yılında satın alınmıştır. (**~3.888 TL/m²**)
- Finans Merkezinde yer alan "Ticari" fonksiyonlu, E:2,50 H:serbest yapılanma koşullarında, 25.059,91 m² brüt parsel alanlı yüzölçümlü, 3321 ada 1 no'lu parsel SPK tarafından 2010 yılı nisan ayında içerisinde 80.240.000 TL bedelle satın alınmıştır. (**~3.200 TL/m²**)

Ümraniye / Çakmak 29 Adet Arsa

- Finans Merkezinde yer alan 9.590,36 m² brüt parsel alanlı 3322 ada, 1 no'lu parsel Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait iken 2010 yılı Eylül ayında VARYAP Yapı Sanayi A.Ş.'ne 30.000.000 TL bedelle satılmıştır. **(3.128 TL/m²)**
- Batı Ataşehir bölgesinde konumlu ve Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait "Konut" fonksiyonlu, E:2,07 ve H:serbest yapılanma koşullarında, 17.193,84 m² yüzölçümlü arsa, Teknik Yapı tarafından 2009 Aralık ayında 53.631.000 TL bedelle satın alınmıştır. **(~3.120 TL/m²)**
- Batı Ataşehir bölgesinde konumlu ve Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait "Konut" fonksiyonlu, E:2,07 ve H:serbest yapılanma koşullarında, 5.905,94 m² yüzölçümlü arsa, Teknik Yapı tarafından 2009 Aralık ayında 20.626.400 TL bedelle satın alınmıştır. **(~3.490 TL/m²)**

YAKIN ÇEVREDEKİ KAT KARŞILIĞI/HASILAT PAYLAŞIMI ÖZELLİKLİ YAPILAN ANLAŞMALAR

- Batı Ataşehir bölgesinde konumlu Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait "Ticari" fonksiyonlu, E:1,25 yapılanma koşullarında, 5.873,50 m² yüzölçümlü, 3391 ada 9 no'lu parsel için, Özak GYO A.Ş.-İnter Yapı İnş. Tur. San. ve Tic. A.Ş. Ortaklığı tarafından 2012 Nisan ayında Arsa Satışı Karşılığı %36 Şirket Payı Gelir Oranı olarak 52.200.000 TL+KDV bedel ödeneceğine dair Gelir Paylaşımı Sözleşmesi imzalanmıştır.
- 2246 Ada 2 Parsel, 2445 Ada 2 Parsel ve 3382 Ada 1 parsel üzerinde inşa edilmekte olan My Towerland Projesi için Emlak Konut GYO A.Ş. ile Akdeniz İnşaat ve Eğitim Hizmetleri A.Ş. arasında 10.03.2006 tarihli arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup kat karşılığı oranı %47 olarak gerçekleşmiştir.
- 3386 Ada 1 parsel üzerinde inşa edilmekte olan Metropol İstanbul projesi için 15.04.2010 tarihli arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup anlaşılan kat karşılığı oranı %43,15 'tir. (T1 Lejantlı Ticaret Alanı, E:1,5)
- 3333 ada 3, 3346 ada 1, 3347 ada 1, 3348 ada 1, 3349 ada 1, 3328 ada 3 nolu parseller üzerinde inşa edilmiş olan Varyap Meridian Projesi için 02.06.2008 tarihli arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup gerçekleşen kat karşılığı oranı %44,15'tir.

YAKIN ÇEVREDEKİ ARSA EMSALLERİ

- **Emsal 1** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Çakmak Mevkiinde 250 m² alanlı Ayrık nizam E=1,85 yapılaşma şartlarına haiz 282 Ada 6 parsel 895.000.-TL bedelle satılıktır. (Gerçekçi satış bedeli= 800.000.-TL **Birim Fiyat: 3.200.-TL/m²**)
Marmara Gayrimenkul 0532 777 02 96
- **Emsal 2** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Çakmak Mevkiinde 450 m² alanlı Ayrık nizam 4 kat yapılaşma şartlarına haiz 347 Ada 16 parsel 2.500.000.-TL bedelle satılıktır. (Gerçekçi satış bedeli= 2.000.000.-TL **Birim Fiyat: 4.440.-TL/m²**)
Ömer Tellioglu 0532 412 75 27
- **Emsal 3** Değerleme konusu taşınmazların kuzeyinde yer alan Samanyolu Caddesi üzerinde konumlu 300 m² alanlı Ayrık nizam 4 kat yapılaşma şartlarına haiz parsel 1.000.000.-TL bedelle satılıktır. (Gerçekçi satış bedeli= 900.000.-TL **Birim Fiyat: 3.000.-TL/m²**)
Tülin Hanım 0507 240 91 34

