

AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİC. AŞ.

İSTANBUL, AVCILAR, MERKEZ,

(20213 PARSEL)

8 ADET DÜKKAN 14 ADET BÜRO

DEĞERLEME RAPORU

(APPRAISAL REPORT)

SOM-2112-38417

İSTANBUL, 24.01.2022

20²⁰

İstanbul, 24.01.2022

Sn. Tolga Sevinçli
Aztek Teknoloji Ürünleri Tic. A.Ş.
Akat Mah. 2. Soltas Evleri
Hare Sk. No:1
Levent Beşiktaş İstanbul

Konu : Değerleme Raporu SOM-2112-38417

Vaki talebiniz üzerine Merkez Mahallesi Medicana Avcılar Hastanesi Şamli Sokak No:34 Avcılar İstanbul adresindeki Aztek Teknoloji Ürünleri Tic. A.Ş. mülkiyetindeki 8, 14, 15, 21, 22, 27, 28, 29 b.b. no.lu dükkan ve 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 67 ve 69 b.b. no.lu büro nitelikli taşınmazlar dikkatle incelenmiştir. Talep edilen taşınmazlara ilişkin Değerleme Raporumuzu yazımız ekinde takdim ediyoruz.

Yaptığımız piyasa araştırması ve değerlendirme hesapları sonucunda konu taşınmazlarının bugünkü durumuyla ve güncel piyasa şartlarında, 24.01.2022 tarihi itibarıyle, peşin ve nakit kat irtifakı hakkı pazar değerlerini;

Kat	B.B. No	Alan (m ²)	BB Niteliği ve Eklemlileri	Takdir Edilen Satış Değeri (TL)	Kat	B.B. No	Alan (m ²)	BB Niteliği ve Eklemlileri	Takdir Edilen Satış Değeri (TL)
1.B	8	28	DÜKKAN	305.000	4.	57	41,5	BÜRO	305.000
1.B	14	37,5	DÜKKAN	1.510.000	4.	58	62,5	BÜRO	385.000
1.B	15	19,5	DÜKKAN	800.000	4.	59	106,5	BÜRO	805.000
ZEMİN	21	22,5	DÜKKAN	210.000	4.	60	105	BÜRO	825.000
ZEMİN	22	10	DÜKKAN	115.000	4.	61	84	BÜRO	630.000
ZEMİN	27	37	DÜKKAN	360.000	5.	62	84	BÜRO	630.000
ZEMİN	28	37,5	DÜKKAN	360.000	5.	63	105	BÜRO	795.000
ZEMİN	29	19,5	DÜKKAN	205.000	5.	64	90	BÜRO	655.000
4.	54	64	BÜRO	630.000	5.	65	41,5	BÜRO	305.000
4.	55	105	BÜRO	795.000	5.	67	106,5	BÜRO	805.000
4.	56	90	BÜRO	655.000	5.	69	84	BÜRO	630.000
TOPLAM DEĞER									12.715.000 TL

olarak tahmin ettiğimizi, bu değerle taşınmazların makul bir pazarlama süreci içinde "Alicisi Az" olduğunu, tapu kayıtlarında tüm bağımsız bölümler üzerinde Türk Ekonomi Bankası A.Ş. İehine 2 adet İpotek bulunduğu bilgilerinize arz ederiz.

Bu projede size hizmet vermekten memnuniyet duyduğumuzu ve bu rapora ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle her zaman iletişime geçebileceğinizi hatırlatmak isteriz.

Saygılarımızla,

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatma BÜYÜKBAŞ UMUT
Genel Müdür Yrd.



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekizi Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel: +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

İÇİNDEKİLER

KABULLER VE KISITLAMALAR - GİRİŞ	4
GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	7
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	9
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	11
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	47
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	69
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ	77
7. SONUÇ	79
8. RAPOR EKLERİ	80
9. ÖZGEÇMİŞLER	168
10. UYGUNLUK BEYANI	169
11. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	170

KABULLER VE KISITLAMALAR - GİRİŞ

Bu rapor, Aztek Teknoloji Ürünleri Tic. A.Ş.'nin 24.12.2021 tarihli yazılı talebi üzerine hazırlanmıştır. Raporun düzenlenme amacı Merkez Mahallesi Medicana Avcılar Hastanesi Şamli Sokak No:34 Avcılar İstanbul adresindeki 8, 14, 15, 21, 22, 27, 28, 29 b.b. no.lu dükkan ve 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 67 ve 69 b.b. no.lu büro nitelikli taşınmazlarının Aztek Teknoloji Ürünleri Tic. A.Ş.'nin bağımsız denetim raporlarında kullanılması amacıyla ile pazar değerinin tespit edilmesidir.

Konu taşınmazlar SOM Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri Ticaret A.Ş. yetkililerince incelenmiş, ayrıntılı bilgiler alınmış ve güncel piyasa koşullarında değeri takdir edilerek işbu Değerleme Raporu düzenlenmiştir.

Bu raporda ortaya konulan yorumlar ve kanaatler çalışma tarahinde, rapor içeriğinde ifade edilen gayrimenkulün bizzat ziyaret edilerek, incelenmesi ve gözlenmesi üzerine oluşturulmuştur. SOM Değerleme A.Ş. Değerleme uzmanları, iş bu çalışma teslim edildikten sonra mülkle yapılan ekleneler vb. proje değişikliklerinden kaynaklanabilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen yorum ve kanaatleri etkilemesinden dolayı sorumluluk taşımaz.

İşbu değerlendirme raporu, SOM Değerleme A.Ş.'nin yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde tamamen veya kısmen yayımlanamaz ve çoğaltılamaz.

Raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamları ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.

İşbu değerlendirme raporu 1 orijinal kopya düzenlenmiş olup, talep eden kişi veya kurum dışında başka bir kişi ya da kurum tarafından farklı amaçlarla kullanılamaz. Kopyalarının kullanılmasından firmamız sorumlu değildir.

İşbu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış olup, Uluslararası Değerleme Standartları (IVS-UDES) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemeye konu taşınmazla ilgili herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve ücretimizin rapor sonucu ile bağlantısı olmadığını belirtiniz.



GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden, imar durumu değişikliklerinden dolayı sorumlu değildir.

- ✓ Mülkün, üzerindeki alacak, haciz, ipotek, irtifak hakları vb. haklar nedeni ile pazarlanması bir engel olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımlı yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek değer takdiri yapılmıştır.
- ✓ Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir. Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edinilebilindiği kadar ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- ✓ Mülk sahiplerinin ve potansiyel alıcılarının, akıcı hareket edecekleri varsayılmıştır.
- ✓ Değerleme uzmanı toplanan verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır.
- ✓ Kullanılan harita, şekil ve çizimler; öлçeli olmayıp, sadece rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır.
- ✓ Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yeraltı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- ✓ Projeksiyonlar, dengeli bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Ancak projeksiyonlar, değerlendirme uzmanın kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- ✓ Değerleme uzmanı, mülk üzerinde veya yakınında bulunan tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerin düşmesine neden olacak maddelerin var olmadığı öngörülür.
- ✓ Konu mülk ile ilgili zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarını, değerlendirme uzmanın ihtisasi olmayıp, konu ile ilgili detaylı araştırma yapılmamıştır. Yerinde yapılan gözlemlerde, herhangi bir zemin kiriliği sorunu ve çevreye olumsuz etkisi tespit edilmemiştir.
- ✓ Detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarında zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Mülkün, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekiz Soka
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

- ✓ Değerleme konusu taşınmazların hastane içinde yer alması ve Covid 19 salgını nedeniyle incelemeler mülk sahibinin de talebi ile dışandan yapılmış olup taşınmazlar yerinde içeren incelemememiştir ve yerinde iç mekan özellikleri tespit edilememiştir.
- ✓ Değerleme konusu 8, 14, 15, 21, 22, 27, 28, 29 b.b. no.lu dükkan ve 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 67 ve 69 b.b. no.lu büro nitelikli taşınmazlar iskan belgesine göre tek bağımsız bölümlü hastane içinde yer almaktadır. Tapuya tescil edilmiş olan yapı ise 69 adet bağımsız bölümlü yapıdır. Hastane kullanımına ilişkin proje tapuya tescil edilememiştir. Söz konusu projenin tapuya tescil edilmesi ve cins tahsisinin hastane olarak değiştirilmesi durumunda mülkün hisseltendirilmesi gereklidir ki bu da bağımsız bölüm olarak satışlarına göre daha kısıtlı bir durum oluşturacaktır. Ancak bu haliyle de bağımsız bölümlerin mevcut hastane kullanımından ayrı bağımsız kullanımı mümkün olmamaktadır. Fili kullanımı ile ilgili mevzuat uyarınca evrakları (tapuya iskan belgesine ilişkin projenin tescil edilememesi dışında) tamdır.
- ✓ Değerlemede tapuya tescil edilmiş olan kat irtifakına esas proje dikkate dikkate alınmış olup, değerlendirme konusu taşınmazların tapuda devrine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.
- ✓ Mevcut kullanımının tek bağımsız bölümlü hastane olması nedeniyle gelir potansiyeline bağlı olarak yatırımcılar için cazip olmakla birlikte nihai kullanıcılar için bağımsız kullanım kısıtlı olup alıcısı az olabilecektir bu nedenle satış kabiliyeti alıcısı az olarak nitelendirilmiştir.

TASINMAZ DEĞERLEME RAPORU

REAL ESTATE APPRAISAL REPORT

1. RAPOR BİLGİLERİ

FOR MORE INFORMATION ABOUT REPORTS

1.1. RAPORUN TARİHİ

24.01.2022

1.2. RAPORUN NUMARASI

SOM-2112-38417

1.3. RAPORU HAZIRLAYAN/LAR – DEĞERLEMEYİ GERÇEKLEŞTİREN/LER

Jeofizik Mühendisi, SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı, Kazım AKKAYA, 411103

1.4. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ ADI SOYADI

Yük. Sehir Plancisi, SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı, Sorumlu Ortak, Fatma BÜYÜKBAŞ UMUT - 400527

1.5. DEĞERLEME TARİHİ

Talep Tarihi	Gayrimenkulu İnceleme Tarihi	Tapu İnceleme Tarihi	İmar İnceleme Tarihi	Rapor Tarihi
30.12.2021	31.12.2022	05.12.2022	31.12.2021	24.01.2022

Değerlerme konusu taşınmazların hastane içinde yer alması ve Covid 19 salgını nedeniyle incelemelerin mülk sahibinin de talebi ile dışandan yapılmıştır.

1.6. DAYANAK SÖZLESMENİN TARİH VE NUMARASI

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Aztek Teknoloji Ürünleri Tic. A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-REV-2 referans numaralı dayanaklı sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.7. RAPORUN TEBLİĞİN 1.İNCİ MADDESİNİN İKİNCİ FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIGINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi/kurum/kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalananlarak halka açık şirket olmamasına rağmen, müşteri talebi üzerine, Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğî"nin (III-62.3) 1.inci maddesi kapsamında Uluslararası Değerleme Standartları (IIVS-UDES) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

1.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN AYNI KURULUŞ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA, SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

Sirketimiz tarafından daha önce konu taşınmaz ile ilgili aşağıda özellikleri belirtilen değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

	Rapor 1
Raporun tarihi	25.1.2021
Raporun referans nosu / sayısı	SOM-2012-37871
Değerlemeyi yapan değerlendirme uzmanlarının ad ve soyadları	Değerleme Uzmanı Kazım AKKAYA Sorumlu Değerleme Uzmanı Fatma Büyükbaş UMUT
Değer tarihi	25.1.2021
Değerleme faaliyeti sonrası ulaşılan nihai değerlerin bağlı olduğu varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar	Değerleme konusu 8 adet dükkan 14 adet bürodur, taşınmaz yerinde ve işkan belgesinde tek bağımsız bölümlü hastanedir, değerlendirmede tapuya tescil edilmiş olan kat irtifakına esas proje (8 adet dükkan + 14 adet büro) dikkate alınmıştır.
Nihai değer takdiri	6.860.000 TL

	Rapor 2
Raporun tarihi	25.1.2021
Raporun referans nosu / sayısı	SOM-2101-37896
Değerlemeyi yapan değerlendirme uzmanlarının ad ve soyadları	Değerleme Uzmanı Kazım AKKAYA Sorumlu Değerleme Uzmanı Fatma Büyükbaş UMUT
Değer tarihi	31.12.2018 31.12.2019
Değerleme faaliyeti sonrası ulaşılan nihai değerlerin bağlı olduğu varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar	Değerleme konusu 8 adet dükkan 14 adet bürodur, taşınmaz yerinde ve işkan belgesinde tek bağımsız bölümlü hastanedir, değerlendirmede tapuya tescil edilmiş olan kat irtifakına esas proje (8 adet dükkan + 14 adet büro) dikkate alınmıştır.
Nihai değer takdiri	5.710.000 TL (31.12.2018) 6.160.000 TL (31.12.2019)



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekiz Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

Rapor 3	
Raporun tarihi	14.06.2021
Raporun referans nosu / sayısı	SOM-2105-38017
Değerlendirmeyi yapan değerleme uzmanlarının ad ve soyadları	Değerleme Uzmanı Kazım AKKAYA Sonumlu Değerleme Uzmanı Fatma Büyükbaba UMUT
Değer tarihi	31.03.2021
Değerleme faaliyeti sonrası ulaşılan nihai değerlerin bağlı olduğu varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar	Değerleme konusu 8 adet dükkan 14 adet büro, tıgınmaz yerinde ve iskan belgesinde tek bağımsız bölümü hastanedir, değerlemede tapuya tescil edilmiş olan kat ortaklarına esas proje (8 adet dükkan + 14 adet büro) dikkate alınmış olup 31.03.2021 tarihli değeri takdir edilmiştir
Nihai değer takdiri	6.860.000 TL

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. KURULUŞUN UNVANI VE ADRESİ

SOM Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri Ticaret A.Ş.

Halaskargazi Cad. Ebe Kızı Sok. Sosko İş Merkezi A Blok Kat:6 34363 Osmanbey Şişli İstanbul, Türkiye

Telefon: +90 212 233 51 54 Faks: +90 212 231 91 39

www.somdegerleme.com – info@somdegerleme.com

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş Firması'na 19/02/2008 tarihinde SPK, 11/08/2011 tarihinde ise BDDK tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydalann değerlemesi" hizmeti için yetki verilmiştir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Aztek Teknoloji Ürünleri Tic. A.Ş. Akat Mah. 2. Soltas Evleri Hare Sk. No:1 Levent Beşiktaş İstanbul adresinde faaliyet göstermektedir.

Faaliyet konusu; teknoloji ve tüketici elektroniği aksesuar pazarında Apple, Beats by Dr.Dre, JBL, Harman Kardon, Thule, Case Logic, Marshall, Urbanears, Hama gibi markaların Türkiye distribütörlüğündür.

Müşterinin iletişim bilgileri aşağıdadır:

Tel: 0850 255 06 20

SOM-2112-38417
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş. DEĞERLEME HİZMETİ İŞLETİCİSİ TİC. A.Ş.
30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-REV-1 nolu sözleşmeyi kapsamında uygulanmıştır. Farklı amaçla kullanıldığı tespit edilen bu belge geçerli değildir.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-REV-1 nolu sözleşmeyi kapsamında uygulanmıştır. Farklı amaçla kullanıldığı tespit edilen bu belge geçerli değildir.
Tıgınmaz: 6 Osmanbey, Şişli / İSTANBUL,
Tel: +90 212 233 51 54 Faks: +90 212 231 91 39
www.somdegerleme.com
Mebidyeköy VD: 0803 0000 248
Vergi No.: 18054-0323-0024-00258



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddeci Ebekiz Soka
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel: +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

info@aztekteknoloji.com

2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Müşteri talebinin kapsamı; konu taşınmazının bağımsız denetim raporlarında kullanılması amacıyla pazar değerinin tespiti edilmesidir.

Değerleme konusu taşınmazların hastane içinde yer olması ve Covid 19 salgını nedeniyle incelemeler mülk sahibinin de talebi ile dışandan yapılmıştır.

2.4. İŞİN KAPSAMI

Rapor kapsamında 8 adet dükkan 14 adet ofisin pazar değerinin tespiti yapılmıştır.



3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

Bu başlık altında gayrimenkulün yasal durumuna ilişkin bilgilere yer verilmiştir.

3.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI VE TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER

Bu başlık altında gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı ve tapu kayıtları, plan, proje, ruhsat şema vb. dökümanları hakkında bilgilere yer verilmiştir.

3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU

Merkez Mahallesi Medicana Avcılar Hastanesi Şamli Sokak No:34 Avcılar İstanbul

Detaylar için 4.1.3 başlığına bakınız.

3.1.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerlendirmeye konu taşınmazlar kat irtifakına esas projesine göre 8 adet dükkan 14 adet ofis olup bağımsız bölümlerin içinde yer aldığı bina yerinde tek bağımsız bölümlü hastane olarak kullanılmaktadır. Değerlendirme konusu taşınmazlara ilişkin detaylı fiziksel nitelikler, proje ve ruhsat özellikleri ile halihazır durumu, ilgili başlıklar altında detaylandırılmıştır.

3.1.3. TAPU KAYITLARI

UAVT KODU

3295634400 (Konu mülklerin içinde bulunduğu hastane için tek dış kapı numarısı ve Uavt kodu verilmiştir.)

ANA TAŞINMAZ BİLGİLERİ (Main Property Information)

İLİ	: İstanbul	MEVKİ	:
İLÇESİ	: Avcılar	PAFTA	: 27
BUCAGI	:	ADA	:
MAHALLESİ	: Avcılar Mah.	PARSEL	: 20213 *
KÖY	:	YÜZÖLÇÜMÜ	: 621,29 m ² *
SOKAK	:	ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	: Arsa
SAHİBİ	:		





KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halkakargazi Caddesi Ebekizi Soka
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel: +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

Bağımsız Bölüm Bilgileri

(Independent Section Information)

Mülkiyet Türü

: Kat İrişfakı

Blok No

: Tablo 1'e Bakınız

Proje No

: -

Kat

: Tablo 1'e Bakınız

Bölüm No

: Tablo 1'e Bakınız

Arsa Payı

: Tablo 1'e Bakınız

Sahibi

: Tablo 1'e Bakınız

Niteligi

: Tablo 1'e Bakınız

Yasal Kısıtlamalar

(Legal Restrictions)

*Takbis kayıtlarında ada parsel ve yüzölçümü hanesi yazılmamıştır.

TABLO 1

Zemin No	Blok	Kat	BBNo	BB Niteliği ve Eklentileri	Arsa Payı	Malik Adı Soyadı	Hissesi
25664221	-	1.B	8	DÜKKAN	30/ 2400	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1/1
25664193	-	1.B	14	DÜKKAN	75/ 2400	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1/1
25710565	-	1.B	15	DÜKKAN	40/ 2400	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1/1
25664189	-	ZEMİN	21	DÜKKAN	60/ 2400	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1/1
25664190	-	ZEMİN	22	DÜKKAN	25/ 2400	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1/1
25664175	-	ZEMİN	27	DÜKKAN	75/ 2400	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1/1
25664176	-	ZEMİN	28	DÜKKAN	75/ 2400	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1/1
25664163	-	ZEMİN	29	DÜKKAN	50/ 2400	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1/1
25664126	-	4.	54	BÜRO	15/ 2400	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1/1
25664127	-	4.	55	BÜRO	15/ 2400	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1/1
25664119	-	4.	56	BÜRO	15/ 2400	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1/1
25664120	-	4.	57	BÜRO	10/ 2400	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1/1
25664121	-	4.	58	BÜRO	10/ 2400	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1/1
25664103	-	4.	59	BÜRO	20/ 2400	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1/1
25664104	-	4.	60	BÜRO	20/ 2400	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1/1
25664122	-	4.	61	BÜRO	15/ 2400	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1/1
25664105	-	5.	62	BÜRO	15/ 2400	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1/1
25664106	-	5.	63	BÜRO	20/ 2400	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1/1
25664107	-	5.	64	BÜRO	10/ 2400	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1/1
25664098	-	5.	65	BÜRO	10/ 2400	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1/1
25664100	-	5.	67	BÜRO	20/ 2400	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1/1
25664101	-	5.	69	BÜRO	15/ 2400	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1/1



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANışMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halkaskargazi Caddesi Ebekizi Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel: +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

05.01.2022 tarihinde ve saat 14:05 itibarıyle tapu kayıt belgesine göre değerleme konusu gayrimenkul
üzerinde aşağıdaki kayıtlara rastlanmıştır.

