Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

LOTUS
LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Gömeç Sok. No:37
Akgün İş Merkezi Kat 3/8
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST
Telefon +90 216 545 48 66 • 67
+90 216 545 95 29
+90 216 545 88 91
Faks +90 216 339 02 81
ePosta bilgi@lotusgd.com
www.lotusgd.com

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sancaktepe / İSTANBUL

(Metrolife Projesi – 245 adet bağımsız bölüm)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

SİNPAŞ

Rapor No: 2021/1566

Engin Akdeniz
e-imza
Bu belge 412*****962 kimlik numarali Engin Akdeniz tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 11/01/2022 20:49

Uygar Tost
e-imza
Bu belge 423*****566 kimlik numarali Uygar Tost tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 11/01/2022 21:10

Mustafa Kivanc Kilvan
e-imza
Bu belge 226*****560 kimlik numarali Mustafa Kivanc Kilvan tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 11/01/2022 21:34

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR ÖZETİ 4
2. RAPOR BİLGİLERİ 5
3. ŞİRKET BİLGİLERİ 6
4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ 6
5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA 7
6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR 7
7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER 7
8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI 8
9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR 9
10. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI 10
10.1. TAPU KAYITLARI 10
10.2. TAPU TAKYİDATI 10
10.3. TAKYİDAT AÇIKLAMALARI 10
11. BELEDİYE İNCELEMESİ 16
11.1. İMAR DURUMU 16
11.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ 17
11.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR 18
11.4. YAPI DENETİM FİRMASI 18
11.5. SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM 18
12. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU 19
12.1. KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ 19
12.2. BÖLGE ANALİZİ 24
12.2.1. İSTANBUL İLİ: 24
12.2.2. SANCAKTEPE İLÇESİ: 27
12.3. DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ 31
12.4. TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ 33
12.5. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER 37
12.6. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER 46
13. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ 47
14. AÇIKLAMALAR 48
15. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ 50
16. DEĞERLENDİRME 50

17. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI 51
17.1. PAZAR YAKLAŞIMI 52
17.2. MALİYET YAKLAŞIMI 53
17.3. GELİR YAKLAŞIMI 54
18. FİYATLANDIRMA 56
18.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI 56
18.2. GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI: 66
19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ 67
19.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI 67
19.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER 67
19.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ 67
19.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ 67
19.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ 68
19.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR 68
19.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ 68
19.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 68
19.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI 68
19.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI 68
19.11. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ 68
19.12. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ 69
20. SONUÇ 70

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	**SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Abdurrahmangazi Mah., Alparslan Caddesi, No:2, Metrolife Projesi (1991 nolu parsel) **Sancaktepe/ İstanbul**
DAYANAK SÖZLEŞME	10 Aralık 2021 tarih ve 1189 - 2021/072 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2021
RAPOR TARİHİ	07 Ocak 2022
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	245 adet bağımsız bölüm
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam Mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul ili, Sancaktepe ilçesi, Samandıra Mahallesi, 1991 nolu parselde yer alan 245 adet bağımsız bölüm (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	"Ticaret+Konut Alanı" (Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parseldeki "Metrolife" projesindeki 245 adet bağımsız bölümün pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
SANCAKTEPE İLÇESİ, ABDURRAHMANGAZİ MAHALLESİ 0 ADA 1991 PARSELDE YER ALAN 245 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	**731.165.000,-TL**
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	**SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Abdurrahmangazi Mah., Alparslan Caddesi, No:2, Metrolife Projesi (1991 nolu parsel) **Sancaktepe/ İstanbul**
DAYANAK SÖZLEŞME	10 Aralık 2021 tarih ve 1189 - 2021/072 no ile
MÜŞTERİ NO	**1189**
RAPOR NO	**2021/1566**
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2021
RAPOR TARİHİ	07 Ocak 2022
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen parseldeki "Metrolife" projesindeki 245 adet bağımsız bölümün pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Engin AKDENİZ - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 403030
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	

RAPOR TARİHİ	19.11.2020
RAPOR NUMARASI	2020/1124
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (406154)
TAKDİR OLUNAN ARSA DEĞERİ (TL) (KDV HARİÇ)	119.500.000

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	Kadıköy/İSTANBUL
ŞİRKET ADRESİ	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8- 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	(0216) 545 48 66-(0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29-(0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37-
FAKS	(0216) 339 02 81
EPOSTA	bilgi@lotusgd.com
WEB	www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	10 Ocak 2005
SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	07 Nisan 2005 – 14/462
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	12 Mart 2009- 3073
TİCARET SİCİL NO	542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	75.000,-YTL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	1.000.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No: 36, 34349 Beşiktaş/İSTANBUL
TELEFON NO	(212) 310 27 00
E-MAIL	info@sinpaş.com.tr
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	22.12.2006
KAYITLI SERMAYE TAVANI	4.000.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	873.193.431,32 TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	%27,90
FAALİYET KONUSU	Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.

5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA

Bu rapor, aşağıda belirtilen tebliğ ve düzenlemelere göre hazırlanmış olup, Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamındadır.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususular"
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"
- Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslar Arası Değerleme Standartları (2017)

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen ve şirket portföyünde yer alan gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

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

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.

b. Şirketimizin değerleme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.

c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.

d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.

e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.

f. Mülkün takdir edilen değerde değişikliliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemlemeler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

10. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu kayıtları (*)

SAHİBİ	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1 hisse)
İLİ- İLÇESİ	İstanbul – Sancaktepe
MAHALLESİ	Samandıra
PAFTA NO	5
ADA NO	--
PARSEL NO	1991
NİTELİĞİ	Arsa
ARSA ALANI	18.962,47 m²
YEVMİYE NO	37905
CİLT NO	561 – 567
SAHİFE NO	55566 - 56123
TAPU TARİHİ	03.12.2021

(*) Rapora konu taşınmazların, blok, kat, nitelik ve arsa paylarını gösteren bağımsız bölüm listesi aşağıda yer almaktadır.

10.2. Tapu Takyidatı

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS sisteminden 18.11.2020 tarihi itibariyle temin edilen ve bir örneği ekte sunulan tapu kayıtlarına göre rapor konusu taşınmazlar üzerinde müştereken aşağıdaki notlara rastlanmıştır.

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim Planı: 17.11.2021 (03.12.2021-37905)
- Ebubekir Caddesi No:14'deki yapı 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (04.04.2017 tarih - 8391 yevmiye no).
- TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 34,65 m²'lik kısımda trafo yeri 47,95 kısımda kablo geçiş yeri olmak üzere toplam 82,60 m²'lik kısımda kira şerhi. (09.10.1997 tarih – 3698 yevmiye no).
- 0,01 TL karşılığında kira sözleşmesi vardır. (343,25 m2 trafo merkezi ve kablo geçiş yeri olarak kira şerhi)

10.3. Takyidat Açıklamaları

Riskli yapı şerhi parsel üzerinde önceden yer alan yapılara aittir. Yapılar yıkılmıştır. Bu notlar taşınmazın alım, satım ve kiralanmasına engel teşkil etmemektedir.

TEDAŞ lehine olan trafo ve kablo geçişleri için olan kira şerhi taşınmazın alım, satım ve kiralanmasına engel teşkil etmemektedir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bağımsız Bölüm Listesi

METROLIFE PROJESİ 1991 PARSEL BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ (A BLOK)

BLOK ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	EKLENTİSİ	ARSA PAYI/ARSA PAYDA	NET ALAN (M²)	BRÜT ALAN (M²)	GENEL BRÜT (M²)	HİSSESİ	MALİKİ	İMZA
A BLOK	116	ZEMİN KAT	İŞYERİ	ZEMİN KATTA AÇIK/KAPALI TERAS	2358 / 3896247	23,06	25,45	77,57	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	117	ZEMİN KAT	İŞYERİ	ZEMİN KATTA AÇIK/KAPALI TERAS	3812 / 3896247	36,89	40,48	125,02	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	1	ZEMİN KAT	MESKEN	-	3594 / 3896247	41,70	55,73	121,30	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	2	ZEMİN KAT	MESKEN	-	3245 / 3896247	36,50	51,49	104,57	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	3	ZEMİN KAT	MESKEN	-	3367 / 3896247	40,53	56,56	114,86	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	4	ZEMİN KAT	MESKEN	-	2918 / 3896247	87,55	114,91	241,33	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	5	1.KAT	MESKEN	-	898 / 3896247	36,50	48,29	88,07	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	6	1.KAT	MESKEN	-	1091 / 3896247	40,53	52,89	107,41	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	7	1.KAT	MESKEN	-	2445 / 3896247	66,30	108,56	220,44	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	8	1.KAT	MESKEN	-	2368 / 3896247	85,20	105,16	213,56	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	9	1.KAT	MESKEN	-	1004 / 3896247	36,15	47,26	95,97	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	10	1.KAT	MESKEN	-	1392 / 3896247	53,12	68,57	139,25	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	11	1.KAT	MESKEN	-	1366 / 3896247	53,00	68,57	139,25	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	12	1.KAT	MESKEN	-	977 / 3896247	36,15	47,25	95,95	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	13	1.KAT	MESKEN	-	996 / 3896247	36,50	48,14	97,80	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	14	2.KAT	MESKEN	-	998 / 3896247	36,50	48,29	98,07	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	15	2.KAT	MESKEN	-	1093 / 3896247	40,53	52,89	107,41	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	16	2.KAT	MESKEN	-	2436 / 3896247	88,30	108,20	219,73	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	17	2.KAT	MESKEN	-	2184 / 3896247	77,57	97,05	197,06	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	18	2.KAT	MESKEN	-	1129 / 3896247	36,15	47,21	95,87	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	19	2.KAT	MESKEN	-	1004 / 3896247	36,15	47,26	95,97	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	20	2.KAT	MESKEN	-	1392 / 3896247	53,12	68,57	139,25	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	21	2.KAT	MESKEN	-	1366 / 3896247	53,00	68,57	139,25	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	22	2.KAT	MESKEN	-	977 / 3896247	36,15	47,26	95,97	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	23	2.KAT	MESKEN	-	996 / 3896247	36,50	48,16	97,80	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	24	3.KAT	MESKEN	-	998 / 3896247	36,50	48,29	98,07	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	25	3.KAT	MESKEN	-	1093 / 3896247	40,53	52,89	107,41	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	26	3.KAT	MESKEN	-	2436 / 3896247	88,30	108,20	219,73	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	27	3.KAT	MESKEN	-	2184 / 3896247	77,57	97,05	197,08	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	28	3.KAT	MESKEN	-	1129 / 3896247	36,15	47,20	95,85	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	29	3.KAT	MESKEN	-	1004 / 3896247	36,15	47,26	95,97	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	30	3.KAT	MESKEN	-	1392 / 3896247	53,12	68,57	139,25	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	31	3.KAT	MESKEN	-	1366 / 3896247	53,00	68,57	139,25	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	32	3.KAT	MESKEN	-	977 / 3896247	36,15	47,26	95,97	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	33	3.KAT	MESKEN	-	996 / 3896247	36,50	48,14	97,80	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	34	4.KAT	MESKEN	-	998 / 3896247	36,50	48,29	98,07	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	35	4.KAT	MESKEN	-	1094 / 3896247	40,53	52,89	107,41	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	36	4.KAT	MESKEN	-	2395 / 3896247	88,30	108,20	219,73	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	37	4.KAT	MESKEN	-	2146 / 3896247	77,57	97,05	197,08	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	38	4.KAT	MESKEN	-	1111 / 3896247	36,15	47,20	95,85	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	39	4.KAT	MESKEN	-	1004 / 3896247	36,15	47,26	95,97	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	40	4.KAT	MESKEN	-	1392 / 3896247	53,12	68,57	139,25	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	41	4.KAT	MESKEN	-	1366 / 3896247	53,00	68,57	139,25	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	42	4.KAT	MESKEN	-	977 / 3896247	36,15	47,26	95,97	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	43	4.KAT	MESKEN	-	996 / 3896247	36,50	48,16	97,80	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	44	5.KAT	MESKEN	-	998 / 3896247	36,50	48,29	98,07	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	45	5.KAT	MESKEN	-	1093 / 3896247	40,53	52,89	107,41	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	46	5.KAT	MESKEN	-	2395 / 3896247	86,30	108,20	219,73	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	47	5.KAT	MESKEN	-	2146 / 3896247	77,57	97,05	197,08	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	48	5.KAT	MESKEN	-	1111 / 3896247	36,15	47,20	95,85	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	49	5.KAT	MESKEN	-	1004 / 3896247	36,15	47,26	95,97	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	50	5.KAT	MESKEN	-	1392 / 3896247	53,12	68,57	139,25	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	51	5.KAT	MESKEN	-	1366 / 3896247	53,00	68,57	139,25	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	52	5.KAT	MESKEN	-	977 / 3896247	36,15	47,26	95,97	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	53	5.KAT	MESKEN	-	996 / 3896247	36,50	48,16	97,80	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	54	6.KAT	MESKEN	-	998 / 3896247	38,57	48,29	98,07	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	55	6.KAT	MESKEN	-	1233 / 3896247	43,48	50,64	234,96	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	56	6.KAT	MESKEN	-	2796 / 3896247	94,07	107,85	318,08	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	57	6.KAT	MESKEN	-	2148 / 3896247	77,57	97,05	197,08	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	58	6.KAT	MESKEN	-	1111 / 3896247	36,15	47,20	95,85	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	59	6.KAT	MESKEN	-	1004 / 3896247	36,15	47,26	95,97	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	60	6.KAT	MESKEN	-	1392 / 3896247	53,12	68,57	139,25	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	61	6.KAT	MESKEN	-	1366 / 3896247	53,00	68,57	139,25	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	62	6.KAT	MESKEN	-	977 / 3896247	36,15	47,26	95,97	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	63	6.KAT	MESKEN	-	996 / 3896247	36,50	48,16	97,80	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	64	7.KAT	MESKEN	-	1007 / 3896247	36,50	48,29	98,07	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	65	7.KAT	MESKEN	-	1101 / 3896247	39,94	52,89	107,41	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	66	7.KAT	MESKEN	-	2524 / 3896247	90,33	113,24	229,95	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	67	7.KAT	MESKEN	-	2165 / 3896247	77,57	97,05	197,08	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	68	7.KAT	MESKEN	-	1120 / 3896247	36,15	47,20	95,85	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	69	7.KAT	MESKEN	-	1014 / 3896247	36,15	47,26	95,97	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	70	7.KAT	MESKEN	-	1405 / 3896247	53,12	68,57	139,25	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	71	7.KAT	MESKEN	-	1378 / 3896247	53,00	68,57	139,25	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	72	7.KAT	MESKEN	-	986 / 3896247	36,15	47,26	95,97	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	73	7.KAT	MESKEN	-	1005 / 3896247	36,50	48,14	97,80	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	74	8.KAT	MESKEN	-	1007 / 3896247	36,50	48,29	98,07	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	75	8.KAT	MESKEN	-	1101 / 3896247	39,90	52,89	107,41	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	76	8.KAT	MESKEN	-	2524 / 3896247	90,33	113,23	229,95	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	77	8.KAT	MESKEN	-	2165 / 3896247	77,57	97,05	197,08	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	78	8.KAT	MESKEN	-	1120 / 3896247	36,15	47,20	95,85	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	79	8.KAT	MESKEN	-	1013 / 3896247	36,15	47,26	95,97	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	80	8.KAT	MESKEN	-	1405 / 3896247	53,12	68,57	139,25	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	81	8.KAT	MESKEN	-	1379 / 3896247	53,00	68,57	139,25	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	82	8.KAT	MESKEN	-	988 / 3896247	36,15	47,26	95,97	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	83	8.KAT	MESKEN	-	1005 / 3896247	36,50	48,16	97,80	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	84	9.KAT	MESKEN	-	1021 / 3896247	36,50	48,08	97,60	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	85	9.KAT	MESKEN	-	1123 / 3896247	39,94	52,89	107,41	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	86	9.KAT	MESKEN	-	2551 / 3896247	90,33	113,23	229,95	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	87	9.KAT	MESKEN	-	2182 / 3896247	77,57	96,95	196,88	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	88	9.KAT	MESKEN	-	1129 / 3896247	36,15	47,21	95,87	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	89	9.KAT	MESKEN	-	2028 / 3896247	73,60	84,86	229,98	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	90	9.KAT	MESKEN	-	1990 / 3896247	73,60	84,86	225,12	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	91	9.KAT	MESKEN	-	1013 / 3896247	36,50	47,93	97,34	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	92	10.KAT	MESKEN	-	1028 / 3896247	36,50	48,29	98,07	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	93	10.KAT	MESKEN	-	1123 / 3896247	39,94	52,89	107,41	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	94	10.KAT	MESKEN	-	2550 / 3896247	90,33	113,17	229,82	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	95	10.KAT	MESKEN	-	2182 / 3896247	77,57	96,96	196,91	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	96	10.KAT	MESKEN	-	1129 / 3896247	36,15	47,21	95,87	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	97	10.KAT	MESKEN	-	1888 / 3896247	73,60	92,51	187,87	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	98	10.KAT	MESKEN	-	1852 / 3896247	73,60	92,51	187,87	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	99	10.KAT	MESKEN	-	1024 / 3896247	36,50	48,16	97,80	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	100	11.KAT	MESKEN	-	1026 / 3896247	36,50	48,29	98,07	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	101	11.KAT	MESKEN	-	1123 / 3896247	39,94	52,89	107,41	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	102	11.KAT	MESKEN	-	2551 / 3896247	90,33	113,23	229,95	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	103	11.KAT	MESKEN	-	2182 / 3896247	77,57	96,94	196,91	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	104	11.KAT	MESKEN	-	1132 / 3896247	36,15	47,30	96,06	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	105	11.KAT	MESKEN	-	1506 / 3896247	52,40	61,27	179,56	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	106	11.KAT	MESKEN	-	1478 / 3896247	52,40	61,27	182,04	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	107	11.KAT	MESKEN	-	1024 / 3896247	36,50	48,16	97,80	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	108	12.KAT	MESKEN	-	1180 / 3896247	36,50	48,29	180,48	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	109	12.KAT	MESKEN	-	1293 / 3896247	39,94	52,89	218,33	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	110	12.KAT	MESKEN	-	2908 / 3896247	90,33	113,23	340,75	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	111	12.KAT	MESKEN	-	2509 / 3896247	77,57	96,96	270,26	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	112	12.KAT	MESKEN	-	1286 / 3896247	36,15	47,30	162,30	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	113	12.KAT	MESKEN	-	1646 / 3896247	52,40	68,57	268,33	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	114	12.KAT	MESKEN	-	1616 / 3896247	52,40	68,57	256,58	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
A BLOK	115	12.KAT	MESKEN	-	1177 / 3896247	36,50	48,16	206,92	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
	117 ADET BB		115 ADET MESKEN+2 ADET İŞYERİ		172538 / 3896247	5.963,05	7.625,47	16.001,24			

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

METROLİFE PROJESİ 1991 PARSEL BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ (B BLOK)

BLOK ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	EKLENTİSİ	ARSA PAYI/ARSA PAYDA	NET ALAN (M²)	BRÜT ALAN (M²)	GENEL BRÜT (M²)	HİSSESİ	MALİKİ	İMZA
B BLOK	1	ZEMİN KAT	MESKEN	-	2782 / 189624T	82,45	106,63	225,53	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	2	ZEMİN KAT	MESKEN	-	2780 / 189624T	83,14	106,00	224,20	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	3	ZEMİN KAT	MESKEN	-	1344 / 189624T	41,69	53,85	113,90	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	4	ZEMİN KAT	MESKEN	-	2181 / 189624T	36,15	47,26	99,96	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	5	ZEMİN KAT	MESKEN	-	1204 / 189624T	36,50	48,16	101,86	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	6	ZEMİN KAT	MESKEN	-	1228 / 189624T	37,10	49,26	104,19	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	7	ZEMİN KAT	MESKEN	-	1241 / 189624T	36,50	48,16	101,86	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	8	ZEMİN KAT	MESKEN	-	1238 / 189624T	36,15	47,26	99,96	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	9	ZEMİN KAT	MESKEN	-	1586 / 189624T	41,69	53,85	113,90	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	10	ZEMİN KAT	MESKEN	-	2780 / 189624T	83,14	106,00	224,20	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	11	ZEMİN KAT	MESKEN	-	2779 / 189624T	82,45	106,50	225,26	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	12	1 KAT	MESKEN	-	1063 / 189624T	36,50	48,16	101,86	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	13	1 KAT	MESKEN	-	1042 / 189624T	36,15	47,26	99,96	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	14	1 KAT	MESKEN	-	1186 / 189624T	41,69	53,85	113,90	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	15	1 KAT	MESKEN	-	2370 / 189624T	83,35	102,80	217,49	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	16	1 KAT	MESKEN	-	2358 / 189624T	82,45	102,69	217,20	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	17	1 KAT	MESKEN	-	2358 / 189624T	82,45	102,69	217,20	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	18	1 KAT	MESKEN	-	2370 / 189624T	83,35	102,83	217,50	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	19	1 KAT	MESKEN	-	1134 / 189624T	41,69	53,85	113,90	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	20	1 KAT	MESKEN	-	996 / 189624T	36,15	47,26	99,96	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	21	1 KAT	MESKEN	-	1038 / 189624T	36,75	48,16	101,86	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	22	1 KAT	MESKEN	-	1038 / 189624T	37,10	49,26	104,19	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	23	2 KAT	MESKEN	-	1063 / 189624T	36,50	48,16	101,86	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	24	2 KAT	MESKEN	-	1042 / 189624T	36,15	47,26	99,96	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	25	2 KAT	MESKEN	-	1186 / 189624T	41,69	53,85	113,90	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	26	2 KAT	MESKEN	-	2371 / 189624T	83,35	102,85	217,54	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	27	2 KAT	MESKEN	-	2873 / 189624T	99,94	125,53	265,51	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	28	2 KAT	MESKEN	-	2873 / 189624T	99,94	125,55	265,55	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	29	2 KAT	MESKEN	-	2370 / 189624T	83,35	102,83	217,50	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	30	2 KAT	MESKEN	-	1134 / 189624T	41,69	53,85	113,90	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	31	2 KAT	MESKEN	-	996 / 189624T	36,15	47,26	99,96	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	32	2 KAT	MESKEN	-	1038 / 189624T	36,75	48,16	101,86	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	33	2 KAT	MESKEN	-	1038 / 189624T	37,10	49,26	104,19	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	34	3 KAT	MESKEN	-	1063 / 189624T	36,50	48,16	101,86	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	35	3 KAT	MESKEN	-	1042 / 189624T	36,15	47,26	99,96	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	36	3 KAT	MESKEN	-	1186 / 189624T	41,69	53,85	113,90	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	37	3 KAT	MESKEN	-	2371 / 189624T	83,35	102,85	217,54	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	38	3 KAT	MESKEN	-	2873 / 189624T	99,94	125,53	265,51	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	39	3 KAT	MESKEN	-	2873 / 189624T	99,94	125,55	265,55	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	40	3 KAT	MESKEN	-	2370 / 189624T	83,35	102,83	217,50	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	41	3 KAT	MESKEN	-	1134 / 189624T	41,69	53,85	113,90	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	42	3 KAT	MESKEN	-	996 / 189624T	36,15	47,26	99,96	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	43	3 KAT	MESKEN	-	1038 / 189624T	36,75	48,16	101,86	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	44	3 KAT	MESKEN	-	1038 / 189624T	37,10	49,26	104,19	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	45	4 KAT	MESKEN	-	1063 / 189624T	36,50	47,92	101,36	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	46	4 KAT	MESKEN	-	1052 / 189624T	36,15	47,26	99,96	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	47	4 KAT	MESKEN	-	1187 / 189624T	41,69	53,85	113,90	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	48	4 KAT	MESKEN	-	2370 / 189624T	83,35	102,85	217,54	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	49	4 KAT	MESKEN	-	2823 / 189624T	99,94	125,53	265,51	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	50	4 KAT	MESKEN	-	2824 / 189624T	99,94	125,55	265,55	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	51	4 KAT	MESKEN	-	2330 / 189624T	83,35	102,83	217,50	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	52	4 KAT	MESKEN	-	1134 / 189624T	41,69	53,85	113,90	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	53	4 KAT	MESKEN	-	996 / 189624T	36,15	47,26	99,96	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	54	4 KAT	MESKEN	-	1038 / 189624T	36,75	48,16	101,86	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	55	4 KAT	MESKEN	-	1038 / 189624T	37,10	49,26	104,19	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	56	5 KAT	MESKEN	-	1072 / 189624T	36,50	48,16	101,86	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	57	5 KAT	MESKEN	-	1052 / 189624T	36,15	47,26	99,96	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	58	5 KAT	MESKEN	-	1187 / 189624T	41,69	53,85	113,90	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	59	5 KAT	MESKEN	-	2382 / 189624T	83,35	102,85	217,54	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	60	5 KAT	MESKEN	-	2823 / 189624T	99,94	125,53	265,51	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	61	5 KAT	MESKEN	-	2824 / 189624T	99,94	125,55	265,55	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	62	5 KAT	MESKEN	-	2330 / 189624T	83,35	102,83	217,50	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	63	5 KAT	MESKEN	-	1134 / 189624T	41,69	53,85	113,90	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	64	5 KAT	MESKEN	-	996 / 189624T	36,15	47,26	99,96	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	65	5 KAT	MESKEN	-	1038 / 189624T	36,75	48,16	101,86	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	66	5 KAT	MESKEN	-	1035 / 189624T	37,10	49,27	104,21	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	67	6 KAT	MESKEN	-	2228 / 189624T	99,17	86,41	215,38	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	68	6 KAT	MESKEN	-	3364 / 189624T	151,66	127,65	396,41	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	69	6 KAT	MESKEN	-	3465 / 189624T	151,66	127,10	396,42	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	70	6 KAT	MESKEN	-	2154 / 189624T	99,17	86,41	215,18	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	71	6 KAT	MESKEN	-	1048 / 189624T	37,10	49,26	104,19	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	72	7 KAT	MESKEN	-	1077 / 189624T	35,91	48,43	102,43	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	73	7 KAT	MESKEN	-	3700 / 189624T	111,61	142,00	306,75	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	74	7 KAT	MESKEN	-	3702 / 189624T	111,61	142,08	307,00	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	75	7 KAT	MESKEN	-	1029 / 189624T	35,91	48,43	102,43	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	76	7 KAT	MESKEN	-	1048 / 189624T	37,10	49,26	104,19	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	77	8 KAT	MESKEN	-	1077 / 189624T	35,91	48,43	102,43	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	78	8 KAT	MESKEN	-	3237 / 189624T	111,61	142,00	300,34	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	79	8 KAT	MESKEN	-	3239 / 189624T	111,61	142,08	300,51	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	80	8 KAT	MESKEN	-	1029 / 189624T	35,91	48,43	102,43	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	81	8 KAT	MESKEN	-	1048 / 189624T	37,10	49,26	104,19	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	82	9 KAT	MESKEN	-	1086 / 189624T	35,91	48,43	102,43	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	83	9 KAT	MESKEN	-	3245 / 189624T	111,61	142,00	300,34	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	84	9 KAT	MESKEN	-	3247 / 189624T	111,61	142,08	300,51	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	85	9 KAT	MESKEN	-	1048 / 189624T	35,91	48,43	102,43	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	86	9 KAT	MESKEN	-	1067 / 189624T	37,10	49,26	104,19	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	87	10 KAT	MESKEN	-	1086 / 189624T	35,91	48,43	102,43	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	88	10 KAT	MESKEN	-	3245 / 189624T	111,61	142,00	300,34	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	89	10 KAT	MESKEN	-	3247 / 189624T	111,61	142,08	300,51	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	90	10 KAT	MESKEN	-	1048 / 189624T	35,91	48,43	102,43	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	91	10 KAT	MESKEN	-	1067 / 189624T	37,10	49,26	104,19	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	92	11 KAT	MESKEN	-	1249 / 189624T	35,91	48,43	127,49	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	93	11 KAT	MESKEN	-	3245 / 189624T	111,61	142,00	340,34	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	94	11 KAT	MESKEN	-	3247 / 189624T	111,61	142,08	300,51	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	95	11 KAT	MESKEN	-	1208 / 189624T	35,91	48,43	171,30	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	96	11 KAT	MESKEN	-	1222 / 189624T	37,10	49,26	152,39	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	97	12 KAT	MESKEN	-	1249 / 189624T	35,91	48,43	165,46	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	98	12 KAT	MESKEN	-	3691 / 189624T	111,61	142,00	501,13	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	99	12 KAT	MESKEN	-	3734 / 189624T	111,61	142,08	500,91	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	100	12 KAT	MESKEN	-	1208 / 189624T	35,91	48,43	189,62	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
B BLOK	101	12 KAT	MESKEN	-	1227 / 189624T	37,10	49,26	165,36	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
	101 ADET BB		**101 ADET MESKEN**		179490 / 189624T	**6056,68**	**7727,08**	**17.657,45**			

