

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

AQUA CITY 2010

İSTANBUL/SANCAKTEPE

29.12.2011

2011/400-98



HARMONİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	3
3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	4
3.1. GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	4
3.2. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	28
3.3. GAYRİMENKULLERİN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİ	28
3.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR BİLGİLERİ	28
3.5. GAYRİMENKULLERİN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER	30
3.6. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ	31
3.7. GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HUKUKİ DURUMUNDA (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER	31
3.8. SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE GAYRİMENKULLERİN/PROJENİN GAYRİMENKULLERİN YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	32
4. GAYRİMENKULLERİN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ	32
4.1. GAYRİMENKULLERİN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	32
4.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI	35
5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	43
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER	43
5.2. EKONOMİK VERİLER	43
5.3. BÖLGE VERİLERİ	46
6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	49
6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	49
6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	50
7. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI	51
7.1. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	51
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	51
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	52
7.4. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ	63
8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	63
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	63
9. SONUÇ	63
9.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	63
9.2. G.Y.O PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI	64
10. EKLER	65
11. SERTİFİKASYONLAR	127

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TÜRÜ	: Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan " Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporudur.
RAPORUN KAPSAMI	: İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi, 1 Pafta 1958 numaralı parsel üzerinde gerçekleştirilen Sinpaş Aquacity 2010 Projesindeki Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. sözleşme değerinin belirlenmesi
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI	: 01.12.2011 / 400-98
DEĞERLEME TARİHİ	: 26.10.2011
RAPORUN TARİHİ	: 29.12.2011
RAPOR NUMARASI	: 2011_400_98
RAPORDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER	Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yetkili kurumlardan alınabilen resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	: 25.01.2010 / 2009-301-10 10.12.2010 / 10_400_118-3
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Olcay Serdar YILMAZ Aysel AKTAN Şehir Plancısı Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 401208 S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Abbasağa Mah. Yıldız Cad. Tefik Paşa Konağı No:49/4 Beşiktaş, 34353 İSTANBUL, TÜRKİYE Tel:(212) 327 90 85 Faks:(212) 258 78 84 www.harmoni.d.com.tr E-mail: info@harmoni.d.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak, Sinpaş Plaza No:36 Beşiktaş / İSTANBUL
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi, 1 Pafta 1958 numaralı parsel üzerinde gerçekleştirilen Sinpaş Aquacity 2010 projesindeki Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. sözleşme değerinin belirlenmesi olup herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

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

Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul İli, Sancaktepe ilçesi, Sarıgazi Mahallesi, 1 pafta 1958 parselde kayıtlı 55.969,36 m² yüzölçümüne sahip arsa üzerinde inşa edilmekte olan "Aquacity 2010" projesi kapsamındaki bağımsız bölümlerdir. Projeye ve değerlendirme konusu bağımsız bölümlere ilişkin ayrıntılı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin hepsi aynı parsel üzerinde yer almakta olup taşınmazların tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

ANA GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: SANCAKTEPE
MAHALLESİ	: SARIGAZI
PAFTA NO	: 4/1
PARSEL NO	: 1958
YÜZÖLÇÜMÜ	: 55.969,36 m ²
NİTELİĞİ	: ARSA

BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ						
BLOK NO:	KAT NO:	B.B. NO:	NİTELİĞİ:	ARSA PAYI:	MALİK:	HİSSE:
A	ZEMİN	1	MESKEN	5 / 5596636	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
A	ZEMİN	2	MESKEN	7 / 5596636	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
A	ZEMİN	3	MESKEN	5 / 5596636	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
A	1.	4	MESKEN	7 / 5596636	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
A	1.	5	MESKEN	6 / 5596636	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
A	1.	6	MESKEN	7 / 5596636	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
A	2.	7	MESKEN	7 / 5596636	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
A	2.	8	MESKEN	6 / 5596636	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
A	2.	9	MESKEN	7 / 5596636	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
A	3.	10	MESKEN	6 / 5596636	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
A	3.	11	MESKEN	5 / 5596636	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
A	3.	12	MESKEN	6 / 5596636	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
A	4.	13	MESKEN	6 / 5596636	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
A	4.	14	MESKEN	6 / 5596636	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
A	4.	15	MESKEN	6 / 5596636	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
A	5.	16	MESKEN	6 / 5596636	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
A	5.	17	MESKEN	5 / 5596636	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
A	5.	18	MESKEN	6 / 5596636	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
A	6.	19	MESKEN	6 / 5596636	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
A	6.	20	MESKEN	5 / 5596636	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
A	6.	21	MESKEN	6 / 5596636	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
A	7.	22	MESKEN	6 / 5596636	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
A	7.	23	MESKEN	5 / 5596636	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
A	7.	24	MESKEN	6 / 5596636	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
A	8.	25	MESKEN	6 / 5596636	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
A	8.	26	MESKEN	5 / 5596636	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
A	8.	27	MESKEN	6 / 5596636	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
A	9.	28	MESKEN	6 / 5596636	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
A	9.	29	MESKEN	5 / 5596636	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
A	9.	30	MESKEN	6 / 5596636	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
A	10.	31	MESKEN	6 / 5596636	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
A	10.	32	Ç. P. D. MESKEN	4 / 5596636	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
A	10.	33	Ç. P. D. MESKEN	4 / 5596636	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
A	10.	34	MESKEN	6 / 5596636	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM

BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ						
BLOK NO:	KAT NO:	B.B. NO:	NİTELİĞİ:	ARSA PAYI:	MALİK:	HİSSE:
B	ZEMİN KAT	1	MESKEN	5823 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
B	ZEMİN KAT	2	MESKEN	7608 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
B	ZEMİN KAT	3	MESKEN	5823 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
B	1. KAT	4	MESKEN	7196 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
B	1. KAT	5	MESKEN	6348 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
B	1. KAT	6	MESKEN	7196 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
B	2. KAT	7	MESKEN	7077 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
B	2. KAT	8	MESKEN	6151 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
B	2. KAT	9	MESKEN	7077 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
B	3. KAT	10	MESKEN	6957 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
B	3. KAT	11	MESKEN	5954 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
B	3. KAT	12	MESKEN	6957 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
B	4. KAT	13	MESKEN	6997 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
B	4. KAT	14	MESKEN	6013 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
B	4. KAT	15	MESKEN	6997 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
B	5. KAT	16	MESKEN	6478 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
B	5. KAT	17	MESKEN	5167 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
B	5. KAT	18	MESKEN	6478 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
B	6. KAT	19	MESKEN	6478 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
B	6. KAT	20	MESKEN	5167 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
B	6. KAT	21	MESKEN	6478 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
B	7. KAT	22	MESKEN	6478 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
B	7. KAT	23	MESKEN	5167 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
B	7. KAT	24	MESKEN	6478 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
B	8. KAT	25	MESKEN	6478 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
B	8. KAT	26	MESKEN	5167 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
B	8. KAT	27	MESKEN	6478 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
B	9. KAT	28	MESKEN	6478 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
B	9. KAT	29	MESKEN	5167 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
B	9. KAT	30	MESKEN	6478 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
B	10. KAT	31	MESKEN	6478 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
B	10. KAT	32	Ç. P. D. MESKEN	4973 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
B	10. KAT	33	Ç. P. D. MESKEN	4876 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
B	10. KAT	34	MESKEN	6478 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM

BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ						
BLOK NO:	KAT NO:	B.B. NO:	NİTELİĞİ:	ARSA PAYI:	MALİK:	HİSSE:
C	ZEMİN KAT	1	MESKEN	5823 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
C	ZEMİN KAT	2	MESKEN	7608 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
C	ZEMİN KAT	3	MESKEN	5823 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
C	1. KAT	4	MESKEN	7196 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
C	1. KAT	5	MESKEN	6348 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
C	1. KAT	6	MESKEN	7196 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
C	2. KAT	7	MESKEN	7077 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
C	2. KAT	8	MESKEN	6151 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
C	2. KAT	9	MESKEN	7077 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
C	3. KAT	10	MESKEN	6957 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
C	3. KAT	11	MESKEN	5954 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
C	3. KAT	12	MESKEN	6957 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
C	4. KAT	13	MESKEN	6997 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
C	4. KAT	14	MESKEN	6013 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
C	4. KAT	15	MESKEN	6997 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
C	5. KAT	16	MESKEN	6478 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
C	5. KAT	17	MESKEN	5167 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
C	5. KAT	18	MESKEN	6478 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
C	6. KAT	19	MESKEN	6478 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
C	6. KAT	20	MESKEN	5167 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
C	6. KAT	21	MESKEN	6478 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
C	7. KAT	22	MESKEN	6478 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
C	7. KAT	23	MESKEN	5167 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
C	7. KAT	24	MESKEN	6478 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
C	8. KAT	25	MESKEN	6478 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
C	8. KAT	26	MESKEN	5167 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
C	8. KAT	27	MESKEN	6478 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
C	9. KAT	28	MESKEN	6478 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
C	9. KAT	29	MESKEN	5167 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
C	9. KAT	30	MESKEN	6478 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
C	10. KAT	31	MESKEN	6478 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
C	10. KAT	32	Ç. P. D. MESKEN	4973 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
C	10. KAT	33	Ç. P. D. MESKEN	4876 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
C	10. KAT	34	MESKEN	6478 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM

BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ						
BLOK NO:	KAT NO:	B.B. NO:	NİTELİĞİ:	ARSA PAYI:	MALİK:	HİSSE:
D	ZEMİN KAT	1	MESKEN	4661 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
D	ZEMİN KAT	2	MESKEN	5032 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
D	ZEMİN KAT	3	MESKEN	5032 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
D	ZEMİN KAT	4	MESKEN	4661 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
D	1. KAT	5	MESKEN	5389 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
D	1. KAT	6	MESKEN	4189 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
D	1. KAT	7	MESKEN	4189 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
D	1. KAT	8	MESKEN	5389 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
D	2. KAT	9	MESKEN	5268 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
D	2. KAT	10	MESKEN	4057 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
D	2. KAT	11	MESKEN	4057 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
D	2. KAT	12	MESKEN	5268 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
D	3. KAT	13	MESKEN	5147 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
D	3. KAT	14	MESKEN	3924 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
D	3. KAT	15	MESKEN	3924 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
D	3. KAT	16	MESKEN	5147 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
D	4. KAT	17	MESKEN	5187 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
D	4. KAT	18	MESKEN	3969 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
D	4. KAT	19	MESKEN	3969 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
D	4. KAT	20	MESKEN	5187 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
D	5. KAT	21	MESKEN	4661 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
D	5. KAT	22	MESKEN	3396 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
D	5. KAT	23	MESKEN	3396 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
D	5. KAT	24	MESKEN	4661 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
D	6. KAT	25	MESKEN	4661 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
D	6. KAT	26	MESKEN	3396 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
D	6. KAT	27	MESKEN	3396 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
D	6. KAT	28	MESKEN	4661 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
D	7. KAT	29	MESKEN	4661 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
D	7. KAT	30	MESKEN	3396 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
D	7. KAT	31	MESKEN	3396 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
D	7. KAT	32	MESKEN	4661 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
D	8. KAT	33	MESKEN	4661 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
D	8. KAT	34	MESKEN	3396 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
D	8. KAT	35	MESKEN	3396 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
D	8. KAT	36	MESKEN	4661 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
D	9. KAT	37	MESKEN	4661 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
D	9. KAT	38	MESKEN	3396 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
D	9. KAT	39	MESKEN	3396 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
D	9. KAT	40	MESKEN	4661 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
D	10. KAT	41	MESKEN	4661 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
D	10. KAT	42	Ç. P. D. MESKEN	6557 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
D	10. KAT	43	Ç. P. D. MESKEN	6557 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
D	10. KAT	44	MESKEN	4661 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM

BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ						
BLOK NO:	BLOK NO:	BLOK NO:	BLOK NO:	BLOK NO:	MALİK:	HİSSE:
E	ZEMİN KAT	1	MESKEN	4661 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
E	ZEMİN KAT	2	MESKEN	5032 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
E	ZEMİN KAT	3	MESKEN	5032 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
E	ZEMİN KAT	4	MESKEN	4661 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
E	1. KAT	5	MESKEN	5389 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
E	1. KAT	6	MESKEN	4189 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
E	1. KAT	7	MESKEN	4189 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
E	1. KAT	8	MESKEN	5389 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
E	2. KAT	10	MESKEN	4057 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
E	2. KAT	11	MESKEN	4057 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
E	2. KAT	12	MESKEN	5268 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
E	3. KAT	14	MESKEN	3924 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
E	3. KAT	15	MESKEN	3924 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
E	3. KAT	16	MESKEN	5147 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
E	4. KAT	18	MESKEN	3969 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
E	4. KAT	19	MESKEN	3969 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
E	4. KAT	20	MESKEN	5187 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
E	5. KAT	22	MESKEN	3396 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
E	5. KAT	23	MESKEN	3396 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
E	5. KAT	24	MESKEN	4661 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
E	6. KAT	26	MESKEN	3396 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
E	6. KAT	27	MESKEN	3396 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
E	6. KAT	28	MESKEN	4661 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
E	7. KAT	29	MESKEN	4661 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
E	7. KAT	30	MESKEN	3396 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
E	7. KAT	31	MESKEN	3396 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
E	7. KAT	32	MESKEN	4661 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
E	8. KAT	33	MESKEN	4661 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
E	8. KAT	34	MESKEN	3396 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
E	8. KAT	35	MESKEN	3396 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
E	8. KAT	36	MESKEN	4661 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
E	9. KAT	37	MESKEN	4661 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
E	9. KAT	38	MESKEN	3396 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
E	9. KAT	39	MESKEN	3396 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
E	9. KAT	40	MESKEN	4661 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
E	10. KAT	41	MESKEN	4661 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
E	10. KAT	42	Ç. P. D. MESKEN	6557 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
E	10. KAT	43	Ç. P. D. MESKEN	6557 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
E	10. KAT	44	MESKEN	4661 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM

BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ						
BLOK NO:	BLOK NO:	BLOK NO:	BLOK NO:	BLOK NO:	MALİK:	HİSSE:
F	ZEMİN KAT	1	MESKEN	5199 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
F	ZEMİN KAT	2	MESKEN	3615 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
F	ZEMİN KAT	3	MESKEN	3615 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
F	ZEMİN KAT	4	MESKEN	6857 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
F	1. KAT	5	MESKEN	4265 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
F	1. KAT	6	MESKEN	2647 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
F	1. KAT	7	MESKEN	2647 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
F	1. KAT	8	MESKEN	5869 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
F	2. KAT	9	MESKEN	4718 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
F	2. KAT	10	MESKEN	3034 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
F	2. KAT	11	MESKEN	3101 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
F	2. KAT	12	MESKEN	6342 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
F	3. KAT	13	MESKEN	4718 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
F	3. KAT	14	MESKEN	3033 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
F	3. KAT	15	MESKEN	3100 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
F	3. KAT	16	MESKEN	6342 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
F	4. KAT	17	MESKEN	4718 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
F	4. KAT	18	MESKEN	3101 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
F	4. KAT	19	MESKEN	3034 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
F	4. KAT	20	MESKEN	6342 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
F	5. KAT	21	MESKEN	4718 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
F	5. KAT	22	MESKEN	3100 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
F	5. KAT	23	MESKEN	3034 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
F	5. KAT	24	MESKEN	6342 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
F	6. KAT	25	MESKEN	4718 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
F	6. KAT	26	MESKEN	3029 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
F	6. KAT	27	MESKEN	3033 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
F	6. KAT	28	MESKEN	6342 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
F	7. KAT	29	MESKEN	4718 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
F	7. KAT	30	MESKEN	3021 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
F	7. KAT	31	MESKEN	3033 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
F	7. KAT	32	MESKEN	6342 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
F	8. KAT	33	MESKEN	4718 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
F	8. KAT	34	MESKEN	3033 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
F	8. KAT	35	MESKEN	3029 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
F	8. KAT	36	MESKEN	6342 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
F	9. KAT	37	MESKEN	4718 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
F	9. KAT	38	MESKEN	3034 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
F	9. KAT	39	MESKEN	3021 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
F	9. KAT	40	MESKEN	6342 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
F	10. KAT	41	Ç. P. D. MESKEN	9435 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
F	10. KAT	42	Ç. P. D. MESKEN	5991 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
F	10. KAT	43	Ç. P. D. MESKEN	6049 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
F	10. KAT	44	Ç. P. D. MESKEN	10453 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM

BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ						
BLOK NO:	BLOK NO:	BLOK NO:	BLOK NO:	BLOK NO:	MALİK:	HİSSE:
G	ZEMİN KAT	1	MESKEN	5268 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
G	ZEMİN KAT	2	MESKEN	3664 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
G	ZEMİN KAT	3	MESKEN	3664 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
G	ZEMİN KAT	4	MESKEN	5268 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
G	1. KAT	5	MESKEN	4321 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
G	1. KAT	6	MESKEN	2691 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
G	1. KAT	7	MESKEN	2691 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
G	1. KAT	8	MESKEN	4321 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
G	2. KAT	9	MESKEN	4780 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
G	2. KAT	10	MESKEN	3074 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
G	2. KAT	11	MESKEN	3143 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
G	2. KAT	12	MESKEN	4780 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
G	3. KAT	13	MESKEN	4780 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
G	3. KAT	14	MESKEN	3073 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
G	3. KAT	15	MESKEN	3150 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
G	3. KAT	16	MESKEN	4780 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
G	4. KAT	17	MESKEN	4780 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
G	4. KAT	18	MESKEN	3143 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
G	4. KAT	19	MESKEN	3074 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
G	4. KAT	20	MESKEN	4780 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
G	5. KAT	21	MESKEN	4780 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
G	5. KAT	22	MESKEN	3150 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
G	5. KAT	23	MESKEN	3074 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
G	5. KAT	24	MESKEN	4780 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
G	6. KAT	25	MESKEN	4780 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
G	6. KAT	26	MESKEN	3070 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
G	6. KAT	27	MESKEN	3073 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
G	6. KAT	28	MESKEN	4780 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
G	7. KAT	29	MESKEN	4780 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
G	7. KAT	30	MESKEN	3068 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
G	7. KAT	31	MESKEN	3073 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
G	7. KAT	32	MESKEN	4780 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
G	8. KAT	33	MESKEN	4780 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
G	8. KAT	34	MESKEN	3073 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
G	8. KAT	35	MESKEN	3070 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
G	8. KAT	36	MESKEN	4780 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
G	9. KAT	37	MESKEN	4780 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
G	9. KAT	38	MESKEN	3074 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
G	9. KAT	39	MESKEN	3068 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
G	9. KAT	40	MESKEN	4780 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
G	10. KAT	41	Ç. P. D. MESKEN	9561 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
G	10. KAT	42	Ç. P. D. MESKEN	6071 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
G	10. KAT	43	Ç. P. D. MESKEN	6146 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
G	10. KAT	44	Ç. P. D. MESKEN	9561 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM

BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ						
BLOK NO:	BLOK NO:	BLOK NO:	BLOK NO:	BLOK NO:	MALİK:	HİSSE:
H	ZEMİN KAT	1	MESKEN	6798 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
H	ZEMİN KAT	2	MESKEN	3584 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
H	ZEMİN KAT	3	MESKEN	3584 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
H	ZEMİN KAT	4	MESKEN	5154 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
H	1. KAT	5	MESKEN	5818 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
H	1. KAT	6	MESKEN	2624 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
H	1. KAT	7	MESKEN	2624 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
H	1. KAT	8	MESKEN	4228 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
H	2. KAT	9	MESKEN	6287 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
H	2. KAT	10	MESKEN	3074 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
H	2. KAT	11	MESKEN	3007 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
H	2. KAT	12	MESKEN	4677 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
H	3. KAT	13	MESKEN	6287 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
H	3. KAT	14	MESKEN	3074 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
H	3. KAT	15	MESKEN	3007 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
H	3. KAT	16	MESKEN	4677 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
H	4. KAT	17	MESKEN	6287 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
H	4. KAT	18	MESKEN	3007 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
H	4. KAT	19	MESKEN	3074 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
H	4. KAT	20	MESKEN	4677 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
H	5. KAT	21	MESKEN	6287 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
H	5. KAT	22	MESKEN	3007 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
H	5. KAT	23	MESKEN	3074 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
H	5. KAT	24	MESKEN	4677 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
H	6. KAT	25	MESKEN	6287 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
H	6. KAT	26	MESKEN	3007 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
H	6. KAT	27	MESKEN	3003 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
H	6. KAT	28	MESKEN	4677 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
H	7. KAT	29	MESKEN	6287 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
H	7. KAT	30	MESKEN	3007 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
H	7. KAT	31	MESKEN	2995 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
H	7. KAT	32	MESKEN	4677 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
H	8. KAT	33	MESKEN	6287 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
H	8. KAT	34	MESKEN	3003 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
H	8. KAT	35	MESKEN	3007 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
H	8. KAT	36	MESKEN	4677 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
H	9. KAT	37	MESKEN	6287 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
H	9. KAT	38	MESKEN	2995 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
H	9. KAT	39	MESKEN	3007 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
H	9. KAT	40	MESKEN	4677 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
H	10. KAT	41	Ç. P. D. MESKEN	10363 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
H	10. KAT	42	Ç. P. D. MESKEN	5997 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
H	10. KAT	43	Ç. P. D. MESKEN	5939 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
H	10. KAT	44	Ç. P. D. MESKEN	9354 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM

BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ						
BLOK NO:	BLOK NO:	BLOK NO:	BLOK NO:	BLOK NO:	MALİK:	HİSSE:
I	ZEMİN KAT	1	MESKEN	5154 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
I	ZEMİN KAT	2	MESKEN	3584 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
I	ZEMİN KAT	3	MESKEN	3584 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
I	ZEMİN KAT	4	MESKEN	6798 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
I	1. KAT	5	MESKEN	4228 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
I	1. KAT	6	MESKEN	2624 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
I	1. KAT	7	MESKEN	2624 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
I	1. KAT	8	MESKEN	5818 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
I	2. KAT	9	MESKEN	4677 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
I	2. KAT	10	MESKEN	3007 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
I	2. KAT	11	MESKEN	3074 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
I	2. KAT	12	MESKEN	6287 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
I	3. KAT	13	MESKEN	4677 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
I	3. KAT	14	MESKEN	3007 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
I	3. KAT	15	MESKEN	3074 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
I	3. KAT	16	MESKEN	6287 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
I	4. KAT	17	MESKEN	4677 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
I	4. KAT	18	MESKEN	3074 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
I	4. KAT	19	MESKEN	3007 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
I	4. KAT	20	MESKEN	6287 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
I	5. KAT	21	MESKEN	4677 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
I	5. KAT	22	MESKEN	3074 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
I	5. KAT	23	MESKEN	3007 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
I	5. KAT	24	MESKEN	6287 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
I	6. KAT	25	MESKEN	4677 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
I	6. KAT	26	MESKEN	3003 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
I	6. KAT	27	MESKEN	3007 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
I	6. KAT	28	MESKEN	6287 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
I	7. KAT	29	MESKEN	4677 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
I	7. KAT	30	MESKEN	2995 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
I	7. KAT	31	MESKEN	3007 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
I	7. KAT	32	MESKEN	6287 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
I	8. KAT	33	MESKEN	4677 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
I	8. KAT	34	MESKEN	3007 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
I	8. KAT	35	MESKEN	3003 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
I	8. KAT	36	MESKEN	6287 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
I	9. KAT	37	MESKEN	4677 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
I	9. KAT	38	MESKEN	3007 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
I	9. KAT	39	MESKEN	2995 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
I	9. KAT	40	MESKEN	6287 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
I	10. KAT	41	Ç. P. D. MESKEN	9354 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
I	10. KAT	42	Ç. P. D. MESKEN	5939 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
I	10. KAT	43	Ç. P. D. MESKEN	5997 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
I	10. KAT	44	Ç. P. D. MESKEN	10363 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM

BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ						
BLOK NO:	BLOK NO:	BLOK NO:	BLOK NO:	BLOK NO:	MALİK:	HİSSE:
J	ZEMİN KAT	1	MESKEN	5222 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
J	ZEMİN KAT	2	MESKEN	3632 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
J	ZEMİN KAT	3	MESKEN	3632 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
J	ZEMİN KAT	4	MESKEN	5222 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
J	1. KAT	5	MESKEN	4284 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
J	1. KAT	6	MESKEN	2667 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
J	1. KAT	7	MESKEN	2667 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
J	1. KAT	8	MESKEN	4284 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
J	2. KAT	9	MESKEN	4739 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
J	2. KAT	10	MESKEN	3047 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
J	2. KAT	11	MESKEN	3115 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
J	2. KAT	12	MESKEN	4739 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
J	3. KAT	13	MESKEN	4739 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
J	3. KAT	14	MESKEN	3047 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
J	3. KAT	15	MESKEN	3122 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
J	3. KAT	16	MESKEN	4739 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
J	4. KAT	17	MESKEN	4739 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
J	4. KAT	18	MESKEN	3115 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
J	4. KAT	19	MESKEN	3047 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
J	4. KAT	20	MESKEN	4739 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
J	5. KAT	21	MESKEN	4739 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
J	5. KAT	22	MESKEN	3122 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
J	5. KAT	23	MESKEN	3047 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
J	5. KAT	24	MESKEN	4739 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
J	6. KAT	25	MESKEN	4739 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
J	6. KAT	26	MESKEN	3043 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
J	6. KAT	27	MESKEN	3047 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
J	6. KAT	28	MESKEN	4739 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
J	7. KAT	29	MESKEN	4739 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
J	7. KAT	30	MESKEN	3042 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
J	7. KAT	31	MESKEN	3047 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
J	7. KAT	32	MESKEN	4739 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
J	8. KAT	33	MESKEN	4739 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
J	8. KAT	34	MESKEN	3047 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
J	8. KAT	35	MESKEN	3043 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
J	8. KAT	36	MESKEN	4739 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
J	9. KAT	37	MESKEN	4739 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
J	9. KAT	38	MESKEN	3047 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
J	9. KAT	39	MESKEN	3042 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
J	9. KAT	40	MESKEN	4739 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
J	10. KAT	41	Ç. P. D. MESKEN	9478 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
J	10. KAT	42	Ç. P. D. MESKEN	6018 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
J	10. KAT	43	Ç. P. D. MESKEN	6093 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
J	10. KAT	44	Ç. P. D. MESKEN	9478 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM

BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ						
BLOK NO:	BLOK NO:	BLOK NO:	BLOK NO:	BLOK NO:	MALİK:	HİSSE:
K	ZEMİN KAT	1	MESKEN	6739 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
K	ZEMİN KAT	2	MESKEN	3553 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
K	ZEMİN KAT	3	MESKEN	3553 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
K	ZEMİN KAT	4	MESKEN	5109 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
K	1. KAT	5	MESKEN	5768 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
K	1. KAT	6	MESKEN	2601 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
K	1. KAT	7	MESKEN	2601 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
K	1. KAT	8	MESKEN	4191 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
K	2. KAT	9	MESKEN	6232 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
K	2. KAT	10	MESKEN	3048 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
K	2. KAT	11	MESKEN	2981 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
K	2. KAT	12	MESKEN	4636 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
K	3. KAT	13	MESKEN	6232 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
K	3. KAT	14	MESKEN	3047 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
K	3. KAT	15	MESKEN	2980 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
K	3. KAT	16	MESKEN	4636 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
K	4. KAT	17	MESKEN	6232 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
K	4. KAT	18	MESKEN	2981 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
K	4. KAT	19	MESKEN	3048 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
K	4. KAT	20	MESKEN	4636 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
K	5. KAT	21	MESKEN	6232 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
K	5. KAT	22	MESKEN	2981 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
K	5. KAT	23	MESKEN	3047 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
K	5. KAT	24	MESKEN	4636 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
K	6. KAT	25	MESKEN	6232 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
K	6. KAT	26	MESKEN	2980 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
K	6. KAT	27	MESKEN	2977 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
K	6. KAT	28	MESKEN	4636 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
K	7. KAT	29	MESKEN	6232 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
K	7. KAT	30	MESKEN	2980 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
K	7. KAT	31	MESKEN	2969 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
K	7. KAT	32	MESKEN	4636 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
K	8. KAT	33	MESKEN	6232 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
K	8. KAT	34	MESKEN	2977 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
K	8. KAT	35	MESKEN	2980 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
K	8. KAT	36	MESKEN	4636 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
K	9. KAT	37	MESKEN	6232 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
K	9. KAT	38	MESKEN	2969 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
K	9. KAT	39	MESKEN	2981 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
K	9. KAT	40	MESKEN	4636 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
K	10. KAT	41	Ç. P. D. MESKEN	10272 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
K	10. KAT	42	Ç. P. D. MESKEN	5945 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
K	10. KAT	43	Ç. P. D. MESKEN	5888 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
K	10. KAT	44	Ç. P. D. MESKEN	9272 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM

BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ						
BLOK NO:	BLOK NO:	BLOK NO:	BLOK NO:	BLOK NO:	MALİK:	HİSSE:
L	ZEMİN KAT	1	MESKEN	5247 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
L	ZEMİN KAT	2	MESKEN	3649 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
L	ZEMİN KAT	3	MESKEN	3649 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
L	ZEMİN KAT	4	MESKEN	5255 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
L	1. KAT	5	MESKEN	4304 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
L	1. KAT	6	MESKEN	2680 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
L	1. KAT	7	MESKEN	2680 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
L	1. KAT	8	MESKEN	4313 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
L	2. KAT	9	MESKEN	4769 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
L	2. KAT	10	MESKEN	3061 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
L	2. KAT	11	MESKEN	3138 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
L	2. KAT	12	MESKEN	4761 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
L	3. KAT	13	MESKEN	4769 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
L	3. KAT	14	MESKEN	3061 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
L	3. KAT	15	MESKEN	3137 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
L	3. KAT	16	MESKEN	4761 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
L	4. KAT	17	MESKEN	4769 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
L	4. KAT	18	MESKEN	3138 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
L	4. KAT	19	MESKEN	3061 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
L	4. KAT	20	MESKEN	4761 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
L	5. KAT	21	MESKEN	4769 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
L	5. KAT	22	MESKEN	3137 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
L	5. KAT	23	MESKEN	3061 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
L	5. KAT	24	MESKEN	4761 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM

BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ						
BLOK NO:	BLOK NO:	BLOK NO:	BLOK NO:	BLOK NO:	MALİK:	HİSSE:
M	ZEMİN KAT	1	MESKEN	5255 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
M	ZEMİN KAT	2	MESKEN	3649 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
M	ZEMİN KAT	3	MESKEN	3649 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
M	ZEMİN KAT	4	MESKEN	5247 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
M	1. KAT	5	MESKEN	4313 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
M	1. KAT	6	MESKEN	2680 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
M	1. KAT	7	MESKEN	2680 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
M	1. KAT	8	MESKEN	4304 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
M	2. KAT	9	MESKEN	4761 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
M	2. KAT	10	MESKEN	3138 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
M	2. KAT	11	MESKEN	3061 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
M	2. KAT	12	MESKEN	4769 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
M	3. KAT	13	MESKEN	4761 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
M	3. KAT	14	MESKEN	3137 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
M	3. KAT	15	MESKEN	3061 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
M	3. KAT	16	MESKEN	4769 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
M	4. KAT	17	MESKEN	4761 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
M	4. KAT	18	MESKEN	3061 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
M	4. KAT	19	MESKEN	3138 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
M	4. KAT	20	MESKEN	4769 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
M	5. KAT	21	MESKEN	4761 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
M	5. KAT	22	MESKEN	3061 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
M	5. KAT	23	MESKEN	3137 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
M	5. KAT	24	MESKEN	4769 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
M	6. KAT	25	MESKEN	4761 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
M	6. KAT	26	MESKEN	3061 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
M	6. KAT	27	MESKEN	3058 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
M	6. KAT	28	MESKEN	4769 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
M	7. KAT	29	MESKEN	4761 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
M	7. KAT	30	MESKEN	3061 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
M	7. KAT	31	MESKEN	3056 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
M	7. KAT	32	MESKEN	4769 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
M	8. KAT	33	MESKEN	4761 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
M	8. KAT	34	MESKEN	3058 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
M	8. KAT	35	MESKEN	3061 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
M	8. KAT	36	MESKEN	4769 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
M	9. KAT	37	MESKEN	4761 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
M	9. KAT	38	MESKEN	3056 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
M	9. KAT	39	MESKEN	3061 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
M	9. KAT	40	MESKEN	4769 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
M	10. KAT	41	Ç. P. D. MESKEN	9539 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
M	10. KAT	42	Ç. P. D. MESKEN	5910 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
M	10. KAT	43	Ç. P. D. MESKEN	6047 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
M	10. KAT	44	Ç. P. D. MESKEN	9300 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM

BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ						
BLOK NO:	BLOK NO:	BLOK NO:	BLOK NO:	BLOK NO:	MALİK:	HİSSE:
N	ZEMİN KAT	1	MESKEN	5247 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	N
N	ZEMİN KAT	2	MESKEN	3649 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	N
N	ZEMİN KAT	3	MESKEN	3649 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	N
N	ZEMİN KAT	4	MESKEN	5255 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	N
N	1. KAT	5	MESKEN	4304 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	N
N	1. KAT	6	MESKEN	2680 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	N
N	1. KAT	7	MESKEN	2680 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	N
N	1. KAT	8	MESKEN	4313 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	N
N	2. KAT	9	MESKEN	4769 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	N
N	2. KAT	10	MESKEN	3061 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	N
N	2. KAT	11	MESKEN	3138 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	N
N	2. KAT	12	MESKEN	4761 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	N
N	3. KAT	13	MESKEN	4769 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	N
N	3. KAT	14	MESKEN	3061 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	N
N	3. KAT	15	MESKEN	3137 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	N
N	3. KAT	16	MESKEN	4761 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	N
N	4. KAT	17	MESKEN	4769 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	N
N	4. KAT	18	MESKEN	3138 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	N
N	4. KAT	19	MESKEN	3061 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	N
N	4. KAT	20	MESKEN	4761 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	N
N	5. KAT	21	MESKEN	4769 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	N
N	5. KAT	22	MESKEN	3137 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	N
N	5. KAT	23	MESKEN	3061 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	N
N	5. KAT	24	MESKEN	4761 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	N
N	6. KAT	25	MESKEN	4769 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	N
N	6. KAT	26	MESKEN	3058 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	N
N	6. KAT	27	MESKEN	3061 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	N
N	6. KAT	28	MESKEN	4761 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	N
N	7. KAT	29	MESKEN	4769 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	N
N	7. KAT	30	MESKEN	3056 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	N
N	7. KAT	31	MESKEN	3061 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	N
N	7. KAT	32	MESKEN	4761 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	N
N	8. KAT	33	MESKEN	4769 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	N
N	8. KAT	34	MESKEN	3061 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	N
N	8. KAT	35	MESKEN	3058 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	N
N	8. KAT	36	MESKEN	4761 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	N
N	9. KAT	37	MESKEN	4769 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	N
N	9. KAT	38	MESKEN	3061 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	N
N	9. KAT	39	MESKEN	3056 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	N
N	9. KAT	40	MESKEN	4761 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	N
N	10. KAT	41	Ç. P. D. MESKEN	9300 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	N
N	10. KAT	42	Ç. P. D. MESKEN	6047 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	N
N	10. KAT	43	Ç. P. D. MESKEN	5910 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	N
N	10. KAT	44	Ç. P. D. MESKEN	9539 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	N

BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ						
BLOK NO:	BLOK NO:	BLOK NO:	BLOK NO:	BLOK NO:	MALİK:	HİSSE:
O	ZEMİN KAT	1	MESKEN	5255 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
O	ZEMİN KAT	2	MESKEN	3649 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
O	ZEMİN KAT	3	MESKEN	3649 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
O	ZEMİN KAT	4	MESKEN	5247 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
O	1. KAT	5	MESKEN	4313 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
O	1. KAT	6	MESKEN	2680 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
O	1. KAT	7	MESKEN	2680 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
O	1. KAT	8	MESKEN	4304 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
O	2. KAT	9	MESKEN	4761 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
O	2. KAT	10	MESKEN	3138 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
O	2. KAT	11	MESKEN	3061 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
O	2. KAT	12	MESKEN	4769 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
O	3. KAT	13	MESKEN	4761 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
O	3. KAT	14	MESKEN	3137 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
O	3. KAT	15	MESKEN	3061 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
O	3. KAT	16	MESKEN	4769 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
O	4. KAT	17	MESKEN	4761 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
O	4. KAT	18	MESKEN	3061 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
O	4. KAT	19	MESKEN	3138 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
O	4. KAT	20	MESKEN	4769 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
O	5. KAT	21	MESKEN	4761 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
O	5. KAT	22	MESKEN	3061 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
O	5. KAT	23	MESKEN	3137 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
O	5. KAT	24	MESKEN	4769 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
O	6. KAT	25	MESKEN	4761 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
O	6. KAT	26	MESKEN	3061 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
O	6. KAT	27	MESKEN	3058 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
O	6. KAT	28	MESKEN	4769 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
O	7. KAT	29	MESKEN	4761 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
O	7. KAT	30	MESKEN	3061 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
O	7. KAT	31	MESKEN	3056 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
O	7. KAT	32	MESKEN	4769 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
O	8. KAT	33	MESKEN	4761 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
O	8. KAT	34	MESKEN	3058 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
O	8. KAT	35	MESKEN	3061 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
O	8. KAT	36	MESKEN	4769 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
O	9. KAT	37	MESKEN	4761 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
O	9. KAT	38	MESKEN	3056 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
O	9. KAT	39	MESKEN	3061 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
O	9. KAT	40	MESKEN	4769 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
O	10. KAT	41	Ç. P. D. MESKEN	9539 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
O	10. KAT	42	Ç. P. D. MESKEN	5910 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
O	10. KAT	43	Ç. P. D. MESKEN	6047 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
O	10. KAT	44	Ç. P. D. MESKEN	9300 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM

BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ						
BLOK NO:	BLOK NO:	BLOK NO:	BLOK NO:	BLOK NO:	MALİK:	HİSSE:
P	ZEMİN KAT	1	MESKEN	2938 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
P	ZEMİN KAT	2	MESKEN	5409 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
P	ZEMİN KAT	3	MESKEN	9177 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
P	ZEMİN KAT	4	MESKEN	5409 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
P	ZEMİN KAT	5	MESKEN	2938 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
P	1. KAT	6	MESKEN	2710 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
P	1. KAT	7	MESKEN	4600 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
P	1. KAT	8	MESKEN	7724 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
P	1. KAT	9	MESKEN	4600 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
P	1. KAT	10	MESKEN	2710 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
P	2. KAT	11	MESKEN	2491 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
P	2. KAT	12	MESKEN	4234 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
P	2. KAT	13	MESKEN	6632 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
P	2. KAT	14	MESKEN	4234 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
P	2. KAT	15	MESKEN	2491 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
P	3. KAT	16	MESKEN	2491 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
P	3. KAT	17	MESKEN	4234 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
P	3. KAT	18	MESKEN	6632 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
P	3. KAT	19	MESKEN	4234 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
P	3. KAT	20	MESKEN	2491 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
P	4. KAT	21	MESKEN	2491 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
P	4. KAT	22	MESKEN	4234 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
P	4. KAT	24	MESKEN	4234 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
P	4. KAT	25	MESKEN	2491 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
P	5. KAT	26	MESKEN	2491 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
P	5. KAT	27	MESKEN	4234 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
P	5. KAT	28	MESKEN	6632 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
P	5. KAT	29	MESKEN	4234 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
P	5. KAT	30	MESKEN	2491 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
P	6. KAT	31	MESKEN	2491 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
P	6. KAT	32	MESKEN	4234 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
P	6. KAT	33	MESKEN	6632 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
P	6. KAT	34	MESKEN	4234 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
P	6. KAT	35	MESKEN	2491 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
P	7. KAT	36	MESKEN	2491 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
P	7. KAT	37	MESKEN	4234 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
P	7. KAT	38	MESKEN	6632 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
P	7. KAT	39	MESKEN	4234 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
P	7. KAT	40	MESKEN	2491 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
P	8. KAT	41	MESKEN	2491 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
P	8. KAT	42	MESKEN	4234 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
P	8. KAT	44	MESKEN	4234 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
P	8. KAT	45	MESKEN	2491 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
P	9. KAT	46	MESKEN	2491 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
P	9. KAT	47	MESKEN	4234 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
P	9. KAT	49	MESKEN	4234 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
P	9. KAT	50	MESKEN	2491 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
P	10. KAT	51	Ç. P. D. MESKEN	4358 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
P	10. KAT	52	Ç. P. D. MESKEN	7597 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
P	10. KAT	53	Ç. P. D. MESKEN	13095 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
P	10. KAT	54	Ç. P. D. MESKEN	7597 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
P	10. KAT	55	Ç. P. D. MESKEN	4358 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM

BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ						
BLOK NO:	BLOK NO:	BLOK NO:	BLOK NO:	BLOK NO:	MALİK:	HİSSE:
S	ZEMİN KAT	1	MESKEN	5290 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
S	ZEMİN KAT	2	MESKEN	3690 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
S	ZEMİN KAT	3	MESKEN	3690 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
S	ZEMİN KAT	4	MESKEN	5307 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
S	1. KAT	5	MESKEN	4337 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
S	1. KAT	6	MESKEN	2708 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
S	1. KAT	7	MESKEN	2708 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
S	1. KAT	8	MESKEN	4349 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
S	2. KAT	9	MESKEN	4788 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
S	2. KAT	10	MESKEN	3171 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
S	2. KAT	11	MESKEN	3093 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
S	2. KAT	12	MESKEN	4819 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
S	3. KAT	13	MESKEN	4788 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
S	3. KAT	14	MESKEN	3170 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
S	3. KAT	15	MESKEN	3093 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
S	3. KAT	16	MESKEN	4819 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
S	4. KAT	17	MESKEN	4788 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
S	4. KAT	18	MESKEN	3093 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
S	4. KAT	19	MESKEN	3171 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
S	4. KAT	20	MESKEN	4819 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
S	5. KAT	21	MESKEN	4788 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
S	5. KAT	22	MESKEN	3093 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
S	5. KAT	23	MESKEN	3170 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
S	5. KAT	24	MESKEN	4819 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
S	6. KAT	25	MESKEN	4788 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
S	6. KAT	26	MESKEN	3093 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
S	6. KAT	27	MESKEN	3090 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
S	6. KAT	28	MESKEN	4819 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
S	7. KAT	29	MESKEN	4788 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
S	7. KAT	30	MESKEN	3093 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
S	7. KAT	31	MESKEN	3088 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
S	7. KAT	32	MESKEN	4819 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
S	8. KAT	33	MESKEN	4788 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
S	8. KAT	34	MESKEN	3090 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
S	8. KAT	35	MESKEN	3093 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
S	8. KAT	36	MESKEN	4819 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
S	9. KAT	37	MESKEN	4788 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
S	9. KAT	38	MESKEN	3088 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
S	9. KAT	39	MESKEN	3093 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
S	9. KAT	40	MESKEN	4819 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
S	10. KAT	41	Ç. P. D. MESKEN	9592 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
S	10. KAT	42	Ç. P. D. MESKEN	5972 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
S	10. KAT	43	Ç. P. D. MESKEN	6110 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
S	10. KAT	44	Ç. P. D. MESKEN	9397 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM

BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ						
BLOK NO:	BLOK NO:	BLOK NO:	BLOK NO:	BLOK NO:	MALİK:	HİSSE:
T	ZEMİN KAT	1	MESKEN	2986 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
T	ZEMİN KAT	2	MESKEN	5497 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
T	ZEMİN KAT	3	MESKEN	9290 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
T	ZEMİN KAT	4	MESKEN	5497 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
T	ZEMİN KAT	5	MESKEN	2986 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
T	1. KAT	6	MESKEN	2752 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
T	1. KAT	7	MESKEN	4671 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
T	1. KAT	8	MESKEN	7812 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
T	1. KAT	9	MESKEN	4671 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
T	1. KAT	10	MESKEN	2752 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
T	2. KAT	11	MESKEN	2529 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
T	2. KAT	12	MESKEN	4299 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
T	2. KAT	13	MESKEN	6707 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
T	2. KAT	14	MESKEN	4299 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
T	2. KAT	15	MESKEN	2529 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
T	3. KAT	16	MESKEN	2529 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
T	3. KAT	17	MESKEN	4299 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
T	3. KAT	18	MESKEN	6708 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
T	3. KAT	19	MESKEN	4299 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
T	3. KAT	20	MESKEN	2529 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
T	4. KAT	21	MESKEN	2529 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
T	4. KAT	22	MESKEN	4299 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
T	4. KAT	23	MESKEN	6708 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
T	4. KAT	24	MESKEN	4299 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
T	4. KAT	25	MESKEN	2529 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
T	5. KAT	26	MESKEN	2529 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
T	5. KAT	27	MESKEN	4299 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
T	5. KAT	28	MESKEN	6708 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
T	5. KAT	29	MESKEN	4299 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
T	5. KAT	30	MESKEN	2529 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
T	6. KAT	31	MESKEN	2529 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
T	6. KAT	32	MESKEN	4299 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
T	6. KAT	33	MESKEN	6708 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
T	6. KAT	34	MESKEN	4299 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
T	6. KAT	35	MESKEN	2529 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
T	7. KAT	36	MESKEN	2529 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
T	7. KAT	37	MESKEN	4299 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
T	7. KAT	38	MESKEN	6708 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
T	7. KAT	39	MESKEN	4299 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
T	7. KAT	40	MESKEN	2529 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
T	8. KAT	41	MESKEN	2529 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
T	8. KAT	42	MESKEN	4299 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
T	8. KAT	43	MESKEN	6708 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
T	8. KAT	44	MESKEN	4299 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
T	8. KAT	45	MESKEN	2529 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
T	9. KAT	46	MESKEN	2529 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
T	9. KAT	47	MESKEN	4299 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
T	9. KAT	48	MESKEN	6708 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
T	9. KAT	49	MESKEN	4299 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
T	9. KAT	50	MESKEN	2529 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
T	10. KAT	51	Ç. P. D. MESKEN	4425 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
T	10. KAT	52	Ç. P. D. MESKEN	7714 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
T	10. KAT	54	Ç. P. D. MESKEN	7714 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
T	10. KAT	55	Ç. P. D. MESKEN	4425 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM

BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ						
BLOK NO:	BLOK NO:	BLOK NO:	BLOK NO:	BLOK NO:	MALİK:	HİSSE:
U	ZEMİN KAT	1	MESKEN	5324 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
U	ZEMİN KAT	2	MESKEN	7242 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
U	ZEMİN KAT	3	MESKEN	5320 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
U	1. KAT	4	MESKEN	4363 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
U	1. KAT	5	MESKEN	6284 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
U	1. KAT	6	MESKEN	4351 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
U	2. KAT	7	MESKEN	4827 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
U	2. KAT	8	MESKEN	6624 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
U	2. KAT	9	MESKEN	4812 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
U	3. KAT	10	MESKEN	4827 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
U	3. KAT	11	MESKEN	6624 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
U	3. KAT	12	MESKEN	4812 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
U	4. KAT	13	MESKEN	4827 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
U	4. KAT	14	MESKEN	6624 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
U	4. KAT	15	MESKEN	4812 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
U	5. KAT	16	MESKEN	4827 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
U	5. KAT	17	MESKEN	6624 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
U	5. KAT	18	MESKEN	4812 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
U	6. KAT	19	MESKEN	4827 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
U	6. KAT	20	MESKEN	6624 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
U	6. KAT	21	MESKEN	4812 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
U	7. KAT	22	MESKEN	4827 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
U	7. KAT	23	MESKEN	6624 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
U	7. KAT	24	MESKEN	4812 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
U	8. KAT	25	MESKEN	4827 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
U	8. KAT	26	MESKEN	6624 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
U	8. KAT	27	MESKEN	4812 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
U	9. KAT	28	MESKEN	4827 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
U	9. KAT	29	MESKEN	6624 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
U	9. KAT	30	MESKEN	4812 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
U	10. KAT	31	Ç. P. D. MESKEN	9433 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
U	10. KAT	32	Ç. P. D. MESKEN	7026 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
U	10. KAT	33	Ç. P. D. MESKEN	5334 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
U	10. KAT	34	Ç. P. D. MESKEN	9629 / 5596936	SINPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM

BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ						
BLOK NO:	BLOK NO:	BLOK NO:	BLOK NO:	BLOK NO:	MALİK:	HİSSE:
V	ZEMİN KAT	1	MESKEN	5320 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
V	ZEMİN KAT	2	MESKEN	7242 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
V	ZEMİN KAT	3	MESKEN	5324 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
V	1. KAT	4	MESKEN	4351 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
V	1. KAT	5	MESKEN	6284 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
V	1. KAT	6	MESKEN	4363 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
V	2. KAT	7	MESKEN	4812 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
V	2. KAT	8	MESKEN	6624 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
V	2. KAT	9	MESKEN	4827 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
V	3. KAT	10	MESKEN	4812 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
V	3. KAT	11	MESKEN	6624 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
V	3. KAT	12	MESKEN	4827 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
V	4. KAT	13	MESKEN	4812 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
V	4. KAT	14	MESKEN	6624 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
V	4. KAT	15	MESKEN	4827 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
V	5. KAT	16	MESKEN	4812 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
V	5. KAT	17	MESKEN	6624 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
V	5. KAT	18	MESKEN	4827 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
V	6. KAT	19	MESKEN	4812 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
V	6. KAT	20	MESKEN	6624 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
V	6. KAT	21	MESKEN	4827 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
V	7. KAT	22	MESKEN	4812 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
V	7. KAT	23	MESKEN	6624 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
V	7. KAT	24	MESKEN	4827 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
V	8. KAT	25	MESKEN	4812 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
V	8. KAT	26	MESKEN	6624 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
V	8. KAT	27	MESKEN	4827 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
V	9. KAT	28	MESKEN	4812 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
V	9. KAT	29	MESKEN	6624 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
V	9. KAT	30	MESKEN	4827 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
V	10. KAT	31	Ç. P. D. MESKEN	9629 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
V	10. KAT	32	Ç. P. D. MESKEN	5334 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
V	10. KAT	33	Ç. P. D. MESKEN	7026 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
V	10. KAT	34	Ç. P. D. MESKEN	9433 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM

BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ						
BLOK NO:	BLOK NO:	BLOK NO:	BLOK NO:	BLOK NO:	MALİK:	HİSSE:
Y	ZEMİN KAT	1	MESKEN	3000 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
Y	ZEMİN KAT	2	MESKEN	5523 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
Y	ZEMİN KAT	3	MESKEN	9379 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
Y	ZEMİN KAT	4	MESKEN	5523 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
Y	ZEMİN KAT	5	MESKEN	3000 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
Y	1. KAT	6	MESKEN	2765 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
Y	1. KAT	7	MESKEN	4693 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
Y	1. KAT	9	MESKEN	4693 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
Y	1. KAT	10	MESKEN	2765 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
Y	2. KAT	11	MESKEN	2542 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
Y	2. KAT	12	MESKEN	4320 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
Y	2. KAT	13	MESKEN	6772 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
Y	2. KAT	14	MESKEN	4320 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
Y	2. KAT	15	MESKEN	2542 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
Y	3. KAT	16	MESKEN	2542 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
Y	3. KAT	17	MESKEN	4320 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
Y	3. KAT	18	MESKEN	6772 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
Y	3. KAT	19	MESKEN	4320 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
Y	3. KAT	20	MESKEN	2542 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
Y	4. KAT	21	MESKEN	2542 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
Y	4. KAT	22	MESKEN	4320 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
Y	4. KAT	23	MESKEN	6772 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
Y	4. KAT	24	MESKEN	4320 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
Y	4. KAT	25	MESKEN	2542 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
Y	5. KAT	26	MESKEN	2542 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
Y	5. KAT	27	MESKEN	4320 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
Y	5. KAT	28	MESKEN	6772 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
Y	5. KAT	29	MESKEN	4320 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
Y	5. KAT	30	MESKEN	2542 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
Y	6. KAT	31	MESKEN	2542 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
Y	6. KAT	32	MESKEN	4320 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
Y	6. KAT	33	MESKEN	6772 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
Y	6. KAT	34	MESKEN	4320 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
Y	6. KAT	35	MESKEN	2542 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
Y	7. KAT	36	MESKEN	2542 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
Y	7. KAT	37	MESKEN	4320 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
Y	7. KAT	38	MESKEN	6772 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
Y	7. KAT	39	MESKEN	4320 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
Y	7. KAT	40	MESKEN	2542 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
Y	8. KAT	41	MESKEN	2542 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
Y	8. KAT	42	MESKEN	4320 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
Y	8. KAT	43	MESKEN	6772 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
Y	8. KAT	44	MESKEN	4320 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
Y	8. KAT	45	MESKEN	2542 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
Y	9. KAT	46	MESKEN	2542 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
Y	9. KAT	47	MESKEN	4320 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
Y	9. KAT	49	MESKEN	4320 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
Y	9. KAT	50	MESKEN	2542 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
Y	10. KAT	51	Ç. P. D. MESKEN	4446 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
Y	10. KAT	52	Ç. P. D. MESKEN	7751 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
Y	10. KAT	53	Ç. P. D. MESKEN	13413 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
Y	10. KAT	54	Ç. P. D. MESKEN	7751 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
Y	10. KAT	55	Ç. P. D. MESKEN	4446 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM

BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ						
BLOK NO:	BLOK NO:	BLOK NO:	BLOK NO:	BLOK NO:	MALİK:	HİSSE:
AA	ZEMİN KAT	2	MESKEN	7242 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM

BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ						
BLOK NO:	BLOK NO:	BLOK NO:	BLOK NO:	BLOK NO:	MALİK:	HİSSE:
AB	ZEMİN KAT	1	MESKEN	5312 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
AB	ZEMİN KAT	2	MESKEN	5626 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
AB	ZEMİN KAT	3	MESKEN	6987 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
AB	1. KAT	4	MESKEN	4336 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
AB	1. KAT	5	MESKEN	4676 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
AB	1. KAT	6	MESKEN	5954 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
AB	2. KAT	7	MESKEN	4796 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
AB	2. KAT	8	MESKEN	5299 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
AB	2. KAT	9	MESKEN	6434 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
AB	3. KAT	10	MESKEN	4796 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
AB	3. KAT	11	MESKEN	5299 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
AB	3. KAT	12	MESKEN	6434 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
AB	4. KAT	13	MESKEN	4796 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
AB	4. KAT	14	MESKEN	5299 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
AB	4. KAT	15	MESKEN	6434 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
AB	5. KAT	16	MESKEN	4796 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
AB	5. KAT	17	MESKEN	5299 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
AB	5. KAT	18	MESKEN	6434 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
AB	6. KAT	19	MESKEN	4796 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
AB	6. KAT	20	MESKEN	5299 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
AB	6. KAT	21	MESKEN	6434 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
AB	7. KAT	22	MESKEN	4796 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
AB	7. KAT	23	MESKEN	5299 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
AB	7. KAT	24	MESKEN	6434 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
AB	8. KAT	25	MESKEN	4796 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
AB	8. KAT	26	MESKEN	5299 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
AB	8. KAT	27	MESKEN	6434 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
AB	9. KAT	28	MESKEN	4796 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
AB	9. KAT	29	MESKEN	5299 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
AB	9. KAT	30	MESKEN	6434 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
AB	10. KAT	31	Ç. P. D. MESKEN	9375 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
AB	10. KAT	32	Ç. P. D. MESKEN	9756 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
AB	10. KAT	33	Ç. P. D. MESKEN	10362 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM

BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ						
BLOK NO:	BLOK NO:	BLOK NO:	BLOK NO:	BLOK NO:	MALİK:	HİSSE:
AC	ZEMİN KAT	1	MESKEN	5425 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
AC	ZEMİN KAT	2	MESKEN	5765 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
AC	ZEMİN KAT	3	MESKEN	5425 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
AC	1. KAT	4	MESKEN	4443 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
AC	1. KAT	5	MESKEN	4792 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
AC	1. KAT	6	MESKEN	4443 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
AC	2. KAT	7	MESKEN	4915 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
AC	2. KAT	8	MESKEN	5429 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
AC	2. KAT	9	MESKEN	4915 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
AC	3. KAT	10	MESKEN	4915 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
AC	3. KAT	11	MESKEN	5429 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
AC	3. KAT	12	MESKEN	4915 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
AC	4. KAT	13	MESKEN	4915 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
AC	4. KAT	14	MESKEN	5429 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
AC	4. KAT	15	MESKEN	4915 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
AC	5. KAT	16	MESKEN	4915 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
AC	5. KAT	17	MESKEN	5429 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
AC	5. KAT	18	MESKEN	4915 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
AC	6. KAT	19	MESKEN	4915 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
AC	6. KAT	20	MESKEN	5429 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
AC	6. KAT	21	MESKEN	4915 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
AC	7. KAT	22	MESKEN	4915 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
AC	7. KAT	23	MESKEN	5429 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
AC	7. KAT	24	MESKEN	4915 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
AC	8. KAT	25	MESKEN	4915 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
AC	8. KAT	26	MESKEN	5429 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
AC	8. KAT	27	MESKEN	4915 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
AC	9. KAT	28	MESKEN	4915 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
AC	9. KAT	29	MESKEN	5429 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
AC	9. KAT	30	MESKEN	4915 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
AC	10. KAT	31	Ç. P. D. MESKEN	9606 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
AC	10. KAT	32	Ç. P. D. MESKEN	9997 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
AC	10. KAT	33	Ç. P. D. MESKEN	9606 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM

BAGIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ						
BLOK NO:	BLOK NO:	BLOK NO:	BLOK NO:	BLOK NO:	MALİK:	HİSSE:
TİCARET	1.BODRUM KAT ZEMİN KAT	1	DÜKKAN	2156 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
TİCARET	1.BODRUM KAT ZEMİN KAT	2	DÜKKAN	7500 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
TİCARET	1.BODRUM KAT ZEMİN KAT	3	DÜKKAN	5400 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
TİCARET	1.BODRUM KAT ZEMİN KAT	4	DÜKKAN	4000 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
TİCARET	1.BODRUM KAT ZEMİN KAT	5	DÜKKAN	3500 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
TİCARET	1.BODRUM KAT ZEMİN KAT	6	DÜKKAN	10500 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
TİCARET	1.BODRUM KAT ZEMİN KAT	7	DÜKKAN	10700 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
TİCARET	1.BODRUM KAT ZEMİN KAT	8	DÜKKAN	12000 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
TİCARET	1.BODRUM KAT ZEMİN KAT	9	DÜKKAN	4900 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
TİCARET	1.BODRUM KAT ZEMİN KAT	10	DÜKKAN	5400 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
TİCARET	1.BODRUM KAT ZEMİN KAT	11	DÜKKAN	13200 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
TİCARET	1.BODRUM KAT ZEMİN KAT	12	DÜKKAN	7400 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
TİCARET	1.BODRUM KAT ZEMİN KAT	13	DÜKKAN	11500 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM
TİCARET	1.BODRUM KAT ZEMİN KAT	14	DÜKKAN	37525 / 5596936	SİNPAŞ G.Y. O. A.Ş.	TAM

3.2. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

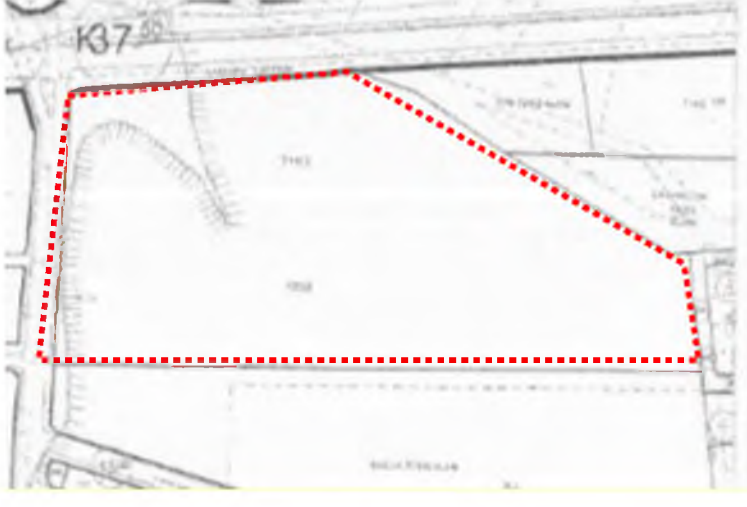
Sancaktepe Tapu Müdürlüğü'nden alınan 16.11.2011 tarihli takyidat kayıtlarına göre taşınmazlar üzerinde Tarım Reform Gen. Müd.'nün beyanına göre intikalin tarım reformu uygulanmasında geçersiz sayılacağı beyanı olup başkaca şerh ve beyana rastlanılmamıştır.

3.3. Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

29.04.2011 tarihinde ana taşınmaz üzerinde kat irtifakı kurulduğu görülmüştür.

3.4. Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaz, Sancaktepe Belediyesi'nden alınan bilgiye göre. 15.02.2010 – 22.08.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı'nda değerlendirme konusu taşınmaz "T+K3" lejantı ile "Konut + Ticaret Alanı" lejantı içerisinde yer almaktadır.

	Fonksiyon	TİCARET + KONUT (TK3)
	Taks	AVAN PROJE
	Kaks	1.50 + *
	Hmax	AVAN PROJE
	Ön Bahçe Mesafesi	AVAN PROJE
	Yan Bahçe Mesafesi	AVAN PROJE
	Arka Bahçe Mesafesi	AVAN PROJE

***Meclis kararları ile toplamda 17.999,85 m²+ 17.911,31 m² = 35.911,36 m² olarak emsal transferleri yapılmıştır.**

PLAN NOTLARI:

- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenen Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları ile Kentsel Yeşil alanlar (Yol, Yeşil Alan, Park, Çocuk Oyun Alanı, Eğitim Ve Sağlık ve Kültürel Tesisler, Teknik Hizmet Alanları vb.) kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz
- Çekme kat ve çatı katı yapılamaz. Çatı aralarında bağımsız bölüm teşkil edilemez. Bu kısımlarda ancak son katlardaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir. Bu piyesler çatı eğimi içerisinde kalmak koşulu ile ait olduğu bağımsız bölümün son kattaki sınırlarının kapladığı alanı geçmemek, min 10 m² alandan az olmamak ve saçak ucuna 3 m den az yaklaşmamak şartı ile yapılabilir.
- Planlama alanında uygulama aşamasında parsel üzerinde ağaç tespiti çalışması yapılacak ve bu tespite göre nitelikli tüm ağaç ve ağaç toplulukları korunacaktır.
- Bu plan kapsamında öngörülen tüm yapılanma alanlarında iki katı geçen tüm binalarda en az bir bodrum kat yapılması gerekmektedir.
- Ticaret Konut alanlarında tamamen konut fonksiyonu veya tamamen ticaret fonksiyonu yer alabileceği gibi konut ve ticaret fonksiyonu bir arada da yer alabilir.
- Ticaret+Konut alanlarında zemin üstü katlarda ofis olarak kullanılabilir. Tamamen ticaret

fonksiyonu olması durumunda Maksimum Emsal 0,25'i geçmeyecektir.

- Ayrıca bu alanlarda kütüphane, nikah salonu, halk eğitim merkezi, huzurevi, çocuk bakımevi, müze, sinema, tiyatro, sergi salonu vb. gibi sosyal ve kültürel tesisler ile özel sağlık ve özel eğitim tesisleri de yer alabilir. Bu fonksiyonlara ilişkin uygulama ilçe belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
- Parsel büyüklüğü 5000 m² den büyük Konut, Ticaret + Konut alanlarında, emsal değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde, mania kriterlerini aşmamak şartı ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- Bu Plan sınırları dâhilinde imar hakkı transferi yapılabilir.
- İmar Hakkı Transferi: Konut, Ticaret + Konut ve Ticaret fonksiyonlarında kalan bir diğer parselde/parsellerde transfer edilebilir. Ancak, 3194 sayılı yasanın 18. Maddesi kapsamında düzenlenecek alan sınırları dâhilinde bu transfer işlemi ile 1/5000 ölçekli Sancaktepe Nazım İmar Planında bu bölge için ön görülen yoğunluk değeri arttırılmaz.
- Bu transfer işlemi konut, ticaret + konut ve ticaret alanlarında satın alınmak ve bu alanı İlçe Belediyesi lehine bedelsiz olarak devretmek koşuluyla gerçekleştirilebilir. İlçe belediyesi lehine bedelsiz olarak terk edilen parselde/parsellerde eğitim, sağlık, park, spor ve dini tesis fonksiyonları yer alacaktır. Donatı alanı olarak oluşan bu parseller, bu fonksiyonlar dışında başka bir amaçla kullanılamaz.
- Bu plan notunda belirtilen hüküm üzerinde Sancaktepe Belediyesi Meclis kararlarında emsal transferleri gerçekleştirilmiş olup ilgili encümen kararları ekler bölümünde sunulmuştur.
- Sancaktepe Belediye Meclisinin 07.09.2010 tarih 496 sayılı Kararında "Samandıra 6843 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 parseller, Yenidoğan 12 ada 13,14 parseller ve Samandıra 6588 ada 3,4,5,6,12,13,14,15 parsellerin 1/1000 ölçeli Sancaktepe Uygulama İmar Plan
- Notlarının 40.maddesi gereği Sancaktepe İlçesi, Emek Mahallesi, 1 pafta 1958 parselde transfer yapılması ve ayrıca Samandıra 6483 ada 1,2,3,4,5,6,7 parsellerin tevhide ile tamamı 4207,94 m² olan taşınmazın dini tesis olarak Yenidoğan 12 ada 13,14 parsellerin tamamı 8976,36 m² olan taşınmazın park alanları olarak plan değişikliklerinin yapılması uygun bulunmuştur.
- Sancaktepe Belediye Meclisinin 08.10.2010 tarih ve 512 sayılı kararında Samandıra mevki 6258 ada 26 parselin 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Plan Notlarının 40.maddesi gereği Sancaktepe Belediyesi lehine şartlı bağış işleminin kabulü, emsale konu parselin toplamda 17.999.85 m²' lik emsal değerinin Sancaktepe İlçesi, Emek Mahallesi 1 pafta 1958 parselde transferi yapılması ve 6258 ada 26 parsel tamamı 10,909m² olan taşınmazın park alanı olarak plan değişikliklerinin yapılması uygun bulunmuştur.

3.5. Gayrimenkullerin Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

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

15.02.2010 – 22.08.2010 tarihli 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planına göre 15.02.2011 tarihli mimari projeleri onaylanmıştır. Mevcut ruhsat bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Ticaret ve Sosyal Tesis bloğu hariç bütün bloklar için 12.08.2011 tarihinde temel üstü vizesinin (Toprak, zemin uygulaması, temel, bodrum, subasman vizesinin) alındığı görülmüştür.

YÜRÜRLÜKTEKİ YAPI RUHSATLARI											
Blok Adı	Yeni Blok	Eski Blok	Tarih	Sayı	Ruhsat Veriliş Amacı	Bağ. Böl. Say.	Yapı İnşaat Alanı (m ²)	Yapı Sınıfı	(-) Kat	(+) Kat	Top. Kat
LİKYA	A	A3	15.02.2011	363471-865	Yeni Yapı	34	5138.52	4 A	2	12	14
LİKYA	B	A2	15.02.2011	363470-864	Yeni Yapı	34	5138.52	4 A	2	12	14
LİKYA	C	A1	15.02.2011	363433-851	Yeni Yapı	34	5138.52	4 A	2	12	14
LİKYA	D	B2	15.02.2011	353474-866	Yeni Yapı	44	4663.17	4A	2	12	14
LİKYA	E	B1	15.02.2011	363485-869	Yeni Yapı	44	4663.17	4 A	2	12	14
FRİGYA	F	C1-3	15.02.2011	363485-869	Şan. Şefi Değ.	44	4742.52	4 A	2	12	14
FRİGYA	G	C1-2	15.02.2011	363481-868	Şan. Şefi Değ.	44	4428.99	4A	2	12	14
FRİGYA	H	C1-1	15.02.2011	363478-867	Şan. Şefi Değ.	44	4742.52	4 A	2	12	14
FRİGYA	I	C2-3	15.02.2011	363494-873	Şan. Şefi Değ.	44	4742.52	4 A	2	12	14
FRİGYA	J	C2-2	15.02.2011	363492-872	Şan. Şefi Değ.	44	4428.99	4 A	2	12	14
FRİGYA	K	C2-1	15.02.2011	363489-871	Şan. Şefi Değ.	44	4742.52	4 A	2	12	14
FRİGYA	L	D1-2	15.02.2011	363497-875	Yeni Yapı	44	4428.99	4 A	2	12	14
FRİGYA	M	D1-1	15.02.2011	363496-874	Yeni Yapı	44	4428.99	4 A	2	12	14
FRİGYA	N	D2-2	15.02.2011	363500-877	Yeni Yapı	44	4428.99	4 A	2	12	14
FRİGYA	O	D2-1	15.02.2011	363499-876	Yeni Yapı	44	4428.99	4 A	2	12	14
KARYA	P	E1	15.02.2011	363505-880	Yeni Yapı	55	5767.73	4 A	2	12	14
FRİGYA	R	D3-2	15.02.2011	363504-879	Yeni Yapı	44	4428.99	4 A	2	12	14
FRİGYA	S	D3-1	15.02.2011	363502-878	Yeni Yapı	44	4428.99	4 A	2	12	14
KARYA	T	E2	15.02.2011	363452-858	Yenileme	55	5767.73	4 A	2	12	14
FRİGYA	U	F1-2	15.02.2011	363453-859	Yenileme	34	4521.91	4 A	2	12	14
FRİGYA	V	F1-1	15.02.2011	363455-860	Yenileme	34	4521.91	4 A	2	12	14
KARYA	Y	E3	15.02.2011	363463-861	Yeni Yapı	55	5767.73	4 A	2	12	14
FRİGYA	Z	F2-2	15.02.2011	363466-862	Yeni Yapı	34	4521.91	4 A	2	12	14
FRİGYA	AA	F2-1	15.02.2011	363468-863	Yeni Yapı	34	4521.91	4 A	2	12	14
FRİGYA	AB	G3	15.02.2011	363449-856	Yeni Yapı	33	4456.87	4 A	2	12	14
FRİGYA	AC	G2	15.02.2011	363450-857	Yeni Yapı	33	4156.06	4 A	2	12	14
FRİGYA	AD	G1	15.02.2011	363439-854	Yeni Yapı	33	4456.87	4 A	2	12	14
FRİGYA	AE	S. Tesis	15.02.2011	363434-852	Yeni Yapı		1415.58	3 B	2	2	4
	AF	Otopark 2	15.02.2011	363430-850	İlavesi		40784.47	4 A	1	1	2
	AG	Otopark 1	15.02.2011	363488-870	İlavesi		29126.48	4 A	1	1	2
	TİCARET	TİCARET	15.02.2011	363429-849	Yeni Yapı	14	2930.61	3 B		1	1

- Konu parselde devam eden inşaatla ilgili olarak temel üstü vizeleri alınmış olup inşaatın bu kapsamda tamamlanması hususunda imar mevzuatı uyarınca herhangi bir engel bulunmamaktadır.
- İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi, 1 Pafta 1958 numaralı parsel üzerinde gerçekleştirilen Sinpaş Aquacity 2010 Projesinin yapı denetimi Atatürk Mah. Bilgi Sok. No:14 Kat:3 adresinde faaliyet gösteren, 'Vektör Yapı Denetim Ltd. Şti.' isimli firma tarafından gerçekleştirilmektedir.

3.6. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği

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

Taşınmazlar için mimari proje onaylanmış ve yapı ruhsatı alınmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinler, mevcut inşaat seviyesi itibarı ile alınarak inşaata devam edilmektedir. İnşaatın tamamlanmasını müteakip, yapı kullanma izin belgelerinin alınarak kat mülkiyetine geçilmesi ile yasal süreç tamamlanacaktır.

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

Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğünde 27.10.2011 tarihinde gayrimenkulün dosyasında yapılan incelemede:

- 18.01.1993 onay tarihli 1/1000 ölçekli Sarıgazi Islah İmar Planının 04.09.2003 tarihli plan tadilatı ve plan notlarına göre 02.05.2008 tarihinde 27 konut bloğu, ticaret bloğu ve sosyal tesis için Yapı Ruhsatları düzenlenmiştir. Yapı ruhsat bilgilere aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.
- İSKİ Genel Müdürlüğü tarafından yapıların Ömerli ve Elmalı Baraj Havzasının Uzun Mesafeli Koruma Alanında kaldığı yapıların dayanağı olan 18.01.1993 onay tarihli 1/1000 ölçekli Sarıgazi Islah İmar Planları ve 04.09.2003 tarihli plan tadiline ilişkin olarak İSKİ görüşü alınmaması nedeni ile açılan dava sonucunda 18.01.1993 onay tarihli 1/1000 ölçekli Sarıgazi Islah İmar Planları, İstanbul 1. İdare Mahkemesinin 2008/207 Esas sayılı 2008/1608 karar nolu ve İstanbul 2. İdare Mahkemesinin 2007/879 Esas sayılı 2008/1710 Karar nolu kararıyla iptal edilmiştir.
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Şehir Planlama Müdürlüğü tarafından İSKİ'den görüş alınarak ilgili yasalar ve yönetmelikler doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ölçekli Sarıgazi Nazım İmar Planı 16.01.2009 tarih 75 sayılı Meclis Kararı ile kabul edilmiş olup 06.02.2009 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onanmıştır. Plan notlarında "18.01.1993 onay tarihli 1/1000 ölçekli Islah İmar Planları iptal edilmeden önce bu planlara göre verilen haklar müktesep hak kabul edilip uygulamalar bu ruhsatlar üzerinden yapılacaktır. Yeni yapılacak ruhsat uygulamalarında ise 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hükümleri geçerli olacaktır." hükmü eklenmiştir. Ancak rapora konu gayrimenkuller için alınmış olan inşaat ruhsatları 06.02.2009 onay tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planınca kazanılmış hak sayılmakta iken İstanbul 1. İdare Mahkemesinin 2008/207 Esas sayılı ve İstanbul 2. İdare Mahkemesinin 2007/879 Esas sayılı kararlarıyla konu planlar iptal edildiğinden 06.10.2008 tarihli Sarıgazi Belediye Başkanlığı yazısı ile değerlendirme konusu taşınmaz üzerindeki inşaat faaliyetinin durdurulması istenmiştir.
- 5747 sayılı yasa ile Yenidoğan, Samandıra ve Sarıgazi kademe belediyeleri birleştirilerek Sancaktepe İlçe Belediyesinin kurulması, bölgenin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları açısından tekrar ele alınması gerekliliğini ortaya koymuş, 24.11.2009 tarihinde 1/5000 ölçekli Sancaktepe nazım imar Planı onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Nazım Plan gereği hazırlanan 1/1000 Ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planı 15.02.2010 tarihinde Büyükşehir Belediyesince onanarak yürürlüğe girmiştir.

- 15.02.2010 tarihli 1/1000 ölçekli Sancaktepe Uygulama İmar Planına göre 11.11.2010 tarihli avan proje onaylanmış ve proje kapsamında yer alan bazı bloklar için 17.06.2010 tarihli Yapı Ruhsatları düzenlenmiştir.

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

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

Sancaktepe Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan 16.11.2011 tarihli takyidat kayıtlarına göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki beyan mevcuttur.

Beyanlar Bölümünde: "Tarım Reform Gen. Müd.'nün beyanına göre intikalin tarım reformu uygulanmasında geçersiz sayılacağı beyanı " bulunmaktadır.