İPOTEK BİLGİLERİ - 1

KURUM ADI	: Türk Ekonomik Bankası A.Ş.	İPOTEK TUTARI	: 1.985.000,00 TL
İPOTEK TARİHİ	: 14.08.2009 17940	İPOTEK SÜRESİ	: F.B.K.
İPOTEK DERECESİ	: 1/0	SERBEST DERECEDEN İSTİFADE HAKKI	: Yok

İPOTEK BİLGİLERİ - 2

KURUM ADI	: Türk Ekonomik Bankası A.Ş.	İPOTEK TUTARI	: 2.986.000,00 TL
İPOTEK TARİHİ	: 14.11.2018 -22873	İPOTEK SÜRESİ	: F.B.K.
İPOTEK DERECESİ	: 2/0	SERBEST DERECEDEN İSTİFADE HAKKI	: Var

DİĞER BİLGİLER

Eklenti var mı ?	-	Aile konutu mu ?	: Hayır
Yönetim Planı Tarihi	: 04.04.1995		

3.1.4. PLAN, PROJE, RUHSAT ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI

YAPI İZİN BELGESİ		DAY No.	SAYR No.
KÜKKMECE BELEDİYESİ ATELLİLER Mah. 50. Mağaza BU YAPI İZİN BELGESİ ÇEVRE BAKANLIĞI İZİN BİLGİLER İÇİNDEKİLER İZİN İŞLEMİNE İLİŞKİN BİLGİLER İÇİNDEKİLER İZİN İŞLEMİNE İLİŞKİN			
Yer: Marmara 100, 34363, Osmanbey Bina No.: 50, Mağaza Ekleme: 50/50			
TARİH: 1. Temmuz 2012 İZİN NO: 2012/2403			
BİLGİ I: İzinin temelini oluşturacak olan yapı türü ve konum 1. Yer: <input checked="" type="checkbox"/> 2. Yer: <input type="checkbox"/> 3. Yer: <input type="checkbox"/> 4. Yer: <input type="checkbox"/> 5. Yer: <input type="checkbox"/>		BİLGİ II: Yapının nöbeti ve konusu 1. Yapı nöbeti: <input checked="" type="checkbox"/> 2. Yapı nöbeti: <input type="checkbox"/> 3. Yapı nöbeti: <input type="checkbox"/> 4. Yapı nöbeti: <input type="checkbox"/> 5. Yapı nöbeti: <input type="checkbox"/>	
BİLGİ III: İzinin kapsamı 1. Yer: <input checked="" type="checkbox"/> 2. Yer: <input type="checkbox"/> 3. Yer: <input type="checkbox"/> 4. Yer: <input type="checkbox"/> 5. Yer: <input type="checkbox"/>		BİLGİ IV: Yapının konusunu ve kullanımını belirleyen 1. Yer: <input checked="" type="checkbox"/> 2. Yer: <input type="checkbox"/> 3. Yer: <input type="checkbox"/> 4. Yer: <input type="checkbox"/> 5. Yer: <input type="checkbox"/>	
BİLGİ V: Yer: Yer: Yer: Yer: 1. Yer: <input checked="" type="checkbox"/> 2. Yer: <input type="checkbox"/> 3. Yer: <input type="checkbox"/> 4. Yer: <input type="checkbox"/> 5. Yer: <input type="checkbox"/>		BİLGİ VI: Yer: Yer: Yer: Yer: 1. Yer: <input checked="" type="checkbox"/> 2. Yer: <input type="checkbox"/> 3. Yer: <input type="checkbox"/> 4. Yer: <input type="checkbox"/> 5. Yer: <input type="checkbox"/>	
BİLGİ VII: Yer: Yer: Yer: Yer: 1. Yer: <input checked="" type="checkbox"/> 2. Yer: <input type="checkbox"/> 3. Yer: <input type="checkbox"/> 4. Yer: <input type="checkbox"/> 5. Yer: <input type="checkbox"/>		BİLGİ VIII: Yer: Yer: Yer: Yer: 1. Yer: <input checked="" type="checkbox"/> 2. Yer: <input type="checkbox"/> 3. Yer: <input type="checkbox"/> 4. Yer: <input type="checkbox"/> 5. Yer: <input type="checkbox"/>	
BİLGİ IX: Yer: Yer: Yer: Yer: 1. Yer: <input checked="" type="checkbox"/> 2. Yer: <input type="checkbox"/> 3. Yer: <input type="checkbox"/> 4. Yer: <input type="checkbox"/> 5. Yer: <input type="checkbox"/>		BİLGİ X: Yer: Yer: Yer: Yer: 1. Yer: <input checked="" type="checkbox"/> 2. Yer: <input type="checkbox"/> 3. Yer: <input type="checkbox"/> 4. Yer: <input type="checkbox"/> 5. Yer: <input type="checkbox"/>	
NOT: Otospark durumu İZİN SAHİPLİĞİNDE KALMAKTADIR.			



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekizi Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel: +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

Erkan Öznel
Teknik Müh.

V. Mih.
Oda Sicil 17376

NOT: Otoparklar ada içi otoparktan sağlananinden
istanz mafhasında aranmayacaktır.

993/9004 sayılı 22.12.1993 tarihli İTA fizi. N:18.50mt irtifalı yerde 91/2624
sayılı təstikli projeye ait mevcut 3.bodrum-tadilli 2.bodrum kat-tadilli
1.bodrum kat-mevcut (sevimli-5normal kat) BAK dükkan-konut ins.
3903/24953 sayılı 22.12.1993 tarihli makbuz ile harç edənmişdir.

Süleyman ULGER Mütus HALIL İYİKLİ MÜSLÜH YARLIGAS S. ALİ ALİYEV MİNİ ÜSTÜRK
Birinci Müh. Teknik Müh. İmam Fazıl M. 11/2/94 İMAR MÜŞAVİ

Erkan Öznel



V. Mih.
Oda Sicil 17376

94/2555-H:18.50mt. irtifalı yerde 21.12.1993 gün ve 93/9004 sayılı təstikli projenin
26.4.1994 gün ve 2555 sayılı təstikli proje ilə 3.Bod+2.Bod+1.Bod+*nin ka-
tin TADİLATI içindir. Harci 9.10.1994 gün ve 11267 sayılı makbuz ilə təhsil edil-
mişdir.

I. PERKETAS
M. SEYİD AYDOS

AYDOS İŞHAN

BİLGİ ÇİFTÇİ

21.2.94

BAHİT İŞHAN

TADİLATI



Süleyman Öznel

Fazıl Fazıl

TADİLAT İÇİNDEM

95/5616-H:18.50mt. irtifalı yerde 25.4.1994 gün ve 94/2555 sayılı təstikli projenin
17.10.1995 gün ve 95/5616 sayılı təstikli mərje ilə tüm katların TADİLATI içindir.
Harci 17.10.1995 gün ve 26712 sayılı makbuz ilə təhsil edilmişdir.

NOT: İŞKAN ALANI 4631m² dir.

I. PERKETAS
M. SEYİD AYDOS

AYDOS İŞHAN

BİLGİ ÇİFTÇİ

BAHİT İŞHAN

TADİLATI



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekzı Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel: +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

T.C.
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
AVCILAR
İncir Müdürü

Sayı: 95/5634

ÜZEL AVCILAR HAYAT HASTAHANE
Yapı Sahibi
Murecat Tarihi: 18.10.1995
Muayene Tarihi: 18.10.1995

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapının Adresi	Plaka	Adu	Başvuru	Tes. Pro. tarih	Mes. Pro. tarih	Vizyon
İNCEK HAR.	27	-	20213	18.10.1995	9.9.1991	13.9.1991
				30.09.95	91/3385	5-24
				30.09.95	22.12.1995	22.12.1995
					03/9004	5-24
					25.4.1994	21.2.1995
					94/2555	5-24
					17.10.1995	17.10.1995
					95/5616	5-24

H=18.50mt, irtifada yukarıda adreni yazılı yerde 3. DOĞRULU+2. DOB+
NUM+1. DOĞRULU+ZEDIS+5. İKİMAL katlı yapının ÜZEL HASTAHANE olarak
tespit edilmesine dair raporlar.
YAPI TEK HACİMDİZ TÜM İŞLEM İMARETTİR.

Not:
EMİNDÜ Vergi Dairesi Müdürlüğü'nden 19.10.1995 gün ve 26912-810 sayılı
yazısı ile vergi ilişiği kesilmiş, Tahakkuk Seftiğinin 17.10.1995
gün ve 2591 sayılı yazısı, İskan Hareci 19.10.1995 gün ve 26879 sayılı
sağluk ile tahsil edilmiştir.

Yaklaşık olarak yazılan yapının mahallide yapılı konulduğu konu incelenmesi uygun olmaz
görebilmemiz.

İncir Kasımların 16. maddesine ve Belediye Teknik Taramamızın geçişi sonucunda *İskan Fon
Sağlık mensubu menzili*:

F. SİVİC MÜFTÜĞÜ
[Signature]
Tc. El
18.10.1995

Fon Elemanları
[Signature]

Sabitliknos
atılım
[Signature]

İşbu rapor: 18.10.1995 tarih: 95/5634
imzalarla onaylanmıştır.

İskan Fon
İLAL İSTİHAN
[Signature]

Müdürlük
RAHMET ALTAŞ
8.11.1995

[Signature]

[Signature]





KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANışMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekiz Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel: +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

		İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI IMAR MÜDÜRLÜĞÜ					
		GENEL İYADAYA GÖRE DÜZENLENEN ARAÇ ÇALIŞMASI TESTİ FORMU					
İLÇE	AVCıLAR	MAL NAKİDİ					
ADRES	MERKEZ MAHALLESİ Sami Sokak No:34	YÜKLENİCİ					
FAFTA	27	YAPı DENETİM					
ADA	B	BUHSAT TAB.	BUHSAT	GÖRÜLDÜ <input type="checkbox"/>	GÖRÜLMEDİ <input checked="" type="checkbox"/>	TABİİT: <input type="checkbox"/>	
FARSİEL	20213	KONTAKT	Y:	YAZ: <input type="checkbox"/>	PHOTO: <input type="checkbox"/>	DÖRDÜLCÜ <input type="checkbox"/>	DÖRDÜLCÜ GÖRÜLMEDİ <input checked="" type="checkbox"/>
YAPıNNıN DURUMU:							
Bu konusu yerde yapılan mahallen teknikte 2BK+ZK+SNK seviyesindeki yapının zemin katına flavu 2,5 x 35 metre etebannıda inşaat yapıldığı testi edilmiştir.							
<p>2010 yılı itibarıyla inşaatın konumuna 17. maddeden istenilen teknik özelliklere uygun olarak yapılmaktır. Yüzeydeki her türlü akıntılar beldekteki giderilebilirken rızalit alanlarında yığınların ve nizamlanmış inşaatın istenilen hizmetlerdeki hizli ve temiz genel durumlar olup bu maksat doğrultusunda herhangi bir sorun söz konusu olmamaktadır.</p> <p>Teknik Eleman Ferhat TABAK İnşaat Mühendisi</p> <p>Tarih 14.09.2010</p> <p>Teknik Eleman Santtu KORKMAZ İnşaat Mühendisi</p>							

SOM-2112-38417
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANışMANLIK HİZMETLERİ A.Ş. DANışMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-REV-1 ref no'lu sözleşmeyi kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amanat kurumları tarafından da kullanılmaz, çoğaltılmaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
A.Ş. Eskişehir, Osmanbey, 35191 / İSTANBUL
Tel: +90(212) 233 51 54 - Faks: +90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
Web sitesi: www.somdegerleme.com
Mobil: 0532 890 0001 - 0532 890 0002
Mobil: 0532 890 0003 - 0532 890 0004
Mobil: 0532 890 0005 - 0532 890 0006



T.C.
AVCILAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-68097862-754-59052
Kodu : İmar İhbarı

10.12.2021

AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.
Akatlar Mah. Hare Sk. Cadde2 Skotaş Evleri Sekâk Kapı:1 Daire:13-14 Beşiktaş/İstanbul

İlgisi : 28/12/2021 tarihli ve 2459598 sayılı dilekçe.

Bu yazı ile belirtilen Avcılar İlçe, Merkez Mah., 27 numaralı, 20213 parsel sayılı yes, 28/08/2008 tarihli no: 1/1000 Ölçekli Avcılar Uygulama Planına gelen 07/12/2019 tarihli, Merkez, Amburk, Çitangır ve Denizköşkler Mahallesinde, Alas İçinde Kalan Mahallef Panselliye Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliğinde, Nöf nizam, yıkımkılık en çok 6 kat, hizası: 20 m. yelpazası şartname "T1 (Ticaret)" alanında bulunmaktadır.

İmar işlenen durumda incelemedeinde söz konusu yerde bulunan yapıya dair olan yapı kullanımı ve yapı kullanmanın belgesinin mevcut olduğu görülmüş olup, yanınızda ekinde tarifini verilmemiştir.

Yapının yapı detayının gerçekleştirilen yapı detayın kuralları uygulanmış olup, herhangi bir zihni, emociyonel, karan, mevcut doğaldır.

Bilgilendirme arz ederim.

Sasi EKİTİRİN
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek :

- 1- Yapı rızaşan.pdf
- 2- Yapı kullanma izin belgesi.pdf



Bu belge gerekli teknolojik formda hazırlanmıştır.

[R:2460163]

Dokument Kodu: 15421
Arterb-Mah. Nam. Süleymanpaşa Sk. No:10/Avele /İSTANBUL
Takip No: 441-01-69
Takip No:

İşbu İşlemler Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/mesai-hizmetleri-dbs>
Bölge İsmi: DİSK ALBAYRAK
İşbu İşlemler Adresi: www.turkiye.gov.tr/mesai-hizmetleri-dbs





KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANİSMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

**Halaskargazi Caddesi Ebekiz Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel: +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com**

A technical drawing of a rectangular component. The overall width is 100 mm, and the height is 12 mm. The top surface has a central rectangular cutout of 60 mm width and 12 mm height. On the left side, there is a vertical slot with a width of 10 mm and a depth of 12 mm. The right side features a stepped profile with a top width of 10 mm, a middle width of 12 mm, and a bottom width of 12 mm. The bottom edge is straight. The drawing includes dimension lines and labels.

BİNDİRİZ SÖZLÜK LİSTE BEYANI					Kapat
NO	FATİH	MİTLEK	OLGUŞU	ARSA FAYI	BAŞKLICHLER
1.	Bodrum	Sıhhiye	—	120/2400	Patine Yakanerçan
2.	—	—	—	120/2400	—
3.	—	—	Düzenli	120/2400	Emanlı İm.Şn.Tic.A.Ş.
4.	Bodrum	—	—	160/2400	Hançet Sosit Yakanerçan
5.	—	—	—	140/2400	Patine Yakanerçan
6.	—	—	—	130/2400	Emanlı İm.Şn.Tic.A.Ş.
7.	—	—	Cev. Döktü	125/2400	—
8.	—	—	Sıhhiye	130/2400	—
9.	—	—	—	140/2400	Hüsnüred Bedriye Aslan
10.	—	—	—	150/2400	Emanlı İm.Şn.Tic.A.Ş.

SCM-2112-38417
Form-040 / Rev. 7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve İNŞİMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-REV-1 ref no'lu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılmamıştır. Sayısal en fazla 3 yıldır kullanılmıştır. A.S.

Page 19 of 176
KURUMSAL GAVRİLENKÖL DEĞERLEME
S. ANNA İZMİT İSTANBUL
GARANTİ BANKASI AS
Şubesi: İZMİR İZMİT EKİBİ, BORLU MAH.
A. İZMİR 35100, İZMİR, TÜRKİYE
Tel: +90 232 33 51 54 - Faks: 02 12 231 91 38
Web: www.comitabaglar.com
Meclis İndirim V.D.: 850 0000 248
Banka No: 0454-0323-0001-4268

10	-	-	-	--	130/7400	Brenier Inc.,Sh.Tic.A.S.
11	-	-	-	--	X 73/7400	Makarina Reditive Aksin
12	-	-	-	--	540/7400	Brenier Inc.,Sh.Tic.A.S.
13	-	-	-	--	165/7400	Maket Baitit Yakanameran
14	-	-	-	--	575/7400	Brenier Inc.,Sh.Tic.A.S.
15	-	-	-	--	540/7400	-
16	Zenith Rat	-	-	--	5100/7400	Maket Baitit Yakanameran
17	-	-	-	--	X 100/7400	Brenier Inc.,Sh.Tic.A.S.
18	-	-	-	--	576/7400	Makarina Reditive Aksin
19	-	-	-	--	X 5/7400-4/8	Makarina Reditive Aksin
20	-	-	-	--		

4/18 Febra 1911
00 Makassar Sulawesi

Mimarî Projeler Çıktıları

卷之三

21	+	+	-	-	140/2400	Erenler Enz.Ba.Tic.R.S.
22	*	*	-	-	123/2400	*
23	*	*	-	-	140/2400	*
24	*	*	-	-	126/2400	Fatih Yassıören
25	*	*	*	-	190/2400	Erenler Enz.Ba.Tic.R.S.
26	*	*	-	-	176/2400	Fatih Yassıören
27	+	+	*	-	175/2400	Erenler Enz.Ba.Tic.R.S.
28	*	*	*	-	175/2400	*
29	*	*	*	-	120/2400	*
30	1.Nihalek 2000	*	-	-	125/2400	*
31	+	+	-	-	28/2400	*
32	*	*	*	-	120/2400	*

卷之三

卷之三

Digitized by srujanika@gmail.com

Marana Off. 100-02-9, 9
MRC/LB9/137-

Agip - Petromax bőlök list
vivtolt - 1960. 07.01. Kereskedelmi
11.4.1960 ~~1960. 07.01.~~ Petromax
Petrolif. Nemes Gádoránna cím
Km - TANDEM~~1960. 07.01.~~ 100-1
petrol. bázis. ~~1960. 07.01.~~ Agip Ila
I. 1. 1960. visszatérít. Petrol. bázis.



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekiz Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel: +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

31	+	+	-	-	25/2400	*	*
32	+	+	-	-	120/2400	*	*
33	+	+	-	-	115/2400	*	*
34	+	+	-	-	720/2400	*	*
35	+	+	-	-	125/2400	*	*
36	+	+	-	-	735/2400	*	*
37	+	+	-	-	125/2400	*	*
38 2. Normal Kat	+	-	-	-	120/2400	Hanealtı Değit Yatırımcı	
39	+	+	-	-	120/2400	*	*
40	+	+	-	-	120/2400	*	*
41	+	+	-	-	115/2400	*	*
42	+	+	-	-	125/2400	*	*
43	+	+	-	-	124/2400	*	*
44	+	+	-	-	125/2400	*	*
45	+	+	-	-	125/2400	*	*
46 3. Normal Kat	+	-	-	-	118/2400	Hanealtı Değit Yatırımcı	

Özel **Genel**
 Fotoğrafçı: Nefes Çardakçının
ALK - TANITIMINA SG. eitt, 126 -
Yıldız Mahallesi MİHMET GÜLEN İlçesi
1.1.1933 doğumlu FETTUH İbrahim
KÜMBÜZ Nefes idareciinden kay-
ıtla, TÜB. Kursu ve 109076 nolu
Dolandırıcı şubesinde 1111, B-
Mile sokak ve 15 evine mülakat
lığı ATAF 12.3.1999 doğumlu Mİ-
HMET GÜLEN İLÇE İBBİNDEN 16.
Nisan 1999 tarihli T.C.D.L.G. adında idarici
GÜLEN Nefes idareciinden Değiş-
kayıtla, 2002 sayılı ve 781762 tarih
Dolandırıcı şubesinde 1111, B-
Mile sokak üzerindeki TANITIMINA
TANITIM 14.5.1999 doğumlu MİHMET
GÜLEN ettiği FETTUH Nefes idareci
sokak, 16.04.2009 tarihli, 1004 es-
trobobratıcı Nefes idareci şubesinde
görmüş 01828 nolu, 26.04.2009
tarihli 1408 tarihli FETTUH Nefes 16.
AGHZN İBB İLE İFTİHAR SPİRİMLİ YOL
YASASI İZLAZADILARIĆİNLİKTE
YAZILIBİRLİĞİ GÜZEL 21.6.1999

MİNİSTRİ
MİHMET GÜLEN
Mimar Proj. Özet Bilgiler

42	+	+	-	-	112/2400	*	*
43	+	+	-	-	124/2400	*	*
44	+	+	-	-	121/2400	*	*
45	+	+	-	-	118/2400	*	*
46 2. Normal Kat	+	-	-	-	118/2400	Hanealtı Değit Yatırımcı	
47	+	+	-	-	116/2400	*	*
48	+	+	-	-	118/2400	*	*

Özel **Genel**
 İSTİHARE İZLAZADILARIĆİNLİKTE
YAZILIBİRLİĞİ GÜZEL 19.6.1999

MİNİSTRİ
MİHMET GÜLEN

Mimar Proj. Özet Bilgiler

Mimar: Mihmet
Mihalıç: MİHMET GÜLEN
Mihalıç No: 2

SOM-2112-38417
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş. DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.