METROLİFE PROJESİ 1991 PARSEL BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ (C BLOK)

BLOK ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	EKLENTİSİ	ARSA PAYI/ARSA PAYDA	NET ALAN (M²)	BRÜT ALAN (M²)	GENEL BRÜT (M²)	HİSSESİ	MALİKİ	İMZA
C BLOK	1	ZEMİN KAT	MESKEN	-	2907 / 189624T	87,53	113,86	230,39	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	2	ZEMİN KAT	MESKEN	-	2402 / 189624T	40,53	56,37	114,08	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	3	ZEMİN KAT	MESKEN	-	1283 / 189624T	36,50	51,83	104,43	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	4	ZEMİN KAT	MESKEN	-	1283 / 189624T	36,50	51,83	104,43	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	5	ZEMİN KAT	MESKEN	-	1266 / 189624T	36,15	50,70	102,59	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	6	ZEMİN KAT	MESKEN	-	1728 / 189624T	53,00	71,93	145,55	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	7	ZEMİN KAT	MESKEN	-	1780 / 189624T	53,00	73,57	148,87	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	8	ZEMİN KAT	MESKEN	-	1287 / 189624T	36,15	52,26	105,34	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	9	ZEMİN KAT	MESKEN	-	1284 / 189624T	36,15	52,04	105,30	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	10	ZEMİN KAT	MESKEN	-	1589 / 189624T	41,70	59,75	120,90	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	11	1 KAT	MESKEN	-	1038 / 189624T	36,50	48,16	97,29	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	12	1 KAT	MESKEN	-	1039 / 189624T	36,15	47,26	95,63	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	13	1 KAT	MESKEN	-	1414 / 189624T	53,12	68,57	138,75	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

C BLOK	14	1.KAT	MESKEN	-	1401 / 1896247	53,12	68,57	138,75	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	15	1.KAT	MESKEN	-	1010 / 1896247	36,15	47,27	95,65	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	16	1.KAT	MESKEN	-	1101 / 1896247	36,15	47,30	95,71	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	17	1.KAT	MESKEN	-	1102 / 1896247	41,90	54,56	110,40	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	18	1.KAT	MESKEN	-	2435 / 1896247	86,29	108,51	219,36	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	19	1.KAT	MESKEN	-	1142 / 1896247	40,53	53,00	107,24	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	20	1.KAT	MESKEN	-	1035 / 1896247	36,90	48,18	97,49	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	21	2.KAT	MESKEN	-	1036 / 1896247	36,90	48,18	97,49	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	22	2.KAT	MESKEN	-	1019 / 1896247	36,15	47,27	95,65	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	23	2.KAT	MESKEN	-	1414 / 1896247	53,12	68,57	138,75	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	24	2.KAT	MESKEN	-	1401 / 1896247	53,12	68,57	138,75	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	25	2.KAT	MESKEN	-	1010 / 1896247	36,15	47,27	95,65	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	26	2.KAT	MESKEN	-	1046 / 1896247	36,15	47,21	95,53	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	27	2.KAT	MESKEN	-	2176 / 1896247	77,98	97,65	196,86	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	28	2.KAT	MESKEN	-	2428 / 1896247	86,29	108,10	218,08	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	29	2.KAT	MESKEN	-	1142 / 1896247	40,53	53,00	107,24	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	30	2.KAT	MESKEN	-	1035 / 1896247	36,90	48,18	97,49	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	31	3.KAT	MESKEN	-	1035 / 1896247	36,90	48,18	97,49	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	32	3.KAT	MESKEN	-	1019 / 1896247	36,15	47,27	95,65	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	33	3.KAT	MESKEN	-	1415 / 1896247	53,12	68,64	138,89	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	34	3.KAT	MESKEN	-	1402 / 1896247	53,12	68,64	138,89	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	35	3.KAT	MESKEN	-	1010 / 1896247	36,15	47,27	95,65	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	36	3.KAT	MESKEN	-	1046 / 1896247	36,15	47,21	95,53	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	37	3.KAT	MESKEN	-	2172 / 1896247	77,98	96,86	195,99	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	38	3.KAT	MESKEN	-	2429 / 1896247	86,29	108,22	218,98	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	39	3.KAT	MESKEN	-	1143 / 1896247	40,54	53,06	107,36	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	40	3.KAT	MESKEN	-	1035 / 1896247	36,90	48,18	97,49	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	41	4.KAT	MESKEN	-	1048 / 1896247	36,90	48,18	97,49	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	42	4.KAT	MESKEN	-	1028 / 1896247	36,15	47,27	95,65	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	43	4.KAT	MESKEN	-	1428 / 1896247	53,12	68,64	138,89	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	44	4.KAT	MESKEN	-	1401 / 1896247	53,12	68,64	138,89	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	45	4.KAT	MESKEN	-	1010 / 1896247	36,15	47,27	95,65	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	46	4.KAT	MESKEN	-	1101 / 1896247	36,15	47,30	95,71	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	47	4.KAT	MESKEN	-	2135 / 1896247	77,98	96,86	195,99	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	48	4.KAT	MESKEN	-	2368 / 1896247	86,29	108,25	219,04	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	49	4.KAT	MESKEN	-	1153 / 1896247	40,54	53,06	107,36	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	50	4.KAT	MESKEN	-	1048 / 1896247	36,90	48,18	97,49	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	51	5.KAT	MESKEN	-	1048 / 1896247	36,90	48,18	97,49	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	52	5.KAT	MESKEN	-	1028 / 1896247	36,15	47,27	95,65	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	53	5.KAT	MESKEN	-	1429 / 1896247	53,12	68,67	138,95	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	54	5.KAT	MESKEN	-	1402 / 1896247	53,12	68,64	138,89	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	55	5.KAT	MESKEN	-	1010 / 1896247	36,15	47,27	95,65	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	56	5.KAT	MESKEN	-	1101 / 1896247	36,15	47,30	95,71	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	57	5.KAT	MESKEN	-	2135 / 1896247	77,98	96,86	195,99	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	58	5.KAT	MESKEN	-	2368 / 1896247	86,29	108,25	219,04	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	59	5.KAT	MESKEN	-	1153 / 1896247	40,53	53,06	107,36	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	60	5.KAT	MESKEN	-	1048 / 1896247	36,90	48,18	97,49	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	61	6.KAT	MESKEN	-	1048 / 1896247	36,90	48,18	97,49	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	62	6.KAT	MESKEN	-	1028 / 1896247	36,15	47,27	95,65	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	63	6.KAT	MESKEN	-	1429 / 1896247	53,12	68,67	138,95	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	64	6.KAT	MESKEN	-	1402 / 1896247	53,12	68,64	138,89	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	65	6.KAT	MESKEN	-	1010 / 1896247	36,15	47,27	95,65	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	66	6.KAT	MESKEN	-	1101 / 1896247	36,15	47,30	95,71	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	67	6.KAT	MESKEN	-	2135 / 1896247	77,98	96,86	195,99	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	68	6.KAT	MESKEN	-	2787 / 1896247	94,07	107,89	317,62	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	69	6.KAT	MESKEN	-	1101 / 1896247	43,49	50,81	334,64	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	70	6.KAT	MESKEN	-	1046 / 1896247	36,90	48,18	97,49	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	71	7.KAT	MESKEN	-	1048 / 1896247	36,90	48,18	97,49	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	72	7.KAT	MESKEN	-	1028 / 1896247	36,15	47,27	95,65	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	73	7.KAT	MESKEN	-	1429 / 1896247	53,12	68,67	138,95	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	74	7.KAT	MESKEN	-	1402 / 1896247	53,12	68,64	138,89	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	75	7.KAT	MESKEN	-	1010 / 1896247	36,15	47,27	95,65	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	76	7.KAT	MESKEN	-	1101 / 1896247	36,15	47,30	95,71	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	77	7.KAT	MESKEN	-	2154 / 1896247	77,98	96,86	195,99	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	78	7.KAT	MESKEN	-	2521 / 1896247	90,33	113,27	229,20	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	79	7.KAT	MESKEN	-	1153 / 1896247	35,34	53,06	107,36	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	80	7.KAT	MESKEN	-	1046 / 1896247	36,90	48,18	97,49	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	81	8.KAT	MESKEN	-	1048 / 1896247	36,90	48,18	97,49	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	82	8.KAT	MESKEN	-	1028 / 1896247	36,15	47,27	95,65	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	83	8.KAT	MESKEN	-	1429 / 1896247	53,12	68,67	138,95	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	84	8.KAT	MESKEN	-	1402 / 1896247	53,12	68,64	138,89	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	85	8.KAT	MESKEN	-	1010 / 1896247	36,15	47,27	95,65	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	86	8.KAT	MESKEN	-	1101 / 1896247	36,15	47,30	95,71	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	87	8.KAT	MESKEN	-	2152 / 1896247	77,98	96,86	195,99	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	88	8.KAT	MESKEN	-	2521 / 1896247	90,33	113,27	229,20	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	89	8.KAT	MESKEN	-	1153 / 1896247	35,34	53,06	107,36	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	90	8.KAT	MESKEN	-	1048 / 1896247	36,90	48,18	97,49	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	91	9.KAT	MESKEN	-	1057 / 1896247	36,90	48,18	97,49	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	92	9.KAT	MESKEN	-	2041 / 1896247	73,60	84,93	326,20	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	93	9.KAT	MESKEN	-	2041 / 1896247	73,60	84,93	323,27	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	94	9.KAT	MESKEN	-	1128 / 1896247	36,15	47,30	95,71	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	95	9.KAT	MESKEN	-	2172 / 1896247	77,98	96,86	195,99	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	96	9.KAT	MESKEN	-	2544 / 1896247	90,33	113,10	229,26	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	97	9.KAT	MESKEN	-	1164 / 1896247	35,34	53,06	107,36	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	98	9.KAT	MESKEN	-	1057 / 1896247	36,90	48,18	97,49	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	99	10.KAT	MESKEN	-	1057 / 1896247	36,90	48,18	97,49	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	100	10.KAT	MESKEN	-	1501 / 1896247	73,80	92,58	187,33	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	101	10.KAT	MESKEN	-	1501 / 1896247	73,80	92,58	187,33	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	102	10.KAT	MESKEN	-	1128 / 1896247	36,15	47,30	95,71	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	103	10.KAT	MESKEN	-	2172 / 1896247	77,98	96,86	195,99	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	104	10.KAT	MESKEN	-	2544 / 1896247	90,33	113,10	229,26	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	105	10.KAT	MESKEN	-	1161 / 1896247	35,34	53,06	107,36	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	106	10.KAT	MESKEN	-	1057 / 1896247	36,90	48,18	97,49	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	107	11.KAT	MESKEN	-	1057 / 1896247	36,90	48,18	97,49	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	108	11.KAT	MESKEN	-	1516 / 1896247	52,40	61,44	181,08	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	109	11.KAT	MESKEN	-	1516 / 1896247	52,40	61,44	174,86	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	110	11.KAT	MESKEN	-	1126 / 1896247	36,15	47,21	95,53	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	111	11.KAT	MESKEN	-	2174 / 1896247	77,98	96,94	196,15	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	112	11.KAT	MESKEN	-	2544 / 1896247	90,33	113,10	229,26	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	113	11.KAT	MESKEN	-	1165 / 1896247	35,34	53,06	107,36	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	114	11.KAT	MESKEN	-	1057 / 1896247	36,90	48,18	97,49	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	115	12.KAT	MESKEN	-	1216 / 1896247	36,90	48,18	155,30	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	116	12.KAT	MESKEN	-	1658 / 1896247	52,40	68,64	155,05	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	117	12.KAT	MESKEN	-	1658 / 1896247	52,40	68,64	266,05	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	118	12.KAT	MESKEN	-	1294 / 1896247	36,15	47,21	181,25	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	119	12.KAT	MESKEN	-	2500 / 1896247	77,98	96,94	268,25	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	120	12.KAT	MESKEN	-	2935 / 1896247	90,33	113,10	138,86	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	121	12.KAT	MESKEN	-	1138 / 1896247	35,34	53,06	216,06	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
C BLOK	122	12.KAT	MESKEN	-	1216 / 1896247	36,90	48,18	179,14	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLUĞU ANONİM ŞİRKETİ	
	122 ADET 88		122 ADET MESKEN		177561 / 1896247	6.192,09	7.938,21	27.248,55			

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

METROLİFE PROJESİ 1991 PARSEL BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ (D BLOK)

BLOK ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	EKLENTİSİ	ARSA PAYI/ARSA PAYDA	NET ALAN (M²)	BRÜT ALAN (M²)	GENEL BRÜT (M²)	HİSSESİ	MALİKİ	İMZA
D BLOK	1	ZEMİN KAT	MESKEN	-	2728 / 1896247	80,74	106,77	222,58	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
D BLOK	2	ZEMİN KAT	MESKEN	-	2137 / 1896247	67,59	89,95	187,52	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
D BLOK	3	ZEMİN KAT	MESKEN	-	2059 / 1896247	66,20	87,05	181,47	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
D BLOK	4	ZEMİN KAT	MESKEN	-	1349 / 1896247	38,76	53,74	112,11	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
D BLOK	5	ZEMİN KAT	MESKEN	-	1271 / 1896247	36,15	50,70	105,69	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
D BLOK	6	ZEMİN KAT	MESKEN	-	2712 / 1896247	82,45	106,03	221,04	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
D BLOK	7	ZEMİN KAT	MESKEN	-	1606 / 1896247	41,70	60,26	125,62	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
D BLOK	8	1.KAT	MESKEN	-	2278 / 1896247	80,23	101,40	211,38	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
D BLOK	9	1.KAT	MESKEN	-	1728 / 1896247	67,60	86,34	179,99	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
D BLOK	10	1.KAT	MESKEN	-	1674 / 1896247	66,20	83,61	174,30	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
D BLOK	11	1.KAT	MESKEN	-	1081 / 1896247	38,76	50,25	104,75	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
D BLOK	12	1.KAT	MESKEN	-	1022 / 1896247	36,15	47,58	99,19	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
D BLOK	13	1.KAT	MESKEN	-	2291 / 1896247	82,45	102,17	212,99	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
D BLOK	14	1.KAT	MESKEN	-	1234 / 1896247	41,70	54,22	113,03	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
D BLOK	15	2.KAT	MESKEN	-	2278 / 1896247	80,23	101,40	211,38	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
D BLOK	16	2.KAT	MESKEN	-	1728 / 1896247	67,60	86,34	179,99	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
D BLOK	17	2.KAT	MESKEN	-	1674 / 1896247	66,20	83,61	174,30	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
D BLOK	18	2.KAT	MESKEN	-	1081 / 1896247	38,76	50,25	104,75	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
D BLOK	19	2.KAT	MESKEN	-	1022 / 1896247	36,15	47,58	99,19	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
D BLOK	20	2.KAT	MESKEN	-	2291 / 1896247	82,45	102,17	212,99	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
D BLOK	21	2.KAT	MESKEN	-	1874 / 1896247	66,20	83,66	174,40	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
D BLOK	22	3.KAT	MESKEN	-	2278 / 1896247	80,23	101,40	211,38	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
D BLOK	23	3.KAT	MESKEN	-	1728 / 1896247	67,60	86,34	179,99	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
D BLOK	24	3.KAT	MESKEN	-	1674 / 1896247	66,20	83,61	174,30	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
D BLOK	25	3.KAT	MESKEN	-	1081 / 1896247	38,76	50,25	104,75	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
D BLOK	26	3.KAT	MESKEN	-	1022 / 1896247	36,15	47,58	99,19	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
D BLOK	27	3.KAT	MESKEN	-	2291 / 1896247	82,45	102,17	212,99	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
D BLOK	28	3.KAT	MESKEN	-	1874 / 1896247	66,20	83,66	174,40	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
D BLOK	29	4.KAT	MESKEN	-	2278 / 1896247	80,23	101,40	211,38	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
D BLOK	30	4.KAT	MESKEN	-	1728 / 1896247	67,60	86,34	179,99	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
D BLOK	31	4.KAT	MESKEN	-	1674 / 1896247	66,20	83,61	174,30	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
D BLOK	32	4.KAT	MESKEN	-	1081 / 1896247	38,76	50,25	104,75	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
D BLOK	33	4.KAT	MESKEN	-	1022 / 1896247	36,15	47,58	99,19	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
D BLOK	34	4.KAT	MESKEN	-	2290 / 1896247	82,45	102,17	212,99	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
D BLOK	35	4.KAT	MESKEN	-	1839 / 1896247	66,20	83,61	174,30	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
D BLOK	36	5.KAT	MESKEN	-	2238 / 1896247	80,23	101,40	211,38	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
D BLOK	37	5.KAT	MESKEN	-	1728 / 1896247	67,60	86,34	179,99	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
D BLOK	38	5.KAT	MESKEN	-	1674 / 1896247	66,20	83,61	174,30	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
D BLOK	39	5.KAT	MESKEN	-	1081 / 1896247	38,76	50,25	104,75	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
D BLOK	40	5.KAT	MESKEN	-	1022 / 1896247	36,15	47,58	99,19	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
D BLOK	41	5.KAT	MESKEN	-	2290 / 1896247	82,45	102,17	212,99	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
D BLOK	42	5.KAT	MESKEN	-	1841 / 1896247	66,20	83,66	174,40	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
D BLOK	43	6.KAT	MESKEN	-	2238 / 1896247	80,23	101,40	211,38	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
D BLOK	44	6.KAT	MESKEN	-	1727 / 1896247	67,60	86,30	179,91	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
D BLOK	45	6.KAT	MESKEN	-	1847 / 1896247	67,60	78,69	157,88	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
D BLOK	46	6.KAT	MESKEN	-	2421 / 1896247	80,84	91,61	190,91	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
D BLOK	47	7.KAT	MESKEN	-	2258 / 1896247	80,23	101,40	211,38	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
D BLOK	48	7.KAT	MESKEN	-	1727 / 1896247	67,60	86,30	179,91	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
D BLOK	49	7.KAT	MESKEN	-	1727 / 1896247	67,60	86,32	179,95	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
D BLOK	50	7.KAT	MESKEN	-	2259 / 1896247	80,23	101,44	211,47	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
D BLOK	51	8.KAT	MESKEN	-	2536 / 1896247	80,23	101,40	505,67	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
D BLOK	52	8.KAT	MESKEN	-	1986 / 1896247	67,60	86,30	211,45	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
D BLOK	53	8.KAT	MESKEN	-	1597 / 1896247	67,60	86,32	351,95	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
D BLOK	54	8.KAT	MESKEN	-	2537 / 1896247	80,23	101,44	441,84	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
	54 ADET BB		54 ADET MESKEN		98172 / 1896247	3483,53	4410,82	10.102,28			

METROLİFE PROJESİ 1991 PARSEL BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ (E BLOK)