Tapu ve Kadastro Müdürlüğü'nün, 3083 Sayılı Sulama Alanlarında Arazi Düzenlemesine Dair Tarım Reformu Kanunu Hk. Genelgesinin "Kaldırılan ve Uygulanmayacak Hükümler" başlıklı 10. Maddesinde;

"Ayrıca 26/ Temmuz/1972 tarih 1617 sayılı kanunun 6 ncı maddesi gereğince, devir ve temlik hakkının sınırlandırılmasına, 7 nci maddesi gereğince ifraz ve taksim hakkının kısıtlanmasına ilişkin olarak "Mülkiyet İntikalinin Toprak ve Tarım Reformunun uygulanması açısından, geçersiz sayılacağı" şeklinde tapu kütük sahifesinin beyanlar hanesine yeni şerhler verilmemeli ve daha Önce şerh verilmiş olanların bu taşınmaz mallarla ilgili her türlü talep ve işlem sırasında terkin işlemi resen yapılmalıdır."

denilmektedir. Bu nedenle konu beyanın kaldırılması gerekli olduğu düşünülmeyle birlikte hükmünü yitirmiş olması gerektiği düşüncesi, SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde yer almakta olup gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

4. GAYRİMENKULLERİN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ

4.1. Gayrimenkullerin Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri



Değerlemeye konu olan gayrimenkuller, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Emek Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup kuzey yönde Atatürk Caddesi, güney yönde imar planında sağlık tesis alanı olarak tanımlanan hâlihazırda boş parsel, doğu yönünde Sarıgazi Orman Ürünleri İşletmesi, batı yönünde Ordu Caddesi ile sınırlanmıştır.

Bölgede özellikle site biçiminde yapılmış ve inşası devam eden konut projeleri, bölgenin fiziksel silueti yanında sosyo ekonomik yapısının da değişmesine yol açmıştır. Konut projeleri ile değişen nüfusa paralel olarak gereksinim duyulan sosyal alanlar, son süreçte hız kazanan plan çalışmaları ile çözümlenmektedir. Bu doğrultuda konu gayrimenkullerin de yakın çevresinde kamusal donatı alanlarına ayrılan boş durumda arsalar mevcuttur.



Konu Gayrimenkullerin Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

Mesafeler	Uzaklıklar (km)
Çekmeköy	4.00
Ümraniye	9.0
Üsküdar	15.00
Kadıköy	15.00
Harem Otogar	19.0
Sabiha Gökçen Havalimanı	25.0



Bölgenin özellikle son yıllarda dokusu değişmeye başlamış, sanayi ve depolama amaçlı yapılar ile iç kısımlarda kalan düzensiz yapılaşmaların yoğun olduğu bölge özellikle 1990'lı yıllarda gerçekleştirilen konut projeleri ile birlikte hareketlenmiştir. Bölgenin gerek Fatih Sultan Mehmet, gerek Boğaziçi köprülerine yakınlığı, TEM Otoyolu ve Sabiha Gökçen Havalimanına olan karayolu bağlantılarının diğer kent merkezleri ile sağladığı ulaşım avantajları ile metro hattının bölgeden geçeceğinin kesinlik kazanması bölgenin önemini artırmış olup bölgede nitelikli konut projelerinin yapılması hız kazanmıştır. Özellikle son yıllarda kurumsal ölçekli firma yatırımları ile bölgede birçok konut projesi gerçekleştirilmiştir. KC Sarı Konaklar, Merit Life, Simple City, Akasya Evleri, Ağaoğlu Eltes Güneşi, Adapark, İdealist Kent, Aqua Manors bölgede yapılmış veya inşaatı devam eden bazı konut projeleridir.

4.2. Gayrimenkullerin Tanımı

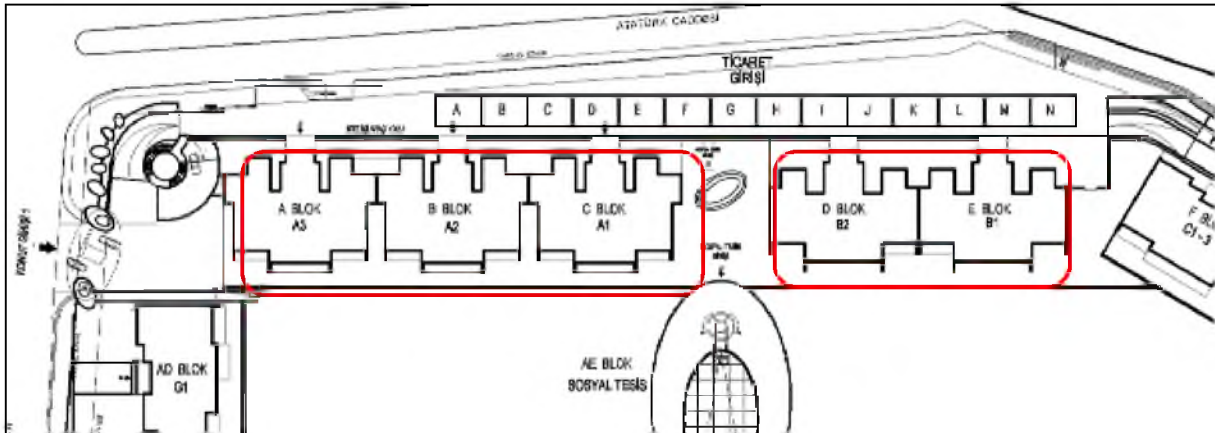
Gayrimenkullerin Yapısal, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeve İlişkin değerlendirme yapılıyorsa proje hakkında detaylı bilgi

Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi, 1 pafta 1958 numaralı parselde inşa edilmekte olan "Aquacity 2010" isimli projedir. Projenin yer aldığı 1958 parsel geometrik olarak düzgün yamuğa benzemektedir. Konu parsel kuzeyde Atatürk Caddesine ~157 metre, batı yönünde Ordu Caddesine~165 metre, güneyde planlanan imar yoluna~393 metre, doğu yönünde planlanan imar yoluna~240 metre cephesi bulunmaktadır. Parsel çevresi sac panellerle çevrili olup parsel üzerinde hâlihazırda inşa faaliyetleri devam etmektedir. Parsel üzerinde ayrıca tek katlı prefabrik tarzda yapılmış proje satış ofisi ve teknik ofislerin bulunduğu şantiye birimleri bulunmaktadır.



Proje kapsamında Likya, Frigya ve Karya olarak adlandırılan 3 tipte konut blokları, ticaret bloğu, sosyal tesis bloğu olmak üzere projede toplam 29 blok mevcut olup 1118 konut, 14 ticari ünite ve bir sosyal tesisten oluşmaktadır. Projenin zemin altı 2. Bodrum Kat ve 1. Bodrum Kat seviyesi müşterek kapalı otopark olarak tasarlanmıştır.

4.2.1. Gayrimenkullerin İnşaat ve Teknik Özellikleri

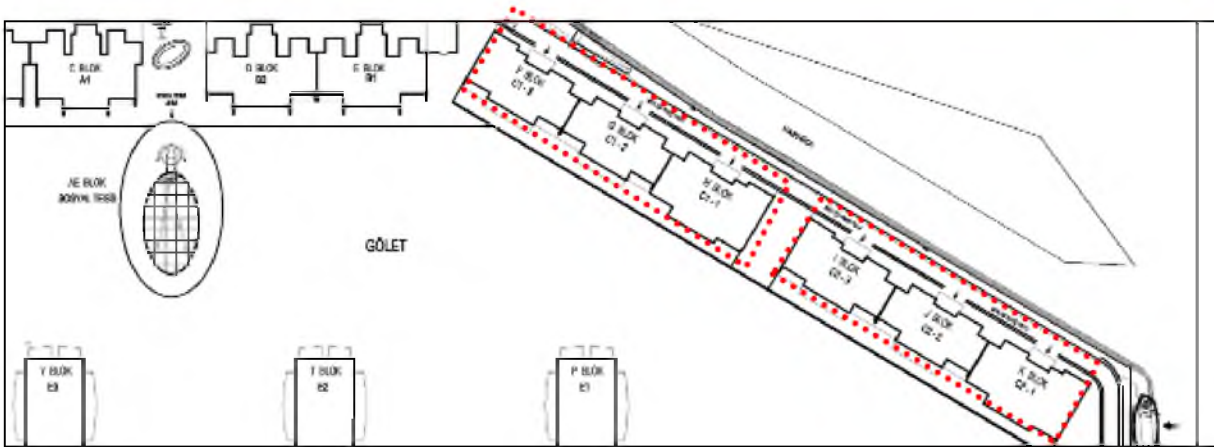


LİKYA A TİPİ – ESKİ A3, A2, A1 BLOK – YENİ A, B ve C BLOK

Proje kapsamında "Likya A" olarak tanımlanan A tipi 3 adet blok bulunmakta olup bu bloklar mimari projesinde **A (A3), B (A2) ve C (A1)** olarak adlandırılmıştır. Bloklar mimari projesine göre 2 bodrum, zemin, 10 normal kat ve çatı piyesinden oluşmaktadır. Blokların 2. Bodrum kat ve 1. Bodrum katı merdiven ve asansör vasıtası ile otopark ile irtibatlandırılmıştır. Bu tip bloklarda zemin katta 3 adet (2+1) daire, 1 ile 9. Normal katlar arasındaki normal katlarında 2 adet (3+1) daire, 1 adet (2+1) daire, 10. Normal katta 2 adet (3+1) daire ve 2 adet (2+1) Ç. P. dubleks daire olmak üzere her bir blokta 34'er adet konut bulunmaktadır.

LİKYA B TİPİ – ESKİ B2, B1 BLOK – YENİ D, E BLOK

Proje kapsamında "Likya B" olarak tanımlanan B tipi 2 adet blok bulunmakta olup bu bloklar mimari projesinde **D (B2) ve E (B1)** olarak adlandırılmıştır. Bloklar mimari projesine göre 2 bodrum, zemin, 10 normal kat ve çatı piyesinden oluşmaktadır. Blokların 2. Bodrum kat ve 1. Bodrum katı merdiven ve asansör vasıtası ile otopark ile irtibatlandırılmıştır. Bu tip bloklarda zemin katta 4 adet (1+1) daire ve 1 ile 9. Normal katlar arasındaki normal katlarında 2 adet (2+1) daire, 2 adet (1+1) daire, 10. Normal katta 2 adet (2+1) daire ve 2 adet (2+1) Ç. P. dubleks daire olmak üzere her bir blokta 44'er adet konut bulunmaktadır.



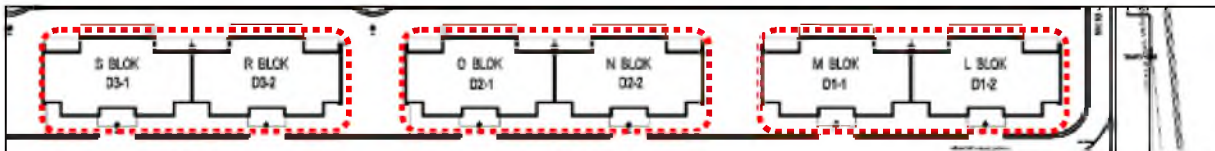
FRİGYA C1 ve C2 TİPİ – ESKİ C1-3, C1-2, C1-1 VE C2-3, C2-2, C2-1 BLOK – YENİ F,G,H ve I, J ve K BLOK

• F,H ve I,K Bloklar

C blok tipinde köşe bloklar aynı tiplerde olup bloklar mimari projesine göre 2 bodrum, zemin, 10 normal kat ve çatı piyesinden oluşmaktadır. 2. Bodrum kat ve 1. Bodrum katı merdiven ve asansör vasıtası ile otopark ile irtibatlandırılmıştır. Bu tip bloklarda zemin katta ve 1 ile 9. Normal katlar arasındaki normal katlarının her birinde 1 adet (2+1) daire, 2 adet (1+1) daire, 1 adet (3+1) daire, 10. Normal katta 2 adet 4+1 Ç. P. dubleks daire, 2 adet (2+1) Ç. P. dubleks daire olmak üzere her blokta 44'er adet konut bulunmaktadır.

• G ve J Bloklar

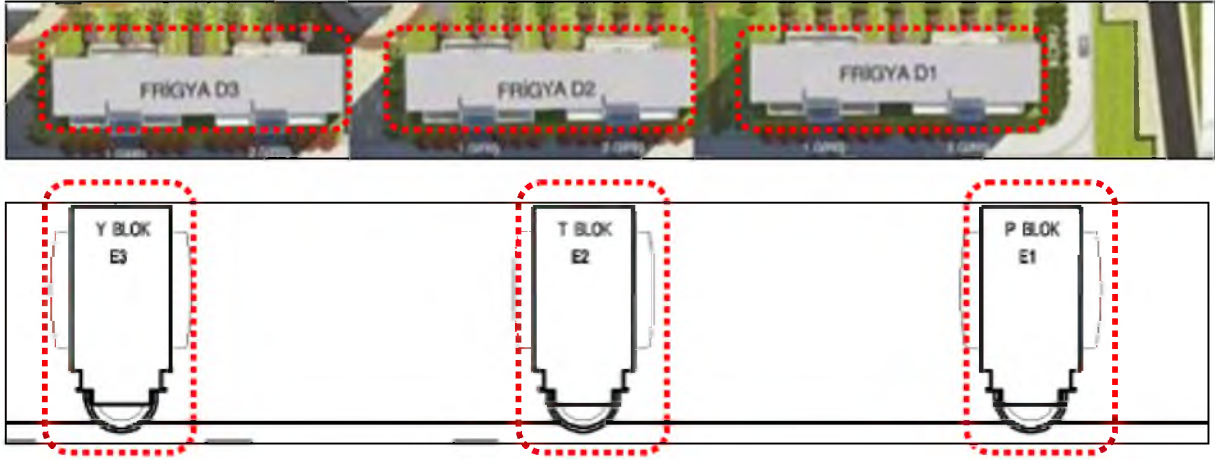
C blok tipinde köşe bloklar aynı tiplerde olup bloklar mimari projesine göre 2 bodrum, zemin, 10 normal kat ve çatı piyesinden oluşmaktadır. 2. Bodrum kat ve 1. Bodrum katı merdiven ve asansör vasıtası ile otopark ile irtibatlandırılmıştır. Bu tip bloklarda zemin katta ve 1 ile 9. Normal katlar arasındaki normal katlarının her birinde 2 adet (2+1) daire ve 2 adet (1+1) daire, 10. Normal katta 2 adet (4+1) Ç. P. dubleks daire, 2 adet (2+1) Ç. P. dubleks daire olmak üzere her blokta 44'er adet konut bulunmaktadır.



FRİGYA D1, D2 ve D3 TİPİ – ESKİ D1-2 ve D1-1, D2-2 ve D2-1, D3-2 ve D3-1 BLOK – YENİ L ve M, N ve O, R ve S BLOK

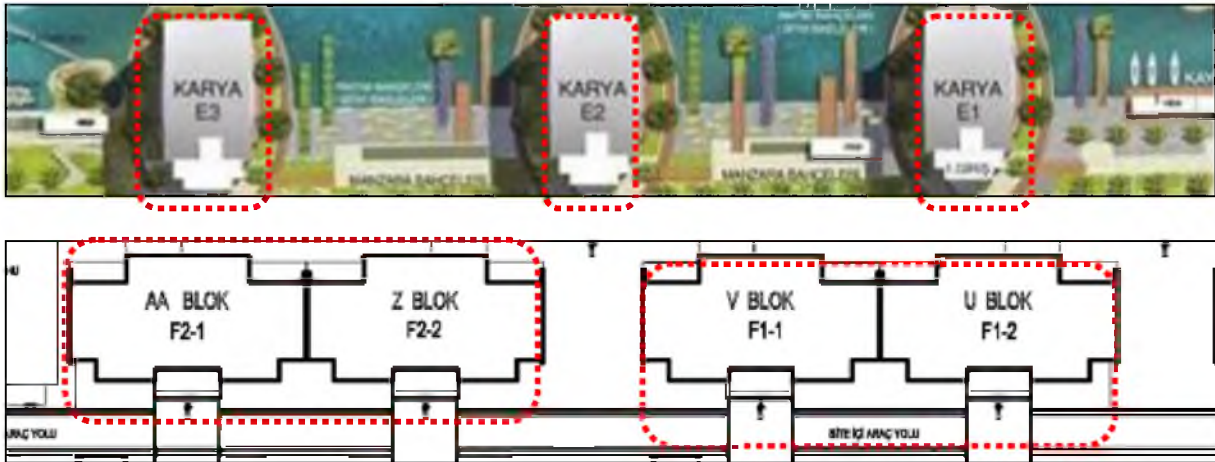
Proje kapsamında "Frigya D" olarak tanımlanan D tipi 6 adet blok bulunmakta olup bu bloklar mimari projesinde L (D1-2) ve M (D1-1), N (D2-2) ve O (D2-1), R (D3-2) ve S (D3-1) olarak adlandırılmıştır. Bloklar mimari projesine göre 2 bodrum, zemin, 10 normal kat ve çatı piyesinden oluşmaktadır. Blokların 2. Bodrum kat ve 1. Bodrum katı merdiven ve asansör vasıtası ile otopark ile

irtibatlandırılmıştır. Bu tip bloklarda zemin katta ve 1 ile 9. Normal katlar arasındaki normal katlarının her birinde 2 adet (2+1) daire, 2 adet (1+1) daire, 10. Normal katta 2 adet (4+1) Ç. P. dubleks daire, 2 adet (2+1) Ç. P. dubleks daire olmak üzere her blokta 44'er adet konut bulunmaktadır.



KARYA E TİPİ – ESKİ E1, E2 ve E3 BLOK – YENİ P, T ve Y BLOK

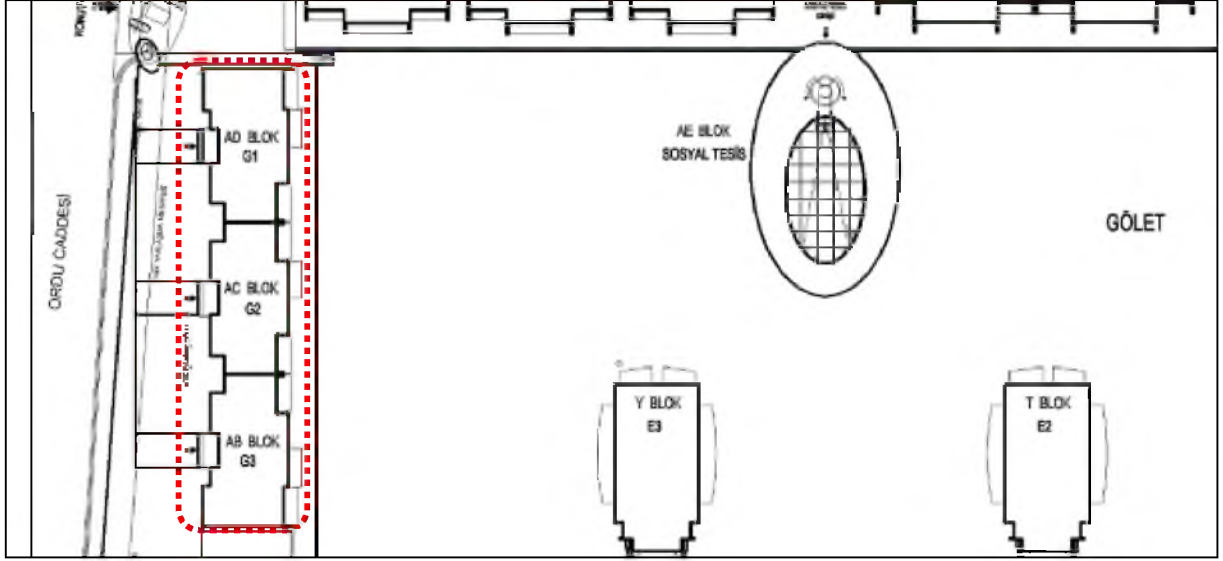
Proje kapsamında "Karya" olarak tanımlanan E tipi 3 adet blok bulunmakta olup bu bloklar mimari projesinde P (E1) – T (E2) – S (E3) olarak adlandırılmıştır. Bloklar mimari projesine göre 2 bodrum, zemin, 10 normal kat ve çatı piyesinden oluşmaktadır. Blokların 2. Bodrum kat ve 1. Bodrum katı merdiven ve asansör vasıtası ile otopark ile irtibatlandırılmış, bu katlarda genel malzeme deposu olarak mimari projesinde tanımlanmıştır. Bu tip bloklarda zemin katta ve 1 ile 9. Normal katlar arasındaki normal katlarının her birinde 2 adet (2+1) daire, 2 adet (1+1) daire, 1 adet (3+1) daire, 10. Normal katta 1 adet (2+1) Ç. P. dubleks daire, 2 adet (3+1) Ç. P. dubleks daire ve 1 adet (4+1) Ç. P. dubleks daire olmak üzere her blokta 55'er adet konut bulunmaktadır.