30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-REV-1 nolu sözleşmeli kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılmaz, apposite olmayan kişiye sunulamaz.

Blok 6 Osmanbey, Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 233 51 54 - Faks: 0212 231 91 39

Web: www.somdegerleme.com

Mobilya VD: 883 0000 249

Mutfak NO: 8454-3223-8874-8258



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekizi Soka
Sosko İŞ Merkezi A Blok, Kat6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel: +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

B F



3-0-3
UBAT 2005

Fikirde sat.
- 27 Nefis
en birimde

BR
Takasveri sat.

48	+	+	-	18/2400	+	+
50	+	+	-	18/2400	+	+
51	+	+	-	18/2400	+	+
52	+	+	-	18/2400	+	+
53	+	+	-	18/2400	+	+
54	+	+	-	18/2400	+	+
55	+	+	-	18/2400	+	+
56	+	+	-	18/2400	+	+
57	+	+	-	18/2400	+	+

İşlem

Rapor



B F

Takasveri sat.

H.Tic.A.Ş.

Yatırımcılar

Takasveri

H.Tic.A.Ş.

Fikirde sat.

H.Tic.A.Ş.

Fikirde sat.

H.Tic.A.Ş.

Fikirde sat.

H.Tic.A.Ş.

Fikirde sat.

H.Tic.A.Ş.

Fikirde sat.

H.Tic.A.Ş.

51	+	+	-	18/2400	Ertelet İmz. Sos. Tic. A.Ş.	
53	+	+	-	18/2400	+	+
55	+	+	-	18/2400	+	+
57	+	+	-	18/2400	+	+
59	+	+	-	18/2400	+	+
61	+	+	-	18/2400	+	+
63	+	+	-	18/2400	+	+
65	+	+	-	18/2400	+	+
67	+	+	-	18/2400	+	+
69	+	+	-	18/2400	+	+
71	+	+	-	18/2400	+	+
73	+	+	-	18/2400	+	+
75	+	+	-	18/2400	+	+
77	+	+	-	18/2400	+	+
79	+	+	-	18/2400	+	+
81	+	+	-	18/2400	+	+
83	+	+	-	18/2400	+	+
85	+	+	-	18/2400	+	+
87	+	+	-	18/2400	+	+
89	+	+	-	18/2400	+	+
91	+	+	-	18/2400	+	+
93	+	+	-	18/2400	+	+
95	+	+	-	18/2400	+	+
97	+	+	-	18/2400	+	+
99	+	+	-	18/2400	+	+

İşlem

Rapor



SOM-2112-387 KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
Form ID: V107
PR-006 SANAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME

30.12.2007 İNDEKS: SOM-2112-387-KD-006 ref nolu sözleşmede belirtilen esaslarında hazırlanmıştır. Farklı amepli kullanılmaz, kopyalanamaz, poşatılmaz.

Tel: 0212 233 51 54 Faks: 0212 231 91 29

E-posta: www.somdegerleme.com

Telefon: 0212 233 52 54 Fax: 0212 231 91 39

Merkez No: 9454 9223 6872 24152



KURUMSAL GAYRİMENKLİ DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halkıargazi Caddesi Ebekizi Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel: +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

1 2

İye Rakam

Tic. A.Ş.

İye Rakam

Tic. A.Ş.

Yasercan

Tic. A.Ş.

Yasercan

Tic. A.Ş.

İye Rakam

Yasercan

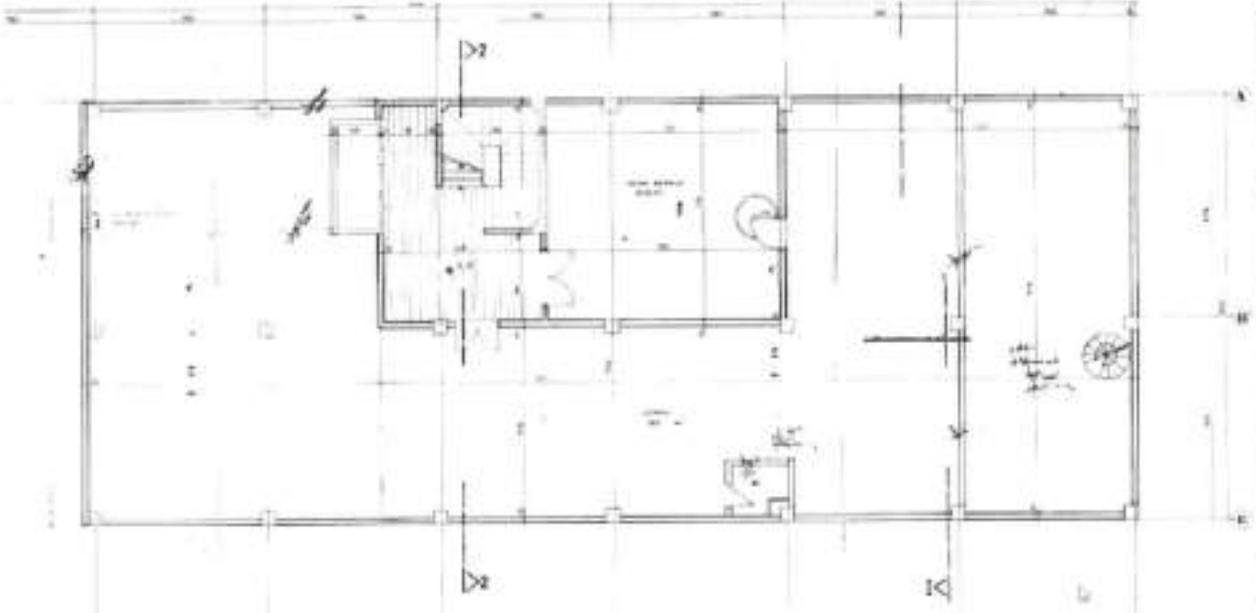
Tic. A.Ş.

İye Rakam

Yasercan

Tic. A.Ş.

A3	D-Normal Kkt	+	-	15/2400	-	-
A3	+	+	-	20/2400	-	-
A4	+	-	-	10/2400	-	-
A5	+	+	-	10/2400	-	-
A6	+	-	-	4.8/2400	Fatma Yalınorcan	
A7	+	-	-	30/2400	Bronx ins-BN.Tic.A.Ş.	
A8	+	-	-	14/2400	Fatma Yalınorcan	
A9	+	-	-	15/2400	Bronx ins-BN.Tic.A.Ş.	
				2400/2400		



SOM-2112-38417
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKLİ DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.

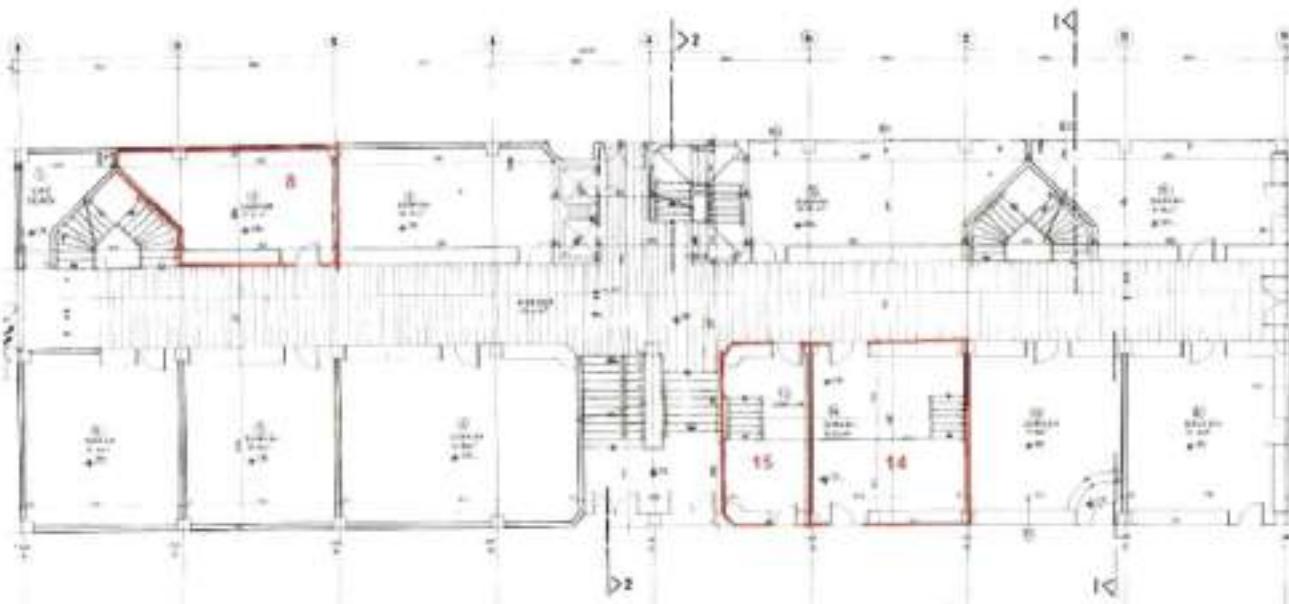
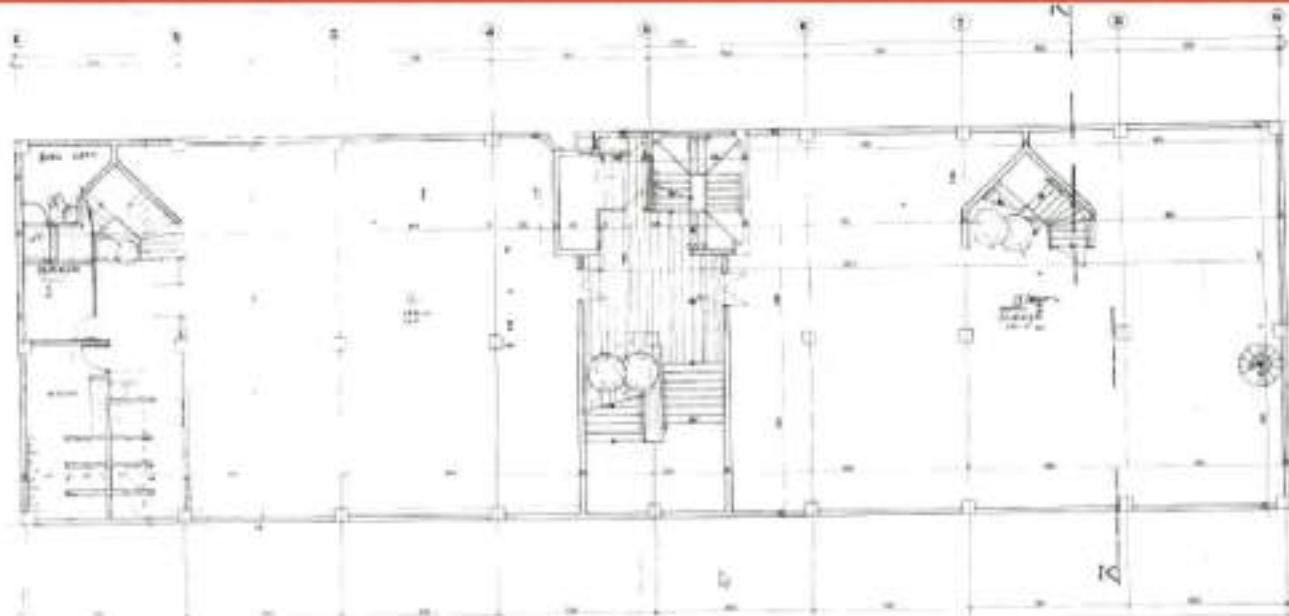
30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-REV-1 ref no'lu sözleşme kapsamında hazırlananmışır. Firma imzayı kapatmıştır. Kopyası somdegerleme.com.tr'da bulunmaktadır.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKLİ DEĞERLEME
ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Büyükdere Mah. 51. Sok. 51. No: 15
Tel: 0212 231 91 39 Fax: 0212 231 91 39
www.somdegerleme.com
E-mail: info@somdegerleme.com
Mobil: 0532 8824 8258
Masa No.: 5454-3323-8824-8258



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

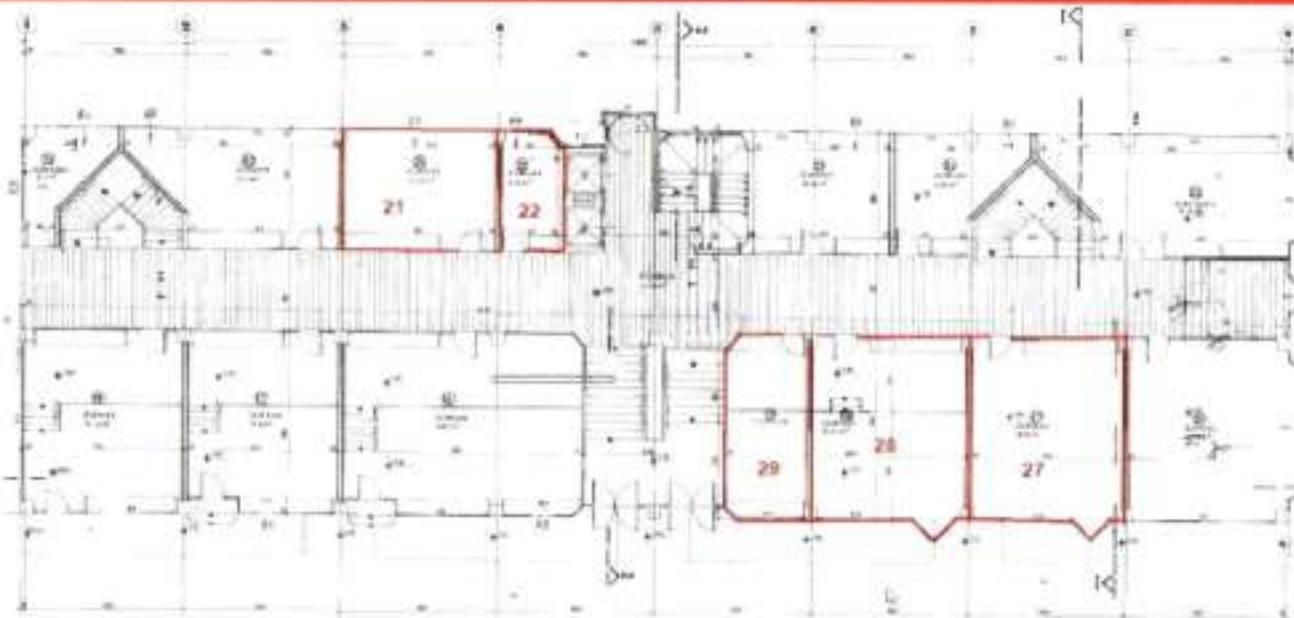
Halaskargazi Caddesi Ebekizi Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel: +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com





KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANışMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

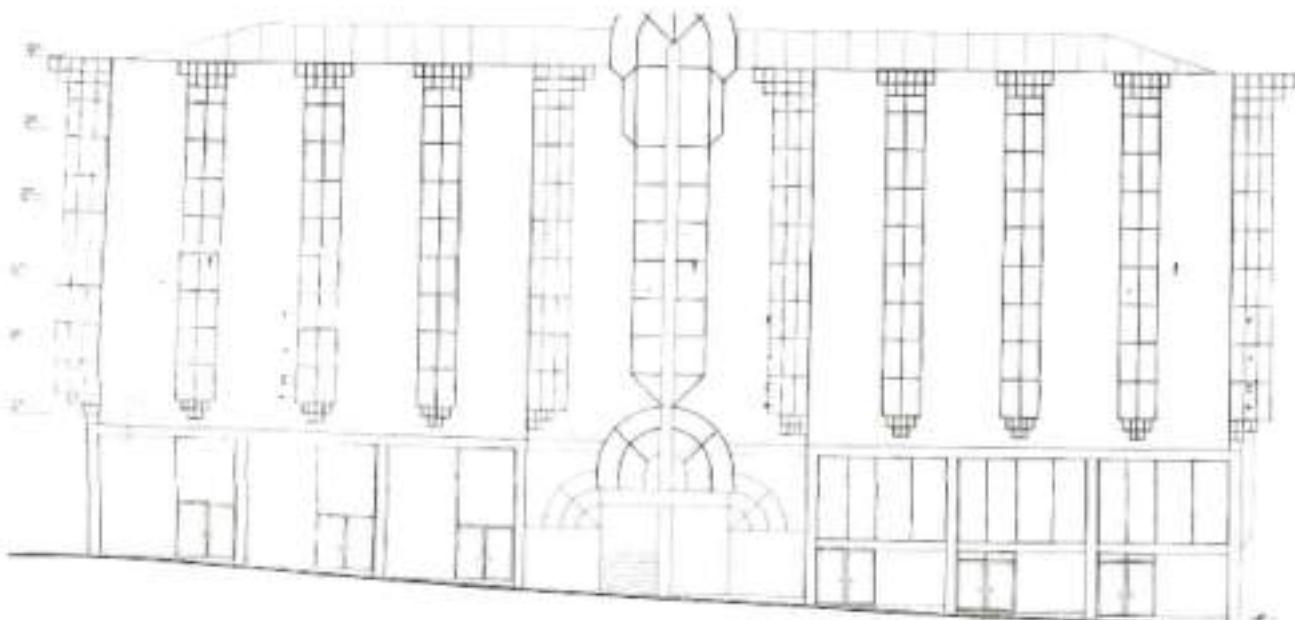
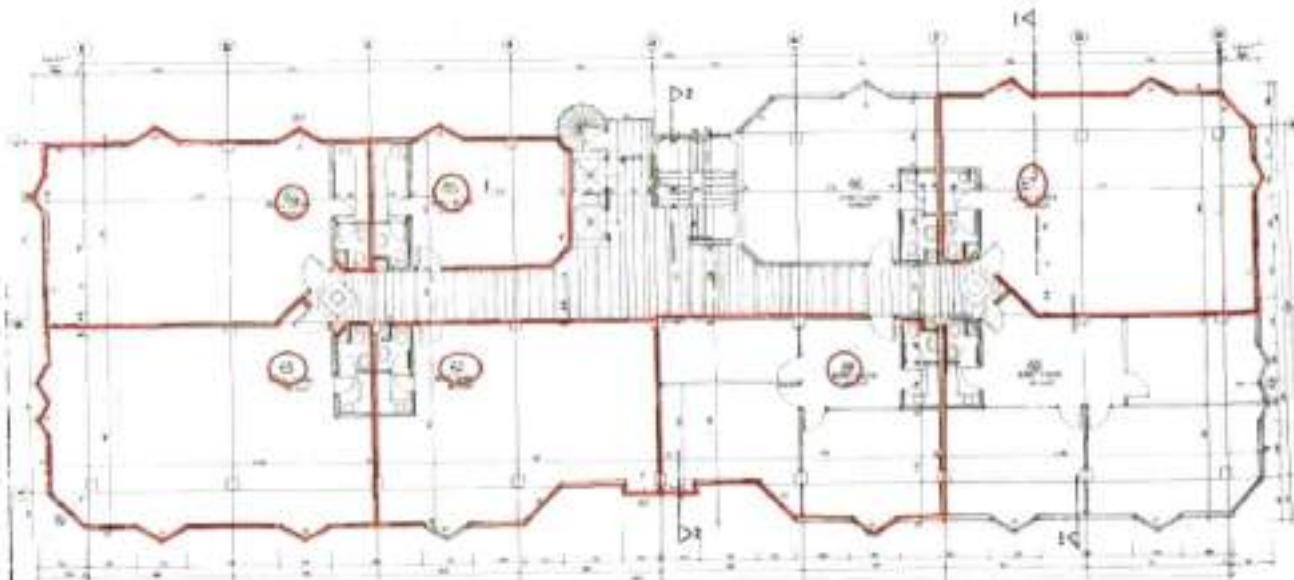
Halaskargazi Caddesi Ebekiz Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel: +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com





KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

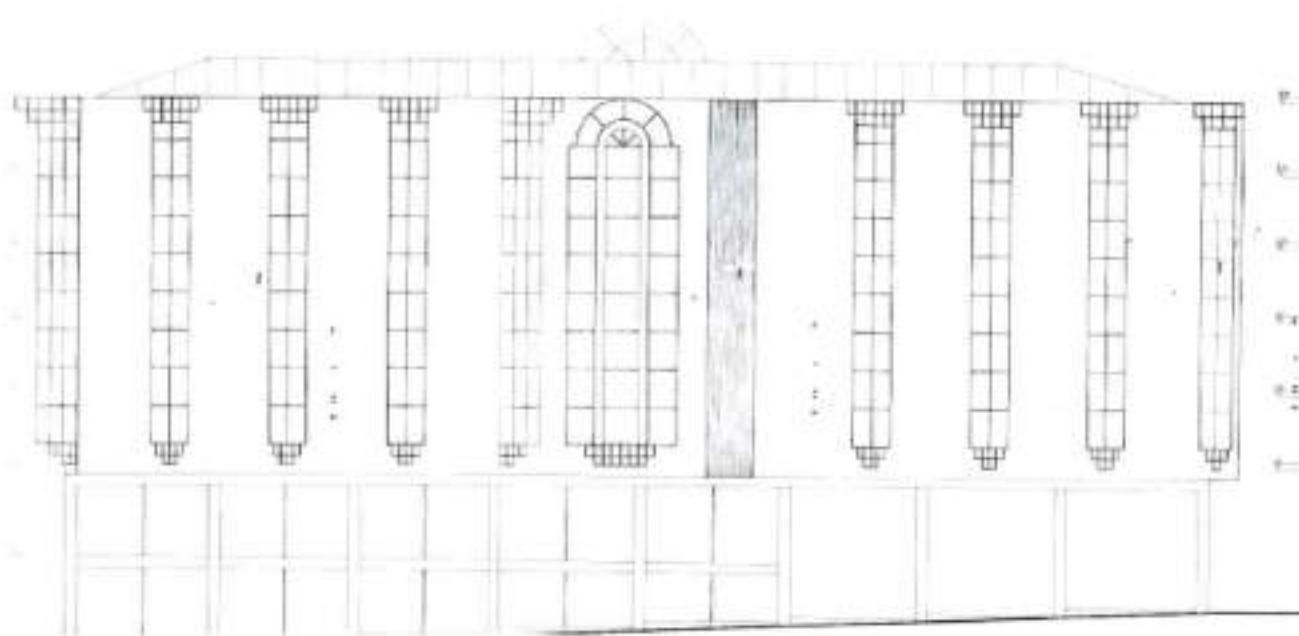
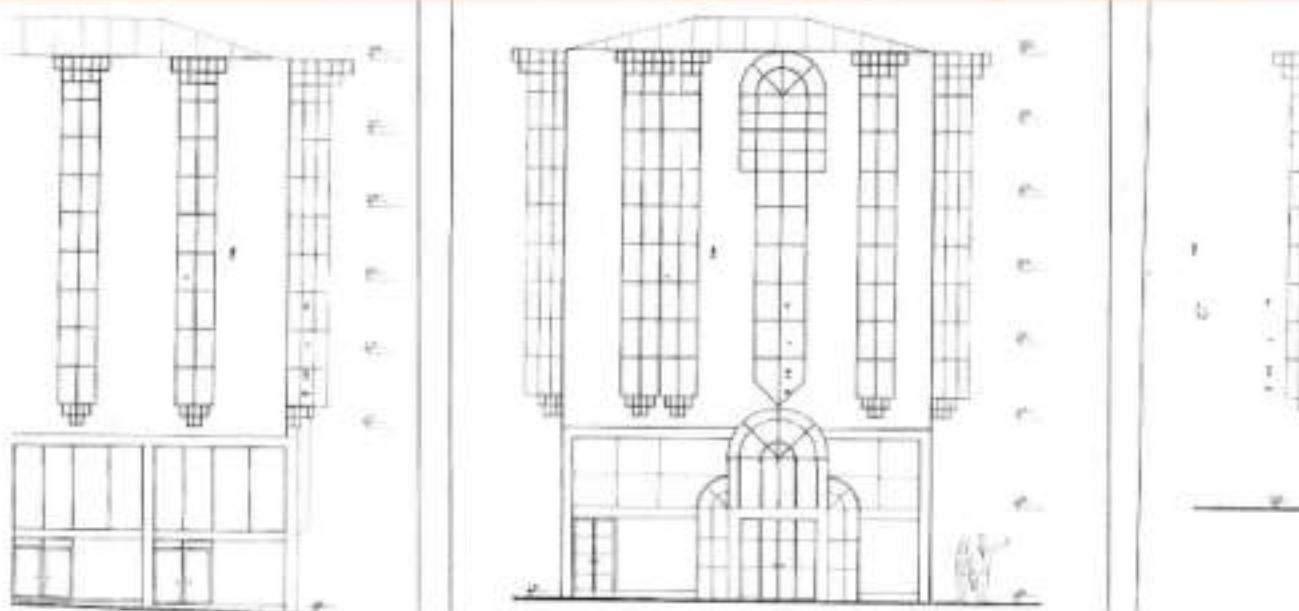
Halaskargazi Caddesi Ebekizi Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel: +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com





KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANışMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekizi Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel: +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com



SOM-2112-38417
Form-040 / Rev. 7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANışMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
T.C. İSTANBUL İL MÜŞAVİRLİĞİ İŞLETMESİ İŞLETMELİ SOK. SOKAK 14/14A
34363, Osmanbey, Şişli / İSTANBUL
Telefon: 0212 232 51 54 Faks: 0212 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
MUDÜRYEKÜ V.G. 893 0000 248
Menü No.: 8454-03223-86214-P258

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
ve DANışMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
T.C. İSTANBUL İL MÜŞAVİRLİĞİ İŞLETMESİ İŞLETMELİ SOK. SOKAK 14/14A
34363, Osmanbey, Şişli / İSTANBUL
Telefon: 0212 232 51 54 Faks: 0212 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
MUDÜRYEKÜ V.G. 893 0000 248
Menü No.: 8454-03223-86214-P258

3.2. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Detayları 3.1 başlığında verilmiş olup konu mülklerin devredilmesine ilişkin sınırlama bulunmamaktadır.

3.3. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

Avcılar Tapu Müdürlüğü'nden 05.01.2021 tarihinde, saat 14:05'te alınan Takbis kaydına göre, değerlendirme konusu taşınmazlar tapu kayıtlarında 08.03.2011 tarih 4147 yevmi numarası ile Aztek Teknoloji Ürünleri Ticaret Anonim Şirketi mülkiyetine geçmiştir. Son üç yıl içerisinde mülkiyet değişikliği olmamıştır.

Avcılar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 30.12.2021 tarih ve E-68097862-754-59052 sayılı dilekçe cevabı, taşınmazın; 1:1000 ölçekli, 28.08.2008 tasdik tarihli, "Avcılar Uygulama İmar Planı"nda gelen 07.12.2019 tasdik tarihli Merkez, Ambarlı Cihangir ve Denizköşkler Mahallesi imarlı alan içinde kalan muhtelif parselere ait 1/000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği olduğu, Avcılar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan sözlü bilgiye göre, taşınmazın 07.12.2019 tarihli İmar planın değişikliği ile parselde değişen bir durum olmadığı beyan edilmiştir. Konu mülkün dahil olduğu imar planı 28.08.2008 onay tarihlidir.

3.4. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

PLAN/ÖLÇEK/TARİH	Avcılar Uygulama İmar Planı / 1:1000/ 28.08.2008		
FONKSİYON ALANI	T1		
YAPI NİZAM	Blok	İfraz – Tevhit Şartı	Yok
TAKS	-	Terk Durumu	Yok
KAKS	-	YÜKSEKLİK	20 m. (6 Kat)

AÇIKLAMALAR

İmar Planı Hakkında Bilgiler

Avcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre değerlendirmeye konu mülkün yer aldığı parsel; 1:1000 ölçekli, 28.08.2008 tasdik tarihli, "Avcılar Uygulama İmar Planı"nda gelen 07.12.2019 tasdik tarihli Merkez, Ambarlı Cihangir ve Denizköşkler Mahallesi imarlı alan içinde kalan muhtelif parselere ait 1/000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde; T1 Lejantlı Ticaret Alanında kalmaktadır. H:20 metre (6 kat), Blok nizam inşaat hakkı almaktadır.

Ifraz – Tevhit Şartı

Avcılar İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgide ifraz ve tevit şartları belirtilmemiş olup alınan sözlü bilgiye göre değerlendirmeye konu parselin herhangi bir ifraz veya tevhit şartı bulunmamaktadır.

Kentsel Dönüşümden Etkileniyor mu?

Rezerv Yapı	<input type="checkbox"/> Evet	Riskli Alan	<input type="checkbox"/> Evet	Riskli Yapı	<input type="checkbox"/> Evet
Alanı	<input checked="" type="checkbox"/> Hayır		<input checked="" type="checkbox"/> Hayır		<input checked="" type="checkbox"/> Hayır

AÇIKLAMA: Avcılar İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgide kentsel dönüşümden etkilenip etkilenmediği belirtilmemiş olup alınan sözlü bilgiye göre değerlendirmeye konu parsel kentsel dönüşümden etkilenmemektedir.

Plan Notları

İSTANBUL İLİ AVCILAR İLÇESİ 28.05.2008 ONANLI 1/1000 ÖLÇEKLİ AVCILAR 4. ve 5. BÖLGE (D100 GÜNEY) UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

GENEL:

1-Dönem planları karsı eylem uygulama yapılabilir.

2-İmar Kavşakları İdari maddesi genel arazi ve ana düzendeği karsı getirilebilirler, bu düzendeği soruşturmacılardan uygulama yapılabilir.

3-Planlı alanın tamamı 1. derece deprem zayıf, Alet İleri Genel Mütteriye 15.10.1999 gün ve 12297 sayılı (80 m²'lik) Genelgesi gereği tavanlarla "İmar Planı Esas Yerleşim Anıtı Sosyal Jüdislik ve Jüdisk-Erit Raporları ve Ekleri" olarak hazırlanan 1:1000 ölçülü ve Alet İleri Genel Mütteriye 15.05.2001 tarihinde onanmış Rapor ve ek püftalarla bağlı kalır.

4-Bu onanlı rapor dayanılsak yapılmış değerlendirme şöyledir:

- a- Rapordan önce bulunan ve uygulama plan ile diğer kararlar çerçevesinde alınan ve yaşantı bağlamına veya taraflarının mevcut hava taraması gibi buluların yapılmışlarında belirtilen kararlıklar kazanılmış hali olarak kabul edilerek, o tarihlerdeki görevlerin devamlı, tadişti, onarımı veya güçlendirme işlerlerinin devam etmesi, ayrıca bu işlerin mevcut yine parsel hizmeti gerçekleştirilecek enin ve ilgili yönetimlerin çerçevesinde hizmetin kontrollerini yapmak, zemin ve yapı içi gerekçilikler onanmış yapı sorunlu taahhüdler alınması soruludur. Anıktan onanlı zemin eridiklerde boyutu kadar bir maddede belirtilen rühsat maddenin doğrudurda yürürlükte bulunan Uygulama İmar Planı hükümlerine uyacaktır.
- b- Yapılacak yapılandırma maddi bir hizmet kat gömülü ve tam kat onarık işe edilecektir; Hizmetlerin, cephe ve genişliklerin işe katları; yarılışıklıkta maaş plan ve anas yönetimligine tabi, okulların de birinci ve ikinci yapıdan boyut yoklukları deprem dezi, yapı tekajinde nüfus hizmete yine anas yönetimligine bağlı olacaktır. Ayrıca kontrolbüz dolgu alansızındaki dolgu kalınlıkları yapacak sonda ve jostifik çalımların da belirlenerek yapı怎麼 planlanacaktır.
- c- Jüdislik, anas yönetimlerin görevi posellerde "cM" under forte hizmeti hizmeti se o hizmetin şartları uygulanacaktır. Parselin yüz birinci içinde veya terehdit olusurken içinde bululması halinde, parsel ölçüğünde yapılaşnak zamanında serilen sonucuna göre, o parselde; 15.05.2001 tarihli raporda belirtilen jüdislik anas hizmete şartlarından birincisine uyacaktır.
- d- Raporda genelde hizmete desteklenen, parsel hizmete zıt adıllıca ayrıntılı zemin istihremet, otayla koyacagi tohiflerin uygulanacaktır. Bu hizmetlerdeki genelde kar servislerine uygun hizmetler edilecektir. (OA1 bölge; 4-5 kat, OA2 bölge; 2 kat, OA3 bölge; 3 kat, OA4 bölge; 4 kat, OA6 bölge; 3 kat.)



- ✓ e-Raporla getirilen katları aşan binaların planlanması durumunda; siz konusu alanda ada bozunda yapılacak ayrıntılı jeolojik-jeoteknik etütler Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nden ve/veya İl Bayındırıkh ve İskan Müdürlüğü'nden onaylanacak ve bu rapor sonucumma bağlı kalmak şartı ile plan tuzları yapılacak, raporda belirtilen gerekli önlem ve önceleride plan notu şeklinde işlenerek uygulanma yapılacaktır.
- ✓ f-Parsel bazında yapılacak zemin etüdü sonucuna göre gerekli görüldüğü takdirde yapıda mistaka drenaj projelendirilip, uygulanacaktır. Su drenajı sağlanması amacıyla; yol düşmelerinde parke taşı yerine asfalt döşeme tercih edilmelidir. Ayrıca kontrzon'a karşı her yapının izolasyonu yapılacaktır.
- ✓ g-Parsel bazında yapılacak ayrıntılı zemin etütleri sonucumma göre planlanacak proje ve uygulamalar ve uygulananın denetlenmesi hususlarında, İmar Kanunu, bu Kanunun uygulanmasına yönelik İstanbul İmar Yönetmeliği ve Afet Bölgedelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümleri geçerlidir
- ✓ h-Hazırlanan ve 15.05.2001 tarihinde onanın jeolojik ve jeoteknik rapor parsel bazında rapor olarak kullanılmaz. Ancak parsel bazındaki etütlerin çerçevesini oluşturur. Parsel bazında aksi bulgular elde edilmesi halinde Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün de görüşü alınmak kaydıyla ek bir rapor olarak uygulamalarda yeni önlemler getirilecektir.
- ✓ i) Kısmen de olsa, dahi "AJE", "D", "JE" ve/veya Afete Maruz Bölgede ve/veya Uygun Olmayan alanda kalan parselde de uygulama yapılmayacaktır.

5-Bakanlar Kurulu'nun 28.06.2005 günü verdiği "Afete Maruz Bölge" ilan edilen alanda 7269 sayılı Kanun hükümleri geçerlidir.

6-Bayındırıkh ve İskan Bakanlığı, Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün genelgelesi ve 10.06.2005 tarih ve 5017 sayılı İl Bayındırıkh ve İskan Müdürlüğü'nün yazısı ile Büyükşehir Belediye Başkanlığı 17.09.2007 tarih ve GD-1598-115441 sayılı yazısına istinaden; Planda JE ve D ile gösterilen alanlarda bir bütün olarak ayrıntılı jeolojik-jeoteknik etüt çalışması yapılacak, Afet İşleri Genel Müdürlüğü'ne onanınması sonrasında imar planlama kararı oluşturulacaktır. Oluşacak bu imar planı kararlarına göre uygulanma yapılacaktır.

7-İlgili formülaz dâhilinde hazırlanan Yerleşime Uygunluk Amaçlı ve onaylı jeolojik, jeoteknik zemin etüdü bakanınca İstanbul Üniversitesi Kampus Alanı ile Ambarlı-TEİAŞ alanında yapılması ilişkin planlama kararları getirilmemiştir. Siz konusu çalışmanın inmamalarak onayı sonrasında, bu alanlarda imar planlama kararları oluşturulacaktır. Oluşacak bu imar planı kararlarına göre uygulanma yapılacaktır.

8-Arkeolojik Sit Alanda; ilgili Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve Yönetmeliği hükümleri ile Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Kararname, Koruma Yüksek Kurulunun "Arkeolojik Sitler, Koruma ve Kullanma Koşulları" hükümlerinde ilk karamma uyularak hazırlanacak 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planına göre uygulanma yapılacaktır.



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekiz Sokak
Sosk İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel : +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

9-Kamuya ait donatı alanlarında, komşu parcellerdeki yapılaşma koşullarını aşınmak şartı ile Belediyesine onaylanacak olan projeye göre uygulama yapılacaktır. Aynı söz konusu donatı alanlarında belirlenen yapı yaklaşma mesafeleri şematik olup; ilgili Kurumun düzenleyeceği olan projeye göre planda verilen yapılaşma şartlarını aşınmak koşulu ile, kurumun ihtiyacına hınan yapıcı teknik mesafeleri belirlenecektir.

10-Ambarlı POAŞ Deniz Terminal 1/1000 ölçekli İmar Planları Bayındırlık ve İskan Bakanlığının 23.10.2003 tarihinde onanmış olup; bu imar planı şartlarına uyalacaktır. Aynı mülkiyeti Petrol Ofisi A.Ş.ne ait bir kısmın deniz yönünden yer alan mevcut deniz dibi boru battani yenilenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Deniz Dibi Boru Hattı ve Dolfin İmar Plan 3612/3830 sayılı Kıyı Kanunu'nun 7. maddesi uyarınca Bayındırlık ve İskan Bakanlığının 08.09.2005 tarih ve 346637807 plan no'su ile onanmış olup bu plan koşulları geçerlidir.

11- 25.05.2006 tarihinde yayımlanan yürürlüğe giren İSKİ İçme Suya Havzalar Yönetmeliği gereği havza dışında kalan Küçükçekmece Gölü; Uluslararası önceme sahip "Sular Alan" olduğundan bu konu ile ilgili Yönetmelik hükümleri dikkate alınarak gölün koruması sağlanacaktır.

12-Planlanan otopark alanlarının dışında; İlçe Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Planlama Bürosu ile Park ve Bahçeler Müdürlüğü ve İBB. Ulaşım Daire Başkanlığı vb. kurumlardan uygun görüşü alınmak koşulu ile yeşil alanların altında otopark yapılmasına olanak verecek olan "Açık Yeşil ve Park Alanları, Spor Alanları, Çocuk Bahçeleri, Meydan, Yol ve Kavşak" alanları gibi kamuya açık alanların zemin altları, ağaç ve bitki yaşamının sürdürüleceği toprak derinliği birlikte ve doğal zemin kotları değiştirilmeyecek biçimde, olası nöti durumlarda sağlanacak alan olarak, diğer zamanlarda ise Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu (UTK) kararyla kamuya ait "Zemin Altı Kath Otpark" olmak kullanılmak üzere düzenlenenbilin"

13-Transfer Merkezi (Aktarma Merkezi) Alanlarında; Otobüs, minibüs gibi toplu taşımaya ait terminal alanları, Toplu Taşım Pempleri, taksi durakları ve indirme-hindirme cepleri, otopark, yeşil alanlar, rekreasyon alanları, tıcnı fonksiyon alanları ve park&ride alan gibi kullanımlar düzenlenecek ve yapılmaya koşulların çevre yapılmaya şartlarını eşitleyecektir. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının onanmasından sonra yapılacak onaylı zemin etüt raporu da bağlı kalınlık koşuluyla; Ulaşım Daire Başkanlığı'na onaylanacak projenin doğrulandırıldığında uygulanacaktır. Metrobus Traj Alanı şematik olarak işlenmiş olup; bu alanın Karagüzel alan içerisindeki güzergâhının uygulanabilmesi için İstanbul Üniversitesi'ni, ilgili Kültür ve Tabiat Varsıkları Koruma Kurulunun ve İlçe Belediye Başkanlığı'nın uygun karar gerekecektir.

14-Yanın güvenliği açısından 26.07.2002 tarih ve 24827 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Türkiye Yangın Yönetmeliğine uyalacaktır. Akaryakıt Satış ve Servis İstasyonları ile LPG İkmal İstasyonlarında da İBB. İtfaiye Daire Başkanlığı'nın görüş ve osayı almacaktır.

15-Bölgede yapılacak inşaat faaliyetlerinin Çevre Kanunu ile ilgili yönetmeliğin doğrultusunda gerekli önlemler alınmak yürütülmeli ve bu çalışmalar sonucunda ortaya çıkacak hafriyat ve inşaat atıklarının, 18.03.2004 tarih ve 25406 sayılı Hafriyat Topluğu/İnşaat ve Yıkıntı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği doğrultusunda bertaraf edilmesi sağlanacaktır.





KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekizi Sokak
Sesko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

16-Söz konusu plan sahası 25.05.2006 tarihinde yayımlanan ve yürürlüğe giren İSKİ İçme Suyu Havzaları Yönetmeliği gereği havza dışında kalmaktır olup, İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 03.05.2007 tarih ve 7336-8334/64105 sayılı görüşüne göre;

- ✓ —İçme suyu şebekeleri ile anksu ve yağmursuya kanalizasyon hatlarının geçtiği güzergâhlar imar planında imar yolu olarak korunmalıdır.
- ✓ —İdareye ait her türlü mevcut ve planlanan tesisler ile işsiz projeler aynı İSKİ'ye ulaşmasın, İSKİ'de kaydi bulunmayan Belediyelerince ve halk tarafından yapılmış altıtyıpla tesisleri aynen korunmalıdır.
- ✓ —Ana isake hatları ve kolektörler arasındaki yer değişimlerinde mevcut içme suyu ve atık su kanalizasyon tesislerinin完整性 haliinde, bedelleri karşılanması ve ne şekilde deplase edileceğine dair tarafla yapılacak uygulama projelerinin İdareye tasdik ettirilmesi ve projeler hazırlanmadan önce İdareyle mutabakat sağlanması gerekmektedir.
- ✓ —Deplase revizyon projesi hazırlanan Marmara Denizine muesaphi Haramidere iskele proje güzergâhi boyunca sağında ve solunda 25 m olmak üzere toplam 50 m. genişliğinde bir bandan tıskın kontrolü amacıyla uygulama yapılacak esas imar planlarında uyumluluğu istenmelidir.
- ✓ —Avcılar ilçesi sahilinde yer alan sahil böggesinin atık sularını toplayan Avcılar sahil kolektörleri korunmalı, planlama esnasında ambar kolektör üzerinde herhangi bir yapı planlanmamalı, atık su sahil kolektör güzergâhi sağında ve solunda 5m olmak üzere toplam 10 m. genişliğinde servis yolu ayrılmalı, uygulama esnasında idarenin teknik şeffaflıklarından gözlemevi elemen istenmemelidir,
- ✓ —03.08.1994 tarih ve 5496 sayılı İçişleri Bakanlığı Daireler Genelgesi gereği: dilerlerin üzerlerinin kapatılmasını gerektirmektedir.
- ✓ —Plan sahası içerisinde DSİ'ce inşa edilen, idarece işletilen B.Cekmece-Sefaköy iskele hattı, Ambalaj İleri Beylojik Arıtma Tesisi korunmalıdır.
- ✓ —İnşaat işnamesine gelindiğinde idarenin Atıksu Antena ve Ruhsat Denetim Daire Başkanlığı Kanalizasyon Daire Başkanlığı, Atıksu İnşaat Daire Başkanlığı ile koordiné kurulmalı ve bu birimlerden gözlemevi elemen istenmemelidir.

17-İmar planında işaret olmayan ancak ilgili Kurumun (BEDAŞ tarafından Trafo; İGDAŞ tarafından vanu odası ve bölge regülatörü) talebi halinde; Belediyenin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Planlama Bürosunun görüşü ve Başkanlık Makamının onayı ile Yeşil Alan, Otopark Alanı, Teknik Alt Yapı Alanı, Belediye Hizmet Alanı gibi fonksiyonlarda bu tesislere yer ayrılabilecektir.

18-BOTAŞ Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Arazi Etüti ve Kamulaştırma Daire Başkanlığı'nın 19.06.2007 tarih ve 14660 sayılı görüşüne göre;

- ✓ —Kamulaştırılmış BOTAŞ adına mülkiyet ya da ortak hakkı tesis edilmiş olan güzergâh şeridi üzerinde yapılması kesinlikle izin verilmemelidir.
- ✓ —Vatilik kontroli veya belediye ve münzavir alan sınırları içinde plansız veya yeni planlanacak alanlarda, ANSI 31.8 Standardına göre inşa edilmiş Doğal Gaz Anı İletim Hatları için, Boru Hattı eksen ile konut veya konut türü yapılaşmalar arası emniyet mesafesi (20 m. + 1.0 x bina kat sayısı) formülü ile hesap edilen değerden az olmaz ve boru hattı üzerinde gelecek şekilde boru üst kothanın itibaren 60 cm'lik mesafeye en az 50 cm. olan sunraklı ikaz bandı yerleştirilmesi zorunludur.



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekizi Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:5,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel : +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

- ✓ —Vaiilik kontroli veya belediye ve mücavir alan sınırları içinde planlı veya yeni planlanacak alanlarda ANSI 31.8 Standardına göre inşa edilmiş Doğal Gaz Dağıtım Hatları için, Boru Hattı ekseni ile konut veya konut türü yapılaşmalar arası emniyet mesafesi; ($Teknik Hat Basancı \times 0,5$ m.) formülü ile hesap edilen değerden az olamaz ve boru hattı üzerine gelecek şekilde boru üst kotonundan itibaren 60 cm.lik mesafeye en az 50 cm olan san renkli doğal gaz ikaz bandı yerleştirilmesi zorunluudur.
- ✓ —Patlayıcı, parlayıcı, yanıcı, yakıcı, aşındırıcı madde bulunduran, imal eden, kullanılan atölye, depo, ardiye, imalathane, fabrika gibi tesisler boru hattına en fazla 200 m. yakında yapılabilir.
- ✓ —Basma düşürme ve kompresör istasyonlarına 400 m. mesafeden daha yakını patlayıcı, parlayıcı, yanıcı, yakıcı, aşındırıcı madde bulunduran, imal eden, kullanılan atölye, depo, ardiye, imalathane, fabrika gibi tesisler yapılmaz.
- ✓ —Doğal Gaz Boru Hatları ve basma düşürme istasyonları ile LPG ikmal istasyonları arasındaki emniyet mesafelerinin; 50 m. olması gerekmektedir.
- ✓ —Doğal Gaz Boru Hatları ve basma düşürme istasyonları ile Akaryakıt istasyonları arasındaki emniyet mesafelerinin 50 m olması gerekmektedir.
- ✓ —Doğal Gaz Boru hatları güzergâhlardında yapılabilecek her türlü dinamit patlamalarının doğal gaz boru hattına olan emniyet mesafesi 200 m'den az olmamak üzere hesap edilir.
- ✓ —Doğal Gaz Boru Hatlarının deniz içerisinde geçen kesimlerinde boru hattının 400 m. sağ ve 400 m. sol tamında gemilerin demirlemesi, her türlü balık avcılığı yapılması, deniz dibinde her türlü araştırma yapılması, denizden veya kıyıdan kum alınması, yük boşaltılması, gemi trafiğine açık her türlü iskele ve benzeri tesis yapılması yasaktır.
- ✓ —Boru hattının geçtiği akarsalarda boru hattına 400 m. mesafe içinde kum alınması, kum ocağı açılması BOTAS iznine tabidir.
- ✓ —Trafolar kamulaştırma şeridine 30-120 kw için en az 20 m., 120-380 kw için 40m. Den daha yakını yapılmaz. Enerji nakıl hatları ile doğal gaz boru hatları arasındaki emniyet mesafeleri olarak; 30.11.2000 tarih ve 24246 sayılı Resmi Gazetede yayımlananak yürürlüğe giren T.C. Enerji ve Tabi Kaynaklar Bakanlığı Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği Çizelge-6 da belirtilen mesafeler minimum emniyet mesafeleri olarak kullanılacaktır.
- ✓ —Doğal Gaz Boru Hatlarının paralel olarak dönenmesi halinde hatlar arası minimum mesafeler belirtiliği şekilde olacaktır.
- ✓ —Kamulaştırma perdi üzerinde yeşil alan, bina niteliği taşımayan açık tesisler projelerinin BOTAS'a uygun bulunmasından sonra yapılabilir. Bu konuda yapılacak protokollerde BOTAS bakım ekiplerinin her zaman boru hattı bakım onanımı, kontrol için düzenlene sahalarına girebileceği giz ömründe bulundurulmalıdır.
- ✓ —Ağaç cinsleri ve boru hattına yaklaşma mesafeleri BOTAS'a uyaylanmak koşulu ile, ekim ve benzeri tarimsal faaliyetler kamulaştırma şeridi üzerinde yer alabilir. Boru hattının geçtiği tarimsal alanlarda antiz yakılması yasaktır.

19-NATO Akaryakıt Boru hatlarında, hattın 5 m. sağ ve 5 m. solunda olmak üzere koruma bandı bırakılacaktır. Bu koruma bandında yapılacak her türlü inşaat ve kazı çalışmasında ilgili ANT İşletme Müdürlüğü ve/veya ANT Bölge Müdürlüğü'nden görüş alınacaktır.



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekizi Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

20-543 sayılı Kanunun 11. maddesi ve Heliport Yönetmeliği'nin 6-c maddesi gereğince helikopter iniş-kalkış alanlarının yer seçimine ait kriterleri belirlemek, uygulamaları denetlemek ve yapım izni vermek T.C. Ulaştırma Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nün görev ve yetkileri kapsamında yer almaktır olup; yapım izni alırmamasına nütekip yapımı tamamlanan helikopter iniş kalkış alanlarının kullanılabilmesi için Sivil Havacılık Genel Müdürlüğünden ayrıca işletim izni alınması gerekmektedir."

21-Uygulama sahrasında İSKİ, TEİAŞ, İGDAS gibi yatırımcı kuruluşların görüşleri alınacaktır. Yürürlükteki deprem, sığınak, otopark, gari silhi müesseseler vb. yönetimlik hükümlerine uyulacaktır.

22-Kıvsaklar ilgili imar plansı kavrarlarına aktarılmış olup; raylı sistemde yine İBB Ulaşım Daire Başkanlığı'nın görüşleri doğrultusunda imar planına aktarılmış olup şematiktir. Kıvsaklarda, raylı sistemde ve D-100 Karayolu kavrama hataları içinde gündeme gelebilecek diğer uygulama ve/veya uygulama değişiklikleri İBB Ulaşım Daire Başkanlığı'nın onayı ile gerçekleştirilecektir.

23-Bayındırık ve İskil Bölgemizde Kıyı Kanunu gereğince 29.05.1995 tarihinde onanın 1/1000 ölçekli Kıyı Dolgu (Düzenleme) İmar Planı karan dış konturları ile Uygulama İmar Planına aktarılmış olup; bu alanda Kıyı Kanunu ve Yönetmeliği hükümleri ile 29.05.1995 onanı imar planı kararları geçerlidir. Burada da onaylı Zemin Etüdi kararları ile ilgili genelge ve yazılım göre gereğinin yapılması sonrası uygulama yapılacaktır.

24-Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağından kalan parsellende TEİAŞ Genel Müdürlüğü'nün uygun görüşü alınmadan uygulama yapılamaz. Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağından kalan parseller için TEİAŞ tarafından belirlenecek görüste verilen kat yüksekliklerinin planda belirlenen kat yüksekliklerini aşması durumunda, planda verilen kat yüksekliğine uyulacaktır.

25-"Ağaclandırılacak Alan" ile kamu mülkiyetinde olan "Terk Edilmiş Ağaçlandırılacak Alan" olarak pflanlanmayı yerinden cephe olan parsellere uygulama projesinde belirlilik üzere sadece giriş-çıkış yapılabılır. Plan kapsamında AOP (Açık Otopark Alanı)na biniş olup, başka bir cephesinden mahreç sağlanamayan parsellerin AOP alanına cepheli kesimlerinden mahreç sağlanabilir. Bir parsel kısmen Ticaret+Hizmet kısmını de konut alanında kalıp; tek yoldan ve fonksiyondan mahreç alıysorsa; fonksiyonlar arası geçiş aynı cepheden avan projesi sahadasında belirlenecektir.

26-Mevcut ağaçlar ve ağaçlı bölgeler korunacaktır. İnşaat alanında kalan ağaçların durumu hakkında ilgili Belediyein Park ve Bahçeler Müdürlüğü'ne uygun görüşü alınacaktır. Bu durumda ağaçların öncelikli olarak taşınarak korunması gündeme getirilecektir. Taşınma işlemi, yapı alanının bahçe çekme mesafeleri dâhilinde olacaktır. Bu olağın bulunmadığı hallerde Belediyein gösterceği uygun alanlara ağaç/agacıların usanması, dikimi ve korunması gerçekleştirilecektir. Binanın oturduğu sahanın dışında kalan alanın her 25 m² si için bir ağaç dikilecektir. Ayrıca İskil sahadası dikilmesi gereken ağaçlar anıtağı gibi; bahçe düzenlemesi de tamamlanmış olması gerekecektir. Aksi durumda, bu eksiklik giderilene kadar yagn kullanma izni düzenlenenecektir.

27-Minimum bahçe çekme mesafelerine, KAKS (Emsal) değerine ve irtifaya uyumak şartıyla bir parselde birden fazla bina yapılabılır. Ancak; Ticaret, Ticaret+Hizmet ve Küçük Sanayi alanlarında yine KAKS (Emsal) değerine uyumak, minimum bahçe çekme mesafelerini



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Haleşkargazi Caddesi Ebekizi Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

ve belirlenen kat ortası ve/veya sayısını aşmamak şartıyla, imar planında belirtilmemiş ise; blok ölçülerini serbesttir.

Ayrıca imar planı kararı şeklinde geliştirilen; Emsal, KAKS, TAKS, H yükseklikleri, simge veya blok ölçüler, blok çekme mesafeleri verilmiş yerlerde bu değerlere bağlı kalınarak uygulanır yapılacaktır.

23.09.2009 TT

28-İmar-İstikametine-ulus-çekme-mesafesi-verilen-parsellerin-bu-cephelerinde-çıkma-yapılabilir-Açık-ve-kapaklı-çıkımlar-KAKS'a(Emsal)-dahildir.

6.00 ve daha geniş yollardan yüz alan parcellerin yarısından fazlasının bina cepheleri çıkmazı olmasın ise; yol, meydan gibi kamu kullanımına ayrılmış yerler üzerinde parsel sınırı dışında (imar istikamet dışında), aynı cephe karakterini korumak amacıyla tescilliye uygun, belediyesinin uygun görmesi halinde en çok 1.00 m genişlikte açık ve kapaklı çıkış yapılabilir. Açık ve kapaklı çıkışlar KAKS'a(Emsal'e dahildir.)

29-TAKS ve KAKS (Emsal) değerleri net parsel üzerinden hesaplanacaktır.

30-Çekme kat ve çatı katı yaplamaz.

31-Ön bahçe hafriyat edilerek kat kazanılmaz.

32-Planlama alanının tamamında eğimden dolayı açığa çıkan kat olduğunda, birinci bodrum kat ıskan edilebilir. İskan edilen bodrum kat emsali dahildir. Birden fazla bodrum kat ıskan edilemez. Birden fazla bodrum kat çekme halinde belirlenen maksimum alan geçmemek üzere ortak alan (Sığınak, Köşeflik, Depo, Tesisat, Otopark vb.) olarak kullanılacaktır.

Kamu Özel Sağlık alanlarında birde fazla bodrum kat yapılabilir ve ıskan edilebilir.

33-Plan üzerinde yazılmış olan yol genişliklerine uyulacaktır. Ancak planda çizilen yol genişliği simgede yazılan yol genişliğinden az veya fazla ise simgede belirtilen yol genişliğine uyulacaktır. Simgesi belirtilmemeyen yerlerde ise planda çizilen yol genişliğine uyulacaktır. İETT Genel Müdürlüğü'nün gmtsü doğrultusunda; ilgili kurum tarafından; toplu ulaşım düğüm yerleri cep olarak tanzim edilecek olup; tretuvur genişliği 3.00 m. olarak uygulanacaktır.

34-Hilhazır haritalardaki mülkiyet sınırları ile kadastro sınırlar arasında uyuşmazlık olması halinde, ilgili Kadastro Müdürlüğü'nden alınacak onaylı röperli krukiye göre uygulanır yapılacaktır.

35-Mevcut Bina; İstanbul İmar Yönetmeliğinin ikinci Bölümünde yer alan Gesel Tanımları, Yapı Düzenine Ait Tanımlar bölümündeki 2.04.39 sayılı maddesinde belirtildiği üzere; 6785 sayılı İmar Kanunu'nun yürürlüğe girdiği 17.Ocak.1957 tarihinden önce yapılmış olduğu İl Özel İdare Müdürlüğü'ne benzeri ilgili kurumlar tarafından veya tarafları ile belgelenen yapılar ile inşa edildiği tarihte yürürlükte olan 6785, 2981 ve 3194 sayılı Kanun hükümlerine uygun olarak

yapılmış veya o yerde uygulanması gereken plan ve yönetmelik hükümlerine göre aynen veya static sakince göstermeksızın ek ve değişiklik yapmak suretiyle konumunu mümkün bina ile konumması gerekliliği taşımaz kültür varlığıdır.

Mevcut binaların yıkılması veya tevsi (genişletmek) halinde yeni plan kararlarına uyulacaktır.

Mevcut binalarda gerçekleştiği tariheki yasal imar konuma göre yığılacak tadiyat, tamirat, güçlendirme ve iskânmaya yönelik işlemler sırasında güçlendirme gerçekleştirilecektir; bu genelilik öncelikle yerine getirilecektir.

Tepenkule esas bina; yönetmelikte belirtilen "Mevcut Bina" tanımına uygun olmalıdır. Ancak bu binanın da düzlenen yeni imar planına uygun olarak; imar istikametlerine, dönüştürme alanlarına tecavüzlü olmaması ile ilgili deprem yönetmeligine uygun ve 15.05.2001 tarihinden etüt sonuçlarının aksine bulunmaması gerekmektedir.

Gümüşpala Mahallesi, 12 pafka, 1832 parsel sayılı yer ile Merkez Mahallesi, 23 pafka, 4685 parsel sayılı yerdeki mevcut konturları ile konuman Belediye Hizmet Binası yıkılıp yeniden yapıldığında aynı konturlarda ve verilen høyükligine bağlı kalınlık yapılacaktır.

36-İmar planında açıklanmış ve İstanbul İmar Yönetmeligidde yer almamış hususlardan, lüzum ve ihtiyaca ve civarın karakterine göre uygulanacak şekli takdire imar plan müdürlüğünün, İlçe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Planlama Bürosunun görüşlerine istinaden Başkanlık Makamı Onayı ile Belediye yetkilidir. Ancak İlçeince de yine tereddüde düşülmeli halinde, Büyükşehir Belediye Başkanlığından alınan görüp doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Konusun Büyükşehir Belediyesince de sonuçlanmaması hafifinde; ilgili niyâti görüş İlçe Belediyesince Bayındırık ve İskân Bakanlığından alınacaktır.

37-Ifraz ve/veya tevhîle olusacak parsel ve/veya parsellerin bina taban alanı/alanları toplamı; ifraz ve/veya tehvîten önceki bina taban alanı toplamını geçemez.

38-Kat artımlarında; imar planında belirtilen başka bir hükmü yoksa planla verilen bina yükseltliğine ilave her kat için bâbce çekmese mesafeleri 0,50 m. antitürler.

39-Planlama karar getirilmeyen alanlarda hiçbir (geçici veya ilave yapı vb.) uygulama yapılmaz. Bu gibi yerlerde arazi takviyesine manif tesislerden başka yapı yapılamaz.

40-POAŞ Haramidere Tesisat Sahasının İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu 10.08.2007 onaylı olup; bu raporun yerlesime uygunluk açısından değerlendirilmesi ile sonaç ve önerilerine bağlı kalınlık uygulamalar gerçekleştirilecektir. Ancak bu rapor parsel başında zemin etüt raporu olarak kullanılacak.

41-Petrol Ofisi A.Ş. Haramidere Tesisat Sahasında mevcut tesisler konumacak olup; bu tesislerin yeniden yapımı veya tevsi (genişleme) talepleri; üst ölçekli imar planlarının öngördüğü şekilde yeniden düzenlenmesi sonrası planlama karar getirilecektir. Ayrıca söz konusu alan EUAŞ alan ile bir bütünlük teşkil ettiğinden, konu bu bütünlük çerçevesinde değerlendirilecektir.

42-Sağlıksız parselasyon ve gerekli olan zemin etüdü nedeniyle, Ambarlı Mahallesi Köy içi mevkideki sınırlar belirlenen alan içinde; 15.12.2006 onaylı 1:5000 ölçekli Nazım İmar Planı notu ile getirilen "K" lejantı; "Yapı yoğunluğu ve düzensi korunacak alan ve Maxh: 6.50 m²" şartlarında, gerekli zemin etüdi tamamlandıktan sonra bir bütün olarak düzenlenecek mevzuî imar plan kararına göre uygulama yapılacak "Özel Proje Alanı"dır.



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekiz Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel: +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

43-Gümübirlik Tesis Alanlarında; İnşaat alanı TAKS; O:05'i ve taban alanı 50 m²'yi, yüksekliği H; 5.50 m' yi geçmeyen, sükütlüp takılabilir elemanlarından oluşan demetabl yapılalar (Büfe, çay bahçesi, Wc vb.) ve açık otopark alanları yer alabilir.

44-Marmara Caddesinin Yayalaşılması, Meydan ve Çevre Yaya-Araç Ulaşımının Düzenlenmesi doğrultusunda düzenlenen ve 16.04.2005 tarihinde onanlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatına uygun olarak; 4709, 4710, 4711, 4433, 4444, 4685 parsel sayılı yerleri içeren alan içinde düzenlenecek "Kentsel Tasarım Projesi" se göre Meydan ve zemin altında

eğimden de yararlanarak katlı otopark alanı gerçekleştirilecektir olup, bu alan içinde Cami fonksiyonu planda gösterilen imar istikameleri içinde ve Belediye Hizmet Alanındaki mevcut yapı konturlarında aynı maksatla korunacaktır. Ancak 23 pefta, 4711 parseldeki "Camii" alanı ile 23 pefta 4710-4709 sayılı parseldeki "Park" alanına ait imar istikameleri Marmara Caddesi yayalaşımı projesi kapsamında yapılacak Uygulama Projesinde, yaya alanları ile bütünlüğe erilecek şekilde düzenlemeye getirilebilir. "Park" alanlarında çocuk bahçesi, çocuk oyun alanları, oturma alanları, havuz ve benzeri kullanımlar tanzim edilebilir. Bu alanda Araç ve Yaya bağlantıları uygulama imar planı üzerinde gösterilmiş olup; araç, yaya yolu, park, otopark, törn alan, yesil alanlar vb. farklıyon alanlarında iç dikenlerin şematik olup, uygulama projesi sahnesinde detaylandırılmıştır. Uygulama projesine göre uygulama yapacaktır.