- **Emsal 4** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu 375 m2 alanlı ENH altında kalan Yeşil alan vasıflı parsel 350.000.-TL bedelle satılıktır.
(Gerçekçi satış bedeli= 350.000.-TL **Birim Fiyat: 933.-TL/m2**)
Bayram Gayrimenkul 0532 548 55 99
- **Emsal 5** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu 300 m2 alanlı 23 Nisan Caddesine cepheli Yeşil alan vasıflı parsel 425.000.-TL bedelle satılıktır.
(Gerçekçi satış bedeli= 350.000.-TL **Birim Fiyat: 1.166.-TL/m2**)
Ramazan Kılıçkaya 0532 660 70 70

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

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

Site Mahallesinin bu bölümünde mülkiyetin çok hisseli olması nedeni ile alım satım işlemlerinin asgari seviyede seyrettiği gözlemlenmiştir.

Bölgede değerlendirme konusu taşınmazlara imar emsal teşkil edecek satışa konu mülk bulunmamakla birlikte söz konusu taşınmazların, mevki, konumu, imar durumu, hisseli mülkiyetli olmaları, çok sayıda hissedarlara ait olmaları ve parsel büyüklükleri dikkate alındığında ;

Ticari imarlı arsaların m2 birim satış değerinin 3.000.-TL/m2

Konut imarlı arsaların m2 birim satış değerinin 2.550.- TL/m2

Donatı alanlarında kalan arsaların ise 1.000 TL/m²

Birim değer taşıyabileceği tahmin ve takdir edilmiştir.

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

4.10.1. Bölgedeki Ticari Gayrimenkul Bilgileri


Bölgede bulunan konut ,rezidans ve benzeri konseptler üzerinde yapılan araştırmalarda elde edilen satış bilgileri aşağıda verilmiştir.

SARPHAN FİNANS PARK	DAİRE TİPİ	ALAN	FİYAT	BİRİM FİYAT
	1+0	35	300.000,00	8.571,43
	1+1	55	470.000,00	8.545,45
	2+1	85	715.000,00	8.411,76
	3+1	140	1.150.000,00	8.214,29
	ORTALAMA			8.435,73
	Mağaza/Dükkan			21.000,00
Sarpghan Finans Park, Atasehir Finans Merkezi bölgesinin en prestijli projelerinden biri olup, Emlak Konut GYO, TOKİ ve Sarpgrup İnşaat ortak girişimi ile inşa edilmektedir. 3 blok halindeki proje kapsamında rezidans, home ofis, otel, mağaza ve ticari birimlerin yer alacağı karma bir projedir. (2015 teslim)				
VARYAP MERİDİAN	DAİRE TİPİ	ALAN	FİYAT	BİRİM FİYAT
	1+0	35	300.000,00	8.571,43
	1+1	50	420.000,00	8.400,00
	2+1	90	750.000,00	8.333,33
	3+1	120	1.000.000,00	8.333,33
	ORTALAMA			8.409,52
	Mağaza/Dükkan			20.000,00
Varyap tarafından inşaatı tamamlanan Varyap Meridian projesi, Atasehir Finans Merkezi bölgesinin en prestijli projelerinden biri olup, proje kapsamında rezidans, home ofis, otel, mağaza ve ticari birimlerin yer alacağı karma bir projedir. (Tamamlandı.)				
METROPOL İSTANBUL	DAİRE TİPİ	ALAN	FİYAT	BİRİM FİYAT
	1+0	35	360.000,00	10.285,71
	1+1	50	485.000,00	9.700,00
	2+1	74	700.000,00	9.459,46
	3+1	100	1.000.000,00	10.000,00
	ORTALAMA			9.861,29
Metropol İstanbul, Atasehir Finans Merkezi bölgesinin en prestijli projelerinden biri olup, Emlak Konut GYO, Varyap ve Gap İnşaat ortak girişimi ile inşa edilmektedir. 3 Blok halinde proje kapsamında rezidans, home ofis, otel, mağaza ve ticari birimlerin yer alacağı karma bir projedir. (Teslim 2015)				

Ümraniye / Çakmak 29 Adet Arsa

AĞAOĞLU ANDROMEDA GOLD	DAİRE TİPİ	ALAN	FİYAT	BİRİM FİYAT	
	1+1	70	500.000,00	7.142,86	
	2+1	100	725.000,00	7.250,00	
	3+1	155	1.150.000,00	7.419,35	
	4+1	200	1.500.000,00	7.500,00	
	ORTALAMA				7.328,05
	Mağaza/Dükkan				20.000,00