FRİGYA F TİPİ – ESKİ E1, E2 ve E3 BLOK – YENİ P, T ve Y BLOK

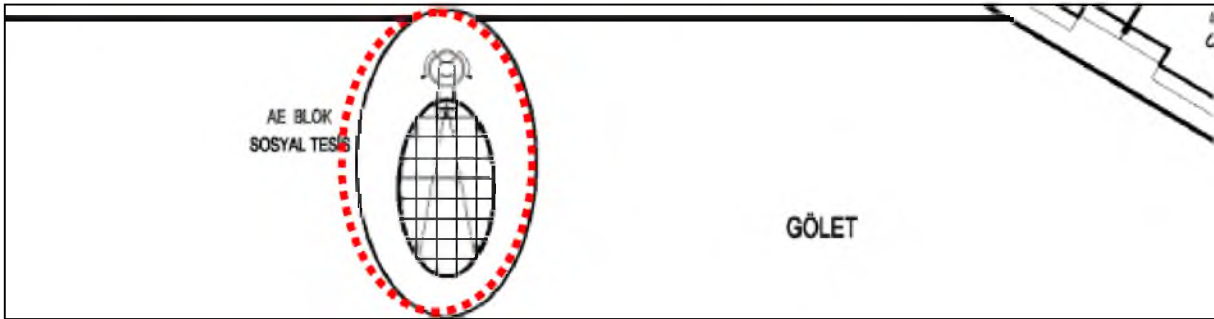
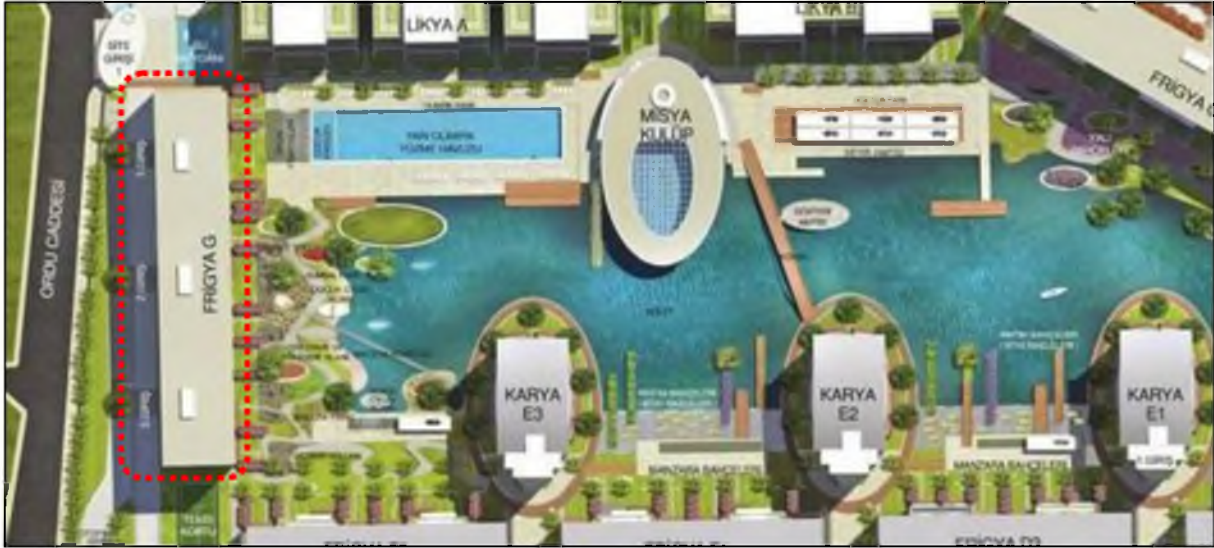
Proje kapsamında "Frigya F" olarak tanımlanan F tipi 4 adet blok bulunmakta olup bu bloklar mimari projesinde U (F1-2), V (F1-1), Z (F2-2) ve AA (F2-1) olarak adlandırılmıştır. Bloklar mimari projesine göre 2 bodrum, zemin, 10 normal kat ve çatı piyesinden oluşmaktadır. Blokların 2. Bodrum kat ve 1. Bodrum katı merdiven ve asansör vasıtası ile otopark ile irtibatlandırılmıştır. Bu tip bloklarda zemin

katta ve 1 ile 9. Normal katlar arasındaki normal katlarının her birinde 2 adet (2+1) daire, 1 adet (3+1) daire, 10. Normal katta 2 adet 4+1 Ç. P. dubleks daire, 1 adet (3+1) Ç. P. dubleks daire ve 1 adet (2+1) Ç. P. dubleks daire olmak üzere her blokta 34'er adet konut bulunmaktadır.



FRİGYA G TİPİ – ESKİ G3, G2 ve G1 BLOK – YENİ AB, AC ve AD BLOK

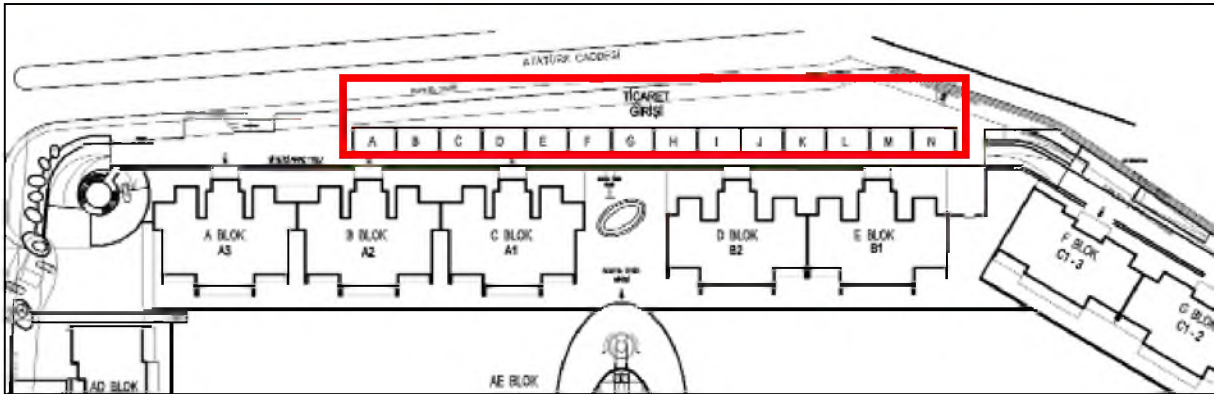
Proje kapsamında "Frigya G" olarak tanımlanan G tipi 3 adet blok bulunmakta olup bu bloklar mimari projesinde AB (G3), AC (G2) ve AD (G1) olarak adlandırılmıştır. Bloklar mimari projesine göre 2 bodrum, zemin, 10 normal kat ve çatı piyesinden oluşmaktadır. Blokların 2. Bodrum kat ve 1. Bodrum katı merdiven ve asansör vasıtası ile otopark ile irtibatlandırılmıştır. Bu tip bloklarda zemin katta ve 1 ile 9. Normal katlar arasındaki normal katlarının her birinde 2 adet (2+1) daire, 1 adet (3+1) daire, 10. Normal katta 2 adet (4+1) Ç. P. dubleks daire, 1 adet (4+1) Ç. P. dubleks daire olmak üzere her blokta 33'er adet konut bulunmaktadır.



SOSYAL TESİS – AE BLOK

Proje kapsamında sosyal tesis "Misya kulüp" olarak adlandırılmıştır. Sosyal tesis 2 bodrum, zemin + 1 normal kattan oluşmaktadır. 2. Bodrum kat ve 1. Bodrum katta kapalı otopark ile ilişkilendirilmiş olup bloğun 2. Bodrum katında Bahçe sulama deposu, bahçe sulama mekanik alanı, açık ve kapalı havuz denge deposu, Kapalı havuz mekanik alanı, sarnıç ve sarnıç mekanik alanı bölümleri, 1. Bodrum katta tesisat odası-depo, duşlar, soyunma odaları, sauna tanımlanmıştır. Sosyal tesis zemin katında kapalı havuz, giriş holü, lobi, Cafe, WC bölümleri, 1. Normal katta fitness salonu ve idari ofisler tanımlanmıştır.





TİCARET BLOK

Proje kapsamında ticari üniteler kuzey yönde Baraj yoluna cepheli blokların 1. Bodrum katlarında planlanmıştır. Mimari projesine göre 14 adet ticari ünite bulunmaktadır. Mimari projesinde bağımsız bölümler 1 adet Market, 3 adet Mağaza, 2 adet Cafe, 4 adet Cafe/Restaurant, 2 adet Pasaj içi Dükkan ve 2 adet Dükkan tipi olarak planlanmıştır.



4.2.2. Gayrimenkullerin İç Mekan Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller inşaat aşamasında olup yaklaşık inşaat seviyeleri sonuç kısmında değerlendirme tablosunda belirtilmiştir.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Seranit Granit Seramik Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve İncesu İnşaat Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında yapılan 20.08.2007 tarihli sözleşmede gayrimenkulün teknik şartnamesinde belirtilen özellikler aşağıdaki gibidir.

I: PROJE GENELİ

Projede elektrik, su, kanalizasyon, telefon altyapısı, yüksek veya orta gerilimden, alçak gerilim elde eden trafo ve şalt grubu vaziyet planında Sinpaş'ın belirleyeceği yerlerde iç özel yollar, gereken yerlerde yüzme havuzu, havuzlar, göletler ve/veya süs havuzları, yeterli otopark, yeşil alanlar olarak düzenlenebilecek alanlar bulunacak, siteye güvenlik kontrolü altında yeteri kadar kontrollü noktadan girilecek, site çevresi güvenlik duvarı ile çevrilecek özgün ve kaliteli bir site imajı veren site girişi teşkil edilecektir.

II: YAPILAR

a. İnşaat Tarzı: Betonarme karkas veya tünel kalıp metodu ile inşa edilecek, projelendirme öncesinde zemin etüdü yapılacak, temel radye jeneral olarak teşkil edilecektir. Betonarme yapıda projesinde öngörülen vasıfla B20 ve üzeri betonarme beton, SIIIA kalitesinde beton çeliği ve/veya Hasır çelik kullanılacaktır.

Dış cephelerde ısı yalıtım detaylarına uyarak, tuğla-gaz beton, prekast ve prefabrik yapı elemanları kullanılacaktır. Cephenin tipine göre dış cephe kısmen seramik, ahşap ve/veya akrilik dış cephe kaplamaları yapılacaktır.

Ahşap ve çelik taşıyıcı oturma çatı yapılacak, kiremit bitüm esaslı mineral kaplı membran veya benzeri çatı örtüleri kullanılacaktır.

b. Kapılar-Pencereler: Dış cephe doğramaları PVC pencere doğraması yapılacak , TSE belgeli çift cam (ısıcam) kullanılacaktır. İç kapılar panel prese kapı kanadı olacaktır. Kapı kilitleri ve menteşeler TSE standartlarına uygun, dış kapı çelik kasalı, çelik konstrüksiyonlu, çelik kapı kasası ve çift emniyet kilitli güvenlik kapısı olacaktır.

c. Elektrik Tesisatı :TSE kalite belgeli kablo, anahtar, prizler, otomatik sigortalar kullanılacaktır. Yapıda beş katı geçen bloklar asansörlü olacak, elektrik kesintilerinde asansörü çalıştıracak güçte jeneratör bulunacaktır. Site içi aydınlatma şebeke tesisatı yapılacaktır.

d. Sıhhi Tesisat- Kalorifer Tesisatı: Isıtma temin edilebilirse doğalgazla sağlanacak, doğalgaz tesisatı kombinin bulunduğu mekana kadar tesis edilecektir. Kombin bağlanacağı yer hermetik bacalı olmak üzere projede belirlenecektir.

Yapılar kaloriferle döşmeden önce radyatörle ısıtılacak, tesisat altyapısı buna göre hazırlanacaktır. Radyatör ve/veya döşmeden ısıtma boruları TSE standartlarına uygun olacaktır. Hermetik kombi satış sonrasında evin alıcısı tarafından tesis edilir.

Su ve pis su tesisatları banyo ve mutfak mahallerine kadar getirilecek, tesisatta TSE kaliteli belgeli PVC malzemeler kullanılacaktır.

Hidrafor ve su deposu bulunacak, elektrik kesildiğinde de binanın tümünü çalıştıracak güçte bir jeneratör tesis edilecektir.

e. İç Dekorasyon : Dairelerin iç mekanlarında sadece taban döşemesi, banyo ve mutfak iç dekorasyonu (seramik, vitrifiye, tesisat) ve iç boyalar sözleşme dışıdır.

f. Apartman lobisi ve Kat holleri, Merdivenler: Projesine uygun olarak dekore edilecek, modern, minimalist veya dömi klasik tarzda olacak, Granit seramik veya taban ve döşemeleri, dekorasyona uygun ve kaliteli aydınlatma armatürleri bulunacaktır. Merdivenler granit seramik veya mermerden teşkil edilecektir.

Dış cephe akrilik boya ile kaplanacak, mimari projede belirtilen yerlerde gerekirse cam, ahşap, granit, seramik cephe elemanları kaplanacaktır.

5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

5.1. Demografik veriler

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

Ülke nüfusunun % 76,3'ü il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Toplam nüfusun % 76,3'ü il ve ilçe merkezlerinde ikamet ederken, % 23,7'si belde ve köylerde ikamet etmektedir. İl ve ilçe merkezlerinde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il % 99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise % 32 ile Ardahan'dır.

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

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

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

5.2. Ekonomik Veriler

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

Fonunun Ocak 2011'de yayınladığı tahminlere göre 2011 yılı için dünya ekonomisinin yüzde 4,4 büyümesi öngörülmektedir.

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

Büyüme Oranları, Kaynak: Dünya Ekonomik Görünümü, Ocak 2011, IMF

* IMF Tahmini

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

Yıllar	Cari fiyatlarla GSYH (Milyon YTL)	Gelişme hızı %	Cari fiyatlarla GSYH (Milyon \$)	Gelişme hızı %	Sabit fiyatlarla GSYH (Milyon YTL)	Gelişme hızı %
1999	104 596	49.0	247 544	-8.6	67 841	-3.4
2000	166 658	59.3	265 384	7.2	72 436	6.8
2001	240 224	44.1	196 736	-25.9	68 309	-5.7
2002	350 476	45.9	230 494	17.2	72 520	6.2
2003	454 781	29.8	304 901	32.3	76 338	5.3
2004	559 033	22.9	390 387	28.0	83 486	9.4
2005	648 932	16.1	481 497	23.3	90 500	8.4
2006	758 391	16.9	526 429	9.3	96 738	6.9
2007	843 178	11.2	648 625	23.2	101 255	4.7
2008	950 534	12,7	742 094	14.4	101 922	0,7
2009	952 559	0,2	616 703	-16,9	97.003	-4,8
2010	1 105 101	16,0	735 828	19,3	105 680	8,9

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

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

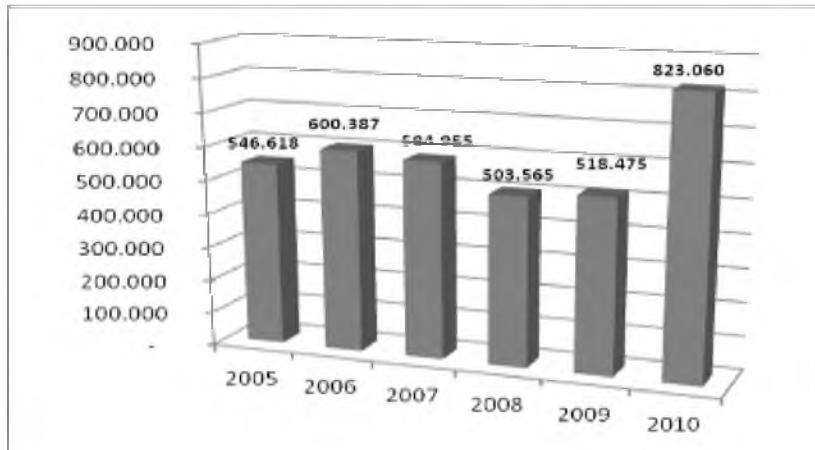
Dünyanın önde gelen gayrimenkul hizmetleri ve finansal yönetim şirketlerinden ABD'li Jones Lang LaSalle'in raporuna göre, 2009 yılında 209 milyar dolarla sekiz yılın en düşük seviyesinde olan gayrimenkul yatırımları 2010 yılında yüzde 50 yükselerek 316 milyar doları bulmuştur. Gayrimenkul piyasasında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

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

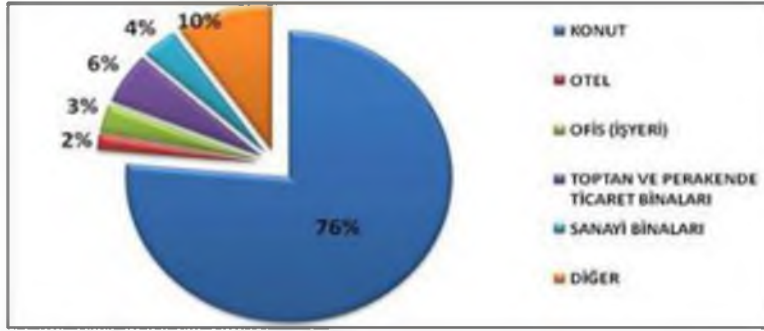
PwC ve Urban Land Institute (ULI) işbirliğinde hazırlanan "Avrupa Gayrimenkul Piyasalarında Gelişen Trendler 2011" Raporu'na göre Avrupa'daki kemer sıkma politikaları, katı düzenlemeler ve ülke borçlarındaki krizlerle birlikte hala kısıtlı düzeyde kalan kredi piyasası nedeniyle 2011'in Avrupalı gayrimenkulcüler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

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

İnşaatların başlama iznini oluşturan yapı ruhsatları yıllar itibari ile bina üretimini ve gelişimini göstermektedir.