BLOK ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	EKLENTİSİ	ARSA PAYI/ARSA PAYDA	NET ALAN (M²)	BRÜT ALAN (M²)	GENEL BRÜT (M²)	HİSSESİ	MALİKİ	İMZA
E BLOK	1	ZEMİN KAT	MESKEN	-	1618 / 1896247	41,70	59,63	130,46	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
E BLOK	2	ZEMİN KAT	MESKEN	-	1335 / 1896247	38,76	53,74	117,67	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
E BLOK	3	ZEMİN KAT	MESKEN	-	1323 / 1896247	36,76	51,80	113,33	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
E BLOK	4	ZEMİN KAT	MESKEN	-	1339 / 1896247	36,76	51,64	112,98	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
E BLOK	5	ZEMİN KAT	MESKEN	-	2822 / 1896247	86,64	111,92	244,87	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
E BLOK	6	ZEMİN KAT	MESKEN	-	3668 / 1896247	105,15	136,51	298,67	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
E BLOK	7	1.KAT	MESKEN	-	1320 / 1896247	41,70	54,23	118,65	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
E BLOK	8	1.KAT	MESKEN	-	1104 / 1896247	38,76	50,34	110,16	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
E BLOK	9	1.KAT	MESKEN	-	1060 / 1896247	36,76	48,38	105,85	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
E BLOK	10	1.KAT	MESKEN	-	1039 / 1896247	36,76	48,38	105,85	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
E BLOK	11	1.KAT	MESKEN	-	2344 / 1896247	86,64	107,43	235,05	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
E BLOK	12	1.KAT	MESKEN	-	3132 / 1896247	105,16	131,09	287,19	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
E BLOK	13	2.KAT	MESKEN	-	2359 / 1896247	82,98	103,14	225,66	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
E BLOK	14	2.KAT	MESKEN	-	1108 / 1896247	38,76	50,59	110,62	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
E BLOK	15	2.KAT	MESKEN	-	1060 / 1896247	36,76	48,38	105,81	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
E BLOK	16	2.KAT	MESKEN	-	2571 / 1896247	87,15	102,05	277,58	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
E BLOK	17	2.KAT	MESKEN	-	3134 / 1896247	97,66	111,83	322,75	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
E BLOK	18	3.KAT	MESKEN	-	2359 / 1896247	82,98	103,14	225,66	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
E BLOK	19	3.KAT	MESKEN	-	1104 / 1896247	38,76	50,60	110,27	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
E BLOK	20	3.KAT	MESKEN	-	1060 / 1896247	36,76	48,38	105,81	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
E BLOK	21	3.KAT	MESKEN	-	2374 / 1896247	87,15	103,37	237,10	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
E BLOK	22	3.KAT	MESKEN	-	2858 / 1896247	97,66	120,20	262,59	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
E BLOK	23	4.KAT	MESKEN	-	2317 / 1896247	82,98	103,14	225,66	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
E BLOK	24	4.KAT	MESKEN	-	1104 / 1896247	38,76	50,60	110,27	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
E BLOK	25	4.KAT	MESKEN	-	1060 / 1896247	36,76	48,38	105,81	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
E BLOK	26	4.KAT	MESKEN	-	2011 / 1896247	67,18	77,55	229,27	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
E BLOK	27	4.KAT	MESKEN	-	2421 / 1896247	76,15	88,69	252,94	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
E BLOK	28	5.KAT	MESKEN	-	2317 / 1896247	82,98	103,14	225,66	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
E BLOK	29	5.KAT	MESKEN	-	1104 / 1896247	38,76	50,60	110,27	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
E BLOK	30	5.KAT	MESKEN	-	1060 / 1896247	36,76	48,38	105,81	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
E BLOK	31	5.KAT	MESKEN	-	1877 / 1896247	67,18	85,20	186,41	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
E BLOK	32	5.KAT	MESKEN	-	2241 / 1896247	76,75	96,14	210,34	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
E BLOK	33	6.KAT	MESKEN	-	2851 / 1896247	93,72	107,98	236,25	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
E BLOK	34	6.KAT	MESKEN	-	1262 / 1896247	41,51	48,68	106,51	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
E BLOK	35	6.KAT	MESKEN	-	1055 / 1896247	36,76	48,05	105,13	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
E BLOK	36	6.KAT	MESKEN	-	1877 / 1896247	67,18	85,20	186,41	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
E BLOK	37	6.KAT	MESKEN	-	2241 / 1896247	76,75	96,14	210,34	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
E BLOK	38	7.KAT	MESKEN	-	2571 / 1896247	89,89	113,34	247,98	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
E BLOK	39	7.KAT	MESKEN	-	1116 / 1896247	38,76	50,94	111,45	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
E BLOK	40	7.KAT	MESKEN	-	1055 / 1896247	36,76	48,05	105,13	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
E BLOK	41	7.KAT	MESKEN	-	1877 / 1896247	67,18	85,20	186,41	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
E BLOK	42	7.KAT	MESKEN	-	2260 / 1896247	76,75	96,14	210,34	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
E BLOK	43	8.KAT	MESKEN	-	2571 / 1896247	89,89	113,34	247,98	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
E BLOK	44	8.KAT	MESKEN	-	1127 / 1896247	38,76	50,94	111,45	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
E BLOK	45	8.KAT	MESKEN	-	1064 / 1896247	36,76	48,05	105,13	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
E BLOK	46	8.KAT	MESKEN	-	1877 / 1896247	67,18	85,20	186,41	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
E BLOK	47	8.KAT	MESKEN	-	2260 / 1896247	76,75	96,14	210,34	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
E BLOK	48	9.KAT	MESKEN	-	2555 / 1896247	89,89	113,34	247,98	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
E BLOK	49	9.KAT	MESKEN	-	1147 / 1896247	38,76	50,94	111,45	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
E BLOK	50	9.KAT	MESKEN	-	1064 / 1896247	36,76	48,05	105,13	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
E BLOK	51	9.KAT	MESKEN	-	1894 / 1896247	67,18	85,20	186,41	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
E BLOK	52	9.KAT	MESKEN	-	2279 / 1896247	76,75	96,14	210,34	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
E BLOK	53	10.KAT	MESKEN	-	2555 / 1896247	89,89	113,34	247,98	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
E BLOK	54	10.KAT	MESKEN	-	1147 / 1896247	38,76	50,94	111,45	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
E BLOK	55	10.KAT	MESKEN	-	1064 / 1896247	36,76	48,05	105,13	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
E BLOK	56	10.KAT	MESKEN	-	1894 / 1896247	67,18	85,20	186,41	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
E BLOK	57	10.KAT	MESKEN	-	2279 / 1896247	76,75	96,14	210,34	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
E BLOK	58	11.KAT	MESKEN	-	4929 / 1896247	147,45	173,20	446,22	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
E BLOK	59	11.KAT	MESKEN	-	3712 / 1896247	120,04	138,52	328,78	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
E BLOK	60	12.KAT	MESKEN	-	4754 / 1896247	147,45	203,95	446,22	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
E BLOK	61	12.KAT	MESKEN	-	3484 / 1896247	120,04	152,19	332,98	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
	61 ADET BB		61 ADET MESKEN		121501 / 1896247	4.060,69	5.129,76	11.572,04			

LOTUS 2021/1566

SİNPAŞ

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

METROLIFE PROJESİ 1991 PARSEL BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ (F BLOK)

BLOK ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	EKLENTİSİ	ARSA PAYI/ARSA PAYDA	NET ALAN (M²)	BRÜT ALAN (M²)	GENEL BRÜT (M²)	HİSSESİ	MALİKİ	İMZA
F BLOK	1	ZEMİN KAT	MESKEN	-	3562 / 1896247	106,15	136,59	283,66	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	2	ZEMİN KAT	MESKEN	-	2763 / 1896247	84,64	111,91	234,20	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	3	ZEMİN KAT	MESKEN	-	1330 / 1896247	36,76	53,00	110,90	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	4	ZEMİN KAT	MESKEN	-	1319 / 1896247	36,76	53,49	111,94	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	5	ZEMİN KAT	MESKEN	-	1562 / 1896247	38,78	55,06	115,23	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	6	ZEMİN KAT	MESKEN	-	1562 / 1896247	38,76	55,07	115,25	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	7	ZEMİN KAT	MESKEN	-	1568 / 1896247	38,20	56,14	117,49	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	8	ZEMİN KAT	MESKEN	-	1747 / 1896247	53,42	72,83	152,42	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	9	ZEMİN KAT	MESKEN	-	1884 / 1896247	53,42	73,58	153,98	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	10	ZEMİN KAT	MESKEN	-	2200 / 1896247	65,90	87,45	182,98	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	11	ZEMİN KAT	MESKEN	-	2718 / 1896247	85,19	106,87	223,66	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	12	1.KAT	MESKEN	-	3020 / 1896247	106,16	131,50	275,20	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	13	1.KAT	MESKEN	-	2517 / 1896247	84,64	107,43	224,82	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	14	1.KAT	MESKEN	-	3048 / 1896247	38,75	48,58	101,75	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	15	1.KAT	MESKEN	-	3025 / 1896247	38,75	48,11	100,68	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	16	1.KAT	MESKEN	-	3048 / 1896247	38,76	50,18	105,01	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	17	1.KAT	MESKEN	-	3059 / 1896247	38,76	50,24	105,14	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	18	1.KAT	MESKEN	-	3087 / 1896247	38,20	51,09	106,86	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	19	1.KAT	MESKEN	-	3408 / 1896247	53,58	69,97	145,03	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	20	1.KAT	MESKEN	-	3554 / 1896247	53,55	68,58	143,52	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	21	1.KAT	MESKEN	-	1823 / 1896247	65,60	82,27	172,17	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	22	1.KAT	MESKEN	-	2528 / 1896247	85,38	104,87	219,47	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	23	2.KAT	MESKEN	-	3016 / 1896247	97,66	111,89	303,93	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	24	2.KAT	MESKEN	-	2595 / 1896247	82,15	100,05	264,29	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	25	2.KAT	MESKEN	-	3048 / 1896247	36,75	48,46	101,21	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	26	2.KAT	MESKEN	-	3058 / 1896247	38,76	50,18	105,01	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	27	2.KAT	MESKEN	-	3059 / 1896247	38,76	50,25	105,16	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	28	2.KAT	MESKEN	-	3090 / 1896247	38,20	51,21	107,17	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	29	2.KAT	MESKEN	-	3513 / 1896247	53,12	69,47	145,38	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	30	2.KAT	MESKEN	-	3558 / 1896247	53,12	68,58	143,52	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	31	2.KAT	MESKEN	-	3825 / 1896247	65,92	82,37	172,38	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	32	2.KAT	MESKEN	-	3114 / 1896247	36,75	47,20	98,78	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	33	2.KAT	MESKEN	-	2289 / 1896247	82,58	103,55	219,87	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	34	3.KAT	MESKEN	-	2773 / 1896247	97,66	120,20	251,56	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	35	3.KAT	MESKEN	-	2572 / 1896247	87,15	114,50	238,78	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	36	3.KAT	MESKEN	-	3048 / 1896247	36,75	48,37	101,23	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	37	3.KAT	MESKEN	-	3058 / 1896247	38,78	50,18	105,01	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	38	3.KAT	MESKEN	-	3059 / 1896247	38,78	50,25	105,16	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	39	3.KAT	MESKEN	-	3089 / 1896247	38,20	51,15	107,04	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	40	3.KAT	MESKEN	-	3513 / 1896247	53,12	69,46	145,36	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	41	3.KAT	MESKEN	-	3554 / 1896247	53,12	68,57	143,50	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	42	3.KAT	MESKEN	-	3825 / 1896247	65,82	82,36	172,36	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	43	3.KAT	MESKEN	-	3114 / 1896247	36,75	47,20	98,78	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	44	3.KAT	MESKEN	-	2290 / 1896247	82,08	103,18	215,93	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	45	4.KAT	MESKEN	-	2594 / 1896247	76,75	88,49	243,11	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	46	4.KAT	MESKEN	-	3080 / 1896247	67,18	75,55	213,04	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	47	4.KAT	MESKEN	-	3040 / 1896247	38,15	48,01	100,47	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	48	4.KAT	MESKEN	-	3048 / 1896247	38,76	50,18	105,01	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	49	4.KAT	MESKEN	-	3059 / 1896247	38,76	50,25	105,16	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	50	4.KAT	MESKEN	-	3089 / 1896247	38,20	51,15	107,04	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	51	4.KAT	MESKEN	-	3407 / 1896247	53,12	69,23	144,88	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	52	4.KAT	MESKEN	-	3527 / 1896247	53,12	68,57	143,50	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	53	4.KAT	MESKEN	-	3793 / 1896247	65,92	82,36	172,36	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	54	4.KAT	MESKEN	-	3096 / 1896247	36,35	47,20	98,78	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	55	4.KAT	MESKEN	-	2249 / 1896247	82,58	103,18	215,93	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	56	5.KAT	MESKEN	-	2174 / 1896247	76,15	96,14	201,20	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	57	5.KAT	MESKEN	-	1805 / 1896247	67,18	85,21	178,32	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	58	5.KAT	MESKEN	-	3039 / 1896247	36,75	48,42	101,33	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	59	5.KAT	MESKEN	-	3058 / 1896247	38,76	50,18	105,01	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	60	5.KAT	MESKEN	-	3059 / 1896247	38,78	50,25	105,16	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	61	5.KAT	MESKEN	-	3089 / 1896247	38,20	51,15	107,04	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	62	5.KAT	MESKEN	-	3413 / 1896247	53,12	69,46	145,36	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	63	5.KAT	MESKEN	-	3527 / 1896247	53,12	68,57	143,50	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	64	5.KAT	MESKEN	-	3793 / 1896247	65,92	82,36	172,36	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	65	5.KAT	MESKEN	-	3096 / 1896247	36,75	47,20	98,78	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	66	5.KAT	MESKEN	-	2249 / 1896247	82,58	103,18	215,93	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	67	6.KAT	MESKEN	-	2174 / 1896247	76,15	96,14	201,20	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	68	6.KAT	MESKEN	-	1805 / 1896247	67,18	85,21	178,32	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	69	6.KAT	MESKEN	-	3049 / 1896247	36,75	48,41	101,31	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	70	6.KAT	MESKEN	-	3056 / 1896247	38,78	50,18	105,01	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	71	6.KAT	MESKEN	-	3059 / 1896247	38,78	50,18	105,01	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	72	6.KAT	MESKEN	-	3253 / 1896247	39,20	51,66	206,11	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	73	6.KAT	MESKEN	-	3624 / 1896247	53,12	69,46	257,07	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	74	6.KAT	MESKEN	-	3757 / 1896247	53,12	68,57	294,18	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	75	6.KAT	MESKEN	-	2062 / 1896247	68,82	82,36	282,33	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	76	6.KAT	MESKEN	-	3096 / 1896247	36,75	47,20	98,78	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	77	6.KAT	MESKEN	-	2310 / 1896247	82,58	103,18	215,93	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	78	7.KAT	MESKEN	-	2174 / 1896247	76,15	96,14	201,20	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	79	7.KAT	MESKEN	-	1805 / 1896247	67,18	85,21	178,32	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	80	7.KAT	MESKEN	-	3058 / 1896247	38,75	48,41	101,31	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	81	7.KAT	MESKEN	-	3238 / 1896247	41,52	48,68	109,30	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	82	7.KAT	MESKEN	-	2761 / 1896247	93,72	107,88	264,06	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	83	8.KAT	MESKEN	-	2193 / 1896247	76,15	96,14	201,20	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	84	8.KAT	MESKEN	-	1823 / 1896247	67,18	85,21	178,32	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	85	8.KAT	MESKEN	-	3058 / 1896247	38,75	48,41	101,31	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	86	8.KAT	MESKEN	-	3100 / 1896247	38,76	50,74	106,19	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	87	8.KAT	MESKEN	-	2495 / 1896247	89,68	113,37	237,26	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	88	9.KAT	MESKEN	-	2193 / 1896247	76,15	96,14	201,20	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	89	9.KAT	MESKEN	-	1822 / 1896247	67,18	85,21	178,32	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	90	9.KAT	MESKEN	-	3058 / 1896247	36,75	48,41	101,31	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	91	9.KAT	MESKEN	-	3100 / 1896247	38,76	50,74	106,19	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	92	9.KAT	MESKEN	-	2495 / 1896247	88,68	113,37	237,26	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	93	10.KAT	MESKEN	-	2213 / 1896247	76,15	96,14	201,20	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	94	10.KAT	MESKEN	-	3838 / 1896247	67,18	85,21	178,32	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	95	10.KAT	MESKEN	-	3077 / 1896247	36,75	48,41	101,41	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	96	10.KAT	MESKEN	-	3106 / 1896247	38,76	50,48	105,64	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	97	10.KAT	MESKEN	-	2507 / 1896247	89,88	112,78	236,02	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	98	11.KAT	MESKEN	-	3722 / 1896247	120,04	138,52	316,68	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	99	11.KAT	MESKEN	-	4517 / 1896247	147,45	179,20	417,42	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	100	12.KAT	MESKEN	-	3997 / 1896247	125,04	151,97	318,08	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
F BLOK	101	12.KAT	MESKEN	-	4563 / 1896247	147,45	203,95	426,92	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
	101 ADET BB		101 ADET MESKEN		178600 / 1896247	6.077,72	7.734,66	17.216,21			

METROLIFE PROJESİ 1991 PARSEL BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ (G BLOK)

BLOK ADI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BULUNDUĞU KAT	NİTELİĞİ	EKLENTİSİ	ARSA PAYI/ARSA PAYDA	NET ALAN (M²)	BRÜT ALAN (M²)	GENEL BRÜT (M²)	HİSSESİ	MALİKİ	İMZA
G BLOK	1	3.BODRUM KAT	İŞYERİ	3. BODRUM KATTA OTOPARK	4944 / 1896247	33,70	41,58	567,86	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
G BLOK	2	ZEMİN KAT	İŞYERİ	ZEMİN KATTA AÇIK/KAPALI TERAS	25242 / 1896247	157,78	167,43	415,58	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
G BLOK	3	ZEMİN KAT	İŞYERİ	ZEMİN KATTA AÇIK/KAPALI TERAS	16237 / 1896247	126,20	136,00	298,21	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
G BLOK	4	ZEMİN KAT	İŞYERİ	ZEMİN KATTA AÇIK/KAPALI TERAS	19577 / 1896247	175,17	187,67	428,07	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
G BLOK	5	ZEMİN KAT	İŞYERİ	ZEMİN KATTA AÇIK/KAPALI TERAS	10193 / 1896247	127,72	134,44	268,03	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
G BLOK	6	ZEMİN KAT	İŞYERİ	ZEMİN KATTA AÇIK/KAPALI TERAS	13745 / 1896247	204,41	215,17	394,41	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
G BLOK	7	ZEMİN KAT	İŞYERİ	-	7689 / 1896247	145,95	159,19	271,60	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
G BLOK	8	ZEMİN KAT	İŞYERİ	-	2020 / 1896247	43,23	45,51	77,66	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
G BLOK	9	ZEMİN KAT	İŞYERİ	-	8668 / 1896247	93,38	100,61	178,68	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
G BLOK	10	ZEMİN KAT	İŞYERİ	1. BODRUM KATTA DEPO 1	22037 / 1896247	1,73	1,83	1.470,47	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	
G BLOK	11	ZEMİN KAT	İŞYERİ	1. BODRUM KATTA DEPO 2	26921 / 1896247	1,76	1,86	1.729,62	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

D BLOK	12	ZEMİN KAT	İŞYERİ	1. BODRUM KATTA DEPO 3	12934 / 1896247	3,27	3,45	831,07	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D BLOK	13	ZEMİN KAT	İŞYERİ	1. BODRUM KATTA DEPO 4	17133 / 1896247	3,27	3,45	1.143,77	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D BLOK	14	ZEMİN KAT	İŞYERİ	1. BODRUM KATTA DEPO 5	11390 / 1896247	3,27	3,45	758,66	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D BLOK	15	ZEMİN KAT	İŞYERİ	1. BODRUM KATTA DEPO 6	19978 / 1896247	3,27	3,45	1.368,44	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D BLOK	16	ZEMİN KAT	İŞYERİ	1. BODRUM KATTA DEPO 7	18294 / 1896247	3,21	3,39	1.220,69	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D BLOK	17	ZEMİN KAT	İŞYERİ	-	15285 / 1896247	3,13	3,30	5,60	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D BLOK	18	ZEMİN KAT	İŞYERİ	-	9024 / 1896247	3,58	3,75	6,60	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D BLOK	19	ZEMİN KAT	İŞYERİ	1. BODRUM KATTA DEPO 8	31624 / 1896247	2,70	2,84	2.110,11	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D BLOK	20	ZEMİN KAT	İŞYERİ	1. BODRUM KATTA DEPO 9	22450 / 1896247	3,27	3,25	1.455,04	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D BLOK	21	ZEMİN KAT	İŞYERİ	1. BODRUM KATTA DEPO 10	19034 / 1896247	3,27	3,45	1.269,05	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D BLOK	22	ZEMİN KAT	İŞYERİ	2. BODRUM KATTA DEPO 11	31594 / 1896247	3,27	3,45	2.106,18	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D BLOK	23	ZEMİN KAT	İŞYERİ	2. BODRUM KATTA DEPO 12	26823 / 1896247	3,27	3,45	1.788,88	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D BLOK	24	ZEMİN KAT	İŞYERİ	2. BODRUM KATTA DEPO 13	14446 / 1896247	1,76	1,86	963,16	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D BLOK	25	ZEMİN KAT	İŞYERİ	2. BODRUM KATTA DEPO 14	17646 / 1896247	1,56	1,64	1.181,35	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D BLOK	26	ZEMİN KAT	İŞYERİ	-	3977 / 1896247	68,92	72,00	84,04	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D BLOK	27	ZEMİN KAT	İŞYERİ	2. BODRUM KATTA DEPO 15	11628 / 1896247	4,00	4,20	755,11	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D BLOK	28	ZEMİN KAT	İŞYERİ	2. BODRUM KATTA DEPO 16	19997 / 1896247	5,33	5,61	1.307,67	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D BLOK	29	ZEMİN KAT	İŞYERİ	2. BODRUM KATTA DEPO 17	18655 / 1896247	5,33	5,51	1.244,05	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D BLOK	30	ZEMİN KAT	İŞYERİ	2. BODRUM KATTA DEPO 18	35953 / 1896247	3,33	3,51	2.433,24	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D BLOK	31	ZEMİN KAT	İŞYERİ	2. BODRUM KATTA DEPO 19	22970 / 1896247	3,31	3,49	1.533,11	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D BLOK	32	ZEMİN KAT	İŞYERİ	2. BODRUM KATTA DEPO 20	26480 / 1896247	1,71	1,82	1.765,67	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D BLOK	33	ZEMİN KAT	İŞYERİ	-	7699 / 1896247	106,42	112,00	293,45	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D BLOK	34	ZEMİN KAT	İŞYERİ	-	5388 / 1896247	86,75	94,08	261,19	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D BLOK	35	ZEMİN KAT	İŞYERİ	-	3213 / 1896247	76,95	81,00	188,29	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D BLOK	36	ZEMİN KAT	İŞYERİ	-	19635 / 1896247	568,53	600,00	1.323,68	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D BLOK	37	ZEMİN KAT	İŞYERİ	ZEMİN KATTA AÇIK/KAPALI TERAS	21532 / 1896247	360,74	376,25	759,16	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D BLOK	38	ZEMİN KAT	İŞYERİ	-	12530 / 1896247	197,03	200,00	443,59	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D BLOK	39	ZEMİN KAT	İŞYERİ	-	48884 / 1896247	772,00	808,00	1.373,63	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D BLOK	40	ZEMİN KAT	İŞYERİ	ZEMİN KATTA AÇIK/KAPALI TERAS	20934 / 1896247	371,30	398,00	738,41	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D BLOK	41	ZEMİN KAT	İŞYERİ	-	20654 / 1896247	398,55	427,61	729,56	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D BLOK	42	ZEMİN KAT	İŞYERİ	-	15613 / 1896247	363,09	382,17	552,02	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D BLOK	43	ZEMİN KAT	İŞYERİ	-	13138 / 1896247	278,30	294,00	501,60	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D BLOK	44	ZEMİN KAT	İŞYERİ	-	7272 / 1896247	152,60	168,10	276,17	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D BLOK	45	ZEMİN KAT	İŞYERİ	-	5190 / 1896247	104,53	110,00	187,67	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D BLOK	46	ZEMİN KAT	İŞYERİ	-	3536 / 1896247	97,03	55,17	152,37	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D BLOK	47	ZEMİN KAT	İŞYERİ	-	9335 / 1896247	191,03	201,00	342,33	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D BLOK	48	ZEMİN KAT	İŞYERİ	ZEMİN KATTA AÇIK/KAPALI TERAS	3144 / 1896247	83,28	87,00	167,06	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D BLOK	49	ZEMİN KAT	İŞYERİ	ZEMİN KATTA AÇIK/KAPALI TERAS	9617 / 1896247	65,08	68,50	158,26	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D BLOK	50	ZEMİN KAT	İŞYERİ	-	7251 / 1896247	136,83	149,00	254,21	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D BLOK	51	ZEMİN KAT	İŞYERİ	ZEMİN KATTA AÇIK/KAPALI TERAS	3285 / 1896247	92,23	97,00	181,79	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D BLOK	52	ZEMİN KAT	İŞYERİ	ZEMİN KATTA AÇIK/KAPALI TERAS	18587 / 1896247	112,52	122,00	249,56	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D BLOK	53	ZEMİN KAT	İŞYERİ	ZEMİN KATTA AÇIK/KAPALI TERAS	15059 / 1896247	88,65	97,00	203,13	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D BLOK	54	ZEMİN KAT	İŞYERİ	ZEMİN KATTA AÇIK/KAPALI TERAS	12886 / 1896247	95,88	104,29	235,67	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D BLOK	55	ZEMİN KAT	İŞYERİ	ZEMİN KATTA AÇIK/KAPALI TERAS	12189 / 1896247	108,90	115,75	223,50	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D BLOK	56	ZEMİN KAT	İŞYERİ	ZEMİN KATTA AÇIK/KAPALI TERAS	17034 / 1896247	98,00	107,00	241,88	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D BLOK	57	ZEMİN KAT	İŞYERİ	ZEMİN KATTA AÇIK/KAPALI TERAS	19267 / 1896247	109,33	118,55	310,67	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D BLOK	58	ZEMİN KAT	İŞYERİ	ZEMİN KATTA AÇIK/KAPALI TERAS	19596 / 1896247	101,91	110,00	231,05	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D BLOK	59	ZEMİN KAT	İŞYERİ	ZEMİN KATTA AÇIK/KAPALI TERAS	9027 / 1896247	73,88	77,74	161,86	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D BLOK	60	ZEMİN KAT	İŞYERİ	ZEMİN KATTA AÇIK/KAPALI TERAS	5375 / 1896247	73,82	77,50	176,28	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D BLOK	61	ZEMİN KAT	İŞYERİ	ZEMİN KATTA AÇIK/KAPALI TERAS	9517 / 1896247	75,52	79,50	180,91	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D BLOK	62	ZEMİN KAT	İŞYERİ	ZEMİN KATTA AÇIK/KAPALI TERAS	5544 / 1896247	76,71	80,74	175,28	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D BLOK	63	ZEMİN KAT	İŞYERİ	ZEMİN KATTA AÇIK/KAPALI TERAS	9930 / 1896247	55,82	58,79	181,30	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D BLOK	64	ZEMİN KAT	İŞYERİ	ZEMİN KATTA AÇIK/KAPALI TERAS	33716 / 1896247	88,31	93,00	182,20	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D BLOK	65	ZEMİN KAT	İŞYERİ	ZEMİN KATTA AÇIK/KAPALI TERAS	22248 / 1896247	144,43	152,00	340,51	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D BLOK	66	ZEMİN KAT	İŞYERİ	ZEMİN KATTA AÇIK/KAPALI TERAS	19034 / 1896247	120,53	170,00	284,33	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D BLOK	67	ZEMİN KAT	İŞYERİ	ZEMİN KATTA AÇIK/KAPALI TERAS	3797 / 1896247	71,70	75,47	175,82	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
D BLOK	68	ZEMİN KAT	İŞYERİ	-	30978 / 1896247	106,14	156,00	435,54	TAM	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
	68 ADET		68 ADET		669720 / 1896247	7.822,34	7.680,82	45.288,12		
GENEL TOPLAM					1896247 / 1896247			133.663,59		

11. BELEDİYE İNCELEMESİ

11.1. İmar Durumu

Sancaktepe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre konu parsel "Ticaret+Konut" (T+K4) Alanında kalmaktadır. Yapılaşma şartları;

KAKS: 1,65

TAKS: 0,50

Hmax: 6 kat şeklindedir.