Ağaoğlu inşaat tarafından inşası devam eden Andromeda Gold projesi, Atasehir Finans Merkezi bölgesinin en prestijli projelerinden biri olup, zemin+51 katlı tek blok ve 390 daire, 9 ticari üniteden oluşmaktadır. (Tamamlandı)

UPHILL COURT ATAŞEHİR	DAİRE TİPİ	ALAN	FİYAT	BİRİM FİYAT
	1+1	60	400.000,00	6.666,67
	2+1	112	700.000,00	6.250,00
	3+1	140	900.000,00	6.428,57
	4+1	195	1.250.000,00	6.410,26
	5+1	282	1.900.000,00	6.737,59
	ORTALAMA			

Teknik Yapı ve Varyap İnşaat ortaklığıyla yapılan Batı Atasehir'in ilk büyük konut projelerinden biri olan Uphill Court projesi kapsamında; İki residence kulesi ve apartman blokları bulunmaktadır. (Tamamlandı.)

SOYAK YENİŞEHİR	DAİRE TİPİ	ALAN	FİYAT	BİRİM FİYAT
	1+1	56	260.000,00	4.642,86
	2+1	76	345.000,00	4.539,47
	3+1	110	500.000,00	4.545,45
	4+1	160	750.000,00	4.687,50
	ORTALAMA			

Soyak İnşaat tarafından inşası 2005 yılında tamamlanmış olan 320.000m2 alan üzerine kurulu 3.000 konuttan oluşan proje bölgedeki konut stoğu ve ticari kimliğin değişmesine öncü olmuştur.

4.10.2. Gelir Yaklaşımı

Değerlemeye konu parsellerden “Konut” veya “Ticaret” imarlı olanların yüzölçümü toplam 148.958,54 m² dir. Burada uygulama yapılabilmesi için parsellerin tamamı projeksiyona dahil edilmiştir.

Bu yaklaşımda parsellerin yapılaşabildiği öngörülerek aşağıda belirtilen varsayımlar kabul edilmiştir.

- Değerleme konusu bütün Parseller Proje alanı kabul edilmiş ve Proje alanında Karma Proje realize edilmiştir. Bu bağlamda Konut ve Ticaret olmak üzere aynı anda 2 adet proje geliştirilmiştir.
- İmar Planı Fonksiyonuna uygun olarak Projede Konut ve Ticari gayrimenkullere yer verilmiştir. Bunun için Konut Alanlarında %100 Konut, Ticaret Alanlarında %20 oranında dükkan/mağaza %80 oranında ofis olmak üzere Ticari ünitelerin yer aldığı varsayılmıştır.
- Proje alanında Konut imarlı parseller toplam 143.132,05 m² 'dir
- Proje alanında Ticaret imarlı parseller toplam 5.826,49 m² 'dir
- Proje Maliyeti için reel piyasa verilerinden hareket edilmiş ve İnşa Maliyeti; Konut Projesi için 1.950.-TL/m², Ticari Proje için 2.100.-TL/m² olarak öngörülmüştür.
- İki Projede de %25 Ortak kullanım alanı öngörülmüş ve bu alanların inşa maliyeti 650.-TL/m² olarak alınmıştır.
- Müteahhit Karının Toplam Maliyetin %35'i olabileceği varsayılmıştır.
- İnşa maliyetine ilave olarak Yönetim Giderleri düşünülerek, Genel (İşletme ve Operasyonel) Giderlerlerinin İnşa Maliyetininin %8'i, Reklam, Pazarlama, Lansman vb Harcamaların ise %10'u olabileceği öngörülmüştür.
- Bölgedeki Markalı Konut Projeleri araştırılmış ve geliştirilen Konut Projesinde ilk sene için 6.000.-TL/m² Konut satış değeri öngörülmüştür.
- Ticari üniteler için piyasa araştırması yapılmış ve ortalama Ticaret Projesinde ilk sene için 6.000.-TL/m² ofis satış değeri 10.000.-TL/m² dükkan/mağaza (%20) değeri öngörülmüştür.
- Satış süresi olarak 3 sene öngörülmüştür.
- Projedeki gayrimenkullerin birinci ve ikinci sene %40, üçüncü sene ise %20 oranı ile satılarak üçüncü yılın sonunda bütün taşınmazların satışının bitirileceği kabul edilmiştir.
- Projede yer alacak taşınmazların değer artışının yıllık %7 ile %8 aralığında olabileceği varsayılmıştır.
- İndirgeme Oranı %15 olarak saptanmıştır.