Yandaki grafik TÜİK verilerine göre son 5 yıl içerisinde Yapı Ruhsatlarının, son süreçte olan artışı krizin etkilerinin azaldığını, gayrimenkul sektörünün son yıl sıçrama yaptığını göstermektedir.



Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

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

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

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

5.3. Bölge Verileri

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

İstanbul



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

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

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

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

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

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

İstanbul sosyoekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş ilidir. Yönetmel başkent olma işlevini Cumhuriyet döneminde yitirmişse de, ekonomik alanda Türkiye'nin başkenti sayılabilir. Ülke ekonomisinde en önemli karar, iletişim ve yönetim merkezi İstanbul'dur. Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır.

İstanbul, ülke çapında her türlü mal ve hizmetin toplanıp dağıtıldığı ve yurtdışı bağlantıların kurulduğu, Türkiye'nin en üst düzeydeki hizmet ve ticaret merkezidir. 133 milyar dolarlık yıllık üretimiyle Dünyada 8. sırada yer alır.

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

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

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

SANCAKTEPE İLÇESİ



Sancaktepe İlçesi, 22 Mart 2008 tarih ve 26824 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 5747 sayılı Kanun ile Ümraniye İlçesine bağlı Sarıgazi ve Yenidoğan beldeleriyle, Kartal ilçesine bağlı Samandıra beldesinin birleştirilerek tüzel kişiliklerinin kaldırılması ile kurulmuştur.

Samandıra'nın tarihte rastlanan ilk ismi Demeter'dir. Demeter Yunan Mitolojisinde insanlara toprağı ekip biçmesini öğreten

tarım ve bereket tanrıçasıdır. Ayrıca Samandıra, yabancı hayvan çeşitliliğiyle av için de uygun bir mekândır. Bu özelliği onu Bizans imparatorlarının en gözde sayfiye alanlarından biri haline getirmiştir. Bizans İmparatorlarından II. Tiberius (578–582) ile damadı ve kendisinden sonraki imparator Maurikios (582–602) tarafından Samandıra'ya Damatrys Sarayı'nı inşa ettirilmiştir. Kalıntıları günümüze kadar ulaşan Damatrys Sarayı, inşa edilme amacı olan av ve dinlenmenin yanı sıra, İstanbul'un Anadolu'ya açılan kapısı olması ve Anadolu'ya yapılacak olan seferler doğrultusunda güzergâh üzerinde olması nedeniyle Bizans ordusunun toplanma ve konaklama bölgesi olarak kullanılmıştır. Boyutları ve nitelikleri göz önüne alındığında Bizans'tan günümüze ulaşan belki de en önemli yapı burasıdır.

1296'da İstanbul'da çok şiddetli bir deprem olmuştur. Bu depremde şehir harab olmuş ve şehir toparlanıncaya kadar merkez geçici bir süre için Samandıra'ya taşınmıştır. İmparator Andronikos II. Paleologos'un ölümünden üç ay sonra, Osmanlı Komutanı Abdurrahmangazi'nin, Aydos kalesini fethetmesi ile Samandıra Türk topraklarına geçmiştir. Böylece Osmanlı hududu diğer fetihlerle birlikte Karadeniz ve İstanbul'a doğru genişlemiştir. Bu dönemde küçük bir köy yerleşimi niteliğinde olan Samandıra, cumhuriyet yıllarına kadar büyük bir mekânsal gelişime sahne olmadan bu niteliğini korumuştur. Ancak, Cumhuriyet döneminde Kartal İlçesine bağlı bir bucak olan yerleşim, 1992 yılında belediye statüsüne kavuşarak hızla gelişmeye başlamıştır.

Sarıgazi'de yoğunluğun artması Anadolu'dan İstanbul'a göçlerin yanı sıra, 1970'lerden sonra İstanbul'un çeşitli semtlerinde yapılan kamulaştırmalar sonucu yer seçimi olarak tercih edilmesiyle başlamıştır.

Coğrafi Konum:

Sancaktepe İlçesi İstanbul'un Anadolu yakasında yer almaktadır. Kuzeyinde Çekmeköy, güneyinde Kartal ve Maltepe, doğusunda Sultanbeyli ve Pendik, batısında ise Ümraniye ve Ataşehir ilçeleri bulunmaktadır. Samandıra, Sarıgazi ve Yenidoğan Beldelerinin birleştirilmesiyle oluşmuştur. 18 mahalle ve 1 köyden oluşan Sancaktepe İlçesi, 65 km² alana sahiptir. Havza niteliği taşıması nedeniyle son derece hassas bir yerleşim olan bölge, Kurtköy Sabiha Gökçen Havalimanı'na olan bağlantıları, TEM otoyolu ve TEM-Kartal bağlantı yolunun sağladığı ulaşım olanakları nedeniyle konumsal önemini arttırmaktadır

Nüfus:

1950'den itibaren doğu bölgelerden ve kent içinden gelen iç göçle artan ilçe nüfusu, ilçenin yerleşiminden görünüşüne, kültürel yaşamından toplumsal yapısına, tüketim biçimine kadar her hususu değiştirmekte, İlçe yeni bir çehre kazanmaktadır.

2010 yılında yapılan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt sonuçlarına göre İlçenin nüfusu 256 442'dir. Sancaktepe nüfus yoğunluğu bakımından, İstanbul ortalamasının üzerindedir.

Ekonomik Yapı:

İlçe, göç yollarının üzerinde oluşu, coğrafi yapısının ve ikliminin yerleşime uygun oluşu nedeniyle çekim merkezi olmuştur. Anadolu'dan büyük kentlere yaşanan yoğun göçten en çok nasibini alan yerlerden biridir. Hızlı nüfus artışı gösteren İlçe, göç aldığı bölgeler arasında Doğu Anadolu ve Karadeniz bölgeleri ön sıralarda yer almaktadır.

İlçede inşaat sektörü hareketlidir. Halk geçimini genellikle inşaat sektöründe çalışarak sağlamaktadır. Bunun yanında, ilçedeki sanayi işkolu yanı sıra, halkın bir kısmı, çevre ilçelerdeki işyerlerinde çalışarak hayatlarını sürdürmektedirler. Lojistik, tekstil sanayi, kereste mamulleri imalatı sanayi, metalden mamul makine ve teçhizat imalatı sanayi, depolama, perakende ticaret iş kollarında da belli bir yoğunluk görülmektedir.

Sancaktepe İlçesinin ekonomik çekirdeğini inşaat sektörü oluşturmaktadır. İlçe sınırları içerisinde bulunan imalat sanayi kuruluşlarının ilçe ekonomisine katkısı bulunmaktadır. Tarım Paşaköy'de köylülerin kendi ihtiyaçlarını gidermeye yönelik olarak yapılmaktadır.

6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Secilmesinin Nedenleri

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

6.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

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

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

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

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

6.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

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

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

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

6.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdirini yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

6.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

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

6.2.3. Maliyet yaklaşımı

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

Sonuç olarak;

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

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

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

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

7. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI

7.1. Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Gayrimenkullerin özellikle son yıllarda hızlı gelişmekte olan bir bölgede yer alması,
- Gayrimenkullerin kentin ana arterlerine yakınlığı ve erişilebilirliğinin yüksek olması,
- Yakın çevresinde daha az bozulmuş doğal bir çevre dokusu bulunması,

❖ ZAYIF YANLAR

- Bölgede nitelikli konut sitelerinin yanı sıra kalitesi düşük konut yapılarının mevcut olması,
- Hızlı gelişen bölgede büyük alanlı arsa arzının kısıtlı olması,
- Bölgede genel anlamda ticaret, sağlık, kültür ve eğitim projelerinin yetersiz olması,
- Bölgede sosyal ve teknik altyapının yetersiz olması,

❖ FIRSATLAR

- Nitelikli konut sitelerinin tercih ettiği bir bölge olması,
- Bölgede gerçekleştirilecek raylı ulaşım sistemi yatırımı,
- Bölgeye hizmet verecek Metro hattının ulaşım kapasitesini ve standardını arttıracak olması,
- İstanbul Metropolitene alanı içindeki yoğunluktan kaçan nüfusun kent çeperinde daha planlı ve az yoğun bölgeleri tercih etmesi,

❖ TEHDİTLER

- Bölgede devam eden projelerin tamamlanmaları ile birlikte bölgedeki trafik yükünün büyük ölçüde artacak olması,
- Diğer kent merkezi dışı yerleşmelerin benzer özellikleri ile bölgeye rakip olması,

7.2. En Etkin Ve Verimli Kullanım Analizi

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

“Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

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

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

Konu gayrimenkuller için yapılan analizler sonucunda, 1 pafta 1958 numaralı parsel üzerinde yer alan AQUACITY 2010 Projesi için gerekli çalışmalar yapılarak inşaat ruhsatı alınmış bulunan fonksiyonu “en etkin ve verimli kullanımı”dır.

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi kullanılmıştır.

7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerlemeye konu olan bölgede benzer niteliklere sahip satılmış ve pazarda yer alan satılık mülkler incelenmiştir.

7.3.1.1. Pazar araştırmaları

Bölgede yapılan Pazar araştırması iki ana bölümden oluşmaktadır.

- Prestijli Konut Projelerindeki Konut ve Dükkan Pazarı
- Ana Gayrimenkulün İçindeki Konut Pazarı

Prestijli Konut Projelerindeki Konut Pazarı

Bölgede yapılan Pazar Analizi çalışmasında yakın çevrede bulunan yeni projeler ve rapora konu gayrimenkulle benzer özellikteki mevcut projeler değerlendirilmiştir.

MERİT LIFE KENT

Rapora konu gayrimenkule yakın olarak konumlanmış Meritlife Kent 73.000 m² alan üzerinde, hepsi iç avlulara dönük yerleştirilmiş binalardan oluşuyor. Toplam 1.032 konut 23 bloktan oluşan sitede, (1+1)'den (3+1)'e değişen büyüklüklerde normal dairelerin yanı sıra, (1+1)'den 5+1'e seçenekli bahçe ve çatı dubleksleri bulunmaktadır.



Merit Life Kent Satış Fiyatları, TL

Daire Tipi	Alan Brüt m ²	Fiyat (TL)	Konut Birim Fiyatı (TL/m ²)
(1+1)	68	110.000-180.000	1.617-2.647
(2+1)	105	195.000-225.000	1.857-2.142
(2+1)	127	230.000-275.000	1.811-2.165
(3+1)	156	285.000-300.000	1.826-1.923
Çatı dubleks	227	395.000-490.000	1.740-2.158

- Satış fiyatları 2. el satış fiyatlarıdır.

GARAGE SIMPLICITY

Garage İnşaat tarafından Sancaktepe Sarıgazi'de inşaatı devam eden Garage Simplicity Evleri, 13500 m² üzerine kurulu 7 blokta 252 konuttan oluşuyor. Projede 88 metrekare ile 210 metrekare arasında değişen normal ve dubleks daireler yer alıyor. 1+1'den (3+1)'e kadar 25 değişik tipte konutun bulunduğu Garage Simplicity Evleri'nde 11 adet de dükkân yer almaktadır.



Garage Simplicity Satış Fiyatları, TL

Daire Tipi	Max Alan Brüt (m ²)	Fiyat (TL)	Konut Birim Fiyatı (TL/m ²)
(1+1)	108-113	203.000-225.000	1.879-1.991
(2+1)	121-163	255.000-375.000	2.107-2.300
(2+1)	156	385.000-400.000	2.467-2.564
(3+1)	172	435.000	2.529
Çatı dubleks	173-210	405.000-582.000	2.341-2.771

SUR YAPI ADAPARK EVLERİ

Adapark Projesi Sancaktepe’de Sur Yapı tarafından inşa edilmektedir. 51 ha alan üzerine kurulacak olan projede 22 blokta 1012 konut bulunmaktadır. Ada Park’ın 1. etabında 284, 2. etabında 160 ve 3. etabında ise 568 konut bulunmaktadır. Projenin 4 yılda tamamlanması öngörülmüştür. 1. etaptaki konutların 2011 yılının kasım ayında yapılması hedefleniyor. Ada Park’ta 3 adet açık yüzme havuzu, 2 adet çocuk havuzu, 1 adet kapalı yüzme havuzu, yürüyüş ve bisiklet parkuru, ağaç evler, kum havuzu, oyun alanları, göletler, fitness, sauna, bulunmaktadır.



Adapark Evleri Satış Fiyatları, TL

Daire Tipi	Alan Brüt (m ²)	Fiyat (TL)	Birim Fiyat (TL/m ²)
(1+1)	66	198.000-205.000	3.000-3.106
(2+1)	80	200.000-235.000	2.500-2.937
(3+1)	139	350.000-379.000	2.517-2.726

- Satış fiyatları satış ofisinden elde edilmiş olup peşin alımlarda % 8-10 iskonto oranı bulunmaktadır.

İDEALİST KENT

İdealistkent; İstanbul Çekmeköy de 330 dönüm arazi üzerine kurulu projesi olup; % 72 si yeşil alan % 12 si inşaat alanı, % 16 sı otopark ve yollara ayrılmıştır. Sitede sosyal donatılar olarak 1,5 dönümlük yapay gölet, koşu ve yürüyüş parkurları, bisiklet yolları, piknik alanları, 500 m2 lik yarı olimpik kapalı yüzme havuzu, anfi tiyatrosu, spor tesisleri, 1 i özel 2 si devlet ve 1 i kreş olmak üzere toplamda 4 okul, ticaret merkezi bulunmaktadır. Villa ve apartlar dan oluşan proje kapsamında 368 ve 508m² büyüklüklerinde değişik 5 villa tipi ile (2+1), (3+1), 4+1 özellikli 4 konut tipi bulunmaktadır.



İdealistkent Konutları Satış Fiyatları, TL

Daire Tipi	Alan Brüt (m ²)	Fiyat (TL)	Birim Fiyatı (TL/m ²)
(2+1)	141	300.000-450.000	2.128-3.191
(2+1)	118	290.000-300.000	2.457-2.542
4+1	200	479.000-510.000	2.395-2.550
6+1	368	650.000-850.000	1.766-2.309

- Satış fiyatları 2. el satış fiyatlarıdır.

WHITE SIDE

İstanbul'un Çekmeköy'de hayata geçirilen White Side Apartments, 13 bin metrekare alan üzerinde 242 daireden oluşuyor. White Side Apartments projesinde aydınlık ve fonksiyonel olarak tasarlanan dairelerin çoğunluğunu 70 ile 136 metrekare arasında (1+1) ve (2+1) tipindeki dairelerden oluşuyor. Projede ayrıca değişik büyüklüklerde (3+1) ve Loft daireler de yer alıyor.



White Side Satış Fiyatları, TL

Daire Tipi	Brüt Alan (m ²)	Fiyat (TL)	Birim Fiyat (TL/M ²)
(1+1)	69-92	200.000-250.000	2.717-2.898
(2+1)	107-130	310.000-450.000	2.897-3.461
(3+1)	150-156	395.000-490.000	2.633-3.141

- Satış fiyatları satış ofisinden alınmıştır.

DAP CENTRO

2009 Eylül ayında proje tamamlanmıştır. Proje 17 dönüm arazi üzerine kurulu 6 katlı, 7 Bloktan oluşmaktadır. 3 cephesi yol olan projenin bu cepheleri ticari alan olarak değerlendirilmiştir. Toplam 203 adet daire ve 30 tip kat planına sahiptir. 70 m² ile 262 m² aralığında değişen (1+1) den 4+1 ` e kadar normal kat planları, bahçe dublexler ve loft (teras dublex) daire seçenekleri ve residencelar bulunmaktadır.



DAP Centro Satış Fiyatları, TL

Daire Tipi	Brüt Alan (m ²)	Fiyat (TL)	Birim Fiyatı (TL/m ²)
(2+1)	70-140	180.000-360.000	2.571-2.571
(3+1)	145-180	275.000-410.000	1.892-2.277
4+1	232	425.000-500.000	1.831-2.155

- *Satış fiyatları 2. El satış piyasasından elde edilmiştir.

AĞAOĞLU ELTES GÜNEŞİ

Ağaoğlu Eltes Güneşi 86.000 m² alan üzerinde inşa edilmiş 12 Blok 1111 adet konuttan oluşmaktadır. (1+1), (2+1), (3+1) ve 4 +1 olmak üzere 17 farklı tip konutun mevcut olduğu projede 1 açık 1 kapalı yüzme havuzu, spor salonu, Sosyal tesis, çarşı ve alışveriş merkezi, çocuk oyun alanları ve her daireye 1 kapalı otopark bulunmaktadır.



Ağaoğlu Eltes Güneşi Satış Fiyatları, TL

Daire Tipi	Brüt Alan (m ²)	Fiyat (TL)	Birim Fiyat (TL/m ²)
(1+1)	68	175.000-235.000	2.573-3.455
(2+1)	100	265.000-320.000	2.650-3.200
(3+1)	117-164	290.000-550.000	2.478-3.353

DAP SPACE CENTER

8.000 m²'lik inşaat alanına sahip proje, 7'şer katlı 9 blok ve 284 bağımsız rezidans tipi daireden meydana geliyor. Dairelerin büyüklükleri 74 m² ile 224 m² arasında değişiyor. Sitede kapalı otopark, açık ve kapalı yüzme havuzu, çok amaçlı spor sahası, çocuk oyun alanları, bisiklet yolu, yürüyüş parkuru ve bunun gibi birçok özellik bulunmaktadır.



DAP SPACE CENTER Satış Fiyatları, TL

Daire Tipi	Brüt Alan (m ²)	Fiyat (TL)	Birim Fiyat (TL/m ²)
(1+1)	74-85	150.000-200.000	2.027-2.352
(2+1)	100-170	198.000-320.000	1.982-1.882
(3+1)	145-197	270.000-460.000	1.862-2.335

**Satış fiyatları 2. El satış piyasasından elde edilmiştir.*

TRİAD PARK

25.000m² alan üzerinde inşa edilen Triad Park Konut Projesi, 272 konut ve 25 dükkândan meydana gelmektedir. 5 katlı 12 blok halinde yükselen Triadpark projesi Hisar Yapı tarafından yapılmaktadır. Projede çocuk havuzu ve çocuk oyun parkı ile masa tenisi, bilardo salonu gibi aktivite alanları, basketbol ve voleybol sahaları, fitness center, buhar odası, sauna, solaryum, yarı olimpik yüzme havuzu gibi alanlar yer almaktadır.



TRİAD PARK Satış Fiyatları, TL

Daire Tipi	Brüt Alan (m ²)	Fiyat (TL)	Birim Fiyat (TL/m ²)
(1+1)	91	140.000-170.000	1.538-1.868
(2+1)	120	200.000-240.000	1.666-2.000
(3+1)	155	245.000-315.000	1.580-2.032
4+1	210	365.000	1.738

**Satış fiyatları 2. El satış piyasasından elde edilmiştir.*



YEŞİL KORU EVLERİ

5000 m² arazi üzerinde 3 ayrı bloktan oluşan Yeşilkoru Evleri Sitesi'nde 96 konut bulunmaktadır. Brüt alanları 141 m²'den oluşan bu sitede kapalı ve açık otoparkı bulunmaktadır. Toplam 96 daireden oluşan sitede bütün daireler 3 oda ve 1 salon mimaridedir.