45-DSİ hatı ile ilgili; 05.10.1992 onanlı Uygulama İmar Planı Plan notları tadilat kararı, Mustafakemalpaşa Mahallesi, 45 pefta, 22063 parsel sayılı yerin "özel hastane" alanında alınmasa dair 18.10.2007 onanlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilat kararı,

Üniversite Mahallesi, 1 pefta, 21716-20849-12-17-18 parsel sayılı yerlerin "özel hastane" alanında alınmasa dair 26.02.2007 onanlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilat kararı.

Gümüşpala Mahallesi, 19 pefta, 11653-11654-11655 parsel sayılı yerler hakkında 07.06.2007 onanlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilat kararları geçerlidir.

14.12.2009 TT

46- 29.07.1994 onanlı uygulama İmar Planı notu tadilatına göre; "Mustafakemalpaşa Mahallesi, Mareşal, Orhangazi, Mimar Sinan, Beyoğlu, Yıldırım-Bayazıt-Caddelerindeki köşe hali porsellerde arka bahçe mesafesi yerine yan bahçe mesafesi uygulanmayıp yan bahçe mesafesi yerine plan üzerinde belirtilen sınığedeki arka bahçe mesafesi uygulanacaktır."

Köşebası porsellerde arka bahçe mesafesi yerine yan bahçe mesafesi uygulanır. Yapı adalarında sınığede belirtilen arka bahçe mesafelerine uyular, ancak imar adalarında teşekkül etmiş mülga belediyesince ruhsat almış binaların bulunması halinde boy olan porsellerde mevcut binaların arka bahçe mesafeleri teşekkül esas alınır. Teşekkülden dolayı arka bahçe mesafesi 3 metrenin altına düşürülmez.

Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, Mareşal, Orhangazi, Mimar Sinan, Beyoğlu, Yıldırım Beyazıt caddelerindeki köşebası porsellerde arka bahçe mesafesi yerine yan bahçe mesafesi uygulanmayıp yan bahçe mesafesi yerine plan üzerinde belirtilen sınığedeki arka bahçe mesafesi uygulanacaktır.

47- 25.03.1994 onanlı Uygulama İmar Planı notu tadilatına göre; "Gümüşpala Mahallesinde imar planı şartı olan imar yollarının plan uygulamasından dolayı etkilenen porsellerin imar yollarından cephe olan kısımlarının yapı yaklaşma mesafelerinin max.; 1.00 m



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekizi Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel: +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

olank uygulanacaktır. Ancak 1.00 m. yapı yaklaşma şartlarından dolayı imar uygulamasını sağlayamayan parçelde de yapı yaklaşması mesafesinin sıfır olarak imar istikamet hattı esas alınarak uygulara yapılacaktır. Bu durumda da imar uygulaması sağlanmayan parçelerde de komşu parçellerle uyumluluk şartı uygulanacaktır."

48-Bu imar planı gereği yapılacak uygulamalarda; öncelikle düzenlenecek ilgili zaman etabı, mimari, statik, elektrik, makine vb. projelerin; Anayasa gereği kamu karunu nitliğinde olan ilgili meslek kuruluşlarının; ilgili Kurumunun amacına uygun olarak meslekî denetimine sunulması ve onayı sağlanacaktır. Ayrıca bu imar planının ilgili tarafından gündeme gelebilecek değişiklik taleplerine ilişkin belgelerinde ilgili meslek kuruluşunun meslekî denetimi aranacaktır.

49-Bu plan, plan notları ve açıklama raporu ile bir bütün olup, birlikte geçerlidir.

50-Uygulama İmar plan ve notları ile lehâmta belirtilmeyen hâssalarda yürürlükteki İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

KONUT ALANLARI

- 1-Yeni yapılacak i夫zânlardan parsel boyutları 350 m²'den az olamaz.
- 2-Yapı çekme mesafeleri, bina yükselişleri, yapı sınırları plan parçaları üzerinde gösterilmiş olup, başka bir kriterle giov saptanamaz; belirtilmeyen hâssalarda veya belirtilen hâssalarda rağmen yapılaşmanın olmamış olduğu durumlarda yürürlükteki İstanbul İmar Yönetmeliğine uyulacaktır.
- 3-Planta "S" simgesi ile gösterilen alanlarda mahrec bu doğrultuda alınacaktır.

TİCARET (TAİ) İS MERKEZİ - TİCARET+HİZMET ALANLARI:

1-İmar planında 'Ticaret + Hizmet (T+H)' ve 'Ticaret + Hizmet 1 (T+H1)' olarak ayrılmış yerlerde, iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, kafe oupeler, alışveriş merkezleri ile otel, motel, vb. gibi konaklama tesisi ve yönetim binaları, banka, finans kurumları ile ileri teknoloji kullanılan ve çevre kirliliği olmayan üretim - satış gibi fonksiyonlu yapılar yapılabilir.

D-100 Karayolu ile Fırtızköy Bulvarı üzerinde planlanan yol boyu Ticaret alanlarında (11, T3, T+H Alanlarında) yoldan yüz alan parçelerde ticaret uygulaması yapılacaktır. Bu alanlarda tüm katlarda ticaret fonksiyonu yer alabilecegi gibi, enmin katta ticaret olmak kaydıyla bir katlarda rezidan tâmmâma uygun fonksiyon da yer alabilecektir.

Rezidans Ticaret alanlarında yapılaş en az konut şartlarını sağlayan sekreterlik hizmeti, resepsyon hizmeti, günlük temizlik servisi, karo temizleme, çamaşırhane, alışveriş servisi gibi hizmetlerin yer aldığı birden fazla bağımsız bölümlerden oluşan binadır.

2-Ticaret+Hizmet (T+H) alanında emsal net parsel üzerinden; 1,20.Ancak D-100 ve Fırtızköy Bulvarında bu tür alanlarda verilen sınırlar geçerli olacaktır.

Ticaret+Hizmet 1 (T+H 1) alanında emsal net parsel üzerinden; 0,80'dir. T+H1 Alanlarında **Rezidans** uygulanır.



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekiz Sokak
Sosk İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

3-Ticaret alanlarında: Büro, İsham, Lokanta, Çarşı, Çok Katlı Mağaza, Banka, Finans Kurumları ve perspektif ticarete yönelik alıcı veya birimleri gibi fonksiyonlu yapılar yapılabilir.

4- T1 ile gösterilen Ticaret alanlarında Max H; 12.50 m'dir.

T2 ile gösterilen Ticaret alanlarında Max H; 12.50 m'dir. T2 ile gösterilen Ticaret alanlarında alt katlar ticaret, üst katlar konut olarak kullanılabilir. T2, Alanlarında Rezadans yapılabilir.

T3 ile gösterilen Ticaret alanlarında E; 1.20'dir. Emsal besabı net parsel üzerinden yapılacaktır.

5-Arazi ve Arsa Düzenlemesi getirilen T+H alanlarında Emsal yine net parsel üzerinden 1.20 olup, minimum parsel boyutluğu 500 m² dir. Bu alanlardaki parselasyonda sorumluluk nedeniyle %10 toplanan payı gizlilik içinde tutulabilir.

6-Ticaret, Ticaret+Hizmet, Ticaret+Hizmet-1 alanlarında; bu bölümün 1. maddesinde belirtilen fonksiyonlara ek olarak sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, ile özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi fonksiyonlu yapılar yapılabilir.

Ancak, bu tür alanlarda, Ulaşım Planlama Daire Başkanlığı ile birlikte görüşüne göre gereği yapılacak olup, eğitim, sağlık, kültür ve sosyal yapılarla ilgili olarak, ilgili yönetmenin belirlediği minimum parsel boyutüğünü sağlamak ve donanımları standartlarına uygun şartıyla; özel eğitim tesisi için İl Millî Eğitim Müdürlüğü'nün, özel sağlık tesisi için İl Sağlık Müdürlüğü'nün; kültür tesisleri için de İl Kültür Müdürlüğü'nün uygun gömrüğe göre söz konusu yapılar gerçekleştirilecektir.

7- Ticaret fonksiyonlarında arazi meyili nedeniyle açığa çıkan en fazla 1. ve 2. bodrum katlar iskan edilebilir. KAKS (Emsal) verilen alanlarda iskan edilen bodrum katlar emsale dâhil edilecektir.

KÜÇÜK SANAYİ ALANI

1-Küçük sanayi alanlarında E:0.80 olmak üzere; hiçbir şekilde karietlilik olsayan küçük ölçüklü imalat sanayi özellikleri taşıyan tıryık eşyaları, oyuncak yapımı, ekmeğ-pasta-şekerleme vb) küçük ölçüklü sanayiler yer alabilir.

2-Küçük Sanayi alanları fonksiyonunda arazi meyili nedeniyle açığa çıkan en fazla 1. ve 2. bodrumlar katlar iskan edilebilir. KAKS (Emsal) verilen alanlarda iskan edilen bodrum katlar emsale dâhil edilecektir.

DEPOLAMA ALANI

Bu alanlar TFAŞ, FUAŞ, PUAŞ ve benzeri kurumlar tarafından kullanılan alanlardır.



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halkaskargazi Caddesi Ebekizi Seka
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6;
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel: +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

BELEDİYE HİZMET ALANLARI

Belediyeye ait kültürel tesiler (sinema, tiyatro, konser, sergi vb), kinopuhane, bilgi-beceri-meslek eğitimde kursları vb. gibi eğitim ve kültür yapıları, kır, anaokulu, huzurevi, asevi, sigırmma evi, engelliler evi, topium merkezi vb. gibi sosyal yapıları, Belediyeye ait idari binim binalar ile multarık gibi yönetim yapıları, ve tılcık içinde küçük ölçekli sağlık tesisi, araç-gereç deposu, otopark gibi yapılar yapılabilir.

SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

İlgili Bakırköy, Vütfik, İl Müdürlüğü veya İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İlçe Belediye Başkanı tarafından gerçekleştirilebilir; Kültür Merkezleri, Kültüphane, Müze, Sergi, Konser, Konferans Saloları gibi Kültür Yapıları, Teknik Eğitim Merkezleri, Bilgi-Beceri Meslek Eğitimde kursları vb. Eğitim Yapıları, Asevi, Sigırmma Evi, Topium Merkezi, Engelliler Eğitim Merkezi, Yurt, Kır, Huzurevi gibi Sosyal Yapıları içerir.

YÖNETİM MERKEZLERİ

Kaymakamlık, Karakol vb. yapıların planlanacağı alanları ifade eder.

KENTSEL HİZMET ALANLARI

TEAS, TEAŞ, AKOM, vb. kente yönelik hizmet alanlarının yer aldığı fonksiyonlardır.

TEKNİK ALT YAPI ALANLARI

Elektrik-İletişim-Haberleşme-Ulaşım (TEAŞ-EUAŞ-BEDAŞ) gibi kurumlara ait trafo ve benzeri tesiler, TELEKOM, PTT, İETT vb. j. İSKİ (Su Deposu vb.), İtfaiye, İGDAŞ, BOTAS vb. kurumlara ait tesilerin gerçekleştirileceği alanlardır.

13.09.2014 TT

25.11.1996 tasdik tarihli Uygulama İmar Planı tadilatına uygun olarak:

"Fen işleri Müdürlüğü'nün 04.05.1993 tarih ve 510/03/R-872 sayılı talebine istinaden yağmur suyu kanal tesisi etmek için düzenlenen imar yolu istikametine ait plan tadilii olup, yoldan güzergahında kalan konut alanlarında 5136, 5137, 5092, 5093, 5113, 5112, 18314, 18313, 18295, 18296 porsel sayılı yerlerin mer'i imar planında getirilen yan bahçe mesafeleri dikkate alınarak, bu düzeneğe sonucu oluşan istikametten çekilecek yan bahçe mesafesi 0.00 m. olacaktır.

Mevcut içme suyu ve kanalizasyon tesilerinin korunması, değiştirilmesi halinde bedellerinin karşılanması ve uygulama salbastırma İSKİ göreviminin alınması gereklidir."

Ruhsat Bilgileri

Ruhsat Bilgileri	Ruhsat 1	Ruhsat 2	Ruhsat 3	Ruhsat 4
Ruhsat Tarihi ve No	13.09.1991 5-24	22.12.1993 5-24	21.02.1995 5-24	17.10.1995 5-24
Venitş Amacı	Yeni Yapı	Tadilat	Tadilat	Tadilat
Mimari Proje Tarih No	09.09.1991 91/3385	22.12.1993 93/9004	25.04.1994 94/2555	17.10.1995 95/5616
Bağımsız Bölüm Adedi	24 Dükkan 40 Büro			
Toplam Kat Adedi	9	9	9	
Toplam Kapalı Alan Büyüklüğü	6.331 m ²			İskan Alanı: 4.631 m ²

İmar arşiv dosyasında yapılan incelemelerde parselde bulunan yapı için 13.09.1991 tarih ve 5-24 sayılı inşaat ruhsatı görülmüş olup. İskan belgesi üzerinden 22.12.1993 tarih 5-24, 21.02.1995 tarih 5-24 sayılı, 21.02.1995 tarih ve 5-24 sayılı ve 17.10.1995 tarih 5-24 sayılı ruhsatların düzenlendiği tespit edilmiştir.

İskan Bilgileri

İskan Bilgileri	İskan 1
İskan Tarihi ve No	18.10.1995 95/5638
Bağılı Olduğu Ruhsat Tarih-No	17.10.1995 5-24
Bağımsız Bölüm Adedi	Tek Bağımsız Bölüm (Özel Hastahane)
Toplam Kat Adedi	3. Bodrum + 2. Bodrum + 1. Bodrum + Zemin + 5 Normal Kat
Toplam Kapalı Alan Büyüklüğü	İskan Üzerinde belirtilmemiştir.

Parselde bulunan yapı için 18.10.1995 tarih ve 95/5638 sayılı yapı kullanma izin belgesi düzenlenmemiştir. İskan belgesi 3 B + Z+ 5 N katlı özel hastanenin tamamlanmasına dair verilmiş olup tek bağımsız bölümdür.

Konu mülkün dijital imar arşiv dosyası içerisinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı İmar Müdürlüğü tarafından 14.09.2010 tarihli 5216 sayılı yasaya göre düzenlenmiş arazi çalışması tespit formu bulunmaktadır. Söz konusu form yapının zemin katında 4 X 35 metre büyüklüğünde imalat yapıldığı tespit

edilerek oluşturulmuştur. Mükün dijital imar arşiv dosyası içerisinde ilgili formdan sonra düzenlenmiş yapı tarihi tutanağı ya da encümen kararı bulunmamaktadır.

İnşaat Asamasında İse Tamamlanma Oranı

Değerleme tarihinde mülk içine girilmemiş olup değerlendirme dışardan yapılmıştır. Dışarıdan yapılan gözlemede inşai faaliyetlere rastlanılmamış olup mümkün tamamlanma oranı %100 seviyesindedir.

Projesine Uygunluk - Taşınmaz üzerinde Ceza İalem-Yıkum Kararı-Tutankak-Büyüme Var mı?

Değerleme konusu mülke ait 25.04.1994 tarih 94/2555 sayılı mimari proje Web Tapu Sitesi'nde incelemiştir.

Projesine göre mülk 3 bodrum, zemin, 5 normal kat olmak üzere toplam 9 katlıdır. Bodrum katta sigınak, işsüma merkezi, 3 bağımsız bölüm nolu dükkanlar, 1. bodrum katta 2 adet dükkan, 1 adet depolu dükkan, 1. bodrum katta 1 çay ocağı, 11 adet dükkan, zemin katta 15 adet dükkan, 1.2.3.4.5. katların her bir katında 8 adet büro olmak üzere toplam 69 adet bağımsız bölüm olarak projelendirilmiştir.

8 bağımsız bölüm numaralı dükkan 1. bodrum kat seviyesinde Merkez Cami Sokak girişinden giriş yapılp sol kat holüne dönüldüğünde sağ kolda kalan ikinci dükkanıdır. Dükkan hacmi olarak projelendirilmiş olup
brüt 28 m² büyüklüğündedir.

14 bağımsız bölüm numaralı dükkan 1. bosphorus kat seviyesinde Merkez Cami Sokak girişinden giriş yapılmış sağ kat holüne dönüldüğünde, sağ kolda kalan ikinci dükkanıdır. Dükkan hacmi olarak projelendirilmiş olup brüt $37,5\text{ m}^2$ büyüklüğündedir. Dükkanın aynı zamanda Merkez Cami Sokak girişi de bulunmaktadır.

15 bağımsız bölüm numaralı dükkan 1. bodrum kat seviyesinde Merkez Cami Sokak girişinden giriş yapılp sağ kat holüne dönündüğünde, sağ kolda kalan, ilk dükkanıdır. Dükkan hacmi olarak projelendirilmiş olup brüt $19,5 m^2$ büyüklüğündedir. Dükkanın avni zamanda Merkez Cami Sokak giriş de bulunmaktadır.

21 bağımsız bölüm numaralı dükkan 1. bodrum kat seviyesinde Merkez Cami Sokak girişinden giriş yapılp merdivenler ile zemin katta çıkışlığında ve sol kat holüne dönüldüğünde, sağ kolda kalan ikinci dükkanıdır. Dükkan hacmi olarak projelendirilmiş olup brüt $22,5 m^2$ hizmet alanıdır.

22 bağımsız bölüm numaralı dükkan 1. bodrum kat seviyesinde Merkez Cami Sokak girişinden giriş yapılp merdivenler ile zemin katta çıkışlığında ve sol kat holüne dönüldüğünde, sağ kolda kalan ilk dükkanıdır. Dükkan hacmi olarak projelendirilmiş olup brüt $10 m^2$ büyüklüğündedir.

27 bağımsız bölüm numaralı dükkan 1. bodrum kat seviyesinde Merkez Cami Sokak girişinden giriş yapılip merdivenler ile zemin katta çıkışlığında ve sağ kat holüne dönüldüğünde, sağ kolda kalan üçüncü dükkanıdır. Dükkan hacmi olarak projelendirilmiş olup brüt 37 m² büyüklüğündedir.

28 bağımsız bölüm numaralı dükkan 1. bodrum kat seviyesinde Merkez Cami Sokak girişinden giriş yapılip merdivenler ile zemin katta çıkışlığında ve sağ kat holüne dönüldüğünde, sağ kolda kalan ikinci dükkanıdır. Dükkan hacmi olarak projelendirilmiş olup brüt 37,5 m² büyüklüğündedir.

29 bağımsız bölüm numaralı dükkan 1. bodrum kat seviyesinde Merkez Cami Sokak girişinden giriş yapılip merdivenler ile zemin katta çıkışlığında ve sağ kat holüne dönüldüğünde, sağ kolda kalan ilk dükkanıdır. Dükkan hacmi olarak projelendirilmiş olup brüt 19,5 m² büyüklüğündedir.

54 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 4. normal kata çıkışlıp sağ kat holüne dönüldüğünde sol kolda kalan ilk bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 84 m² büyüklüğündedir.

55 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 4. normal kata çıkışlıp sağ kat holüne dönüldüğünde sol kolda kalan ikinci bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 105 m² büyüklüğündedir.

56 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 4. normal kata çıkışlıp sağ kat holüne dönüldüğünde sağ kolda kalan ikinci bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 90 m² büyüklüğündedir.

57 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 4. normal kata çıkışlıp sağ kat holüne dönüldüğünde sağ kolda kalan ilk bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 41,5 m² büyüklüğündedir.

58 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 4. normal kata çıkışlıp sol kat holüne dönüldüğünde sol kolda kalan ilk bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 52,5 m² büyüklüğündedir.

59 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 4. normal kata çıkışlıp sol kat holüne dönüldüğünde sol kolda kalan ikinci bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 106,5 m² büyüklüğündedir.



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANışMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekizi Soka
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmaniye, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

60 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 4. normal kata çıkılıp sol kat holüne dönüldüğünde sağ kolda kalan ikinci bürodur. Antre, 3 oda, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 105 m² büyüklüğündedir.

61 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 4. normal kata çıkılıp sol kat holüne dönüldüğünde sağ kolda kalan ilk bürodur. Antre, 3 oda, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 84 m² büyüklüğündedir.

62 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 5. normal kata çıkılıp sağ kat holüne dönüldüğünde sol kolda kalan ilk bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 84 m² büyüklüğündedir.