Plan Notları:

- Parsel büyüklüğü 3500 m²den büyük Konut, Ticaret + Konut alanlarında, emsal değeri üzerinden uygulama yapılacak parsellerde, mania kriterlerini aşmamak şartı ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- 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, nikâh 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.
- Plan lejantında Konut, Konut+Ticaret alanına ayrılan alanlarda planda verilen yapılaşma değerlerinde artış olmaması şartıyla; Özel Soysal Kültürel, Özel Temel Eğitim, Özel Ortaöğretim, Özel Sağlık Tesis Alanları yapılabilir, ancak Özel Eğitim, Özel Sağlık ve Özel Soysal Kültürel Tesisi yapılan parsellerde konut ve ticaret birimleri yer alamaz.

11.2. İmar dosyası incelemesi

Sancaktepe Belediyesi Arşivi'nde yapılan incelemelerde 1991 parselde 7 bloklu konut ve ticari birimlerden oluşan site için alınmış olan yapı ruhsatları bulunduğu görülmüştür. Projede inşai faaliyetler devam etmekte olup blok bazında inşaat seviyeleri farklıdır. Ruhsat tarihleri, kat adetleri, toplam inşaat alanları, yapı sınıfları ve bağımsız bölüm sayıları aşağıda verilmiştir. Dosyasında yapılan incelemede rapora konu proje hakkında düzenlenmiş herhangi bir yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. olumsuz belgeye rastlanmamıştır.

TADİLAT RUHSATI TARİH	SAYI	BLOK	ALAN (m²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. BL. SAYISI	KULLANIM AMACI	YAPI SINIFI	YENİ YAPI RUHSATI TARİH	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ YAPI RUHSATI TARİH
29.03.2019	2019/34994	A	10.945,31	18	117	MESKEN	4C	30.06.2017	28.05.2018
29.03.2019	2019/34991	B	11.761,86	18	101	MESKEN	4C	30.06.2017	28.05.2018
29.03.2019	2019/34997	C	11.227,56	18	122	MESKEN	4C	30.06.2017	28.05.2018
29.03.2019	2019/34995	D	6.680,04	14	54	MESKEN	4A	30.06.2017	28.05.2018
29.03.2019	2019/34996	E	7.836,89	18	61	MESKEN	4C	30.06.2017	28.05.2018
29.03.2019	2019-34992	F	11.406,62	18	101	MESKEN	4C	30.06.2017	28.05.2018
29.03.2019	2019-34993	G	74.025,31	5	68	Ofis ve İşyeri	4A	30.06.2017	28.05.2018
		TOPLAM	**133.883,59**		**624**				

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ RUHSATI	SAYI	BLOK	ALAN (m²)	TOPLAM KAT SAYISI	B. BL. SAYISI	KULLANIM AMACI	YAPI SINIFI
14.07.2021	2021/2021-34236	A	10.945,31	18	117	MESKEN	4C
16.07.2021	2021/34236	B	11.761,86	18	101	MESKEN	4C
16.07.2021	2021/34236	C	11.227,56	18	122	MESKEN	4C
16.07.2021	2021/34236	D	6.680,04	14	54	MESKEN	4A
16.07.2021	2021/34236	E	7.836,89	18	61	MESKEN	4C
16.07.2021	2021/34236	F	11.406,62	18	101	MESKEN	4C
16.07.2021	2021/34236	G	74.025,31	5	68	Ofis ve İşyeri	4A
		TOPLAM	**133.883,59**		**624**		

11.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Riskli Yapı Tespiti, Plan İptalleri v.b. konular

Yapılan incelemede herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı v.b. duruma rastlanmamıştır.

11.4. Yapı Denetim Firması

(Yapı denetim kuruluşu ve denetimleri değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret ünvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

Yapı denetim faaliyetleri Avrupa Ülke Yapı Denetim A.Ş. tarafından yürütülmektedir.

Adres: Tatlısu Mahallesi, Şenol Güneş Bulvarı, A Blok, No:2A/7 E Blok, Ümraniye/İSTANBUL

11.5. Son Üç Yıl içerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1.Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

Rapora konu taşınmazlar Samandıra Mobilya Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetine 30.12.2016 tarihinde geçmiş olup bu tarihten sonra herhangi bir alım-satım işlemi bulunmamaktadır. Herhangi bir hukuki değişim yaşanmamıştır. Samandıra Mobilya San. ve Tic. A.Ş. şirketinin hisselerinin tamamı 26.09.2016 tarihli yönetim kurulu kararıyla Sinpaş GYO tarafından satın alınmıştır. Projede kat irtifakı 03.12.2021 tarihinde kurulmuş olup rapora konu tüm bağımsız bölümlerin mülkiyeti Sinpaş GYO A.Ş. ye aittir.

11.5.2.Belediye Bilgileri

11.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. Bilgiler

İmar Planında meydana gelmiş bir değişiklik ya da kamulaştırmayla ilgili herhangi bir bilgi bulunmamaktadır. Taşınmazın eski parsel numarası 272 olup yola terk, satın alam ve tevhit işlemleri sonucu 1991 olarak değişmiştir.

11.5.3. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

11.5.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Blokların henüz enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

11.5.5. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Madde 21: – *Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (....) (1) yapı ruhsatiyesi alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.*

Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir.

Yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir değişiklik/uygulama tespit edilmemiştir.

11.5.6. Proje Bilgileri

Sancaktepe Belediyesi Arşivi'nde yapılan incelemelerde 1991 parselde 7 bloklu konut+ticari ünitelerden oluşan site için alınmış olan yapı ruhsatları bulunduğu görülmüştür. Ruhsatlar A, B, C, D, E, F ve G bloklar için alınmış olup saha ziyareti tarihi bağımsız bölüm imalatları tamamlanmış, peyzaj çalışmaları devam etmektedir. Proje yetkililerinden alınan bilgiye göre ticari taşınmazlar shelll&core olarak satılacak olup iç imalatları alıcıya/kiracıya bırakılacaktır. BU sebeple ticari bağımsız bölümlerin de tamamlanma seviyesi %100 kabul edilmiştir. Yapı ruhsatlarına esas toplam inşaat alanı 133.883,59 m^2 dir.

12. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul ili, Sancaktepe İlçesi, Abdurrahmangazi Mahallesi, Alparslan Caddesi üzerinde yer alan Sinpaş Metrolife projesindeki 245 adet bağımsız bölümdür.

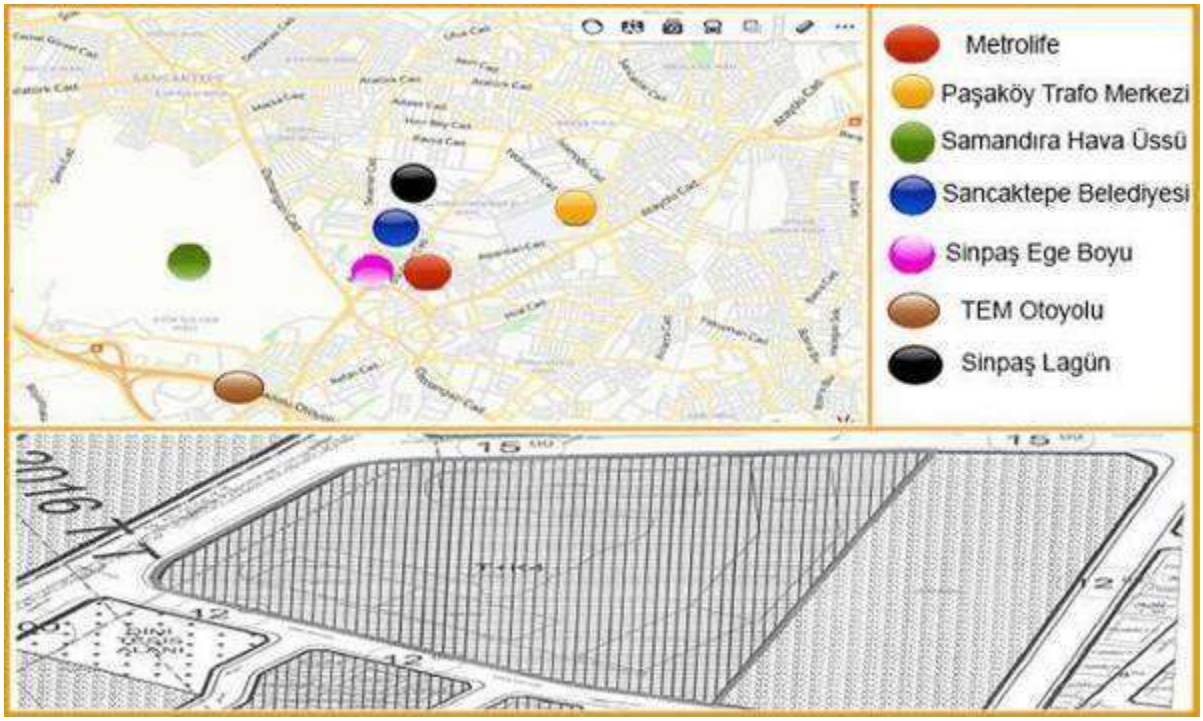
Sancaktepe Belediyesi ve Meydan Park karşısında yer alan proje Sancaktepe Metro İstasyonu'nun yanında konumlanmaktadır. Yakın çevresinde Sinpaş Ege Boyu ve Ağaoğlu My Village siteleri, Samandıra lisesi, Abdurrahmangazi Ortaokulu, Recep Tayyip Erdoğan Kongre Merkezi – Nikah Salonu ve Samandıra Endüstri Teknik ve Endüstri Meslek Lisesi gibi noktalar bulunmaktadır.

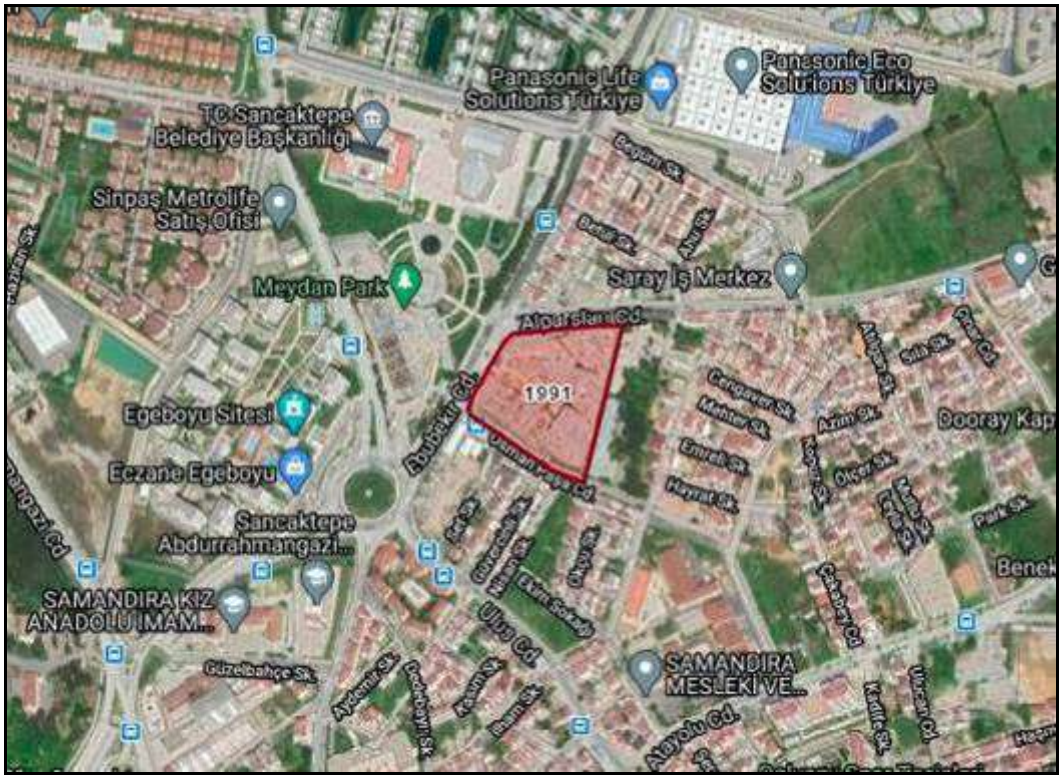
Geçmiş dönemde düzensiz bir yerleşim alanı olan bölge son dönemde yaşanan dönüşüm çalışmalarıyla yeni bir çehreye kavuşmakta olup yeni yapılan ve projeleri onaylanmış ulaşım projeleriyle (Metro) yeni bir cazibe merkezi haline gelmektedir. Bölgede Sinpaş Lagün, Kelebekia, Köyceğiz, Gedizler Evre ve Elysium Life gibi çok sayıda prestijli proje yer almaktadır.

Taşınmazın ulaşım bağlantısı TEM Samandıra Gişeleri ve Yenidoğan – Şile yolu üzerinden sağlanabilmektedir.

Taşınmaz gerek özel araçlarla gerekse toplu taşıma araçlarıyla kolay ulaşılabilir bir konumda yer almaktadır.

Taşınmaz TEM Otoyolu'na 1,7 km., Atatürk Caddesi'ne 2 km., Sancaktepe Kaymakamlığı'na 3 km., Sabiha Gökçen Havalimanı'na 21 km. mesafede yer almaktadır.





Konum Krokisi/İmar Paftası/Uydu Fotoğrafı

Bölgesel Özet Bilgiler:

Engin Akdeniz
engin@lotusgd.com

Set Sk No:10 34887 34887
29.11.2021

DEMOGRAFİ

	200 m	600 m	1000 m	Abdurrahmangazi	Sancaktepe	İstanbul
Toplam Nüfus (Kişi)	980	11,549	29,401	39,371	456,861	15,462,452
Baskın Yaş Grubu	30-34	30-34	30-34	30-34	30-34	35-39
Z Kuşağı (0-19)	341	4,048	10,279	13,735	156,553	4,381,181
Y Kuşağı (20-39)	348	4,158	10,765	13,997	165,607	5,212,778
X Kuşağı (40-59)	233	2,685	6,685	9,343	106,994	4,151,381
A+ SES Oranı	7.03 %	6.49 %	6.21 %	7.00 %	5.00 %	9.00 %
A SES Oranı	19.98 %	19.65 %	19.83 %	20.00 %	18.00 %	22.00 %
B SES Oranı	34.96 %	35.44 %	35.58 %	35.00 %	36.00 %	33.00 %
C SES Oranı	21.00 %	21.29 %	21.31 %	21.00 %	22.00 %	20.00 %
D SES Oranı	17.02 %	17.12 %	17.06 %	17.00 %	19.00 %	16.00 %
Hane Geliri	10,806 ₺/ay	10,726 ₺/ay	10,689 ₺/ay	10,806 ₺/ay	10,411 ₺/ay	11,834 ₺/ay
Kişi Başı Gelir	5,226 ₺/ay	5,131 ₺/ay	5,072 ₺/ay	5,226 ₺/ay	4,850 ₺/ay	5,525 ₺/ay
Kişi Başı Gider	4,812 ₺/ay	4,723 ₺/ay	4,671 ₺/ay	4,808 ₺/ay	4,465 ₺/ay	5,088 ₺/ay
Konut	430 ad.	4,893 ad.	12,153 ad.	17,260 ad.	169,145 ad.	6,375,952 ad.
İşyeri	27 ad.	356 ad.	1,164 ad.	1,084 ad.	15,354 ad.	1,137,005 ad.

Demografik Veriler Kaynak: Endeksa

Engin Akdeniz
engin@lotusgd.com

Set Sk No:10 34887 34887
29.11.2021

KİŞİ BAŞI TÜKETİM HARCAMALARI (₺/ay)

	200 m	600 m	1000 m	Abdurrahmangazi	Sancaktepe	İstanbul
Gıda Harcaması	750	736	728	750	696	793
Alkol, Sigara ve Tütün	168	165	163	168	156	178
Giyim ve Ayakkabı	202	198	196	202	187	213
Konut ve Kira	1,418	1,392	1,377	1,418	1,316	1,500
Mobilya, Ev Aletleri ve Ev Bakım Hizmetleri	269	264	261	269	250	285
Sağlık	120	118	117	120	112	127
Ulaşım	822	807	798	822	763	869
Haberleşme	178	175	173	178	165	188
Eğitim ve Kültür	159	156	154	159	147	168
Eğitim Hizmetleri	168	165	163	168	156	178
Lokanta ve Oteller	356	349	345	356	330	376
Çeşitli Mal ve Hizmetler	202	198	196	202	187	213

NÜFUSA GÖRE TÜKETİM HARCAMALARI (₺/ay)

	200 m	600 m	1000 m	Abdurrahmangazi	Sancaktepe	İstanbul
Gıda Harcaması	735.000	8.500.064	21.403.928	29.528.250	317.975.256	12.261.724.436
Alkol, Sigara ve Tütün	164.640	1.905.585	4.792.363	6.614.328	71.270.316	2.752.316.456
Giyim ve Ayakkabı	197.960	2.286.702	5.762.596	7.952.942	85.433.007	3.293.502.276
Konut ve Kira	1.389.640	16.076.208	40.485.177	55.828.078	601.229.076	23.193.678.000
Mobilya, Ev Aletleri ve Ev Bakım Hizmetleri	263.620	3.048.936	7.673.661	10.590.799	114.215.250	4.406.798.820
Sağlık	117.600	1.362.782	3.439.917	4.724.520	51.168.432	1.963.731.404
Ulaşım	805.560	9.320.043	23.461.998	32.362.962	348.584.943	13.436.870.788
Haberleşme	174.440	2.021.075	5.086.373	7.008.038	75.382.065	2.906.940.976
Eğitim ve Kültür	155.820	1.801.644	4.527.754	6.259.989	67.158.567	2.597.691.936
Eğitim Hizmetleri	164.640	1.905.585	4.792.363	6.614.328	71.270.316	2.752.316.456
Lokanta ve Oteller	348.880	4.030.601	10.143.345	14.016.076	150.764.130	5.813.881.952
Çeşitli Mal ve Hizmetler	197.960	2.286.702	5.762.596	7.952.942	85.433.007	3.293.502.276

Bölgesel Bilgiler Kaynak: Endeksa

Engin Akdeniz
engin@lotusgd.com

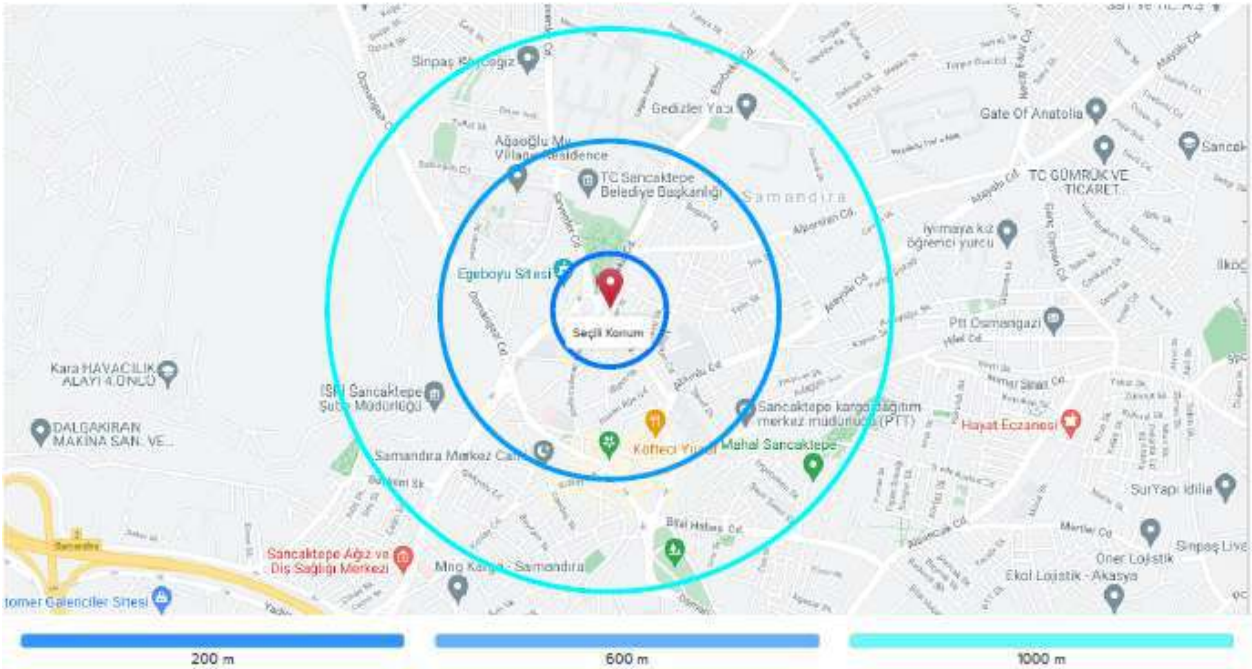
Set Sk No:10 34887 34887
29.11.2021

SATILIK KONUT BİLGİLERİ

	200 m	600 m	1000 m	Abdurrahmangazi	Sancaktepe	İstanbul
Ortalama Brüt Alan	97 m²	105 m²	110 m²	114 m²	118 m²	115 m²
Min. Mak. Birim Fiyat	3,072 - 13,617 ₺/m²	2,470 - 10,290 ₺/m²	2,569 - 11,812 ₺/m²	2,213 - 11,753 ₺/m²	2,100 - 6,559 ₺/m²	2,678 - 15,309 ₺/m²
Ortalama Birim Fiyat	5,893 ₺/m²	4,374 ₺/m²	4,453 ₺/m²	4,190 ₺/m²	3,515 ₺/m²	5,170 ₺/m²
Ortalama Fiyat	571,621 ₺	459,270 ₺	489,830 ₺	477,660 ₺	414,770 ₺	594,550 ₺
Amortisman/Geri Dönüş Süresi	21 yıl	20 yıl	20 yıl	19 yıl	23 yıl	22 yıl
Ortalama Pazarlama Süresi	60 gün	60 gün	61 gün	62 gün	62 gün	64 gün
Stok Adedi	155 gün	528 gün	1,008 gün	1,147 gün	9,162 gün	280,122 gün
Önceki Döneme Göre Stok Değişimi		21.00%	17.00%	10.00%	22.00%	23.00%

KİRALIK KONUT BİLGİLERİ

	200 m	600 m	1000 m	Abdurrahmangazi	Sancaktepe	İstanbul
Ortalama Brüt Alan	85 m²	90 m²	95 m²	95 m²	100 m²	100 m²
Min. Mak. Birim Kira	13 - 42 ₺/m²	10 - 39 ₺/m²	10 - 38 ₺/m²	9 - 36 ₺/m²	8 - 29 ₺/m²	12 - 36 ₺/m²
Ortalama Birim Kira	26 ₺/m²	20 ₺/m²	20 ₺/m²	20 ₺/m²	14 ₺/m²	21 ₺/m²
Ortalama Fiyat	2,213 ₺	1,828 ₺	1,899 ₺	1,860 ₺	1,364 ₺	2,095 ₺
Ortalama Pazarlama Süresi	60 gün	60 gün	61 gün	60 gün	-	-
Stok Adedi	74 ad.	187 ad.	322 ad.	398 ad.	2,556 ad.	106,622 ad.
Önceki Döneme Göre Stok Değişimi	110.00%	53.00%	42.00%	27.00%	13.00%	2.00%



Bölgesel Bilgiler Kaynak: Endeksa

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

12.2. Bölge analizi

12.2.1. İstanbul İli:

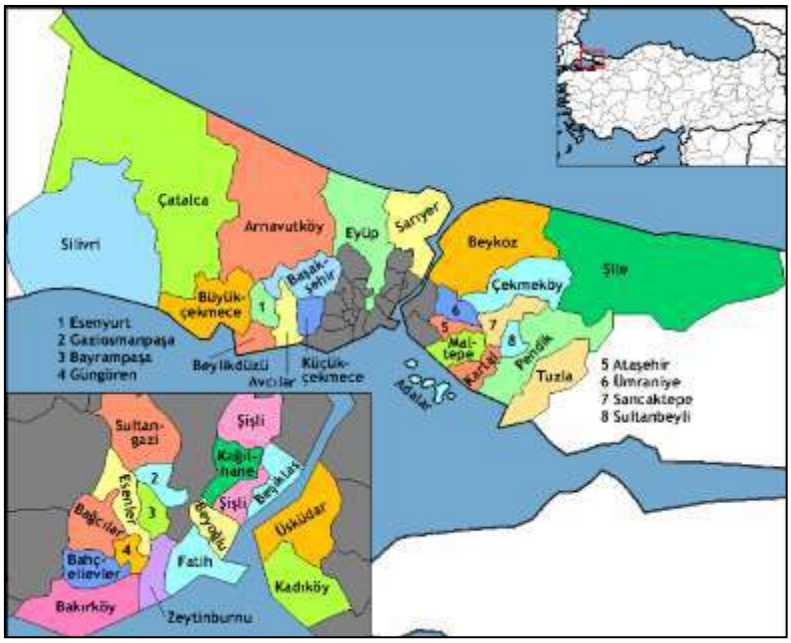
İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır.