YEŞİL KORU EVLERİ Satış Fiyatları, TL

Daire Tipi	Brüt Alan (m ²)	Fiyat (TL)	Birim Fiyat (TL/m ²)
(3+1)	141	210.000-245.000	1.489-1.737

ORKİDE EVLERİ

Orkide Evleri, 6 blok halinde,149 adet daireden oluşmaktadır. Projenin sosyal donatıları arasında yürüyüş ve bisiklet alanları, şelale ve yapay gölet, kapalı otopark, meyve bahçesi, çocuk parkı, kapalı otopark, güvenlik, fitness, sauna, barbekü alanı ve kapalı havuz bulunmaktadır.



ORKİDE EVLERİ Satış Fiyatları, TL

Daire Tipi	Brüt Alan (m ²)	Fiyat (TL)	Birim Fiyat (TL/m ²)
(1+1)	71	110.000-141.000	1.549-1.985
(2+1)	102-110	170.000-193.000	1.666-1.754
(3+1)	115	218.000-290.000	1.895-2.521
4+1	143	320.000	2.237

Ana Gayrimenkulün İçindeki Konut Pazarı

Değerleme konusu konut projesinin satış ofisinden alınan bilgiler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Niteliği	Tipi	Brüt Alan (m ²)	Fiyat (TL)	Birim Fiyatı (TL/M ²)
(2+1)	Likya A Blok	127,73-140,69	485.500-473.000	3.362-3.800
(2+1) Dupleks	Likya A Blok	110,23	360.500	3.270
(3+1)	Likya A Blok	143,59-159,50	483.000-536.500	3.363
(1+1)	Likya B Blok	86,98-110,39	321.500-448.500	3.696-4.062
(2+1)	Likya B Blok	103,31-119,45	347.500-401.500	3.363-3.361
(2+1) Dupleks	Likya B Blok	145,33	488.500	3.361
(2+1)	Frigya G Blok	96,11-117,44	329.500-422.500	3.428-3.598
(3+1)	Frigya G Blok	131,96	452.000	3.425

**Satış fiyatları satış ofisinden elde edilmiş peşin alımlarda % 12 iskonto gerçekleştiği bilgisi verilmiştir.*

**Satış ofisinden elde edilen fiyatlar dekorasyonsuz fiyatlardır.*

Emsal Ticari Ünite (Dükkân/Mağaza) Araştırmaları

Proje kapsamında 14 adet ticari ünite birimleri bulunmakta olup bu nedenle konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yer alan satılık ve kiralık ticari ünite verileri elde edilmiş olup aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Bölgedeki Satılık Dükkân Emsalleri

Emsal Karşılaştırma	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Satış Fiyatı, .-TL	1200000	250000	1000000	1500000
Alanı,m ²	Z:400	B:37 Z:37	B:115 Z:115 A.K:115	Z:245
Birim Satış Fiyatı .- TL/m ²	3000	5000	5263	6122
Konumu	Merkeze 600m	Merkeze 500m	Merkeze 200m	Merkeze 700m
Cephe / Algılanabilirlik	Orta / Yak 5 Yaş Bina	İyi / Yeni Bina	İyi / Yeni Bina	Çok İyi/ Prestijli Site

Bölgedeki Kiralık Dükkân Emsalleri

Emsal Karşılaştırma	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Kiralık Fiyatı, .-TL/AY	5000	2000	4500	3500	7000
Alanı,m ²	Z:400	B:37 Z:37	B:115 Z:115 A.K:115	B:150 Z:150	B:100 Z:100 A.K:100
Birim Kira Fiyatı .- TL/m ²	13	40	24	18	26.92308
Konumu	Merkeze 600m	Merkeze 500m	Merkeze 200m	Merkeze 500m	Merkeze 500m
Cephe / Yaş	Orta / Yak 5 Yaş Bina	İyi / Yeni Bina	İyi / Yeni Bina	İyi / Yeni Bina	Çok İyi/ Prestijli Site

7.3.1.2. Emsal Karşılaştırma Analizi Değerlendirme ve Sonuç

Bölgede yapılan emsal projelerdeki konut fiyatları özet olarak aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

EMSAL PROJELER	KONUT SAYISI	MAKSİMUM KONUT BİRİM FİYATI (TL/m ²)
MERİTLİFE KENT	1032	1.617 - 2.647
GARAGE SİMLİCİTY	252	1.879 - 2.771
ADAPARK EVLERİ	1012	2.500 - 3.106
İDEALİSTKENT	-	1.766 - 3.191
WHITE SİDE	242	2.633 - 3.461
DAP CENTRO	203	1.831 - 2.571
AĞAOĞLU ELTES GÜNEŞİ	1111	2.478 - 3.455
DAP SPACE CENTER	-	1.862 - 2.352
TRİAD PARK	272	1.538 - 2.032
YEŞİLKORU	96	1.489 - 1.737
ORKİDE	149	1.549 - 2.521

Bölgedeki prestijli konut projelerinin genel olarak içinde, peyzaj elemanlarının kullanıldığı, sosyal donatıların bulunduğu, güvenli, villa tipi ya da apartman şeklinde yapılaşmanın görüldüğü projelerdir. Bölgedeki prestijli konut projeleri incelenmiş olup, özellikle benzer konseptte apartman tipi ve villa tipi karma kullanımlar olan projeler emsal olarak kullanılmıştır.

Daireler genel olarak 1.500 – 3.500.-TL fiyat aralığında pazarlandığı görülmüştür. Birim değerlerin hesaplanmasında kullanılan, satış ofisi ve emlakçıların beyan ettikleri emsal daire alanlarının yaklaşık %25-40 fazla söylenildiği düşünülmektedir.

Taşınmazlara emsal olabilecek satışa arz edilmiş ticari üniteler; bulunduğu proje, konumu, cephesi, büyüklüğü, tamamlanma oranı gibi değişkenler dikkate alınarak, ayarlanmış birim değer hesaplanmıştır. Pazarda gözlenen satılık ticari ünite emsalleri dikkate alınarak ayarlama analizi tablosu oluşturulmuştur.

Satılık Dükkânlar için emsal analizi:

Konu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
	1200000	250000	1000000	1500000
	Z:400	B:37 Z:37	B:115 Z:115 A.K:115	Z:245
İndirgenmiş Alanı,m²	400	50	190	245
Birim Satış Fiyatı .-TL/m²	3000	5000	5263	6122
Satış İskontosu, %	10%	10%	10%	15%
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, .-TL/m²	2700	4500	4737	5204
Konumu	Merkeze 600m	Merkeze 500m	Merkeze 200m	Merkeze 700m
Ayarlama	30%	25%	-20%	40%
Cephe / Algılanabilirlik	Orta / Yak 5 Yaş Bina	İyi / Yeni Bina	İyi / Yeni Bina	Çok İyi/ Prestijli Site
Ayarlama	25%	15%	15%	-50%
Büyüklük	400	50	190	245
Ayarlama	30%	-30%	10%	15%
Ayarlanmış Birim Değerler (.-TL/m²)	4995	4950	4974	5464
Ayarlanmış Birim Değer, (.-TL/m²)	5096			

Kiralık Dükkanlar için emsal analizi:

Konu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Kiralık Fiyatı, .-TL/AY	5000	2000	4500	3500	7000
Alanı,m ²	Z:400	B:37 Z:37	B:115 Z:115 A.K:115	B:150 Z:150	B:100 Z:100 A.K:100
İndirgenmiş Alanı,m ²	400	50	190	200	260
Birim Kira Fiyatı .- TL/m ²	13	40	24	18	27
Satış İskontosu, %	10%	25%	10%	10%	10%
Gerçekleşebilir Birim Kira Fiyatı, .-TL/m²	11	30	21	16	24
Konumu	Merkeze 600m	Merkeze 500m	Merkeze 200m	Merkeze 500m	Merkeze 500m
Ayarlama	30%	20%	-30%	25%	25%
Cephe / Algılanabilirlik	Orta / Yak 5 Yaş Bina	İyi / Yeni Bina	İyi / Yeni Bina	İyi / Yeni Bina	Çok İyi/ Prestijli Site
Ayarlama	30%	20%	30%	25%	-30%
Büyükük	400	50	190	200	260
Ayarlama	45%	-30%	20%	20%	25%
Ayarlanmış Birim Değerler (-TL/m²)	23	33	26	27	29
Ayarlanmış Birim Değer, (-TL/m²)	27				

Tapu Sicilinde Sarıgazi Mahallesi, 1958 Parselde ortalama inşaat seviyesi %76 olan projede yer alan bağımsız bölümlerin tamamlanması durumundaki ve mevcut inşaat seviyesindeki değerleri bağımsız bölüm bazında ekte tabloda verilmiştir. Tamamlanmış olması durumundaki konut ünitelerinin toplam bugünkü değeri 312.905.981 TL, ticari ünitelerin toplam bugünkü değeri 10.780.000 TL, olmak üzere toplam, 323.685.981 TL, bugünkü inşaat seviyesi ile konut ünitelerinin toplam bugünkü toplam değeri 237.808.545 TL, ticari ünitelerin toplam bugünkü değeri 8.192.800 TL olmak üzere toplam 246.001.345 TL hesaplanmış olup aşağıdaki tabloda yuvarlanmış olarak verilmiştir.

	Toplam Alan m ²	Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (-TL)	Mevcut İnşaat Seviyesindeki Toplam Değeri (-TL)
KONUT / 1118 adet Bağımsız Bölüm	*96.765,29	313.000.000	237.880.000
TİCARİ ÜNİTE / 14 adet Bağımsız Bölüm	**2660,94	10.800.000	8.208.000
Toplam (1132 adet bağımsız bölüm)		323.800.000	246.088.000

*Toplam Alan ek tablolarda bağımsız bölüm ölçeğinde de verilmiş olup bağımsız bölüm brüt alanlarına balkon ve teras alanlarının ilavesi ile hesaplanmıştır. Toplam brüt alan, 96.765,29 m², satışa esas toplam alan ise 121.667,49 m² olarak hesaplanmıştır.

**Dükkanlarda net alan üzerinden değerlendirilmiştir olup toplam alana depo ve eklenti alanları ilave edilmiştir.

Bağımsız bölümlerin tamamlanmış olmaları durumundaki ve mevcut inşaat seviyesine göre değerleri, şerefiye kriterleri doğrultusunda ayarlanmış birim değerler, ekteki bağımsız bölüm değer tablosunda verilmiştir.

7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Konu bağımsız bölümlerin imalatının yaklaşık olarak ince inşaat seviyesine geldiği görülmüştür. Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Seranit Granit Seramik Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve İncesu İnşaat Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında yapılan 20.08.2007 tarihli sözleşmeye göre dairelerin iç mekânlarında sadece taban döşemesi, banyo ve mutfak iç dekorasyonu (seramik, vitrifiye, tesisat) ve iç boyalar sözleşme dışı olduğundan bağımsız bölümler ileri kaba seviyesinde teslim edilecektir. Bu durum dikkate alındığında ortalama %76 inşaat seviyesinde olduğundan ve kat irtifakı kurulduğu, bağımsız bölümlerin kaba inşaatının tamamlandığı görüldüğünden Maliyet Analizi Yöntemi kullanılmamıştır.

7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Ticari üniteler için bölgedeki satılık ve kiralık dükkânların araştırılması ile kapitalizasyon oranı tespit edilerek direkt gelir analizi yapılmış, nakit akımları analizi kullanılmamıştır.

7.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Projede henüz yaşam tam olarak başlamamış olup inşaat devam etmekte olduğundan ticari ünitelerde kiralamar da başlamamıştır. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmada ticari üniteler kira ve satış değerleri irdelenerek aşağıdaki tablo hazırlanmıştır.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Alanı, m²	Z:400	B:37 Z:37	B:115 Z:115 A.K:115
Satış Fiyatı, TL	1200000	250000	1000000
Kiralık Fiyatı, TL/AY	5000	2000	4500
Ro (Kapitalizasyon Oranı)	0,05	0,096	0,054

Emsal 2'de Ro değerinin yüksek olması nedeni ile dikkate alınmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu projede Ro değerlerinin hesaplanmasında, bölgedeki aynı zamanda satılık ve kiralık gayrimenkullerin satış değerleri ve kira değerleri dikkate alınmıştır. Taşınmazlara ait kira değeri Direk Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile Ro değeri, dükkanların konum ve büyüklüklerine göre **0.067 – 0.082** aralığında kabul edilerek 14 adet ticari ünite için toplam **67.950.- TL/AY** olarak hesaplanmıştır.

7.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

Konu projede kat irtifakı kurulduğundan Nakit Gelir Akımları Analizi değerlemede kullanılmamıştır.

7.4. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi

Değerleme çalışmasında Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Seranit Granit Seramik Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve İncesu İnşaat Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında yapılan 20.08.2007 tarihli sözleşmede ;"Arsa sahipleri ile %35 kat karşılığı esasına dayalı bir anlaşma yapılmış olup, hasılatın %65'inin Sinpaş G.Y.O A.Ş. ye ait olacağı ve maliyetin tamamını Sinpaş G.Y.O A.Ş.'nin üstleneceği" belirtilmektedir.

Bu günkü hasılat ve yapılan toplam maliyet dikkate alınarak Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Seranit Granit Seramik Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve İncesu İnşaat Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında yapılan sözleşmenin, Sinpaş GYO A.Ş. payının bu günkü değeri konu gayrimenkullerde kat irtifakı kurulmuş olması ve inşaatın kaba inşaatının tamamlanmış olması nedeniyle hasılat paylaşımı yöntemi ile hesaplanmamış, konu gayrimenkullerin tamamlanması durumundaki Sinpaş G.Y.O. A.Ş. sözleşme payı değeri sonuç bölümünde verilmiştir.

8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu gayrimenkullerin yer aldığı Aqua City 2010 projesi ortalama %76 inşaat seviyesinde olup kat irtifakı kurulmuş ve bağımsız bölümlerin, dükkanlar dışında kaba inşaatı tamamlanmıştır. Bu nedenle piyasa verileri esas alınarak değerlendirilmiştir.

9. SONUÇ

9.1. Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, dâhil olduğu proje, ulaşım ilişkileri, çevre yapılanmaları, mevcut yapıların fiziksel durumu gibi faktörler ışığında, sonuç değere ulaşılmıştır.

Bağımsız bölümlerin değer takdirinde emsal karşılaştırma analizi yöntemi kullanılmıştır. Bu çalışmada, tüm veriler pazardan alınmış olup, veriler ile ilgili herhangi bir varsayım kullanılmamıştır. Değerleme konusu gayrimenkullerin Tapu Müdürlüğünde ve Belediyesinde yapılan araştırmasında hukuki sorun oluşturacak herhangi bir konuya rastlanmamış olup, değerlendirme raporumuz; gayrimenkullerin herhangi bir hukuki sorunla karşılaşmayacağı varsayımına dayanarak hazırlanmıştır.

Projede değerlendirme konusu taşınmazlar; ince işçilik ve dekorasyon işleri yapılmadan teslim edilmektedir. Bu şekilde satışı yapılan ve 2. El piyasası da bu şartlar altında oluşan gayrimenkullerin tamamlanma oranları göz önünde bulundurulmuştur

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Sarıgazi, 1 pafta 1958 parsel üzerindeki projenin Tapu Siciline tescil edilmemiş ancak Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Seranit Granit Seramik Sanayi ve Ticaret A.Ş. ve İncesu İnşaat Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında 20.08.2007 tarihinde imzalanmış olan sözleşme gereği proje kapsamındaki toplam 1132 bağımsız bölümün Sinpaş G.Y.O. A.Ş. ye ait %65 payının bugünkü değeri ve projenin tamamlanmış olması durumundaki değeri hesaplanmıştır.

Nihai Değer Tablosu

29 Aralık 2011 tarihi itibari ile değerlendirme çalışmasının nihai sonucu aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

GAYRİMENKUL	Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (KDV HARİÇ)		Mevcut İnşaat Seviyesindeki Toplam Değeri (KDV HARİÇ)	
	TL	USD	TL	USD
TOPLAM DEĞER (1132 adet Bağımsız Bölüm)	323.800.000 TL	179.888.888 USD	246.088.000 TL	136.715.555 USD
SİNPAŞ GYO A.Ş. SÖZLEŞME PAYI DEĞERİ (%65)	210.470.000 TL	116.927.777 USD	159.957.200 TL	88.865.111 USD

Değerleme konusu projenin tamamlanması durumunda; Sinpaş G.Y.O. Sözleşme payı değeri, Katma Değer vergisi hariç toplam 210.470.000 TL (İkiyüzonmilyondörtüzyetmişbin Türk Lirası) hesaplanmıştır. Bağımsız Bölüm bazında hesaplanan değerler ek tabloda sunulmuştur.

GAYRİMENKUL	K:D.V. Hariç Toplam Değer, TL	K.D.V. Oranı	K.D.V. Dahil Toplam Değer, TL	K.D.V. Dahil Toplam Değer, USD
Toplam 1118 Adet Konut Ünitesi	313.000.000	%1	316.130.000	175.627.778
Toplam 14 Adet Ticari Ünite	10.800.000	%18	12.744.000	7.080.000
TOPLAM DEĞER	323.800.000		328.874.000	182.707.778
SİNPAŞ GYO A.Ş. SÖZLEŞME PAYI DEĞERİ (%65)	210.470.000		213.768.100	118.760.056

Değerleme konusu projenin tamamlanması durumunda; Sinpaş G.Y.O. Sözleşme payı değeri, Katma Değer vergisi dahil toplam 213.768.100 TL (İkiyüzonüçmilyonyedi yüzaltmışsekizbin yüz Türk Lirası) hesaplanmıştır. Bağımsız Bölüm bazında hesaplanan değerler ek tabloda sunulmuştur.

*1 USD = 1,80 TL alınmıştır. **KDV hariç değerler yuvarlatılmıştır.

Ek tablolarda;

***Bağımsız bölümlerin toplam brüt alanlarına teras alanlarında dâhil edilmiştir.

****Bağımsız bölümlerin tamamlanması durumundaki değerleri hesaplanırken blokların mevcut inşaat seviyesi, ortak alanların, otoparkların, peyzajın ve sosyal donatılarında inşaat seviyeleri göz önünde bulundurularak, proje tamamı için ortalama %76 esas alınarak mevcut durum değeri hesaplanmıştır.

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

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

Konu gayrimenkuller G.Y.O. portföyünde olup, Tapu Sicilinde Sinpaş G.Y.O. A.Ş. adına Sarıgazi, 1 pafta, 1958 parselde kayıtlı bağımsız bölümler üzerinde Tarım Reformu Genel Müdürlüğüne ait şerh görülmüştür. İlgili Sancaktepe Belediyesinde yapılan incelemede konu gayrimenkul üzerinde, inşasına başlanmış proje ile ilgili herhangi bir kısıtlayıcı unsura rastlanmamış olup Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

***MUSTAFA ÖZGÜR SENGÜ**
Harita Mühendisi




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

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

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