63 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 5. normal kata çıkılıp sağ kat holüne dönüldüğünde sol kolda kalan ikinci bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 105 m² büyüklüğündedir.

64 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 5. normal kata çıkılıp sağ kat holüne dönüldüğünde sağ kolda kalan ikinci bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 90 m² büyüklüğündedir.

65 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 5. normal kata çıkılıp sağ kat holüne dönüldüğünde sağ kolda kalan ilk bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 41,5 m² büyüklüğündedir.

67 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 5. normal kata çıkılıp sol kat holüne dönüldüğünde sol kolda kalan ikinci bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 106,5 m² büyüklüğündedir.

69 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 5. normal kata çıkılıp sol kat holüne dönüldüğünde sağ kolda kalan ilk bürodur. Antre, 3 oda, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 84 m² büyüklüğündedir.

Konu mülkün dijital imar arşiv dosyası içerisinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından 14.09.2010 tarihli 5216 sayılı yasaya göre düzenlenmiş arazi çalışması tespit formu bulunmaktadır. Söz konusu form yapının zemin katında 4 X 35 metre büyüklüğünde imalat yapıldığı tespit





KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekizi Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel: +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

edilerek oluşturulmuştur. Mülkün dijital imar arşiv dosyası içerisinde ilgili formdan sonra düzenlenmiş yapı tatil tutaneği ya da encümen kararı bulunmamaktadır.

Değerleme tarihinde covid 19 salgının nedeniyile mülkün içine girilememiş iş mekan özellikleri tespit edilememiştir. Mülkler mevcutta hastane olarak kullanılmaktadır. Değerlendeme kat irtifakına esas 25.04.1994 tarih 94/2555 sayılı mimari proje ölçülerini esas almıştır.

Kısıtlayıcı Durumun Olup Olmadığı: (Sit Alanı, Kamulaştırma/Istımlak, Heyelan, Deprem Hasarı vb.)

Avcılar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden Müdürlüğü'nden alınan 30.12.2021 tarih ve E-68097862-754-59052 sayılı dilekçe cevabında sit alanı, istımlak, heyelan ve deprem hasarına ilişkin bilgi içermemekte olup, Avcılar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan sözlu bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmaz, sit alanında veya heyelan bölgesinde kalımmaktadır.

Parsel Bazında Konum Teyidi Yapılan Resmi Kurum ve Çap, İmar Planları ile Parselin Adres Uyumluluğu

Taşınmazın, parsel bazında konumu, Avcılar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde incelenen imar paftalarından kontrol edilmiş ve parsel bazında konumu doğrulanmıştır.

3.5. GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAIR AÇIKLAMALAR

Değerleme konusu taşınmazın imar arşiv dosyası incelemesinde herhangi bir durdurma veya yıkım kararına rastlanmamıştır. Avcılar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 30.12.2021 tarih ve E-68097862-754-59052 sayılı dilekçe cevabında da herhangi bir zabıt, encümen kararı veya tutanak karar bulunmadığı belirtilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde; riskli yapı tespiti bulunmamaktadır.

3.6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADI SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER

Resmi kurum incelemelerinde tespit edilen veya müşteri tarafından sunulan değerlendirmeye konu mülke ilişkin satış vaadî sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi veya hasılat paylaşımı sözleşmesi bulunmamaktadır.



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DAİNSMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halkalıgazi Caddesi Ebekiz Sokağı
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel: +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

3.7. GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Konu mülk için 3.4. başlığında detayları verilen yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

3.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDAKİ KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRİDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Konu mülk inşa edildiği tarih itibarı ile yapı denetimine tabi değildir.

3.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJELYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILYORSA, PROJELYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJELYE İLİŞKİN OLDUPUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABILECEĞİNE DAİR AÇIKLAMA

Konu mülkler yapılmış olup proje değerlendirme yapılmamıştır.

3.10. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Gayrimenkulun Enerji Verimlilik Sertifikası bulunmamaktadır.



4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Bu başlık altında makro ölçekten mikro ölçekte gayrimenkulün bulunduğu il ve İlçe incelenmiştir

4.1.1. İSTANBUL

Konum ve İdari Sınırlar

Istanbul, 280° 01' ve 290° 55' doğu boylamlarıyla 410° 33' ve 400° 28' kuzey enlemleri arasında bulunmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtasını birbirinden ayırmaktır ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İstanbul, Avrupa ile Asya kıtları arasında köprü görevi görmektedir ve 5.512 km²lik alana sahiptir.



Istanbul'un Konumu

İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra İlçeleriyle, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi İlçeleriyle, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu Çerkezköy ve Saray İlçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize İlçesi topraklarıyla çevrilidir.

Istanbul İl sınırları içerisinde 39 İlçe bulunmaktadır. Avrupa Yakasında; Avcılar, Küçükçekmece, Büyükçekmece, Çatalca, SİLİVRI, Bakırköy, Bahçelievler, Bağcılar, GÜNGÖREN, Esenler, Bayrampaşa, Zeytinburnu, Fatih, Beyoğlu, Beşiktaş, Şişli, Kağıthane, Sarıyer, Gaziosmanpaşa, Eyüp, Beylikdüzü, Başakşehir, Arnavutköy, Sultangazi, Esenyurt, Anadolu Yakası'nda ise; Üsküdar, Beykoz, Şile, Kadıköy, Kartal, Pendik, Tuzla, Ümraniye, Adalar, Maltepe, Sultanbeyli, Ataşehir, Sancaktepe, Çekmeköy bulunmaktadır.

Ulaşım

Türkiye'nin en kalabalık ve en önemli sanayi, ticaret ve finans merkezi olan İstanbul hem ülkenin diğer merkezlerine, hem de dış ülkelere çeşitli ulaşım yollarıyla bağlıdır. Bu ulaşım yolları arasında en önemlisi aynı zamanda Avrupa ile Ortadoğu'yu da birbirine bağlayan E-5 ve TEM otoyoludur.

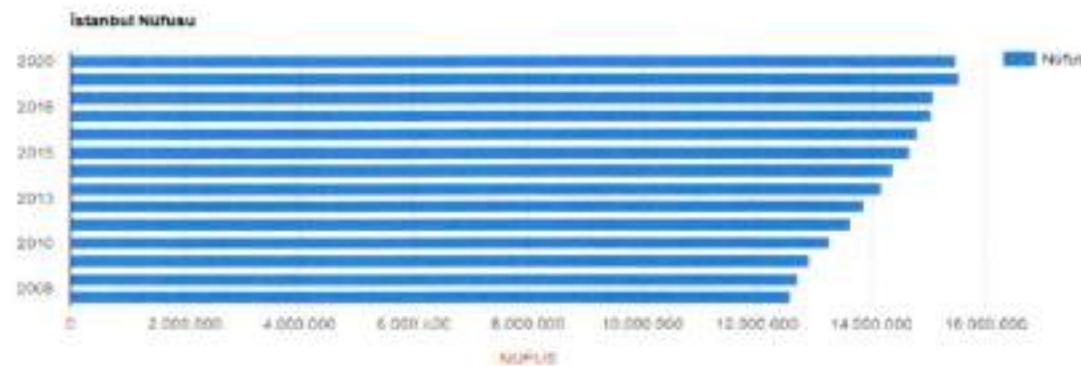
Deniz ulaşımının Türkiye'nin en büyük dış ticaret limanı olan kentin bağlantılarında ağırlıklı bir yeri bulunmaktadır.

Hava ulaşımında hem yurtiçι ve yurtdışı ulaşımında varış ve kalkış yeri olup, uluslararası hava ulaşımındaki transit liman konumundadır. Anadolu Yakasında Sabiha Gökçen Havalimanı daha çok iç hat ve charter seferleri ile faaliyettedir. Yeşilköy'de bulunan ve en çok kullanılan havaalanı ise Atatürk Havalimanıdır. İstanbul Uluslararası Atatürk Havalimanı, şehir merkezine 20 km. mesafededir. İstanbul Havalimanı Karadeniz kıyısındaki Taykadin ile Akpınar Köyleri arasında 29 Ekim 2018'de açılışı yapılarak faaliyete geçmiştir.

Nüfus ve Demografik Yapı

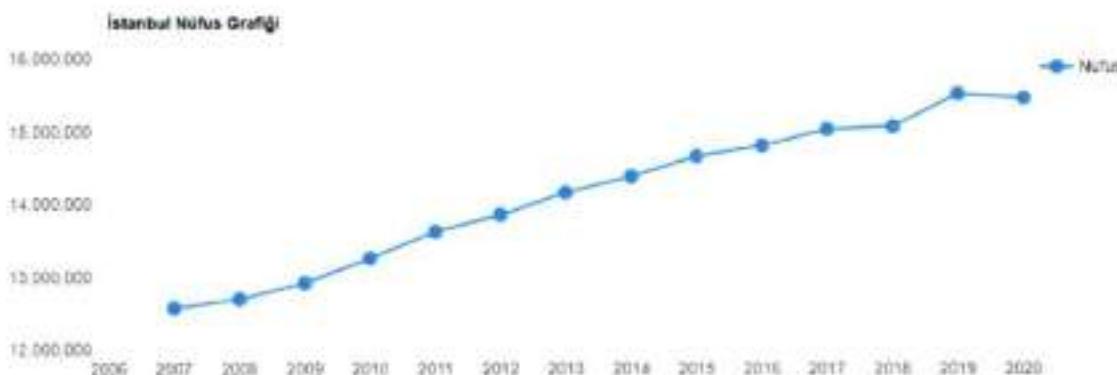
İstanbul nüfusu bir önceki yıla göre 56.815 azalmıştır İstanbul nüfusu 2020 yılı itibarı ile 15.462.452'dir. Bu nüfus, 7.750.836 erkek ve 7.711.616 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise; %50,13 erkek, %49,87 kadınır. İstanbul 2021 nüfusu, tahmini verilere göre 15.636.405. Bu nüfus verisi, eski yıllardaki nüfus artış hızlarına göre tahmini hesaplanmıştır. İstanbul 2021 resmi nüfus bilgileri 2022 yılının başında açıklanacaktır.

İstanbul Nüfusu Yıllara Göre Artış Grafiği



İstanbul Nüfusu Yıllara Göre Artış Grafiği

İstanbul Nüfus Grafiği



İstanbul Nüfus Grafiği

2020 nüfus sayım verilerine göre, en kalabalık İlçe Esenyurt, nüfusu en az olan ise Adalar İlçesidir.

Ekonomi

Ekonominin yoldan İstanbul, Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden bindir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. Turizm, sanayi ve ticaret ekonomisinin en önemli kaynaklandır. Sanayi kuruluşlarının büyük çoğunluğu İl dışına taşıınmasına karşın, kent imalat sanayi yönünden önemini korumaktadır. İstanbul sanayinde asıl gelişme Cumhuriyet'ten sonra başlamıştır. 1950'lerden sonra hızlanan sermaye birikimleri, özel sektörde sağlanan destek, sanayi ve ticaret yönünden İstanbul'un önde gelen bir kent olmasına olanak sağlamıştır.

Türkiye'nin en büyük sanayi kuruluşlarından başlıklarını İstanbul'da yer almaktır. Ayrıca Türkiye'deki küçük sanayi işyerlerinden yüzde 20'yi aşkın bir bölümü de İstanbul ilindedir.

Coğrafi konumu İstanbul'un ilkiçaglarından beri önemli bir ticaret merkezi olmasına yol açmıştır. Türkiye'nin başka ülkelere satın aldığı ürünlerin yaklaşık yüzde 35'i ve dış satışlarının yüzde 25'i İstanbul'dan gerçekleştiriliyor.

İstanbul'un ekonomik açıdan Türkiye düzeyinde bir başka özelliği de ülkenin en büyük banka, holding, sigorta, pazarlama ve reklam şirketi merkezlerinin burada bulunmasıdır. Yabancı sermayeli şirketlerin de çok büyük bir bölümü İstanbul'dadır. Türkiye basın yayın sanayisinin merkezi de İstanbul'dur. Türkiye

önceğinde yayın yapan önemli gazetelerin tümü İstanbul'da yayına hazırlanır. Ayrıca Türkiye'deki yayın evlerinin pek çoğu İstanbul'dadır.

İstanbul doğal güzelliği, zengin kültür varlıkları, ulaşım ve konaklama konusundaki gelişimi ile Türkiye'nin en gözde turizm merkezlerinden biri olmuştur. Türkiye'ye gelen yabancı turistlerin büyük bir bölümü İstanbul'dan giriş yapmaktadır.

4.1.2. AVCILAR İLÇESİ

Konum

Avcılar, İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan bir ilçesidir. İlçenin doğusunda Küçükçekmece Gölü ile Küçükçekmece ilçesi, kuzeyinde Başakşehir ilçesi, batısında Esenyurt ve Beylikdüzü ilçeleri, güneyinde ise Marmara denizi ile çevrelenmiştir. Şehir merkezine 27 km uzaklıktadır. TEM (E-80) otoyolu, E-5 (D-100) karayolu İlçe sınırları içinden geçmektedir.



Avcılar Konum Haritası

İdari Yapı:

Avcılar ilçesi 1966 yılında Belde Belediye statüsüne kavuşmuştur. 1966-1980 yılları arasında müstakil belediye olarak kalmış 1984 tarihinde ise Belediye teşkilatı kaldırılarak Büyükşehir statüsünde Bakırköy



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekizi Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel: +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

İlçe Belediyesine bağlı Şube Müdürlüğü haline getirilmiştir. Bu statüsü Küçükçekmece İlçe Belediyesine bağlı olduğu sürede de devam etmiştir. Avcılar, 03.06.1992 gün ve 21247 mükerrer sayılı Resmi Gazetede yayınlanan, 27.05.1992 gün ve 3806 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile İlçe statüsüne kavuşmuştur. İlçeye bağlı köy ve bucak bulunmamaktadır. Avcılar ilçesi 10 mahalleden oluşmaktadır.

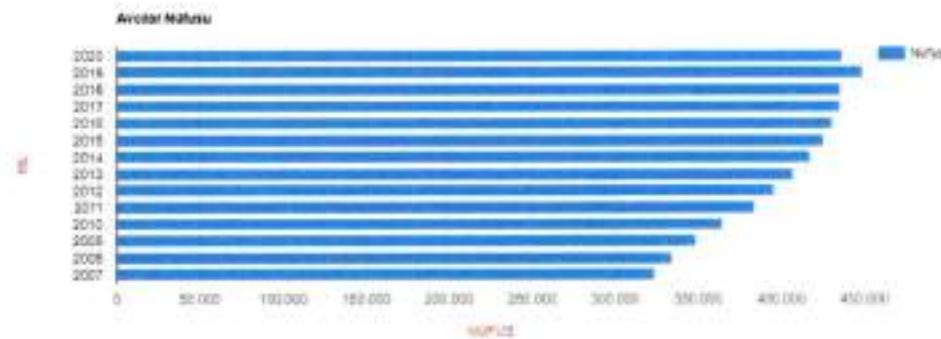
Nüfus:

Avcılar nüfusu 2020 yılı itibarı ile 436.897 kişidir. Bu nüfus, 219.428 erkek ve 217.469 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,22 erkek, %49,78 kadındır.

Yıl	Toplam (Kişi)	Erkek (Kişi)	Kadın (Kişi)
2020	436.897	219.428	217.469
2019	448.882	225.530	223.352
2018	435.625	217.653	217.972
2017	435.682	217.896	217.786
2016	430.770	216.173	214.597
2015	425.228	213.765	211.463
2014	417.852	210.136	207.716
2013	407.240	204.904	202.336
2012	395.274	198.533	196.741
2011	383.736	193.127	190.609
2010	364.682	183.392	181.290
2009	348.635	175.608	173.027
2008	333.944	168.357	165.587
2007	323.596	162.132	161.464

Avcılar Nüfus Tablosu

Avcılar Nüfusu Yıllara Göre Artış Grafiği



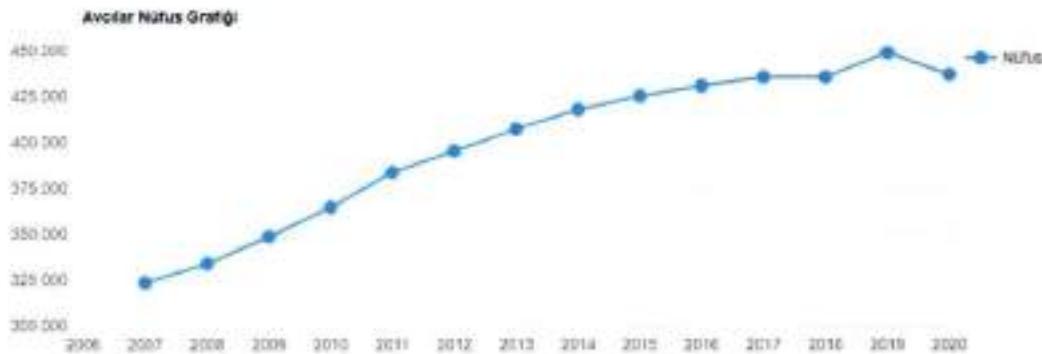
SOM-2112-38417
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
İletişim: 0212 233 51 54 - 233 52 54
E-posta: info@somdegerleme.com
Web: www.somdegerleme.com
Mobil: 0532 231 91 39
Mera No: 9454-3323-1402-8759

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-REV-1 nolu sözleşmeyi imzalayıp hazırlamıştır. Farklı amaçla kullanılmaması gerekmektedir.

Avcılar Nüfus Grafiği (https://www.nufusu.com/ilce/avcılar_istanbul-nufusu)

Avcılar Nüfus Grafiği



Avcılar Nüfus Artış Hızı (https://www.nufusu.com/ilce/avcılar_istanbul-nufusu)

Ekonominik Yapı:

Avcılar'da sanayi tesislerinin gelişmesiyle balıkçılık, bağcılık ve tarım tarihe karışmış, bunların yerini sanayi, ticaret ve rekreatif (eğlence-dinlenme) tesisleri almıştır. Avcılar'da başta madeni eşya, dokuma, giyim eşyası olmak üzere irili ufaklı 250'den fazla sanayi tesisi faaliyetteydi. Buna göre nüfusun %40'ından fazlasını işçiler, %10'unu bölge esnafı ve küçük çapta memur kesimi oluşturmaktadır.

Ulaşım

Avcılar ilçesi ülke ve kent ulaşımı açısından önemli bir konuma sahiptir. Avrupadaki çeşitli merkezleri İstanbul'a ve kent içindeki çeşitli semtleri de birbirine bağlayan bazı ana ulaşım yolları Avcılar İlçesi'nden geçmektedir. Bunlardan en önemli eskidenden Londra Asfaltı ve E-5 adıyla anılan D-100 Karayolu'dur. İlçe sınırlarında D-100 Karayolu, Haramidere Kavşağı/Bağlantı Yolu vasıtası ile TEM otoyoluna bağlanmaktadır.

Şehirde, nüfusu en kalabalık ilçelerden biri olan Avcılar'a ulaşım seçenekleri oldukça fazladır. Avcılar'a D-100 Karayolu üzerinden metrobüs, otobüs ve minibüs ile doğrudan ulaşım sağlanabilmektedir. Ya da Marmaray, metro, tramvay ve vapur ile aktarma ulaşım seçeneklerini bulmaktadır.



4.1.3. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Parselin Koordinatları

Enlem: 40.9812 Boylam: 28.7211

Taşınmazın Ulaşımı, Çevre ile Bağlantısı

Değerlemeye konu müllük; İstanbul İl, Avcılar İlçesine bağlı Merkez Mahallesi sınırları içerisinde kalan Şamli Sokak üzerinden 34 dış kapı numarası verilmiş Medicana Avcılar Hastanesi içerisinde yer alan tapuda 20213 Parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş 8, 14, 15, 21, 22, 27, 28, 29 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar ve 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 67, 69 bağımsız bölüm numaralı bürolardır.

Konu mülkiere erişim tarif olarak şu şekildedir.

D100 Karayolu üzerinde Florya - Büyükçekmece istikametinde ilerlerken Avcılar Köprülü Kavşağı yardımı ile Namık Kemal Caddesi'ne geçiş yapılarak ilk soldan Merkez Camii Sokak'a dönülür. 3. soldan Reşit Paşa Caddesi'ne ikinci soldan Fatih Caddesi'ne ve ilk soldan Şamli Sokak'a giriş yapılarak mülke erişim sağlanabilmektedir.

Konu mülklerin içinde bulunduğu Medicana Avcılar Hastanesi Şamli Sokak ile Merkez Cami Sokak birleşiminde kalan köşe parseldir.