2020 yılı itibariyle nüfusu 15.462.452 kişidir.

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Yavuz Sultan Selim, Fatih Sultan Mehmet ve 15 Temmuz Şehitler Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir.

İstanbul'un yüksek nüfusu ve ileri sanayi sektörü çevresel konularda pek çok sıkıntıyı da beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır.



İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'da özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy ilçesindeki Kozyatağı mahallesi dikkat çeker.

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır. Yakın dönemde finans kuruluşlarının operasyon merkezleri Pendik – Tuzla ve Gebze aksına doğru kaymıştır.

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayi gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür.

İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Ancak 2016 yılı itibariyle turizm sektöründe gerileme dönemi başlamıştır.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. İlin kuzeyinde yer alan İstanbul Havalimanı'nın yapımı tamamlanmış ve halihazırda uçuşlar başlanmıştır. Yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından İstanbul Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Arnavutköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. İstanbul Havalimanı hava ulaşımında en büyük paya sahiptir.

Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır.

Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir başka hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurtiçi merkezlerle; Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri vardır.

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtiçinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi seferi yoktur.

İstanbul'da şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehir hatları vapurlarını ve deniz taksi işleten İDO; tramvay, metro, füniküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

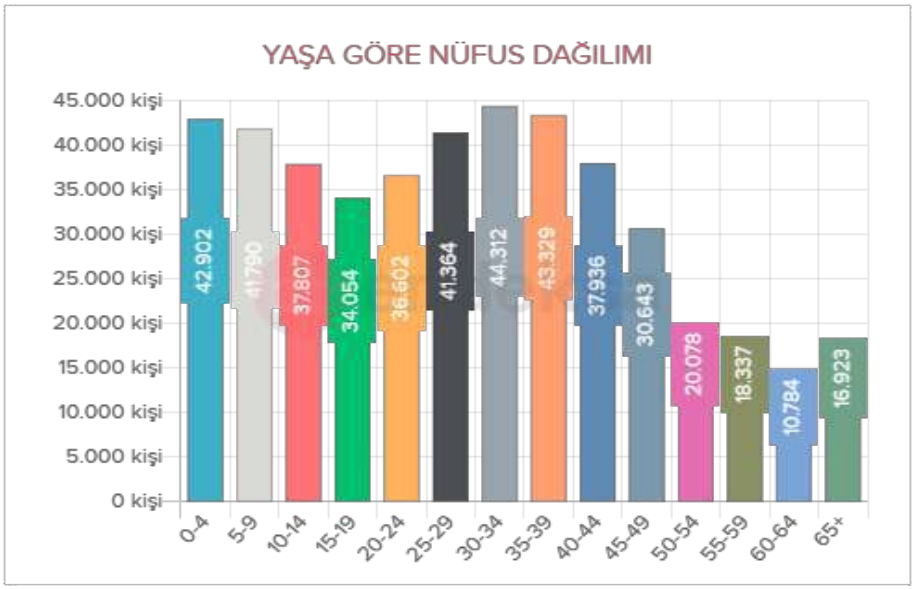
12.2.2. Sancaktepe İlçesi:

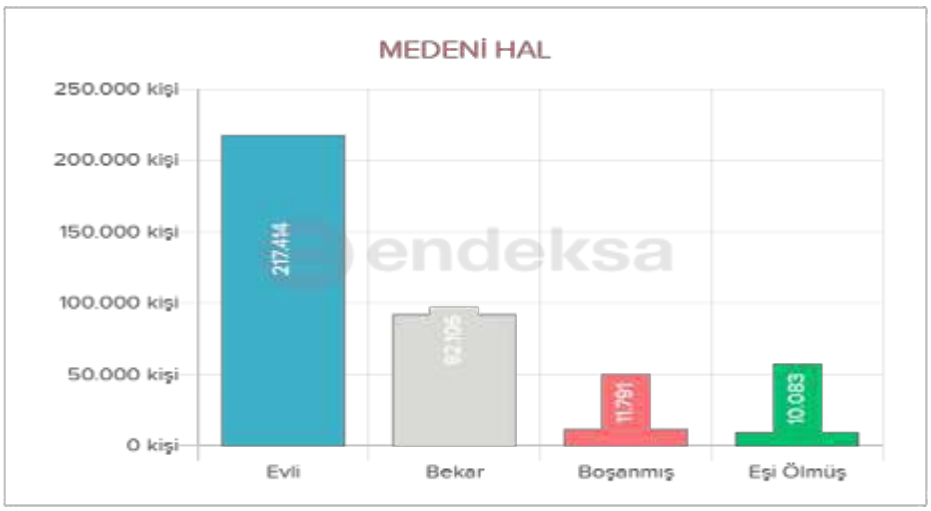
2008 yılında ilçe statüsüne kavuşan Sancaktepe'nin kuzeyinde Çekmeköy, güneyine Maltepe, batısında Ataşehir ve Ümraniye, doğusunda Pendik ve Sultanbeyli ilçeleri bulunmaktadır. İlçenin yüzölçümü 61,90 km^2 dir. Sınırları dahilinde toplam 20 mahalle ve 1 köy vardır. Yavuz Sultan Selim Köprüsü'nün bağlantı yolları bu ilçe sınırları içerisinden geçmektedir. 2016 yılı nüfus sayımı verilerine göre 456.861 nüfus bulunmaktadır. Nüfus Yoğunluğu 7.368.726 kişi/km^2 dir.

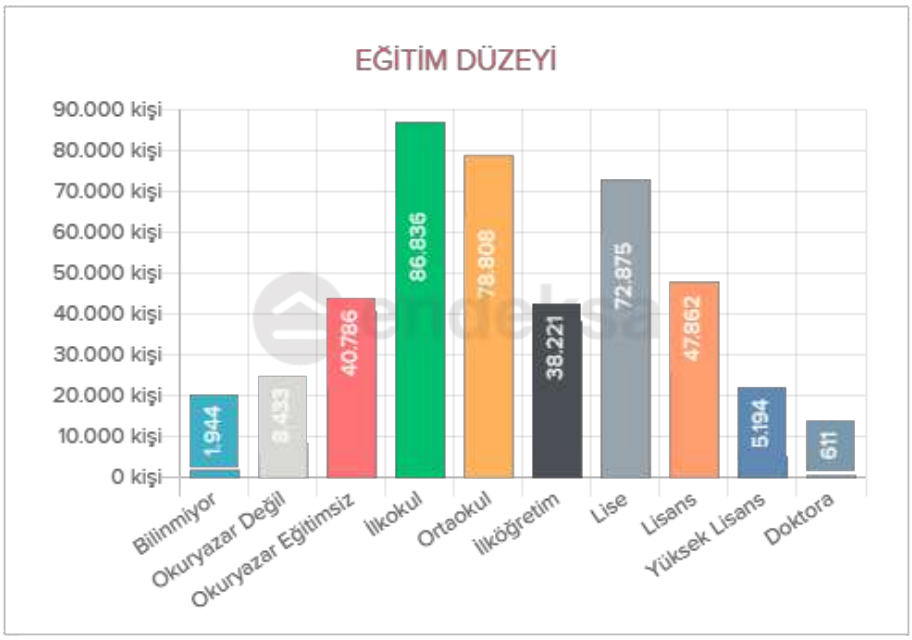
Sancaktepe İdari Haritası/Üsküdar - Çekmeköy Metro İstasyonları

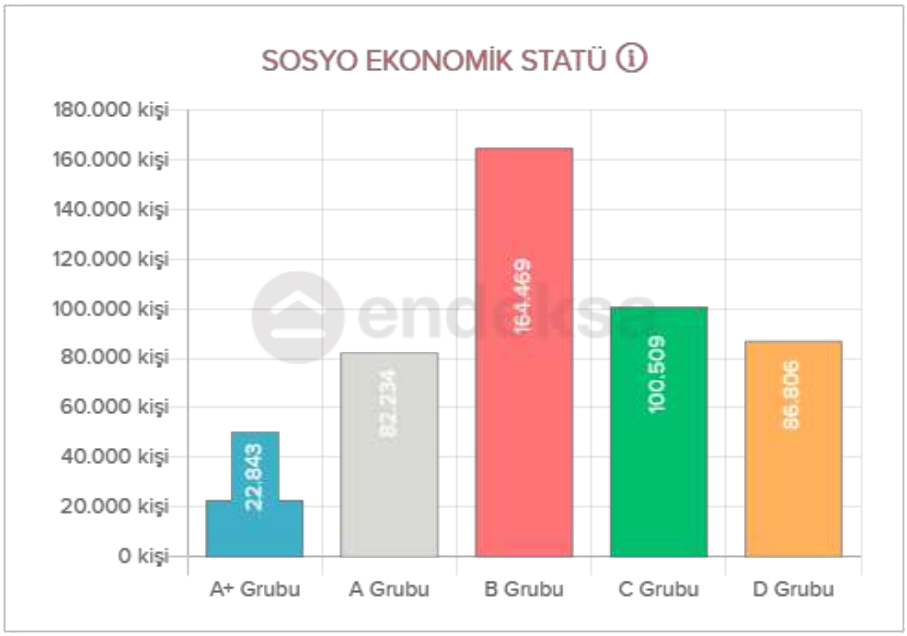
İstanbul Raylı Sistemler Ağ Haritası

Sancaktepe İlçesi:









Bölgesel Bilgiler Kaynak: Endeksa

12.3. Dünya ekonomisine genel bakış

Küresel Ekonomik büyüme 2018 yılında sağlam bir görüntü çizmiştir. 2018 yılı, nispeten senkronize bir eğilim izleyen büyüme trendlerinin bölgesel olarak büyük değişimler izlediği bir dönem olmuştur. 2017 yılındaki güçlü toparlanmadan sonra toplam gayrisafi yurtiçi hasılattaki büyüme hızının azaldığı ve %3,6 - %3,7 seviyesinde gerçekleştiği gözlenmiştir. Büyüme hızındaki yavaşlama, OECD ülkelerinde özellikle Avrupa bölgesi ve Japonya'da hissedilmiş olup Amerika Birleşik devletleri bu trendin dışında kalmıştır. Ancak Amerika'nın yaşadığı ekonomik büyümenin pek çok mali teşvik ile desteklenmesini de göz ardı etmemek gerekir. Gelişmekte olan ekonomilerde ise Hindistan güçlü bir toparlanma yaşamış, bu esnada Rusya ve Brezilya da nispeten daha iyi performanslar göstermiştir. Çin ekonomisi ise yavaşlama eğilimini kıramamıştır.

2019 yılının Aralık ayında Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan Covid-19 virüsü 2020'nin ikinci ayından itibaren tüm Dünya'ya yayılamaya başlamış olup salgının kontrol altına alınması için alınan önlemler ekonomilerin yavaşlamasına yol açmıştır. Finansal piyasalar salgının olası olumsuz etkilerinden dolayı önemli düşüşler yaşamış olup Başta FED olmak üzere merkez bankalarının parasal genişleme sinyalleri vermesi üzerine kısmen toparlanma yaşanmış. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %3,3 daralma takip etmiştir. IMF tahminlerine göre küresel ekonominin 2021 yılında %6 oranında büyüme yakalaması beklenmektedir.

2021 yılı aşılamaların hızla yapılmaya çalışıldığı seyahat kısıtlamalarının büyük oranda kalktığı bir dönem olmuştur. Yılın son çeyreğinde gelişmiş ülkeler pandeminin etkisinden kurtulup normalleşme yönünde adımlar atarken pek çok gelişmekte olan ve az gelişmiş ülkede vaka sayıları artamaya devam etmektedir. Virüsün yayılmaya devam etmesi, aşılamanın beklenilen hızda yapılamaması ve virüsün geçirdiği mutasyonlar sebebiyle tam anlamıyla bir toparlanmanın ne zaman yaşanacağı konusu hala belirsizliğini korumaktadır. Bu süreçte gelişmiş ülkelerde dahil olmak üzere artan enflasyon oranlarının, pandemi kaynaklı gelişmelerden, arz-talep dengesizliklerinden, tedarik zincirlerindeki sorunlardan, artan teknolojik ürün-hizmet talebinden ve Amerika ile Çin arasındaki Ticari çekişmeden kaynaklandığı söylenebilir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bazı Ülkelerin 2020 ve 2021 yılların Büyüme Oranları

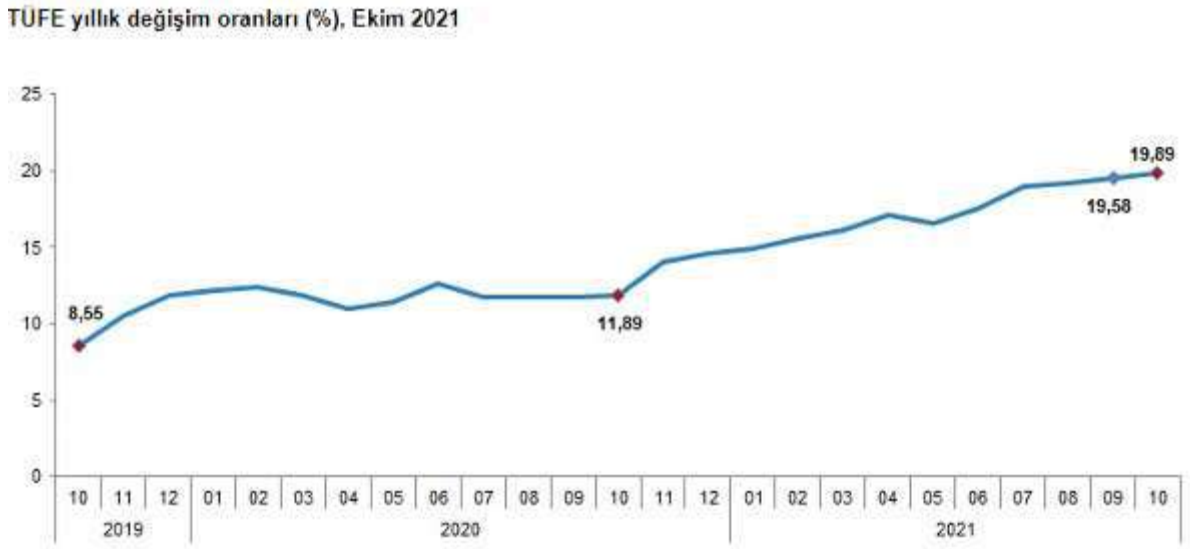
Ülke	2020	2021(Öngörü)
Çin	2.3	8.1
ABD	-4.6	7.0
Rusya	-3	4.4
Suudi Arabistan	-4.1	8.1
Fransa	-8	5.8
Almanya	-4.8	3.6
İtalya	-8.9	4.9
Japonya	-4.7	2.8
Meksika	-8.3	6.3
İspanya	-10.8	-6.2
İngiltere	-9.8	7.0
Türkiye	1.8	9
Brezilya	-4.1	5.3
Kanada	-5.3	6.3
Güney Afrika	-7	4
Nijerya	-1.8	2.5
Hindistan	-7.3	9.5

12.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

2008 yılındaki küresel ekonomik krizden sonra Türkiye ekonomisi ciddi bir toparlanma sürecine girmiş olup 2014, 2015 yıllarında GYSH bir önceki yıla göre % 5,2 ve %6,1 seviyelerinde artmıştır. 2016 yılı, pek çok farklı etkenin de etkisiyle büyüme hızının yavaşladığı bir dönem olmuş 2017 yılında %7,5, 2018 yılında ise %2,8 lik büyüme oranları yakalanmıştır. 2019 yılında büyüme oranı 0,9 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2020 yılı itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 19. Avrupa'nın 7. Büyük ekonomisidir.

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında ise %12,8 oranında gerçekleşmiştir. 2020 yılı Ekim Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %19,89 dur. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı %2,39 dur.



Kaynak: TÜİK

İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 aralığında seyretmekteydi. 2021 yılı Eylül ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %11,7 seviyesinde gerçekleşmiştir. İşsiz sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre 282 bin kişi azalmıştır. Tarım dışı işsizlik oranı 2,9 puanlık azalış ile %18,3 oldu. İstihdam edilenlerin sayısı 2021 yılı Eylül döneminde, bir önceki yılın aynı dönemine göre 2 milyon 288 bin kişi 29 milyon 652 bin kişi, istihdam oranı ise 2,8 puanlık artış ile %46,4 oldu.

Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86 olarak gerçekleşmiştir. 2021 yılı Eylül ayı itibariyle 12 aylık cari işlemler açığı 18.444.000.000 USD olarak gerçekleşmiştir.

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)

T.C. TİCARET BAKANLIĞI

Temel Ekonomik Göstergeler

	2000	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020
GSYH ARTIŞI, 2009 Fiyatlarıyla, %	6,9	8,4	6,1	3,3	7,5	3,0	0,9	1,8
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	171	1.168	2.351	2.627	3.134	3.759	4.318	5.047
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar $	273	777,5	867	869	859	797	760,4	716,9
NÜFUS, Bin Kişi	64.269	73.142	78.218	79.278	80.313	81.407	82.579	83.385
KİŞİ BAŞINA GSYH, Cari Fiyatlarla, $	4.249	10.629	11.085	10.964	10.696	9.793	9.208	8.597
İHRACAT (GTS, F.O.B.), Milyon $	-	-	151,0	149,2	164,5	177,2	180,8	169,6
11İHRACAT(GTS)/GSYH,%	-	-	17,4	17,2	19,2	22,2	23,8	23,7
İTHALAT (GTS, C.I.F.), Milyon $	-	-	213,6	202,2	238,7	231,2	210,3	219,5
İTHALAT(GTS)/GSYH, %	-	-	24,6	23,3	27,8	29,0	27,6	30,6
İHRACATIN İTHALATI KARŞILAMA ORANI (%, GTS)	-	-	70,7	73,8	68,9	76,6	86,0	77,3
SEYAHAT GELİRLERİ, Milyar $	7,6	22,6	26,6	18,7	22,5	25,2	29,8	10,2
DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR (GİRİŞ), Milyar $	1,0	9,1	19,3	13,8	11,0	12,8	9,3	7,7
CARİ İŞLEMLER DENGESİ/GSYH, %	-3,6	-5,7	-3,2	-3,1	-4,7	-2,6	1,2	-5,2
İŞGÜCÜNE KATILMA ORANI, %		46,5	51,3	52,0	52,8	53,2	53,0	49,3
İŞSİZLİK ORANI, %		11,1	10,3	10,9	10,9	11,0	13,7	13,2
İSTİHDAM ORANI, %		41,3	46,0	46,3	47,1	47,4	45,7	42,8
TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)		8,6	7,7	7,8	11,1	16,3	15,2	12,28

Kaynak: *T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Ekim 2021)*

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2021'nin ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %21,7 oranında büyümüştür.

2003-2020 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,2 oranında büyüme kaydedilmiştir.

Kaynak: TÜİK

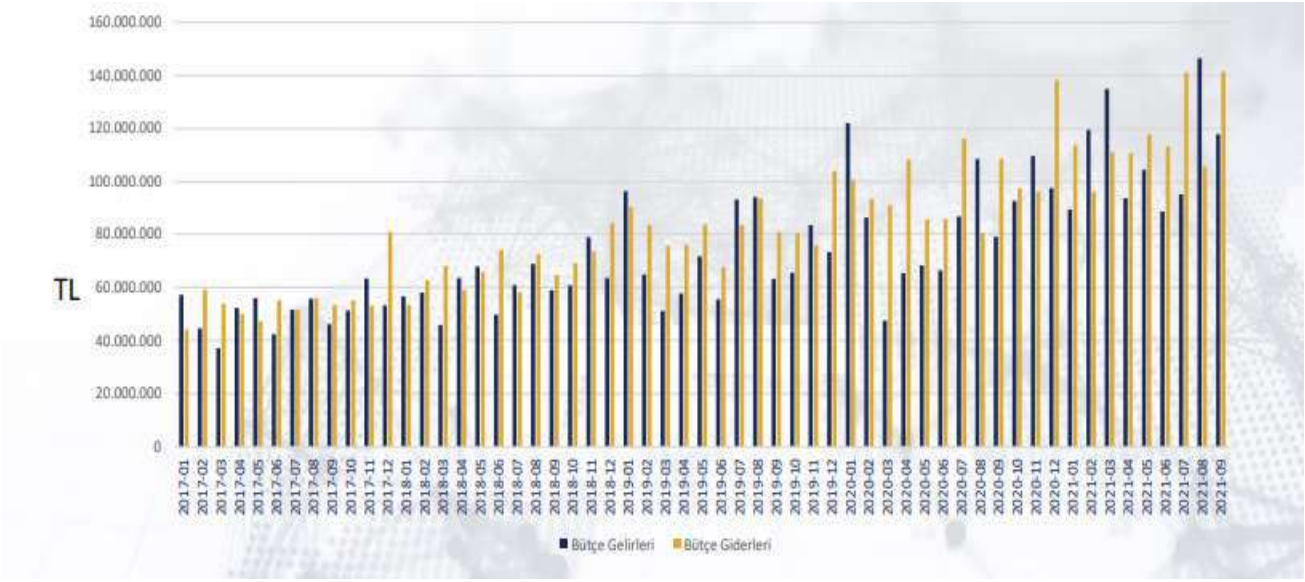
2021-2022 Büyüme Tahminleri:

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2020	-3,1	-6,3	-3,4	-4,1	-3,0	-7,3	2,3	-4,6
	2021	5,9	5,0	6,0	5,2	4,7	9,5	8,0	2,4
	2022	4,9	4,3	5,2	1,5	2,9	8,5	5,6	3,2
OECD	2020	-3,4	-6,5	-3,4	-4,4	-2,5	-7,3	2,3	-4,6
	2021	5,7	5,3	6,0	5,2	2,7	9,7	8,5	2,5
	2022	4,5	4,6	3,9	2,3	3,4	7,9	5,8	2,1
Dünya Bankası	2019	2,5	1,3	2,2	1,4	2,0	4,0	6,0	0,0
	2020	-3,5	-6,6	-3,5	-4,1	-3,0	-7,3	2,3	-4,7
	2021	5,6	4,2	6,8	4,5	3,2	8,3	8,5	2,9

Kaynak: *T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Ekim 2021)*

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2021 yılı Eylül ayında merkezi yönetim bütçe gelirleri 117,9 milyar TL olarak gerçekleşirken, bütçe giderleri 141,5 milyar TL olmuş ve bütçe 23, milyar TL açık vermiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon USD)

Kaynak: *T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Ekim 2021)*

12.5. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir.

2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

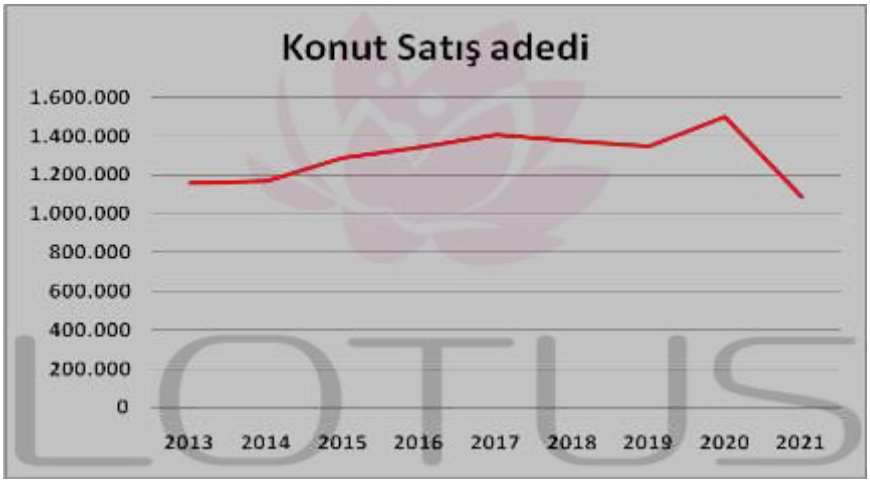
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

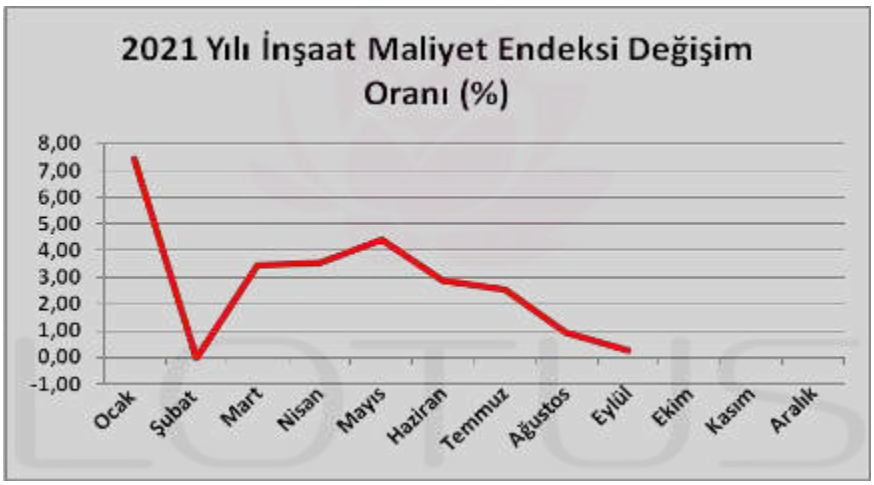
Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 ilâ 2016 yıllarında da devam etmiştir.