Bu öngörüler ve veriler sonucu konut ve ticari parseller için aşağıdaki değerlere ulaşılmıştır.

KONUT PARSELLERİ MALİYET TABLOSU			
	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	MALİYET BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	MALİYET DEĞERİ (TL)
Konut Alanı	143.132,05		
Emsal	1,50		
Emsale Dahil Alan	214.698,08		
*Satılabilir Alan	214.698,08	1.950,00	418.661.246,25
Otopark ve Ortak Alanlar	53.674,52	650,00	34.888.437,19
		İNŞA MALİYETİ	453.549.683,44
YÖNETİM GİDERLERİ			
Genel (İşletme ve Operasyonel) Giderler		8%	36.283.974,68
Reklam, Pazarlama, Lansman vb Harcamalar		10%	45.354.968,34
		TOPLAM MALİYETİ	535.188.626,46
Müteahhit Karı		35%	158.742.389,20
		MALİYET TOPLAMI	693.931.015,66

GELİR TABLOSU				
	ORAN (%)	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	SATIŞ BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
1.Yıl Gerçekleşen Satış Durumu	40%	85.879,23	6.000,00	515.275.380,00
2.Yıl Gerçekleşen Satış Durumu	40%	85.879,23	6.500,00	558.214.995,00
3.Yıl Gerçekleşen Satış Durumu	20%	42.939,62	7.000,00	300.577.305,00
			HASILAT TOPLAMI	1.374.067.680,00
Risksiz Getiri Oranı	9,0%			
Risk Primi	6,0%			
İndirgeme Oranı	15%			
			HASILAT TOPLAMI (BUGÜNKÜ DEĞER)	1.067.790.738,42

HASILAT PAYLAŞIM ORANI (KAT KARŞILIĞI ORANI)	35,0%
---	--------------

ARSA DEĞERİ	HASILAT - MALİYET	373.859.722,76
--------------------	--------------------------	-----------------------

ARSA BİRİM DEĞERİ	373.859.722,76 / 143.132,05	2.611,99
--------------------------	------------------------------------	-----------------

TİCARET PARSELLERİ MALİYET TABLOSU			
	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	MALİYET BİRİM DEĞERİ (TL/m²)	MALİYET DEĞERİ (TL)
Ticaret Alanı	5.826,49		
Emsal	1,50		
Emsale Dahil Alan	8.739,74		
Satılabilir Alan	8.739,74	2.100,00	18.353.443,50
Satılabilir Ofis Alan	6.991,79		
Satılabilir Dükkan/Mağaza Alan	1.747,95		
Otopark ve Ortak Alanlar	2.184,93	650,00	1.420.206,94
İNŞA MALİYETİ			19.773.650,44
YÖNETİM GİDERLERİ			
Genel (İşletme ve Operasyonel) Giderler		8%	1.581.892,04
Reklam, Pazarlama, Lansman vb Harcamalar		10%	1.977.365,04
TOPLAM MALİYETİ			23.332.907,52
Müteahhit Karı		35%	6.920.777,65
MALİYET TOPLAMI			30.253.685,17

OFİS GELİR TABLOSU				
	ORAN (%)	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	SATIŞ BİRİM DEĞERİ (TL/m²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
1.Yıl Gerçekleşen Satış Durumu	40%	2.796,72	6.000,00	16.780.291,20
2.Yıl Gerçekleşen Satış Durumu	40%	2.796,72	6.500,00	18.178.648,80
3.Yıl Gerçekleşen Satış Durumu	20%	1.398,36	7.000,00	9.788.503,20
HASILAT TOPLAMI				44.747.443,20
Risksiz Getiri Oranı	9,0%			
Risk Primi	6,0%			
İndirgeme Oranı	15%			
HASILAT TOPLAMI (BUGÜNKÜ DEĞER)				34.773.327,48

DÜKKÂN/MAĞAZA GELİR TABLOSU				
	ORAN (%)	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	SATIŞ BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
1.Yıl Gerçekleşen Satış Durumu	40%	699,18	10.000,00	6.991.788,00
2.Yıl Gerçekleşen Satış Durumu	40%	699,18	11.000,00	7.690.966,80
3.Yıl Gerçekleşen Satış Durumu	20%	349,59	12.000,00	4.195.072,80
HASILAT TOPLAMI				18.877.827,60
Risksiz Getiri Oranı	9,0%			
Risk Primi	6,0%			
İndirgeme Oranı	15%			
HASILAT TOPLAMI (BUGÜNKÜ DEĞER)				14.653.619,96

HASILAT PAYLAŞIM ORANI (KAT KARŞILIĞI ORANI)	38,8%
---	--------------

ARSA DEĞERİ	HASILAT - MALİYET	19.173.262,27
--------------------	--------------------------	----------------------

ARSA BİRİM DEĞERİ	19.173.262,27 / 5.826,49	3.290,71
--------------------------	---------------------------------	-----------------

İmar koşullarına göre geliştirilen arsa projeksiyonu sonucunda “Konut” arsası birim değeri 2.612-TL/m² , “Ticaret” lejantlı arsalar için birim değer ~3.291-TL/m² olarak hesaplanmıştır. Kat karşılığı oranının ise ~%35 ve ~%39 (Arsa sahibi payı) olabileceği sonucuna varılmıştır.

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Farklı Değerleme Yaklaşımlarının Analizi ve Bu Değerlerin Karşılaştırılması

Değerlemede Piyasa Yaklaşımı ile Gelir Yaklaşımı olmak üzere 2 farklı method kullanılmış ve sonuç olarak birbirine yakın değerler elde edilmiştir. Gelir yaklaşımının belli kabul ve varsayımlar ışığında yapılmış olması ve gayrimenkul rayiç değerinin her dönemde kendi piyasası içerisinde daha tutarlı bir denge taşıyacağı kabulü ile değerlendirilmede Piyasa Yaklaşımı ile bulunan değerlerin alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Kullanılan Yaklaşım	Konut Parselleri Değeri (TL/m ²)	Ticaret Parselleri Değeri (TL/m ²)	Donatı Parselleri Değeri (TL/m ²)
Piyasa Yaklaşımı	2.550	3.000	1.000
Gelir Yaklaşımı	2.612	3.291	--
Nihai değer Takdiri	2.550	3.000	1.000

Piyasa yaklaşımı yöntemine göre Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan hisselerin tamamının değeri;

PAFTA	ADA	PARSEL	YÜZ- ÖLÇÜM M2	LEJAND	BİRİM M2 PİYASA DEĞERİ (TL)	PİYASA DEĞERİ (TL)	SINPAŞ GYO HİSSE ORANI		SINPAŞ GYO HİSSESİNE DÜŞEN ALAN m2	SINPAŞ GYO HİSSESİ PİYASA DEĞERİ (TL)	
F22D23D3D	2432	1	5.085,00	KONUT ALANI	2.550	12.966.750	191.351	/	240.000	4.054,25	10.338.335,75
F22D23D3D	2432	2	6.177,40	KONUT ALANI	2.550	15.752.370	214.790	/	240.000	5.528,52	14.097.714,80
F22D23D3D	2432	3	6.610,88	KONUT ALANI	2.550	16.857.744	230.372	/	240.000	6.345,67	16.181.467,50
F22D23D3D	2432	4	5.092,15	KONUT ALANI	2.550	12.984.983	143.093	/	240.000	3.036,05	7.741.917,09
F22D23D3D	2432	5	5.918,68	KONUT ALANI	2.550	15.092.634	3.703	/	120.000	182,64	465.733,53
F22D23D3D	2432	6	5.210,90	KONUT ALANI	2.550	13.287.795	84.714	/	240.000	1.839,32	4.690.259,44
F22D23D3D	2432	7	5.336,94	KONUT ALANI	2.550	13.609.197	26.831	/	240.000	596,65	1.521.451,52
							337	/	24.000	74,94	191.095,81
F22D23D3D	2432	8	6.187,41	KONUT ALANI	2.550	15.777.896	95.933	/	240.000	2.473,24	6.306.753,54
F22D23D3C	2433	4	3.807,35	SOSYAL VE KÜLTÜREL TEŞİS ALANI	1.000	3.807.350	192.809	/	240.000	3.058,71	3.058.713,94
F22D23D3C	2433	5	1.983,19	RESMİ KURUM ALANI	1.000	1.983.190	57.614	/	240.000	476,08	476.081,29
							43	/	9.600	8,88	8.883,04
F22D23D3C	2433	6	2.821,16	SAĞLIK TEŞİSİ ALANI	1.000	2.821.160	34.529	/	240.000	405,88	405.882,64
							803	/	960.000	2,36	2.359,78
F22D23D3C	2433	7	718,24	TEKNİK ALTYAPI ALANI	1.000	718.240	172.183	/	240.000	515,29	515.286,32
F22D23D3C	2434	1	7.047,79	KONUT ALANI	2.550	17.971.865	139.484	/	240.000	4.096,06	10.444.948,12
F22D23D3C	2434	2	7.272,30	KONUT ALANI	2.550	18.544.365	114.310	/	240.000	3.463,74	8.832.526,51
							6.811	/	960.000	51,60	131.568,41