2017 yılından itibaren, beşeri ve jeopolitik etkenlerin etkisi, döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar ve finansman imkânlarının daralmasına ek olarak artan enerji ve iş gücü maliyetleri geliştiricilerin ödeme zorluğu yaşamasına neden olmuştur.

Ülkemizdeki ekonomik dinamikleri önemli ölçüde etkileyen ve çok sayıda yan sektöre destek olan inşaat sektöründe yaşanan bu zorluklar gayrimenkullerin fiyatlamalarında optimizasyona ve üretilen toplam ünite sayısı ile proje geliştirme hızında düşüşe yol açmıştır. Banka faiz oranlarının yükselmesi ve yatırımcıların farklı enstrümanlara yönelmesi de yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarını azaltmıştır.





Kaynak: TÜİK, 2021 yılı verisi 9 aylıktır

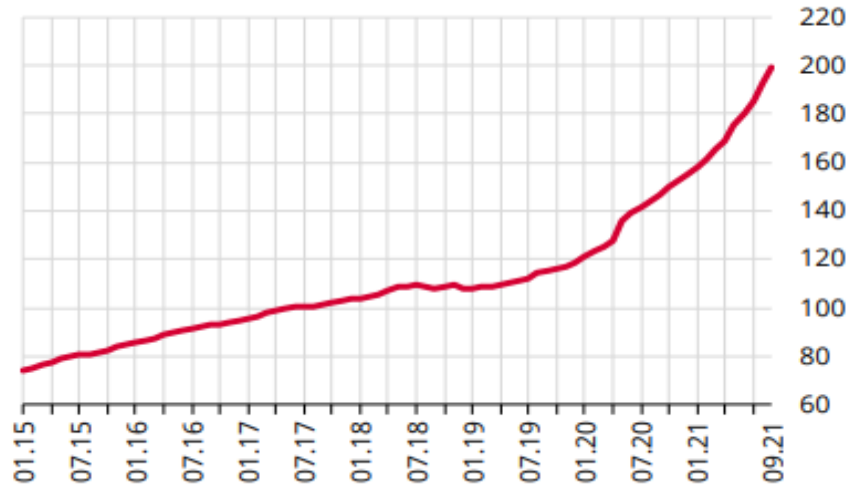
2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin'de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 2020 yılı Mart ayında ülkemizde yayılmaya başlamasıyla ekonomi olumsuz etkilenmiş ve gayrimenkul sektörü bu durgunluktan payını almıştır. Karantina süreci sonrası TCMB ve BDDK tarafından açıklanan kararlar ve destekler sektöre olumlu yansımış, konut kredisi faizlerindeki düşüş ve kampanyalar Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını rekor seviyelere ulaştırmıştır.

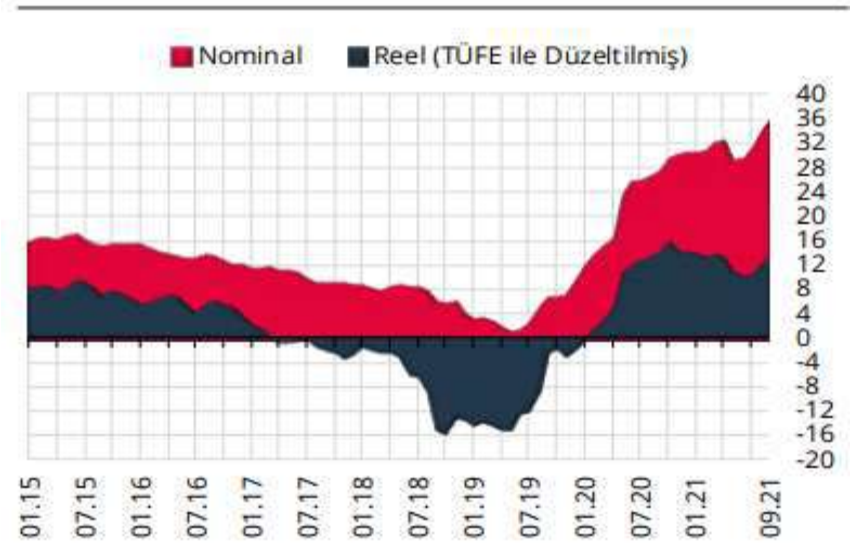
Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaşma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaşma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. 2021 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %3,2 oranında artan Konut Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %35,5, reel olarak ise %13,3 oranında artmıştır.

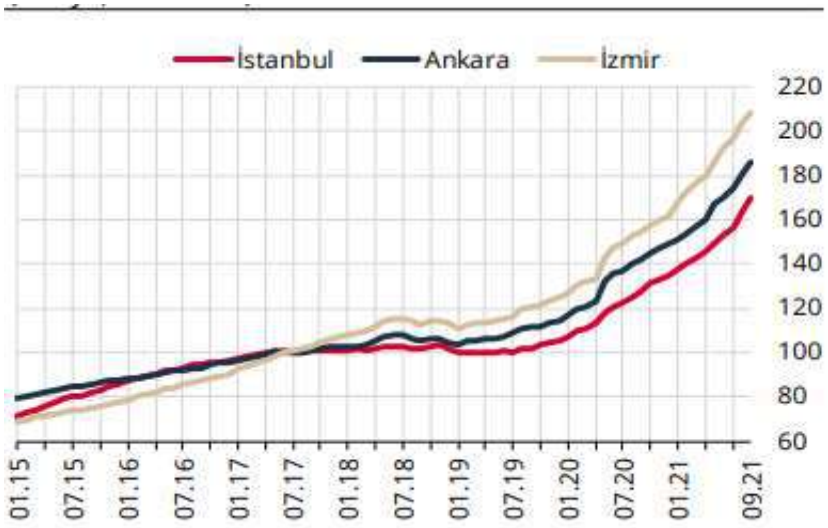
İnşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı süreçte yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. Konut arzındaki bu düşüşe karşın Türk halkının gayrimenkule olan doğal ilgilisinin canlı kalması, döviz kurlarında yaşanan artışlar ve enflasyon oranındaki artış 2020-2021 döneminde fiyatların yükselmesine sebep olmuştur. Ayrıca yabancılara yapılan satışlar bölgesel fiyat artışlarına yol açmıştır.

	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m²)*
TÜRKİYE	198,8 (%35,5)	215,6 (%43,5)	195,4 (%33,9)	5011,2 ₺
İSTANBUL	170,0 (%32,6)	185,5 (%39,1)	169,1 (%32,0)	7528,2 ₺
ANKARA	185,9 (%30,9)	228,6 (%46,5)	181,2 (%28,9)	3631,8 ₺
İZMİR	208,2 (%34,8)	217,1 (%39,3)	205,3 (%32,8)	6076,7 ₺

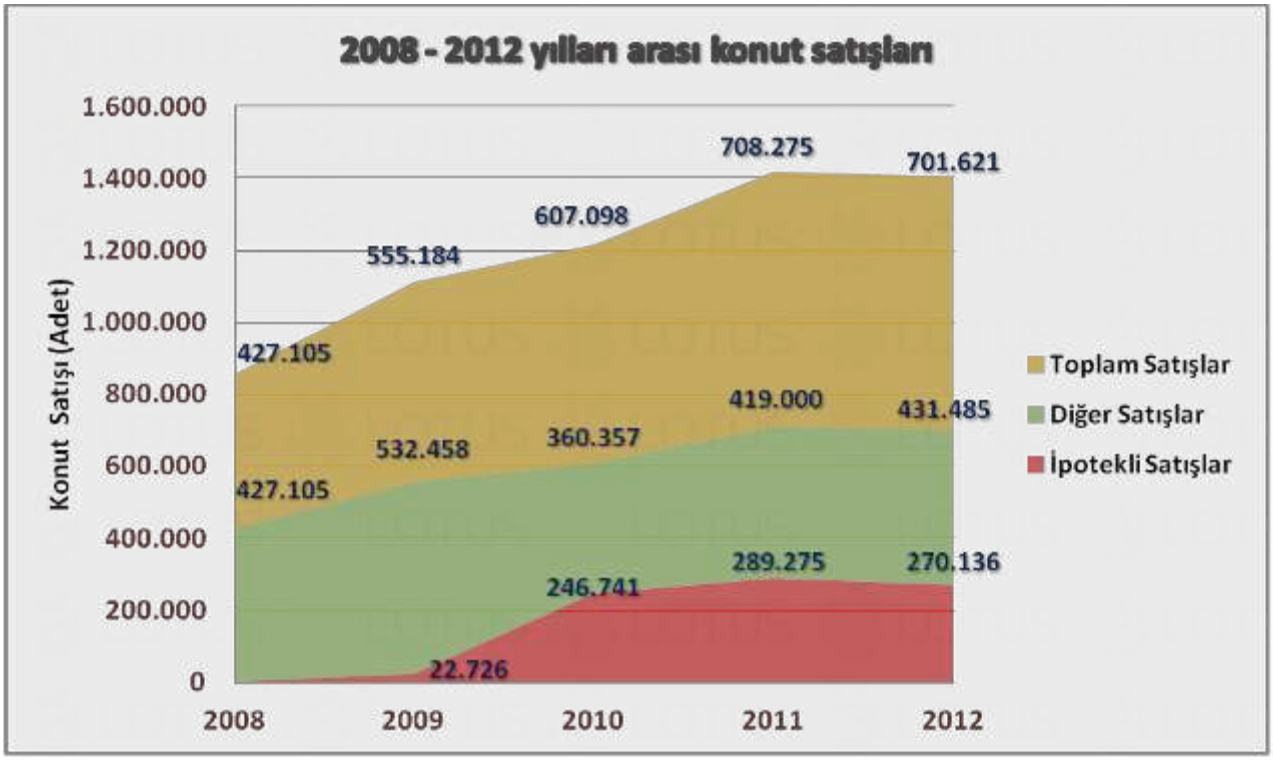
Konut Fiyat Endeksleri (207=100) ve Birim Fiyatlar (Kaynak TCMB)

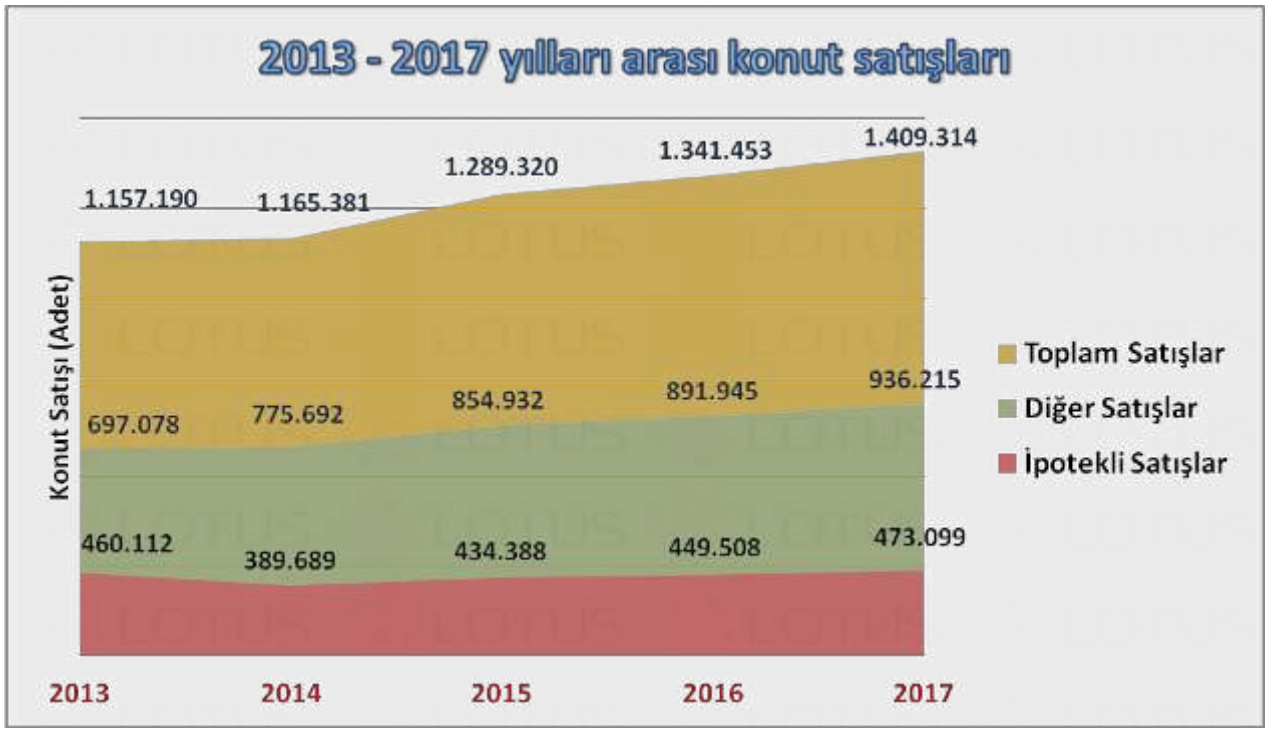


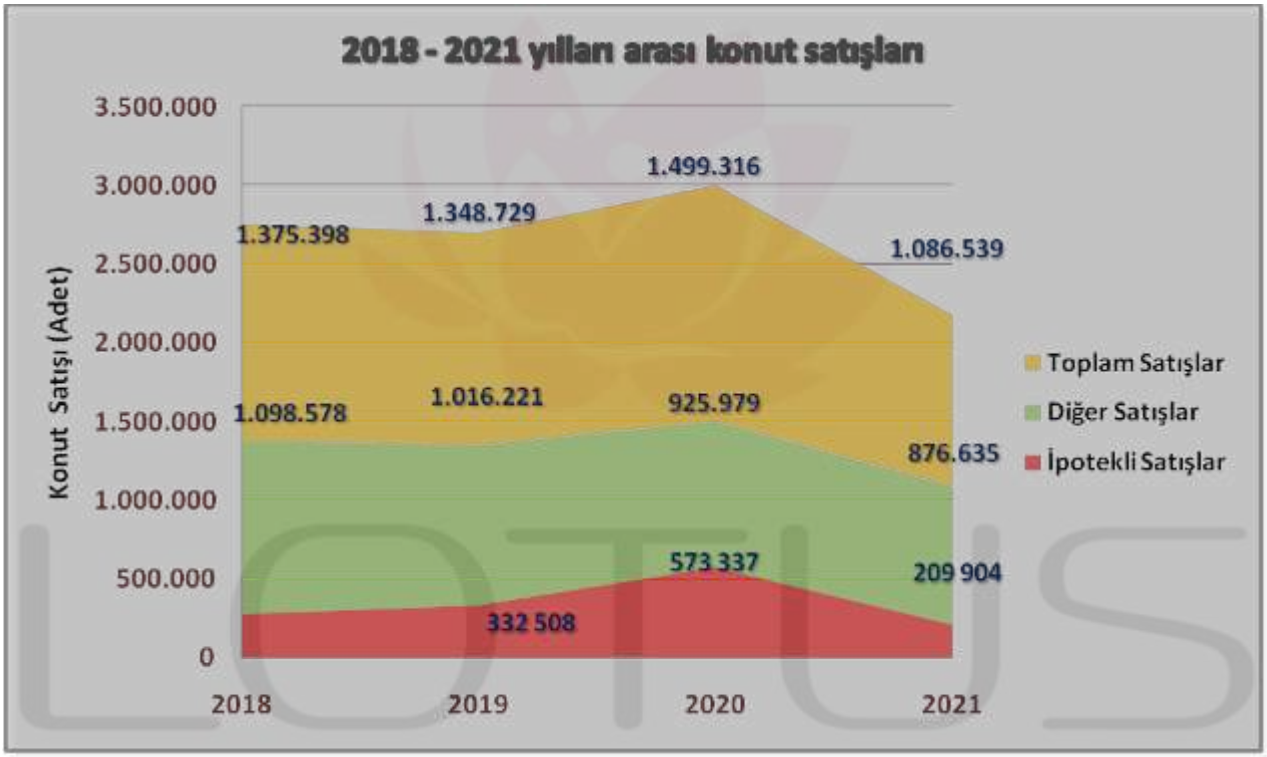




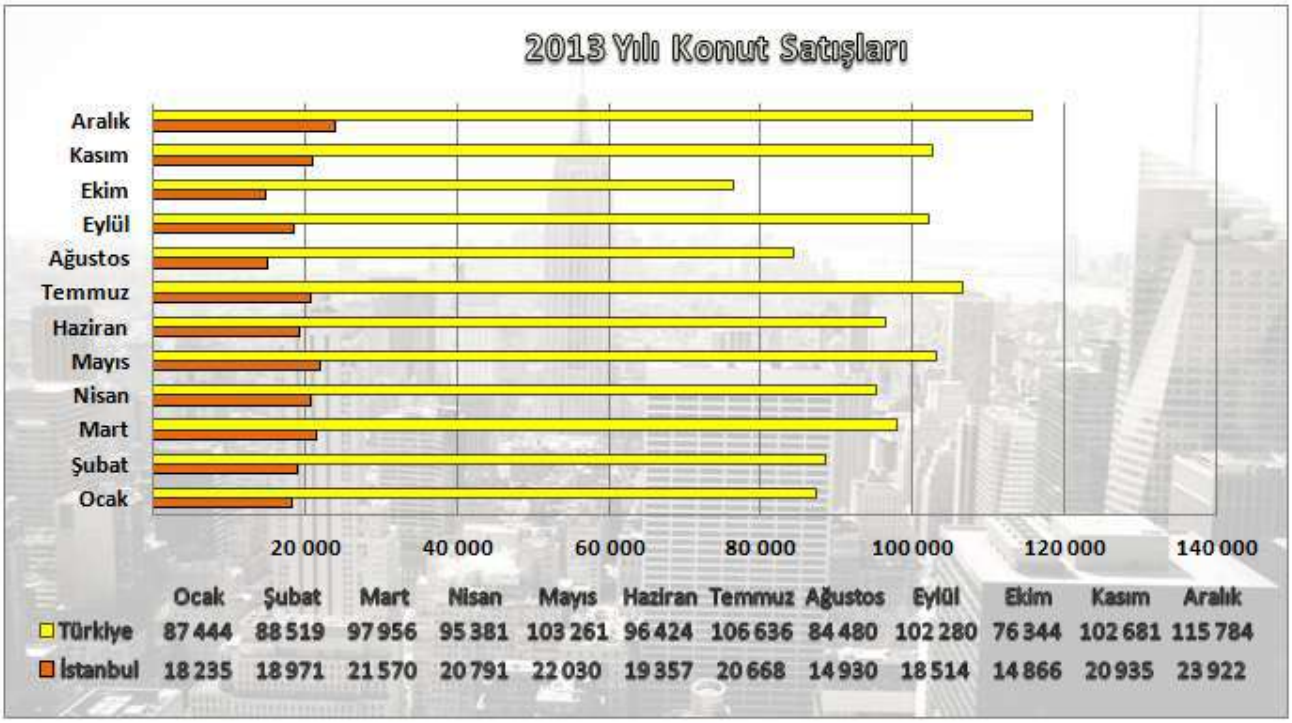
Konut Fiyat Endeksleri (207=100) ve Birim Fiyatlar (Kaynak TCMB)


2008 - 2012 yılları arası konut satışları
Konut Satışı (Adet)
1.600.000
1.400.000
1.200.000
1.000.000
800.000
600.000
400.000
200.000
0
2008
2009
2010
2011
2012
427.105
555.184
607.098
708.275
701.621
427.105
532.458
360.357
419.000
431.485
22.726
246.741
289.275
270.136
Toplam Satışlar
Diğer Satışlar
İpotekli Satışlar

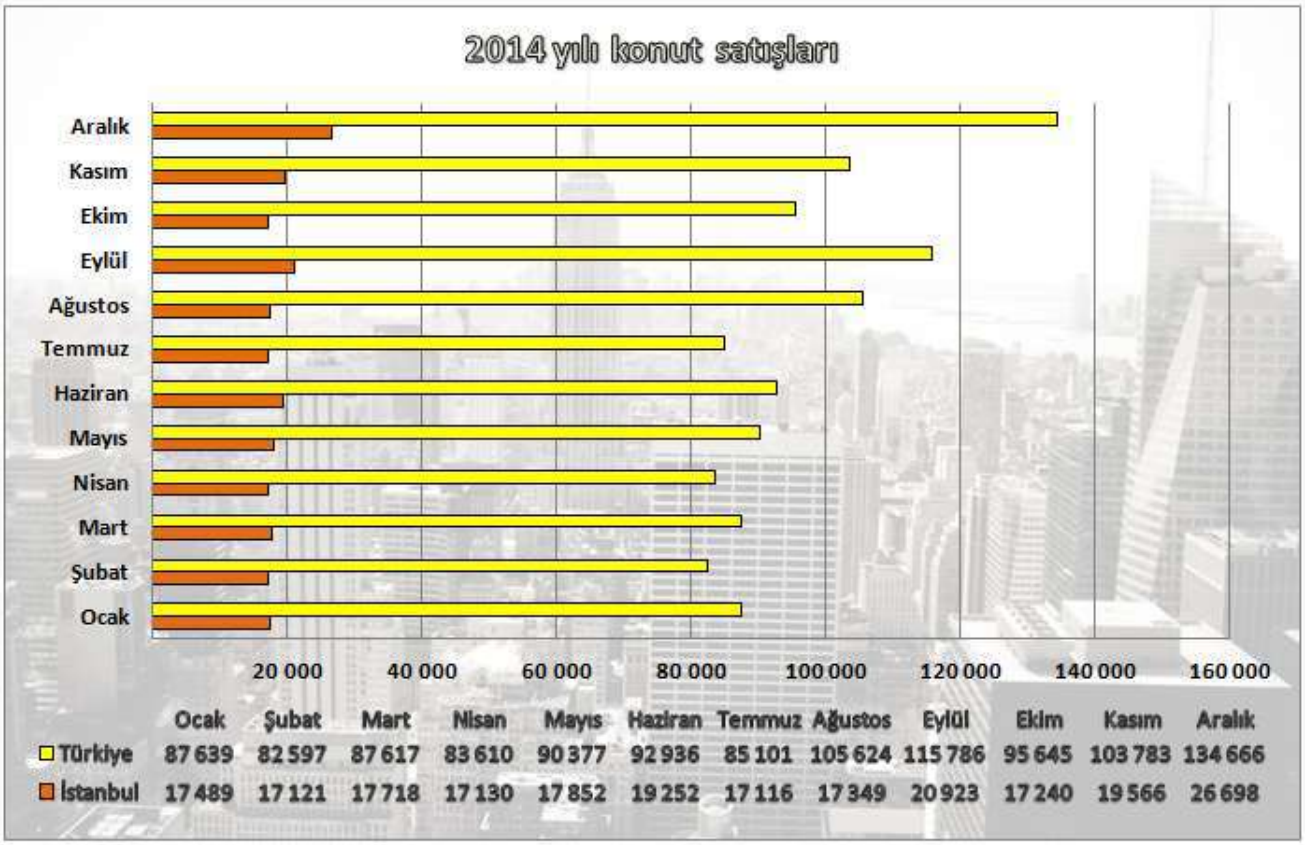

2013 - 2017 yılları arası konut satışları
Konut Satışı (Adet)
1.157.190
1.165.381
1.289.320
1.341.453
1.409.314
697.078
775.692
854.932
891.945
936.215
460.112
389.689
434.388
449.508
473.099
2013
2014
2015
2016
2017
Toplam Satışlar
Diğer Satışlar
İpotekli Satışlar