PAFTA	ADA	PARSEL	YÜZ-ÖLÇÜM M2	LEJAND	BİRİM M2 PİYASA DEĞERİ (TL)	PİYASA DEĞERİ (TL)	SINPAŞ GYO HİSSE ORANI		SINPAŞ GYO HİSSESİNE DÜŞEN ALAN m2	SINPAŞ GYO HİSSESİ PİYASA DEĞERİ (TL)	
F22D23D3C	2434	3	5.941,32	KONUT ALANI	2.550	15.150.366	149.743	/	240.000	3.706,96	9.452.755,23
F22D23D3C	2435	2	7.071,64	KONUT ALANI	2.550	18.032.682	194.535	/	240.000	5.732,01	14.616.615,80
F22D23D3C	2435	3	5.093,59	KONUT ALANI	2.550	12.988.655	41.426	/	240.000	879,20	2.241.950,01
F22D23D3C	2435	4	4.647,08	TİCARET ALANI	3.000	13.941.240	187.300	/	240.000	3.626,66	10.879.976,05
F22D23D3C	2435	5	6.059,59	KONUT ALANI	2.550	15.451.955	4.216	/	240.000	106,45	271.439,33
F22D23D3C	2435	6	5.085,71	KONUT ALANI	2.550	12.968.561	48.398	/	240.000	1.025,58	2.615.218,30
F22D23D3C	2435	7	6.569,72	KONUT ALANI	2.550	16.752.786	209.602	/	240.000	5.737,61	14.630.906,05
F22D23D3C	2435	8	8.453,77	KONUT ALANI	2.550	21.557.114	127.300	/	240.000	4.484,02	11.434.252,29
							63	/	10.000	53,26	135.809,82
F22D23D3C	2435	9	5.000,00	KONUT ALANI	2.550	12.750.000	65.670	/	240.000	1.368,13	3.488.718,75
F22D23D3C	2436	1	7.266,94	KONUT ALANI	2.550	18.530.697	130.202	/	240.000	3.942,38	10.053.057,54
F22D23D3C	2436	2	6.916,40	KONUT ALANI	2.550	17.636.820	60.598	/	240.000	1.746,33	4.453.150,08
							17	/	8.000	14,70	37.478,24
F22D23D3C	2436	3	5.991,73	KONUT ALANI	2.550	15.278.912	220.178	/	240.000	5.496,86	14.017.000,73
F22D23D3C	2436	4	7.328,46	KONUT ALANI	2.550	18.687.573	229.373	/	240.000	7.003,96	17.860.102,84
F22D23D3C	2437	1	6.413,73	KONUT ALANI	2.550	16.355.012	2.487	/	240.000	66,46	169.478,81
F22D23D3C	2437	3	1.179,41	TİCARET ALANI	3.000	3.538.230	64.742	/	240.000	318,16	954.467,03
TOPLAM			158.288,48			391.796.138				81.518,57	202.723.355,92

5.2. Gayrimenkullerin Yasal Durumu ile ilgili görüş

Gayrimenkullerin bulunduğu bölgede; İmar uygulaması parsel maliklerince dava edilmiş ve bu dava İstanbul 2. idare mahkemesinin 24/01/2007 tarih ve E.2004/965, K.2007/34 sayılı kararı ile reddedilmiştir. Bu karar temyiz edilmiş ve Danıştay 6. dairesinin 03/03/2009 tarih ve 2007/5674E. 2009/2029 K. Sayılı kararı ile İstanbul 2. idare mahkemesinin 24/01/2007 tarih ve E.2004/965, K.2007/34 sayılı kararının bozulmasına karar verilmiştir. Bu bozma kararı üzerine dava dosyası İstanbul 2. idare mahkemesince 27/10/2010 tarihinde tekrar görüşülerek 27/10/2010 tarih ve E.2010/2215, K.2010/1905 sayılı karar ile Danıştay 6. dairesinin bozma kararına uyulmasına ve Ümraniye Belediye Başkanlığınca yapılan imar uygulamasının iptaline karar verilmiştir. Bu karar Danıştay 6. dairesinin 19/09/2012 tarih ve 2011/557 E. 2012/4355 K. Sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Değerleme tarihi itibari ile Yeni 18.Madde Uygulaması 24.02.2014 tarihinde tapuya tescil edilmiştir.

5.3. Gayrimenkullerin GYO Portföyüne Alınması İle İlgili Görüş

Sinpaş GYO adına kayıtlı taşınmazların Tapu kayıtları üzerinde yapılan incelemede;

- 2432 ada 3 parselde 230372/240000 hissesi
- 2433 ada 4 parselde 192809/240000 hissesi
- 2433 ada 7 parselde 172183/240000 hissesi
- 2435 ada 4 parselde 187300/240000 hissesi
- 2435 ada 8 parselde 127300/240000, hissesi

Üzerinde ipotek kayıtlarının bulunduğu tespit edilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin 1. fıkrasının c bendinde: ***"Portföylerinde 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"*** hükmü gereğince ipotek kaydı bulunan mülkiyet paylarının GYO portföyüne alınması mümkün değildir.

Öte yandan 2432 ada 3 parsel ve 2433 ada 7 parsel üzerinde; *Sabri Doğan: Hasan oğlu lehine bulunan 35.000.-ETL tutarlı 24 ay müddetli, 28.03.1986 tarih 2077 yevmiye no.lu ipoteğin T.C.İstanbul Anadolu 4.İcra hukuk Mahkemesinin 11.07.2014 tarih, 2014 / 558 esas, 2014/576 no.lu kararı ile terkin edilmesi hükmü verilmiştir.*

2432 ada 3 parsel ve 2433 ada 7 parsel üzerinde bulunan ve mahkeme kararı gereği terkin edilecek olan bahse konu ipoteğin taşınmazların portföyde bulunmasına engel nitelik arz etmeyeceği yönünde kanaate varılmıştır. Terkin edilecek olan ipoteğin dışında 2433 ada 7 parsel üzerinde diğer bir ipotek kaydı bulunmakta olup bu sebeple 2433 ada 7 parselin portföyde bulunması mümkün değildir.

Diğer taraftan tapu kayıtları üzerinde yer alan diğer şerh ve beyanların ise mülk değerlerini önemli ölçüde etkilemeyeceğinden ipotek kaydı bulunan paylar dışındaki mülkiyet paylarının GYO portföyünde ARSALAR başlığı altında yer almaya devam etmesinde tapu bilgileri açısından sakınca yoktur.

6. SONUÇ

6.1. Sorumlu değerlendirme uzmanının sonucu cümlesi

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği gereğince üzerinde ipotek kaydı bulunan mülkiyet payları hariç tutularak, diğer mülkiyet paylarının arsalar başlığı altında GYO portföyünde kalacak şekilde nihai değer takdiri yapılmıştır.

6.2. Nihai değer takdiri

Sinpaş GYO Hissesine düşen **Toplam 81.518,57 m²** lik alan için takdir edilen piyasa değeri aşağıda gösterilmiştir.

PAFTA	ADA	PARSEL	SINPAŞ GYO HİSSESİ PİYASA DEĞERİ (TL)	SINPAŞ GYO HİSSESİ PİYASA DEĞERİ KDV DAHİL (TL)	PAFTA	ADA	PARSEL	SINPAŞ GYO HİSSESİ PİYASA DEĞERİ (TL)	SINPAŞ GYO HİSSESİ PİYASA DEĞERİ KDV DAHİL (TL)
F22D23D3D	2432	1	10.338.335,75	12.199.236,18	F22D23D3C	2434	3	9.452.755,23	11.154.251,18
F22D23D3D	2432	2	14.097.714,80	16.635.303,47	F22D23D3C	2435	2	14.616.615,80	17.247.606,65
F22D23D3D	2432	3	16.181.467,50	19.094.131,65	F22D23D3C	2435	3	2.241.950,01	2.645.501,01
F22D23D3D	2432	4	7.741.917,09	9.135.462,16	F22D23D3C	2435	4	10.879.976,05	12.838.371,74
F22D23D3D	2432	5	465.733,53	549.565,57	F22D23D3C	2435	5	271.439,33	320.298,41
F22D23D3D	2432	6	4.690.259,44	5.534.506,14	F22D23D3C	2435	6	2.615.218,30	3.085.957,59
F22D23D3D	2432	7	1.521.451,52	1.795.312,79	F22D23D3C	2435	7	14.630.906,05	17.264.469,13
			191.095,81	225.493,05	F22D23D3C	2435	8	11.434.252,29	13.492.417,70
F22D23D3D	2432	8	6.306.753,54	7.441.969,17	F22D23D3C	2435	8	135.809,82	160.255,58
F22D23D3C	2433	4	3.058.713,94	3.609.282,45	F22D23D3C	2435	9	3.488.718,75	4.116.688,13
F22D23D3C	2433	5	476.081,29	561.775,92	F22D23D3C	2436	1	10.053.057,54	11.862.607,90
			8.883,04	10.481,99	F22D23D3C	2436	2	4.453.150,08	5.254.717,09
F22D23D3C	2433	6	405.882,64	478.941,52	F22D23D3C	2436	2	37.478,24	44.224,33
			2.359,78	2.784,54	F22D23D3C	2436	3	14.017.000,73	16.540.060,87
F22D23D3C	2433	7	515.286,32	608.037,86	F22D23D3C	2436	4	17.860.102,84	21.074.921,35
F22D23D3C	2434	1	10.444.948,12	12.325.038,78	F22D23D3C	2437	1	169.478,81	199.984,99
F22D23D3C	2434	2	8.832.526,51	10.422.381,29	F22D23D3C	2437	3	954.467,03	1.126.271,09
			131.568,41	155.250,72	TOPLAM			202.723.355,92	239.213.559,98