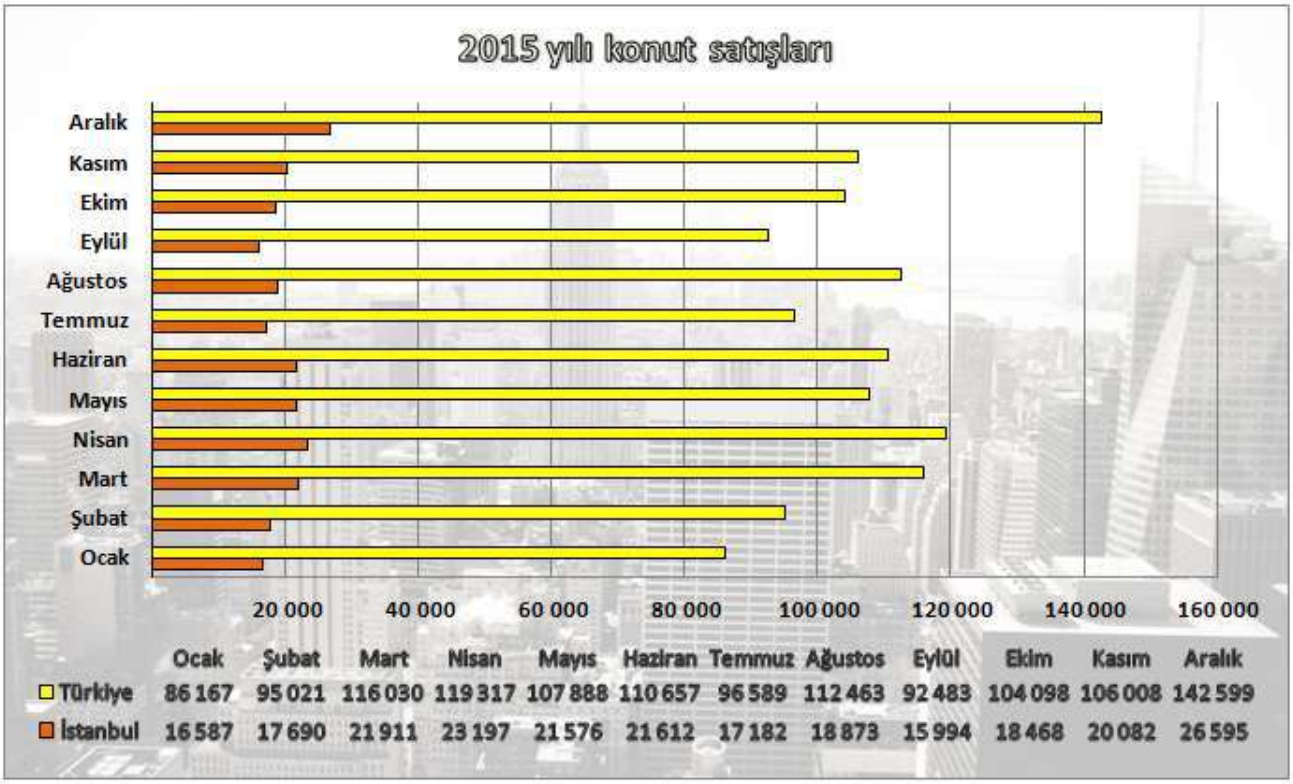
Not: 2021 yılı verisi 10 aylıktır
Kaynak:TÜİK



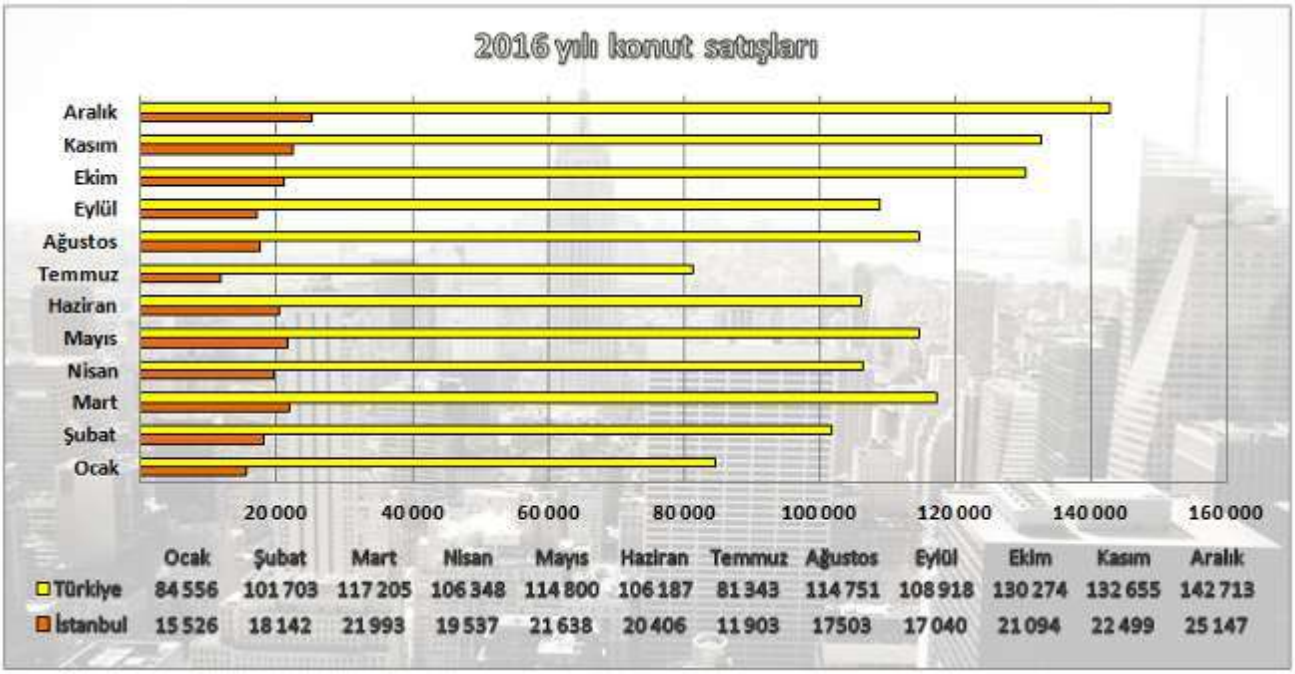
	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Türkiye	87 444	88 519	97 956	95 381	103 261	96 424	106 636	84 480	102 280	76 344	102 681	115 784
İstanbul	18 235	18 971	21 570	20 791	22 030	19 357	20 668	14 930	18 514	14 866	20 935	23 922



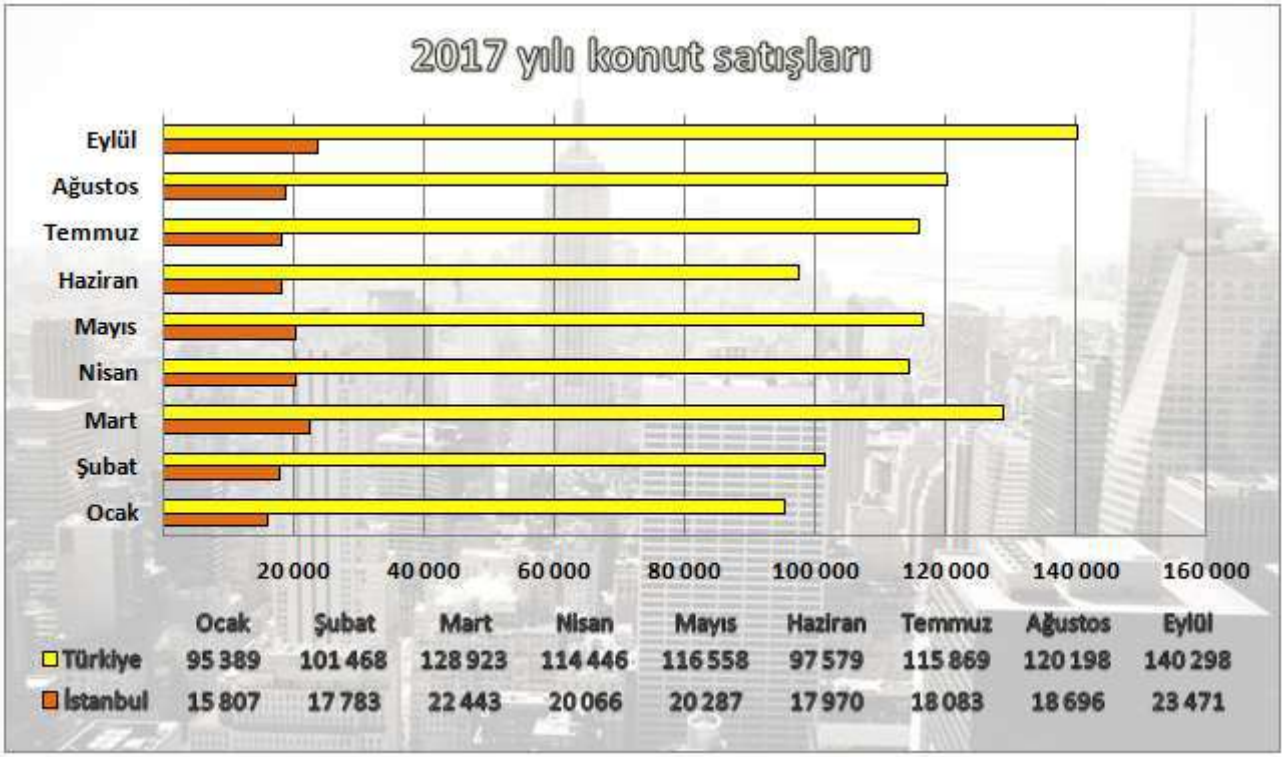
	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Türkiye	87 639	82 597	87 617	83 610	90 377	92 936	85 101	105 624	115 786	95 645	103 783	134 666
İstanbul	17 489	17 121	17 718	17 130	17 852	19 252	17 116	17 349	20 923	17 240	19 566	26 698



	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Türkiye	86 167	95 021	116 030	119 317	107 888	110 657	96 589	112 463	92 483	104 098	106 008	142 599
İstanbul	16 587	17 690	21 911	23 197	21 576	21 612	17 182	18 873	15 994	18 468	20 082	26 595

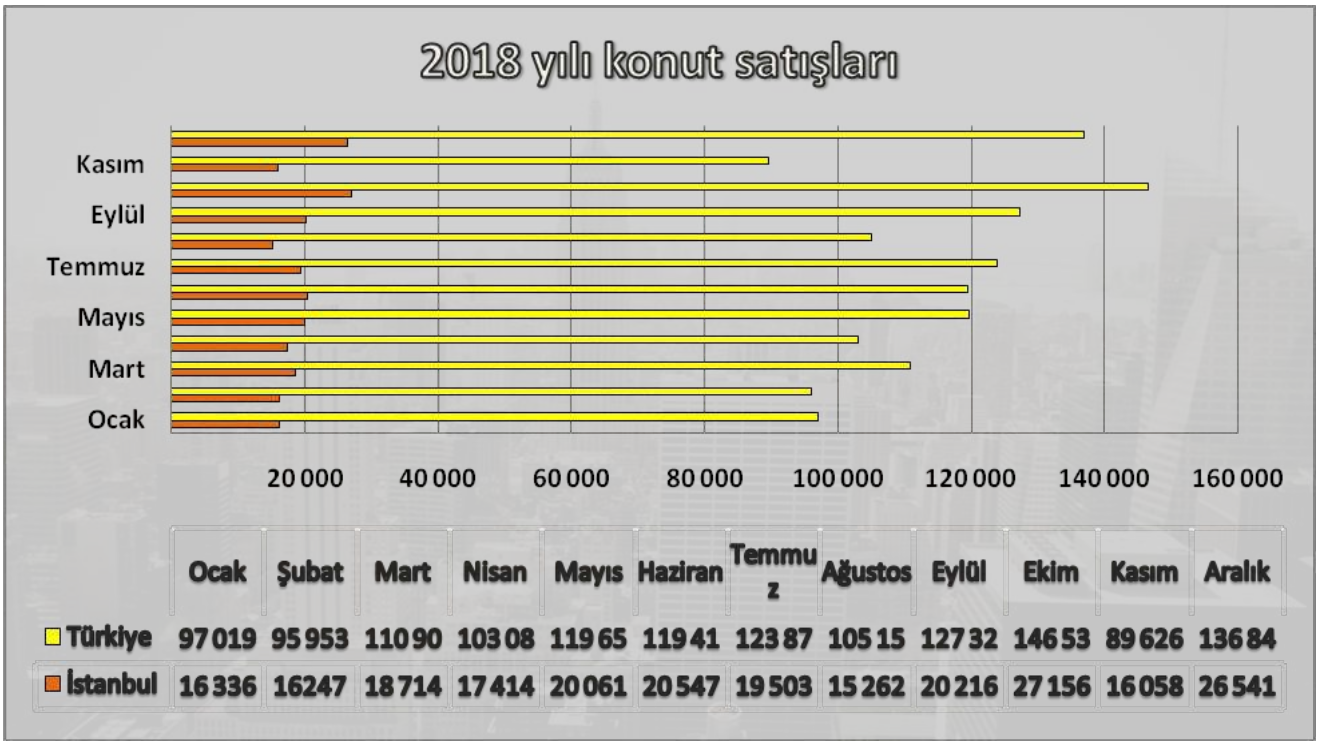


	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Türkiye	84 556	101 703	117 205	106 348	114 800	106 187	81 343	114 751	108 918	130 274	132 655	142 713
İstanbul	15 526	18 142	21 993	19 537	21 638	20 406	11 903	17503	17 040	21 094	22 499	25 147

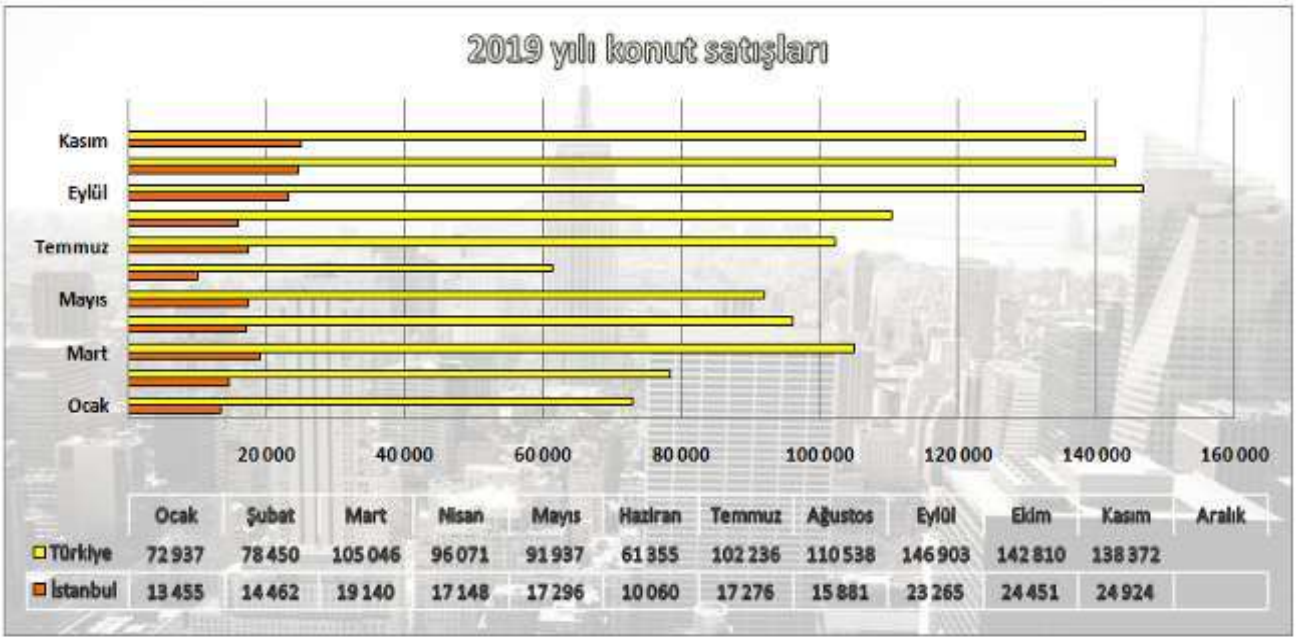


	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül
Türkiye	95 389	101 468	128 923	114 446	116 558	97 579	115 869	120 198	140 298
İstanbul	15 807	17 783	22 443	20 066	20 287	17 970	18 083	18 696	23 471

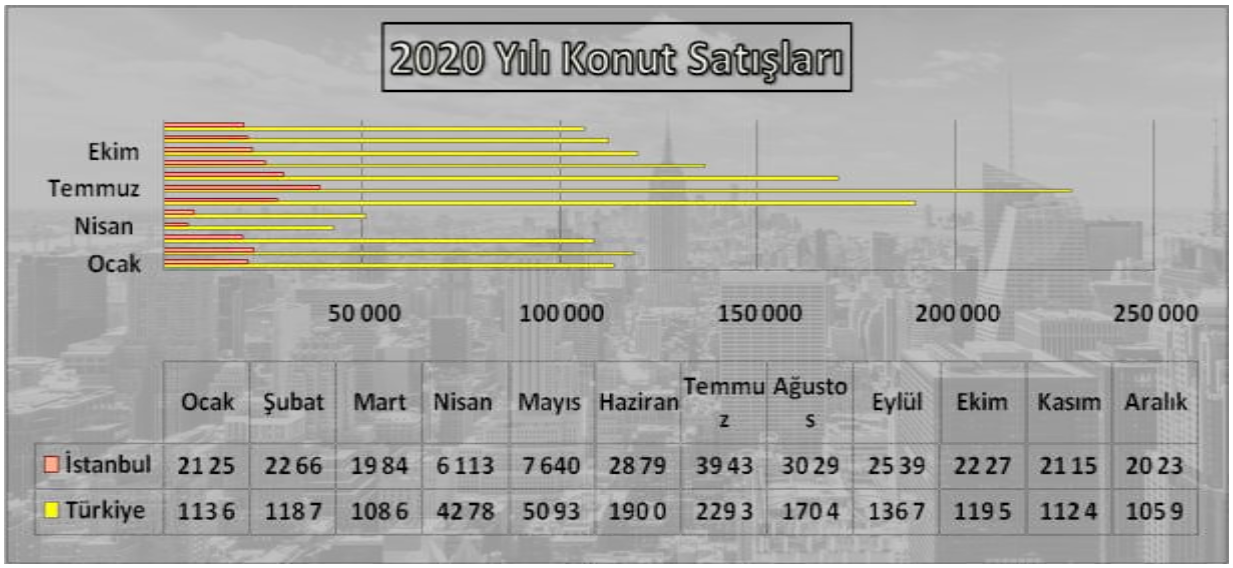
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



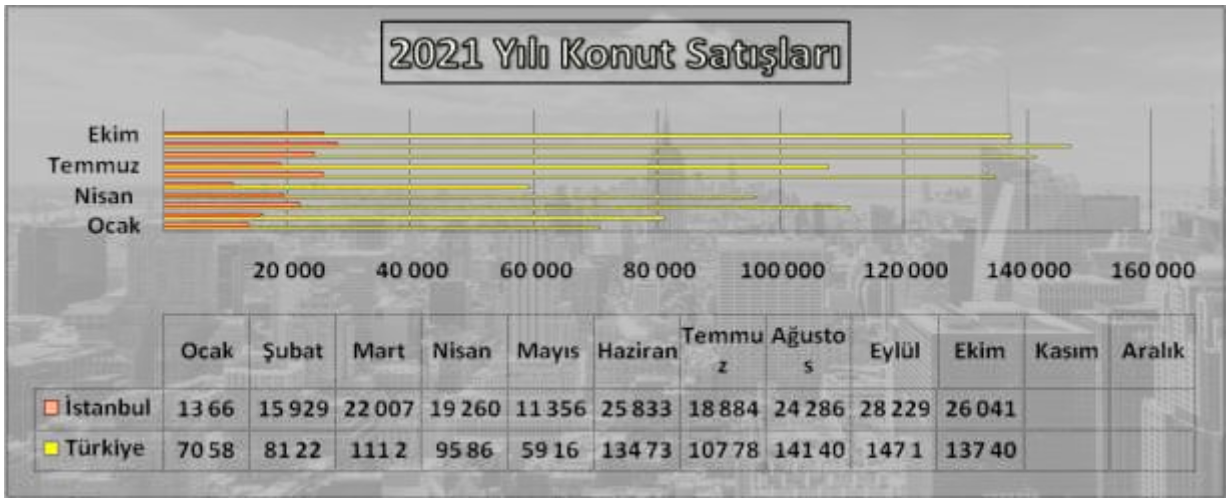
	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Türkiye	97 019	95 953	110 90	103 08	119 65	119 41	123 87	105 15	127 32	146 53	89 626	136 84
İstanbul	16 336	16247	18 714	17 414	20 061	20 547	19 503	15 262	20 216	27 156	16 058	26 541



	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Türkiye	72 937	78 450	105 046	96 071	91 937	61 355	102 236	110 538	146 903	142 810	138 372	
İstanbul	13 455	14 462	19 140	17 148	17 296	10 060	17 276	15 881	23 265	24 451	24 924	



	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
İstanbul	21 25	22 66	19 84	6 113	7 640	28 79	39 43	30 29	25 39	22 27	21 15	20 23
Türkiye	113 6	118 7	108 6	42 78	50 93	190 0	229 3	170 4	136 7	119 5	112 4	105 9



	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
İstanbul	13 66	15 929	22 007	19 260	11 356	25 833	18 884	24 286	28 229	26 041		
Türkiye	70 58	81 22	111 2	95 86	59 16	134 73	107 78	141 40	147 1	137 40		

Kaynak: TÜİK

12.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Covid-19 Salgınının küresel anlamda yarattığı belirsizlik,
- Döviz kurunda yaşanan yükselişlerin maliyetler üzerinde oluşturduğu baskı,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması.

13. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	B.A.K
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık/Blok
YAPININ YAŞI	Yeni
KAT ADEDİ	**Bkz. Açıklamalar**
KULLANIM ALANI	**Bkz. Açıklamalar**
ELEKTRİK	Şebeke
SU	Şebeke
KANALİZASYON	Şebeke
SU DEPOSU	Var
HİDROFOR	Var
YANGIN MERDİVENİ	Mevcut
JENERATÖR	Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	Mevcut (Doğalgaz)
ASANSÖR	Mevcut
GÜVENLİK/KAMERA SİSTEMİ	Mevcut /Mevcut
PARK YERİ	Kapalı Otopark Mevcut
SATIŞ KABİLİYETİ	**"Satılabilirlik"** özelliğine sahiptirler.

14. AÇIKLAMALAR

Parselin Fiziki Özellikleri:

- Metrolife Projesi 18.962,47 m^2 yüzölçümlü 1991 parsel üzerinde yer almaktadır.
- Parselin dörtgen şeklinde bir geometrik yapısı bulunmakta olup Ebubeklir Caddesine cephesi yaklaşık 90 m., Alparslan Caddesi'ne cephesi ise yaklaşık 125 m. dir.
- Parselin Ebubekir Caddesine, Alparslan Caddesine ve Ebubekir Caddesine cephesi bulunmaktadır. Parsel sınırları panellerle çevrilmiştir.
- Parsel topografik olarak hafif eğimli ve engebesiz bir yapıya sahiptir.
- Parsel üzerinde Sinpaş Metrolife projesi inşaatı devam etmektedir.
- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.

Metrolife Projesi:

- Sinpaş Metrolife projesi 18.962,47 m^2 alan üzerinde 7 bloktan meydana gelmektedir.
- Proje bünyesinde 554 adet konut, 68 ticari ünite olmak üzere toplam 622 bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Proje bünyesinde 1 adet ticari blok, 6 adet konut bloğu bulunmaktadır.
- 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 konut tiplerinden oluşan projede yaklaşık 11 bin m^2 alanlı çarşı, meydan ve bahçelerden oluşan yaşam alanları bulunmaktadır.
- Proje bünyesindeki sosyal donatılar;
  - Spor Merkezi
  - Etkinlik Meydanı
  - Çarşı Meydanı
  - Açık hava şöminesi
  - Süs havuzları
  - Sağlık Parkı
  - Kapalı otopark
  - Kafe – Restoran
  - Kameralı güvenlik
  - Kapalı Havuz
  - Seyir Terasları
  - Çocuk oyun alanları,
  - Bisiklet ve yürüyüş alanları
  - 2 adet açık havuz (E-F Blokların çatılarında

- Değerleme tarihi itibariyle blokların inşaatının tamamlandığı, sitede oturumun başladığı görülmüştür. Peyzaj düzenlemeleri tamamlanmaktadır.
- G Blok, Cadde cephesinde zemin seviyesinde ve bodrum katlar olarak yaygın kitle şeklinde tasarlanmış olup diğer blokların konutlardan oluşan katları yaygın blok üzerinde yükselmektedir. G Blok ticari taşınmazlar shell & core şeklinde teslim edilecek olup tamamlanma seviyeleri %100 kabul edilmiştir.
- Projenin Ebubekir Caddesi cephesinde çarşı ve meydan alanı bulunmakta olup dükkânlar yan cephedeki caddeler üzerinde sıralanmaya devam etmektedir. Halka açık olan meydan alanında süs havuzları ve rekreasyon alanı alanlar tasarlanmıştır.
- G Blok zemin kat 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 19, 20 ve 21 nolu bağımsız bölümlerin 1. bodrum katta, G Blok zemin kat 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31 ve 32 nolu bağımsız bölümlerin 2. Bodrum katta eklenti olarak depo alanları bulunmaktadır. Söz konusu depo hacimlerine araç ve kamyon girişi bulunmakta olup iniş rampası Osmanpaşa Caddesi cephesinde yer almaktadır. Depolar tapu kayıtlarına eklenti olarak işlenmiştir. Bu taşınmazların zemin alanları ve depo alanları ekteki değer tablosunda sunulmuştur.
- Projedeki daire tipleri aşağıda liste halinde sunulmuştur.

DAİRE TİPİ	ADEDİ	SATIŞA ESAS BRÜT KULLANIM ALANI ARALIĞI (M2)
1+1	284	62 - 76
2+1	132	111 - 149
3+1	120	131 - 200
4+1	18	256- 264

15. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımdır". (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 değerleme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğunu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

Taşınmazın konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu ve bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında mevcut durumda olduğu gibi konut+dükkan fonksiyonunda kullanılmasının en verimli kullanım olduğu kanaatindeyiz.