Sinpaş GYO Hissesine düşen **Toplam 81.518,57 m²** lik alandan ipotekli hisse miktarı hariç tutularak, **63.892,13 m²** 'lik kısım için piyasa değeri aşağıda gösterilmiştir.

PAFTA	ADA	PARSEL	SINPAŞ GYO HİSSESİ PİYASA DEĞERİ (TL)	SINPAŞ GYO HİSSESİ PİYASA DEĞERİ KDV DAHİL (TL)	PAFTA	ADA	PARSEL	SINPAŞ GYO HİSSESİ PİYASA DEĞERİ (TL)	SINPAŞ GYO HİSSESİ PİYASA DEĞERİ KDV DAHİL (TL)
F22D23D3D	2432	1	10.338.335,75	12.199.236,18	F22D23D3C	2434	3	9.452.755,23	11.154.251,18
F22D23D3D	2432	2	14.097.714,80	16.635.303,47	F22D23D3C	2435	2	14.616.615,80	17.247.606,65
F22D23D3D	2432	3	16.181.467,50	19.094.131,65	F22D23D3C	2435	3	2.241.950,01	2.645.501,01
F22D23D3D	2432	4	7.741.917,09	9.135.462,16					
F22D23D3D	2432	5	465.733,53	549.565,57	F22D23D3C	2435	5	271.439,33	320.298,41
F22D23D3D	2432	6	4.690.259,44	5.534.506,14	F22D23D3C	2435	6	2.615.218,30	3.085.957,59
F22D23D3D	2432	7	1.521.451,52	1.795.312,79	F22D23D3C	2435	7	14.630.906,05	17.264.469,13
			191.095,81	225.493,05					
F22D23D3D	2432	8	6.306.753,54	7.441.969,17	F22D23D3C	2435	8	135.809,82	160.255,58
					F22D23D3C	2435	9	3.488.718,75	4.116.688,13
F22D23D3C	2433	5	476.081,29	561.775,92	F22D23D3C	2436	1	10.053.057,54	11.862.607,90
			8.883,04	10.481,99					4.453.150,08
F22D23D3C	2433	6	405.882,64	478.941,52	F22D23D3C	2436	2	37.478,24	44.224,33
			2.359,78	2.784,54	F22D23D3C	2436	3	14.017.000,73	16.540.060,87
					F22D23D3C	2436	4	17.860.102,84	21.074.921,35
F22D23D3C	2434	1	10.444.948,12	12.325.038,78	F22D23D3C	2437	1	169.478,81	199.984,99
F22D23D3C	2434	2	8.832.526,51	10.422.381,29	F22D23D3C	2437	3	954.467,03	1.126.271,09
			131.568,41	155.250,72	TOPLAM			176.835.127,31	208.665.450,23

<p>Raporu Hazırlayan Hakan Mert Durgun SPK LİSANS NO: 403027</p> 	<p>M.Cem Çakır Harita Mühendisi SPK LİSANS NO:402693</p> 	<p>Mustafa Hacısalihoğlu Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK LİSANS NO:400274</p> 
--	--	--

Bu rapor, Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. nin talebi üzerine düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir. Bilgilerinize sunulur.

7. EKLER

- İmar durum yazıları
- İmar planı örneği (1 sayfa)
- İmar plan notları (2 sayfa)
- Gayrimenkul fotoğrafları
- Tapu kayıtları
- İpotek Terkinine yönelik mahkeme kararı
- Spk tescil belgesi
- Spk lisans belgesi örnekleri