16. DEĞERLENDİRME

Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
- **Ulaşım imkanlarının kolaylığı** - **Önemli bir kavşak noktasında yer alması** - **Parsel üzerinde geliştirilen projenin çağdaş şehircilik anlayışına uygun olarak gerekli sosyal imkân ve donatılara sahip olması** - **Reklam kabiliyeti** - **Ticari alanların (cadde dükkanları) mevcudiyeti** - **Yapı ruhsatlarının bulunuyor olması** - **Parselin imar durumu** - **TEM Otoyolu ve Şile Yolu'na rahat ulaşılabilecek bir konumda olması** - **Tamamlanmış altyapı** - **Tercih edilen bir bölgede yer alması** - **Kat irtifakının kurulmuş olması**	- **Zayıf yön tespit edilmemiştir.**

Fırsatlar	Tehditler
- **Projenin Sancaktepe Metro İstasyonunun yanı başında olması** - **Gelişmekte olan bir bölgede yer alması** - **Cadde dükkânlarının bölgeye getireceği hareketlilik** - **Metro istasyonun açılması ile yaşanacak muhtemel değer artışı**	- **Ekonomideki dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemesi**

17. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerleme yaklaşımları **Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı** ve **Maliyet Yaklaşı**mıdır. Bu temel değerleme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

17.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklıklandırılamayacağı dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir

yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerleme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

17.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların 61 değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

17.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

a) Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,

b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,

c) Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya

d) Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyle giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

18. FİYATLANDIRMA

Rapor konusu bağımsız bölümlerin değer tespitinde aşağıda belirtilen yöntemler kullanılmıştır.

1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

18.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden, emlak pazarlama firmaları ve proje yetkilileri ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu gayrimenkuller için kıymet takdir edilmiştir.

Bulunan emsaller, görülebilirlik, konum, büyüklük, mimari ve inşai özellikler gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki mevcut veri ve bilgilerden yararlanılmıştır.

Bölgede yer alan benzer projeler:

EGE BOYU
BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ: 672
ARSA ALANI: 40.550
BLOK ADEDİ: 17
DAİRE SEÇENEKLERİ: 1+1, 2+1, 3+1, 4+1
Proje bünyesinde 644 konut ve 28 adet ticari birim bulunmaktadır. Kapalı otopark, çocuk parkları, açık havuz, açık spor alanları, fitness merkezi ve bisiklet parkuru gibi donatılar mevcuttur.

SİNPAŞ KELEBEKİA
BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ: 440
ARSA ALANI: 47.000
BLOK ADEDİ: 24 **M2 ARALIĞI:** 62-188
DAİRE SEÇENEKLERİ: 1+1, 2+1, 3+1, 4+1
Proje bünyesinde 440 konut bulunmaktadır. Açık ve kapalı otopark, çocuk parkları, açık spor alanları, fitness merkezi, açık ve kapalı havuz, sauna, yeşil alan, kafe gibi donatılar mevcuttur.

SİNPAŞ KÖYCEĞİZ
KONUT ADEDİ: 291
ARSA ALANI: 26.000
BLOK ADEDİ: 13 **M2 ARALIĞI:** 67 - 203
DAİRE SEÇENEKLERİ: 1+1, 2+1, 3+1, 4+1
Proje bünyesinde 291 konut bulunmaktadır. Açık ve kapalı otopark, çocuk parkları, açık spor alanları, fitness merkezi, havuz, sauna, yeşil alan, biyolojik gölet gibi donatılar mevcuttur.

GEDİZLER EVRE
KONUT ADEDİ: 443
ARSA ALANI: 55.000
BLOK ADEDİ: 10 **M2 ARALIĞI:** 45 - 221
DAİRE SEÇENEKLERİ: 1+1, 2+1, 3+1, 4+1
Proje bünyesinde 291 konut bulunmaktadır. Açık ve kapalı otopark, tenis kortu, çocuk parkları, açık spor alanları, fitness merkezi, paten yolu, pilates alanı ,havuz, gibi donatılar mevcuttur.

AYDOS COUNTRY
KONUT ADEDİ: 914
ARSA ALANI: 50.000
BLOK ADEDİ: 27 **M2 ARALIĞI:** 69 - 2209
DAİRE SEÇENEKLERİ: 1+1, 2+1, 3+1, 4+1
Aydos ormanına olan yakınlığı ile dikkat çeken projede Projede yüzme havuzu, fitness ve wellness center, tenis kortu, basketbol sahası, yürüyüş ve bisiklet yolu sağlıklı ve zinde bir yaşam için birçok sosyal aktivite alanı geliştirilmiş.

RESİM İSTANBUL
KONUT ADEDİ: 1310
ARSA ALANI: 81.000
BLOK ADEDİ: 28 **M2 ARALIĞI:** 67 - 230
DAİRE SEÇENEKLERİ: 1+1, 2+1, 3+1, 4+1
Proje bünyesinde 1.310 konut bulunmaktadır. Açık ve kapalı otopark, açlık-kapalı havuz, tenis kortu, çocuk parkları, açık spor alanları, fitness merkezi, yürüyüş yolu, gölet gibi donatılar mevcuttur.

Piyasa Bilgileri

Satılık Konut Emsalleri:

1-Emsal: **Evsel Sancaktepe - SATILIK – 216 999 45 40**

Metrolife projesi bünyesinde 4. katta yer alan 135 m² kullanım alanlı 3+1 daire 3.100.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 22.960, TL/m²)

2-Emsal: **Evsel Sancaktepe - SATILIK – 216 999 45 40**

Metrolife projesi bünyesinde 9. katta yer alan 180 m² kullanım alanlı 4+1 daire 3.100.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 17.222, TL/m²)

3-Emsal: **Turyap - SATILIK – 543 828 41 95**

Metrolife projesi bünyesinde 12. katta yer alan 70 m² kullanım alanlı 1+1 daire 1.360.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 19.428, TL/m²)

4-Emsal: **Seeworld Gayrimenkul - SATILIK – 216 504 95 96**

Kelebekia projesi bünyesinde 3. katta yer alan 172 m² kullanım alanlı 3+1 daire 3.250.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 18.895, TL/m²)

5-Emsal: **- SATILIK – 216 504 95 96**

Kelebekia projesi bünyesinde 2. katta yer alan 125 m² kullanım alanlı 2+1 daire 2.590.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 20.720, TL/m²)

6-Emsal: **Royalty Team - SATILIK – 505 938 92 22**

Gedizler Evre Projesi 2. Etap bünyesinde bahçe katta yer alan 107 m² kullanım alanlı 2+1 daire 1.800.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 16.822, TL/m²)

7-Emsal: **DK Gayrimenkul- SATILIK – 534 762 79 79**

Gedizler Evre 1. Etap Projesi bünyesinde 9. katta yer alan 167 m² kullanım alanlı 3+1 daire 2.475.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 14.820, TL/m²)

8-Emsal: **Seeworld Sancaktepe - SATILIK – 532 255 55 15**

Aydos Country Projesi bünyesindeki blokta 4. katta yer alan brüt 60 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 1+1 daire 1.200.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 20.000, TL/m²)

9-Emsal: **Remax - SATILIK – 533 206 74 76**

Aydos Country Projesi bünyesindeki blokta 5. katta yer alan brüt 135 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen bahçe kullanımlı 3+1 daire 2.650.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 19.629, TL/m²)

10-Emsal: **KW Kent - SATILIK – 533 631 93 57**

Sinpaş Ege Boyu Projesi bünyesindeki blokta 9. katta yer alan brüt 145 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 2+1 daire 1.844.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 12.717, TL/m²)

11-Emsal: **Erdoğan Emlak - SATILIK – 533 774 87 83**

Resim İstanbul Projesi bünyesindeki blokta 5. katta yer alan brüt 230 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 4+1 daire 3.750.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 16.304, TL/m²)

12-Emsal: **Seeworld Ataşehir - SATILIK – 532 160 39 49**

Sinpaş Köyceğiz Projesi bünyesindeki blokta 8. katta yer alan brüt 179 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 3,5+1 daire 2.750.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 15.363, TL/m²)

Satılık Ticari Emsaller

1-Emsal: **Uzman Emlak - SATILIK – 505 378 85 42**

Sinpaş Metrolife sitesi yanında, Osman Paşa Caddesi üzerinde yer 260 m² (bodrum kat: 110 m² + zemin kat: 150 m²) kullanım alanlı dükkan 1.880.000,-TL bedelle satılıktır. (Bodrum katın kullanım alanı 1/3 oranında yansıtılmıştır.) (~ 10.053, TL/m²)

2-Emsal: **Anka Real Estate - SATILIK – 533 208 58 51**

Taşınmazlara yakın mesafede, Bennur Sokak üzerinde yer alan yeni 460 m² (bodrum kat: 230 m² + zemin kat: 230 m²) kullanım alanlı dükkan 3.950.000,-TL bedelle satılıktır. (Bodrum katın kullanım alanı 1/3 oranında yansıtılmıştır.) (~ 12.866, TL/m²)

3-Emsal: **Hazne Yapı Gayrimenkul - SATILIK – 532 453 91 43**

Taşınmazlara yakın mesafede, Alparslan Caddesi üzerinde yer alan yeni binada konumlu 150 m² kullanım alanlı dükkan 2.450.000,-TL bedelle satılıktır. (Bodrum katın kullanım alanı 1/3 oranında yansıtılmıştır.) (~ 16.333, TL/m²)

4-Emsal: **Uzman Emlak - SATILIK – 537 736 60 23**

Taşınmazlara yakın mesafede, Rızalı Sokak üzerinde yer alan yeni 115 m² kullanım alanlı dükkân 1.250.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 10.870, TL/m²)

5-Emsal: **Hazne Yapı - SATILIK – 532 453 91 43**

Taşınmazlara yakın mesafede, Alparslan Caddesi üzerinde yer alan yeni binada konumlu 330 m² kullanım alanlı dükkân 5.400.000,-TL bedelle satılıktır. (Bodrum katın kullanım alanı 1/3 oranında yansıtılmıştır.) (~ 16.363, TL/m²)

6-Emsal: **Hazne Yapı - SATILIK – 533 356 57 75**

Taşınmazlara yakın mesafede, Atayolu Caddesi üzerinde yer alan yeni binada konumlu 181 m² kullanım alanlı dükkân 2.900.000,-TL bedelle satılık. (~ 16.022, TL/m²)

Emsal Kroki Tablosu (Konut Emsalleri):

Emsal Analizi (Konut)

EMSAL ANALİZİ										
	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı/Kalitesi		Konum / Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk										18.000
		Düzeltme Oranı	Alanı	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Düzeltme Oranı	
Emsal 1	22.960	-5%	135	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	21.812
Emsal 2	17.222	-5%	180	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	16.361
Emsal 3	19.428	-5%	70	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	18.457
Emsal 4	18.895	-5%	172	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	17.950
Emsal 5	20.720	-5%	125	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	19.684
Emsal 6	16.822	-5%	107	0%	Benzer	0%	Konum Kötü	15%	10%	18.504
Emsal 7	14.820	-5%	167	0%	Benzer	0%	Konum Kötü	15%	10%	16.302
Emsal 8	20.000	-5%	60	0%	Benzer	0%	Konum Kötü	10%	5%	21.000
Emsal 9	19.629	-5%	135	0%	Benzer	0%	Konum Kötü	10%	5%	20.610
Emsal 10	12.717	-5%	145	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	12.081
Emsal 11	16.304	-5%	230	0%	Benzer	0%	Kötü	15%	10%	17.934
Emsal 12	15.363	-5%	179	0%	Benzer	0%	Daha Eski	5%	0%	15.363

Emsaller yakın çevredeki benzer nitelikli projelerden seçilmiş olup beyan edilen satış fiyatlarından pazarlık payı düşülmüştür. Bina kalitesi/Yaş kriteri ve Konum/Şerefiye düzeltmesi proje özelliklerine göre yapılmıştır.

Emsal Kroki Tablosu (Dükkan Emsalleri):

Emsal Analizi (Dükkan)

EMSAL ANALİZİ												
	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı/Kalitesi		Konum		Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk												28.150
		Düzeltme Oranı	Alanı	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Düz. Oranı	
Emsal 1	10.053	-10%	260	0%	Daha Kötü	20%	Daha Kötü	35%	Daha Kötü	60%	105%	20.609
Emsal 2	12.866	-10%	460	0%	Daha Kötü	20%	Daha Kötü	45%	Daha Kötü	60%	115%	27.662
Emsal 3	16.333	-10%	150	0%	Daha Kötü	20%	Daha Kötü	30%	Daha Kötü	60%	100%	32.666
Emsal 4	10.870	-10%	115	0%	Daha Kötü	20%	Daha Kötü	50%	Daha Kötü	60%	120%	23.914
Emsal 5	16.363	-10%	330	0%	Daha Kötü	20%	Daha Kötü	25%	Daha Kötü	60%	95%	31.908
Emsal 6	16.022	-10%	181	0%	Daha Kötü	20%	Daha Kötü	30%	Daha Kötü	60%	100%	32.044

Emsaller parsel yakınındaki dükkanlardan seçilmiş olup fiyatlarından pazarlık payı düşülmüştür. Konum/Şerefiye düzeltmesi cephe ve reklam kabiliyeti özelliklerine göre yapılmıştır.

Kiralık Konut Emsalleri:

1- Emsal: Turyap Meydan - KİRALIK – 216 529 00 49

Metrolife projesi bünyesinde 7. katta yer alan 105 m² kullanım alanlı 2+1 daire 5.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 48 TL/m²)

2-Emsal: **Turyap - KİRALIK – 534 950 32 60**

Metrolife projesi bünyesinde 7. katta yer alan 70 m² kullanım alanlı 1+1 daire 3.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (~ 50, TL/m²)

3-Emsal: **Turyap Meydan - KİRALIK – 532 207 02 27**

Metrolife projesi bünyesinde 7. katta yer alan 110 m² kullanım alanlı 2+1 daire 4.950,-TL/ay bedelle kiralıktır. (~ 45, TL/m²)

4-Emsal: **Evsell Sancaktepe - KİRALIK – 532 207 02 27**

Metrolife projesi bünyesinde 7. katta yer alan 131 m² kullanım alanlı 3+1 daire 6.250,-TL/ay bedelle kiralıktır. (~ 48 TL/m²)

5-Emsal: **Realty PM Gayrimenkul - KİRALIK – 532 207 02 27**

Ege Boyu Sitesi bünyesinde 4. katta yer alan 156 m² kullanım alanlı 3+1 daire 7.200,-TL/ay bedelle kiralıktır. (~ 46 TL/m²)

6-Emsal: **Royalty Team - KİRALIK – 532 065 50 11**

Sinpaş Kelebekia bünyesinde 2. katta yer alan 150 m² kullanım alanlı 3+1 daire 6.950,-TL/ay bedelle kiralıktır.(~ 46 TL/m²)

Kiralık Ticari Emsaller:

1-Emsal: **Eksen Gayr. - KİRALIK – 532498 06 48**

Sinpaş Metrolife projesinde yer alan, 120 m² kullanım alanlı dükkân 35.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. Talep edilen kira bedelinin yüksek olduğu kanaatindeyiz (~ 292 TL/m²)

2-Emsal: **Anka Real Estate - KİRALIK – 533 208 58 51**

Sevenler Caddesi üzerinde konumlu yeni binada 300 m² kullanım alanlı dükkân 20.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (~ 66, TL/m²)

3-Emsal: **Hazne Yapı Gayrimenkul - KİRALIK – 216 526 26 01**

Taşınmazlara yakın mesafede yer alan yeni binada konumlu 120 m² kullanım alanlı dükkan 6.000,-TL/Ay bedelle kiralıktır. (~ 50, TL/m²)

4-Emsal: **Ormet Emlak - KİRALIK – 216 326 60 90**

Taşınmazlara yakın mesafede, Ulus Caddesi üzerinde yer alan binada konumlu 240 m² kullanım alanlı dükkan 10.000,-TL/Ay bedelle kiralıktır. (~ 42, TL/m²)

5-Emsal: **KW Boğaziçi - KİRALIK – 555 723 87 77**

Taşınmazlara yakın mesafede, Osmangazi Caddesi üzerinde yer alan binada konumlu 470 m² kullanım alanlı (270 m² zemin kat + 200 m² depo) dükkan 26.000,-TL/Ay bedelle kiralıktır. (~ 77, TL/m²) (Bodrum katın kullanım alanı 1/3 oranında yansıtılmıştır.)

Emsal Analizi (Kiralık Konut)

EMSAL ANALİZİ										
	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı/Kalitesi		Konum / Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk										47
		Düzeltme Oranı	Alanı	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Düzeltme Oranı	
Emsal 1	48	-5%	105	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	46
Emsal 2	50	-5%	70	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	48
Emsal 3	45	-5%	110	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	43
Emsal 4	48	-5%	131	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-5%	46
Emsal 5	46	-5%	156	0%	Benzer	0%	Cephe Kötü	10%	5%	48
Emsal 6	46	-5%	150	0%	Benzer	0%	Cephe Kötü	15%	10%	51

Emsal Analizi (Kiralık Dükkan)

EMSAL ANALİZİ												
	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı/Kalitesi		Konum		Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düz. Değer (TL)
Konu Mülk												106
		Düz. Oranı	Alanı	Düz. Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Düzeltme Oranı	
Emsal 1	66	-10%	300	0%	Daha Kötü	15%	Daha Kötü	30%	Daha Kötü	40%	75%	116
Emsal 2	50	-10%	120	0%	Daha Kötü	15%	Daha Kötü	40%	Daha Kötü	45%	90%	95
Emsal 3	42	-10%	240	0%	Daha Kötü	25%	Daha Kötü	30%	Daha Kötü	50%	95%	82
Emsal 4	77	-10%	470	0%	Daha Kötü	20%	Daha Kötü	20%	Daha Kötü	40%	70%	131

Emsaller yakın çevredeki dükkanlardan seçilmiş olup fiyatlarından pazarlık payı düşülmüştür. Konum/Şerefiye düzeltmesi cephe ve reklam kabiliyeti özelliklerine göre yapılmıştır.

Ulaşılan Sonuç

Emsal analizlerinden hareketle **"Sinpaş Metrolife"** bünyesinde konumlu olan rapora konu taşınmazların blok, kat, büyüklük ve kullanım fonksiyonları dikkate alınarak takdir olunan arsa payı dahil satış değerleri fonksiyon bazında aşağıdaki özet tabloda sunulmuştur. Taşınmazların bağımsız bölüm bazında takdir olunan değerleri ise rapor ekindedir.

NITELIK	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDI	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE TOPLAM DEĞER (TL)
Konut	175	321.820.000
Ticari	70	409.345.000
TOPLAM	**245**	**731.165.000**

18.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı:

Bu yaklaşımda, Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon) ve Gelir İndirgeme (en önemli örneği İndirgenmiş Nakit Akımları analizidir) olarak adlandırılan iki yöntem kullanılmaktadır. Rapor konusu taşınmazların değer tesbitinde kira bedelinin ve kapitalizasyon oranının kolay tesbit edilebilir olması sebebiyle Doğrudan İndirgeme yöntemi kullanılmıştır.

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon da denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan bu yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder.

Bu yöntemde bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır.
Elde edilen değer, benzer mülklerin aynı düzeyde getiri elde edeceği varsayımıyla belirlenen gelir düzeyi ile garanti edilen piyasa değeridir.

Bu analizde "Taşınmazın Değeri=Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır

Kapitalizasyon oranı ise satılık ve kiralık emsallerin ortalama birim fiyatlarından hareketle (Bkz. Emsal Analizi) şu şekilde belirlenmiştir.

Konutlar:

Ortalama m^2 satış değeri : 17.907 TL
Ortalama m^2 kira değeri : 47 TL
Satış Değeri / kira değeri :17.907 / 47 = 381 Ay / 12 Ay = 31,75 Yıl
Buna göre Kapitalizasyon oranı : 100 / 31,75 = % 3,14 olarak belirlemiştir.

Dükkanlar:

Ortalama m^2 satış değeri : 13.751 TL
Ortalama m^2 kira değeri : 59 TL
Satış Değeri / kira değeri : 13.751 / 59 = 233,06 Ay /12 Ay = 19,42 Yıl
Buna göre Kapitalizasyon oranı: 100 / 19,42 = % 5,15 olarak belirlemiştir.

Buna göre rapora konu bağımsız bölümlerin gelir indirgeme yaklaşımına göre hesaplanan değerleri ekte tablolar halinde yer almaktadır. Taşınmazların gelir indirgeme yaklaşımına göre hesaplanan fonksiyon bazında toplam değerleri aşağıdaki özet tabloda sunulmuştur.

NITELIK	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDI	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİNE GÖRE TOPLAM DEĞER (TL)
Konut	175	327.970.000
Ticari	70	395.760.000
TOPLAM	**245**	**723.730.000**

19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

19.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Görüleceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirlerine yakındır.

FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI	
KULLANILAN YÖNTEMLER	**TOPLAM DEĞER (TL)**
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	731.165.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	723.730.000

Ancak nihai değer olarak gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıtması ve diğer yöntemin büyük oranda kabullere bağlı olması sebepleriyle "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile bulunan değerin alınması uygun görülmüş ve buna göre adet bağımsız bölümün toplam değeri **731.165.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

19.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Rapor konusu bağımsız bölümler için takdir olunan aylık ve yıllık kira değerleri rapor ekinde tablolar halinde sunulmuş olup takdir olunan kira bedellerinin fonksiyon bazındaki özet tablosu aşağıdadır.

NITELIK	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDI	TOPLAM KULLANIM ALANI (m^2) (*)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)
Konut	175	17.280,39	858.176	10.298.113
Ticari	70	31.951,94	1.698.424	20.381.093
TOPLAM			**2.556.600**	**30.679.206**

19.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazların resmi kurumlar nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda herhangi bir hukuki soruna rastlanmamıştır.

19.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazlar üzerinde gayrimenkul değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

19.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazların devredilmesinde sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatindeyiz.

19.6. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Kat irtifakı kurulmuş olup geliştirilmiş proje analizi yapılmamıştır.

19.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

19.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi

Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

19.9. Hasılat Paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

19.10. Yasal Gereklerin yerinde getirilip getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Değerleme konusu gayrimenkullerin yapı ruhsatları bulunmakta olup kat irtifakı kurulmuştur. Henüz yapı kullanma izin belgesi alınmamıştır. Yapı kullanma izin belgesi alındıktan sonra kat mülkiyetine geçilecektir.

19.11. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Proje arsası 30.12.2016 tarihinde edinilmiştir. Parsel üzerinde 624 bağımsız bölümden oluşan Metrolife projesi inşa edilmiştir. Kat irtifakı 03.12.2021 tarihinde kurulmuştur.

19.12. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi 1. Fırka (c), (d) ve (r) bentleri:

b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.

d) Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.

r) (Değişik: RG-17/1/2017-29951) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Ortaklığın mülkiyetinde olan gayrimenkuller üzerinde metruk halde veya ekonomik ömrünü tamamlamış veya herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması veya tapuda mevcut görünmekle birlikte yapıların yıkılmış olması halinde, söz konusu durumun hazırlatılacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve varsa söz konusu yapıların yıkılacağının ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağının Kurula beyan edilmesi halinde (b) bendi hükmü aranmaz ve gayrimenkul arsa olarak ortaklık portföyüne dahil edilebilir.

Taşınmazın üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Tapu kayıtlarında riskli yapı beyan notu bulunmaktadır. Söz konusu not yıkılmış olan eski yapılara aittir. Parsel üzerinde Sinpaş Metrolife Projesi inşa edilmiş ve kat irtifakı kurulmuştur. Yapı ruhsatları ve diğer yasal izinler alınmıştır. Henüz yapı kullanma izin belgeleri alınmamış ve kat mülkiyetine geçilmemiştir.

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Projeler" başlığı altında yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

20. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **Sinpaş Metrolife** projesinde yer alan 245 adet bağımsız bölümün yerinde ve ilgili merciler nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda konumlarına, kullanım alanı, büyüklüklerine, mimari ve inşaî özelliklerine ve gerek bölgedeki benzer projeler üzerinde, gerekse proje bünyesinde yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle;

A. Arsa payları dahil toplam yasal durum değeri için,

731.165.000,-TL (YediyüzotuzbirmilyonyüzaltmışbeşbinTürk Lirası)

(731.165.000,-TL ÷ 13,3290 TL/USD (*) ≅ **54.855.000,-USD**)
(731.165.000,-TL ÷ 15,0867 TL/Euro (*) ≅ **48.464.000,-Euro**)

B. Toplam aylık kira değeri için ise,

2.556.600,-TL (İkimilyonbeşyüzellialtıbinaltıyüz Türk Lirası)

(2.556.600,-TL ÷ 13,3290 TL/USD (*) ≅ **192.000,-USD**)
(2.556.600,-TL ÷ 15,0867 TL/Euro (*) ≅ **169.000,-Euro**)

(*) 31.12.2021 tarihli TCMB Döviz Alış Kuru 1,-Euro = 15,0867 TL; 1,- USD = 13,3290 TL'dir. Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Taşınmazların KDV dahil toplam değeri 808.065.300,-TL; taşınmazların KDV dahil toplam aylık kira değeri ise 3.016.788,-TL'dir.

Rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Projeler" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

İşbu rapor, **SİNPAŞ Gayrimenkul ve Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine ve iki (2) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 31 Aralık 2021
(Değerleme tarihi: 07 Ocak 2022)

Saygılarımızla,
LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Eki:

- Fotoğraflar
- Yapı ruhsatları
- İmar durumu ve imar planı
- Vaziyet planı, proje görselleri ve daire planları
- Değer tabloları
- Tapu Suretleri
- Takbis Belgeleri
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

M. Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

Engin AKDENİZ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 403030)