Tasılımazın Konum Seması (Kaynak: <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr>)



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekizi Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Sıhlı, İstanbul
Tel: +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com



Taşınmazın Konum Şeması (Kaynak: <https://keos.avcılar.bel.tr/keos/>)

Cevredeki Referans Noktaları, Sosyal Donatılar ve Yapılışma Durumu, Bölgenin Topografik Özellikleri:

Taşınmazın bulunduğu bölge; üst ve orta gelir grubuna mensup bireylerin ikamet ettiği, blok yapı nizamda, betonarme tarzında inşa edilmiş, 7-9 katlı zemin katları ticari üst katları ticari ya da konut fonksiyonlu kullanılan yapıların yer aldığı bir yerleşim alanıdır. Mülkün cephe aldığı sokaklar araç ve yaya trafiği olarak yoğun bir trafiğe sahiptir. Konu mülke toplu taşıma araçları Namık Kemal Caddesi üzerinden geçen araçlar ile sağlanabilmektedir. Topografik olarak kuzeyden güneye doğru azalan eğimli parseldir. Konu mülkün yakın çevresinde Avcılar Metrobüs Durağı, Avcılar Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi, İstanbul Üniversitesi Avcılar Kampüsü, Avcılar Zübeyde Hanım Nikah Sarayı yer almaktadır.



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
Ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekiz Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com



Taşınmazın Konum Şeması (Kaynak: <https://keos.avciilar.bel.tr/keos/>)

Bölgelerde Doluluk Bosluk Durumu – Arz Talep Dengesi

Bölgelerin doluluk oranının gözleme dayalı olarak, göre, % 90 civarında olduğu tahmin edilmektedir.

Bölgelerde, arz ve talep dengelidir.



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekiz Soka
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLERİ İLE BNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ

GYODER'in Türkiye Gayrimenkul Sektorü 2021 üçüncü çeyrekte dünya genelinde COVID-19 salgını delta varyantlı vakalarla dalgalı bir seyir izlerken, aşılamanın hızına ve kısıtlamaların boyutuna göre ülkeyen ülkeye etkiye yaşanmıştır. Ülkeler arasındaki salgın kaynaklı etkiye ekonomik performansa da yansırken, tedarik zincirinde süren aksamalar kısa vadede aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Bu nedenle dünya ekonomisinde dönen ve ilimli bir yavaşlama görülmektedir. Orta vadede ise, aşılamanın devam etmesi sayesinde ekonomik aktivite üzerindeki yavaşlatıcı etkilerin sınırlı kalması beklenirken, küresel görünüm açısından salgın yönetiminin önemi sürdürmektedir.

Türkiye'de aşılama devam ederken, COVID-19 vaka sayıları yüksek seyretmiştir. İkinci çeyrek büyümeye verileri iç talepteki yavaşlamadan sınırlı kalması ve yurtdışı talebin gücünü koruması ile güçlü bir performans işaret etmiştir. 2021 yılı ikinci çeyrekte takvim ve mevsim etkilerinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme göre %0,9 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış yıllık büyümeye hızı %21,9, arındırılmamış verilerde %21,7 olarak gerçekleşmiştir. Dolar bazında dört çeyreklik toplam GSYH ise 2021 ilk çeyrekteki 729,2 milyar dolardan 765,1 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar taraflı büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken, finans dışındaki faaliyet kollarının tamamında yıllık olarak büyümeye kaydedilmiştir.

2021 üçüncü çeyreğe ilişkin öncü veriler ekonomideki yavaşlamadan sınırlı olduğunu işaret etmektedirler. Sanayi üretimi Temmuz ayında %3,4 daraldiktan sonra Ağustos ayında %1,3 büyümüştür. Aynı dönemde perakende satışlarda sırasıyla %1,2 ve %0,3 oranında düşüşler yaşanmıştır. Öte yandan, ciro endeksleri Temmuz'da %1,5 daralırken, Ağustos ayında %4,0 artmıştır. Bu eğilimlerle uyumlu olarak ısgücü piyasasında karışık bir seyir ortaya çıkmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 ikinci çeyrek sonunda %10,7 olan genel işsizlik oranı %12,1'e çıktıktan sonra yatay kalmıştır. Geniş tanımlı işsizlik göstergeleri Temmuz'daki yükselişin ardından Ağustos'ta yeniden gerilemiştir. Bununla birlikte, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI), kapasite kullanım oranı, güven endeksleri ve bankacılık sektörü kredi hacmi Eylül ayı ve Ekim ayı ilk yan sonuçları, iç talepteki zayıflamanın sınırlı kaldığını, dış talebin ekonomik aktiviteyi desteklemeye devam ettiğini teyit etmiştir.

2021 üçüncü çeyrekte küresel emtia fiyatlarının tetiklediği birikimli maliyetlerle ve gıda fiyatlarındaki yüksek artışlarla enflasyon yükselmeye devam etmiştir. 2021 Haziran'da %17,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu kademeli olarak yükselişle Eylül ayında %19,6'ya çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon göstergelerinde karışık bir seyir gözlenmektedir. Yıllık çekirdek enflasyon (C

endeks) Haziran ayında 517,5'ten Temmuz ve Ağustos'ta sırasıyla %17,2 ve %16,8'e geriledikten sonra Eylül'de %17,0 değerini almıştır. 2021 Haziran'da %42,9 olan genel yurtçi üretici fiyatları endeksi (Yİ-ÜFE) yıllık enflasyonu Temmuz'da %44,9'a, Ağustos'ta %45,5'e yükseldikten sonra Eylül itibarıyla %44,0'a geri çekilmiştir. Küresel enerji fiyatlarındaki seyir yanında kamu fiyat ayarlamaları, birekimli maliyetler, döviz kurlarındaki oynaklık ve bekleneler enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskleri canlı tutmaktadır.

Enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskler nedeniyle TCMB Temmuz ve Ağustos aylarında politika faizini %19,0 seviyesinde sabit tutarken, Eylül'de 100 baz puanlık indirime gitmiştir. Ayrıca TCMB, enflasyondaki yükselişte gıda ve enerji fiyatlarındaki artışların, tedarik süreçlerindeki aksaklılıkların, yönetilen/yönlendirilen fiyatlardaki artışların ve açılmaya bağlı talep gelişmelerinin etkili olduğunu belirtmiştir. Enflasyondaki yükselişin para politikasının kontrol alanı dışından geldiğini değerlendiren TCMB parasal duruşun krediler ve iç talep üzerindeki yavaşlatıcı etkilerne dikkat çekmiştir. Bununla birlikte TCMB, Ekim ayı toplantılarında %18,0 olan haftalık repo faizini, beklenelerin ötesinde 200 baz puan indirerek %16,00'a düşürmüştür. Makro ihtiyatlı politika çerçevesinde yapılan güçlendirme sayesinde tüketici kredilerinin de ılımlı yönde gelişliğini dile getiren TCMB, arz yönlü geçici unsurlar kaynaklı olarak politika faizinde yapılan aşağı yönlü düzeltme için yılın kalanında sınırlı bir alan kaldığının altını çizmiştir.

Konut

2021 yılı üçüncü çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %36,8 oranında bir artış göstererek 396.328 adet olmuştur. Geçtiğimiz yıl üçüncü çeyrekte konut kredisini faiz oranlarının daha düşük seviyelerde olmasının da etkisiyle geçen yılın aynı dönemine göre ise %26,1 gerileme gözlemlenmiştir.

İlk satışlarda toplam satışlarla benzer şekilde bir önceki çeyreğe göre %36,3 oranında artış, geçen yılın aynı dönemine göre %26,1 oranında gerileme gerçekleşmiş ve 119.278 adet konut ilk defa satılmıştır. İkinci el satışlarda da bir önceki çeyreğe göre %37,0 oranında artış, geçen yılın aynı dönemine göre %26,1 oranında gerileme görülmüş olup üçüncü çeyrekte 277.050 adet ikinci el konut el değiştirmiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise ikinci çeyrekteki %30,2 seviyesinden %30,1'e gerilemiştir. Konut kredisini faiz oranları bir önceki çeyrekle benzer düzeylerde olmasına karşın ipotekli satışlarda bir önceki çeyreğe göre %36,4 artış görülmüştür. 77.687 adet konut ipotekli olarak satılırken diğer satışlar 318.647 adet olarak gerçekleşmiştir. Geçen yılın aynı dönemine göre konut kredisini faiz oranlarının düşük seviyelerde olmasının da etkisiyle, ipotekli satışlarda %67,9 oranında gerileme görüldükten diğer satışlar %8,3 oranında artış kaydetmiştir.

Yabancılara yapılan satışlar ise döviz kurundaki artışın da etkisiyle bir önceki çeyreğe göre %60,2, geçen yılın aynı dönemine göre ise %42,7 oranında artış kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte yabancılara 16.991 adet satış gerçekleşmiştir. Eylül ayında yabancılara 6.630 adet konut satışı gerçekleştirilmiş olup bu veri, veri tarihindeki en yüksek aylık satış verisi olmuştur. Üçüncü çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %45,2 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,2 pay ile Antalya bulunmaktadır. 2021 yılı Ağustos ayı itibarıyla konut fiyatlarında ve yeni konut fiyatlarında da veri tarihindeki en yüksek artış oranları gözlemlenmiştir. Türkiye genelinde konut fiyatları aylık bazda %3,88, yıllık bazda %33,38 oranında artış gösterirken yeni konut fiyatları ise aylık bazda %5,20, yıllık bazda ise %40,17 oranında artış göstermiştir. Konut fiyatlarında reel değişim %11,85 olurken yeni konut fiyatlarında reel değişim veri setindeki en yüksek seviyesini yakalamış ve %17,55 olmuştur.

91s

Yılın Üçüncü çeyreğinde kademeli normalleşme süreci kapsamında faaliyetlerine ara veren tüm iş yerleri, kamu kurum ve kuruluşları 1 Temmuz itibarıyle normal mesai saatlerine uygun çalışmaya başlamış; sokağa çıkma ve şehirler arası seyahat kısıtlamalar kaldırılmıştır. Sağlık Bakanlığı'nın Covid-19 Aşı Bilgilendirme

Platformu'nun açıkladığı üzere ülke genelinde Eylül ayı itibarıyle ilk doz aşısı olan kişi sayısı %72'ye yükselmış ve 1.5 senenin ardından yüz yüze eğitime dönülmüştür. Bu normalleşme süreci ile beraber büyük oranda ofise dönüş gerçekleşmiştir. Uzaktan çalışmanın verimlilik üzerindeki yadsınamaz olumlu etkisinin yanında şirket kültürüne olan bağlılık ve aldiyet duygusunda yaşanan eksikliği beraberinde getirmesi ile hibrit çalışma modelinin firmalar tarafından normale dönüş aşamasında en çok tercih edilen yöntem olduğunu gözlemlenmiştir.

Normale dönüş süreci etkisinin ekonomik konjonktüre yansıması olarak IMF ekonomindeki 2021 büyümeye beklenisini bir önceki %5,8 tahmininden %9'a yükselmiştir. 2021 yılının üçüncü çeyreğinde TÜİK mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı bir önceki çeyreğe göre değişiklik göstermeyerek %12,1 olarak kaydedilmiştir. Bununla birlikte reel kesim güven endeksi Eylül 2021'de geçen yılın aynı dönemine kıyasla %7 artılaşla 113,3 seviyesine yükseltirken, finans sektörü güven endeksi aynı dönemde %9 oranında artışla 171,70 seviyesindedir. Ayrıca döviz kurunda yaşanan dalgalanmalar ve enflasyonun Eylül ayında yıllık bazda 19,58% seviyesine yükselerek artış trendine devam etmesi, ofis pazarı kiralama ve yatırımcı faaliyetleri üzerindeki baskısını devam ettirmektedir.

Üçüncü çeyrekte ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6.5 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 64.018 m² olarak gerçekleşirken, Ocak – Eylül ayları arasında gerçekleşen kiralama işlemleri toplamda 178.759 m² olmuştur. İşlemlerin %84,9 oranında büyük coşulluluğu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. Öte



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekizi Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

yandan işlemlerin %7,77'si yenileme işlemlerinden oluşurken, %51 mal sahibi kullanıcıları tarafından ve %2,34'ü ise genişleme işlemlerinden oluşmaktadır. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Kent Üniversitesi (14.500 m², Sadabad Kağıthane), Rönesans Holding (5.700 m², Rönesans Piazza), Abbvie (4.718 m², NidaKule Batı), Hyundai (3.530 m², ETS Plaza), Deik (3.200 m², Skyland), Regus (2.835 m², Premier Campus), Connexis (2.485 m², Centrum İş Merkezi C1), Plaza Cubes (2.200 m², Levent) ve Amazon (1.919 m², Torun Center) yer almaktadır.

Bununla birlikte, üçüncü çeyreğin sonunda boşluk oranı düşerek %20,85 olarak kaydedilmiştir. Kayda değer bir yatırım işlemi kaydedilmemiştir. Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir. 2021 yılının üçüncü çeyreğinde normalleşme adımları doğrultusunda ofise dönüş sürecinin başlaması ile firmalar yeni stratejiler belirlemeye başlamışlardır. Bu süreçte, uzaktan çalışma modelinin sonucunda çalışanların şirket kültürüne olan bağlılık ve aidiyet hissinde azalmanın gözlemlenmesi ile ofislerin varlığının ön plana çıkmasındaki en önemli etkendir. Yerli yabancı birçok firma haftada 2 veya 3 gün ofise gelenen hibrit çalışma modelini benimsemekte ve pandemi sonrası süreçte de kalıcı olarak bu sisteme devam etmeyi planlamaktadır. Tüm bunlara paralel, hibrit çalışma modeli ofis tasarımlarının yeniden şekillenmesini sağlamış ve sağlıklı çalışma alanı ihtiyacı, nitelikli ve yüksek kaliteli ofis mekanlarına olan talebi arttırmıştır. Bugün gelenen noktada, üretkenliğin teşvik edildiği, inovasyon, sosyalleşme ve iş birliğinin ön planda tutulduğu tasarımlar ile kurum kültürünün gelişimine katkı sağlayan ve aidiyet hissi yaratılan mekanların yaratılması ofisin etkin kullanımını açısından önem arz etmektedir.

Bunların yanı sıra, yerel firmaların ofise dönüş süreci içerisinde uluslararası firmalara oranla daha hızlı reaksiyon verdikleri ve ana talebin daha kaliteli teknolojik alt yapıya sahip binalara kaydığı gözlemlenmiştir. Ayrıca, pandemi sürecinin MIA'da oluşturduğu devinimin etkisiyle lokal firmalar özeline ikincil lokasyonlarda da hareketlenmenin yaşandığı kaydedilmiştir.

Yüksek enflasyon ve kur baskısı nedeniyle neredeyse iki yıldır sabit kalan liste fiyatlarında yukarı yönlü hareketlilik başlamıştır. Ancak TL bezinden, enflasyon oranının altında bir oran ile de olsa kiralarda artış gözlemlenmekte ve artışın devam etmesi beklenmektedir. Bu durum, arz ve talep dengesinin yavaş da olsa orta ve uzun vadede dengeleneceğini göstermektedir. Gelecek dönemde, kaliteli altyapı ve nitelikli yönetim sahip A Sınıfı binalara olan talebin artması ile A Sınıfı binaların kendi içerisinde ayrışarak tekrar kategorize olması söz konusu olabilir.

Küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin (IFM), 2022 yılında tamamlanmasıyla pazara yaklaşık 1,5 milyon m² arz eklenecektir. Bu arzin yaklaşık %50'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır.

AVM

İstanbul %37lik pay ile mevcut arzin yoğunluğuna ev sahipliği yapmaktadır. Mevcutta 37 alışveriş merkezinde yaklaşık 1,2 milyon m² inşaat halinde kiralanabilir alan bulunurken, toplam arzin 2024 sonu itibarıyla 482 alışveriş merkezinde 14,9 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğuna bakıldığında ise ülke genelinde 1.000 kişi başına 164 m² kiralanabilir alan olduğu görülmektedir. İstanbul 330 m² perakende yoğunluğu ile ülke genelinin yaklaşık iki katı yoğunluğa sahip görünürken, Ankara 303 m² seviyesinde perakende yoğunluğuna sahip diğer bir şehir olarak öne çıkmaktadır.

Turizm ve Otel

2020 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 12,7 Milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 716 Dolar olarak belirtilmektedir. 2019 yılında kişi başı ortalama harcamanın 642 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yılda kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2021 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 3,1 milyon yabancı turistin kişi başı 694 Dolar harcama yapmış olduğu görülmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2020 yılının ilk üç çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 7,26 milyon olurken, 2021 yılının ilk üç çeyreği için bu rakamın 14,07 milyon olduğu gözlemlenmektedir.

2021 yılının ilk üç çeyreğinde Türkiye'ye gelen 14.07 milyon yabancı turistin %36'sı Antalya'ya, %35'i İstanbul'a, %4,6'sı Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ilin %2,8 ve %1,7 lik payları ile İzmir ve Ankara izlemiştir. Gelen turist sayıları 2020 yılının ilk üç çeyreği ile karşılaştırıldığında %94 oranında arttığı görülmektedir.

2020 yılı Şubat ayında Çin'de başlayan COVID-19 salgını, Mart başı itibarıyle başta İtalya olmak üzere Avrupa ülkelerinde etkisini göstermeye başlayıp, Mart'ın ikinci haftası itibarıyle de Türkiye'ye de önemli bir ölçüde etki etmiştir. Bir önceki yıla göre artan ziyaretçi sayıları ile birlikte Türkiye'nin turizm performansının toparlanmaya başladığı söylenebilir İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 493 bin oda kapasitesi ile 4.309 işletme belgeli, 72 bin oda kapasitesi ile 608 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılmılarına bakıldığından ilk sırayı 813 tesis ve 216 bin oda kapasitesi ile Antalya çekmektedir, onu takiben 659 tesis ve 64 bin oda kapasitesi ile İstanbul gelmektedir.

Muğla ise 423 işletme belgeli tesise ve 52 bin oda arzına sahiptir. Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 608 tesis içinde en büyük payı 101 tesis ve 21 bin oda kapasitesi ile Antalya almaktır, onu takiben 77 tesis ve 8 bin oda kapasitesi ile İstanbul, 57 tesis ile 7 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir. Türkiye genelinde 2019 yılında işletme belgeli

tesislerin yatak doluluk oranı %58.9 olarak belirlenmiştir. 2020 yılında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %22.83'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %23.7 ile İstanbul, onu takiben %22.93 ve %22.89 ile Muğla ve Ankara gelmektedir. İzmir ve Antalya'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %22.86 ve %22.68 olmuştur. 2021 yılının ilk sekiz ayı itibarıyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %37.9'dur. 2016 yılında İstanbul ve diğer bölgelerde otellerin doluluk oranları ve fiyatları turizm genelindeki yavaşlama sebebiyle ciddi bir düşüş yaşamış, 2017 ve 2020 yılı arasında 2016 yılı öncesi dönemlerine yaklaşmıştır. Ocak ayından itibaren dünya çapında yaşanan Covid-19 salgınınından, dünya ile paralel olarak Türkiye'deki otel performansı da negatif olarak etkilenmiştir. 2020 yılı doluluk oranları Türkiye genel için %34 olarak hesaplanırken; İstanbul için doluluk oranı %37 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye genelinde ortalama gerçekleşen oda fiyatı 58 Euro iken İstanbul'da 78 Euro olmuştur. 2021 yılının ilk üç çeyreğinde ise Türkiye genelinde %45 olan doluluk oranı, İstanbul için %75'dir. Bu dönemdeki ortalama gerçekleşen oda fiyatı ise Türkiye genelinde 86 Euro, İstanbul'da ise 110 Euro'dur. Covid-19 salgınının otel doluluk ve gerçekleşen oda fiyatlarına yansiyarak negatif etkisinin geçen yıla orantılı azaldığı söylenebilir.

Lojistik

Mevcut veriler itibarıyla, birincil lojistik pazarları olan İstanbul/Kocaeli bölgesinde yaklaşık 10,52 milyon m² toplam depo stokunda 6,76 milyon m² ticari kullanım amaçlı lojistik arzı yer almaktadır. 2021 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla lojistik pazarında boşluk oranı %11,1 seviyesindedir. İnşaat halindeki projelerin hacmi ise yaklaşık 554 bin m² olarak kayıt altına alınmıştır ve söz konusu projelerin tamamına yakını ticari kullanım amaçlı lojistik arzı olarak görülmektedir.

Mevcut verilere göre yılın üçüncü çeyreğinde kiralama işlemleri 17.370 m² olarak kayıt altına alınmış olup; 2021 yılında toplam kiralama işlemi 204.266 m² seviyesine ulaşmıştır. 3Q 2021 itibarıyla birincil kira metrekare başına USD ve TL bazında bir önceki çeyrek ile aynı seviyelerde kaydedilirken, USD bazında geçen yılın aynı dönemine göre %11 artış göstererek 5,00 USD/m²/ay seviyesinde, TL bazında ise %29 oranında artış göstererek 45 TL/m²/ay seviyesinde kaydedilmiştir...

4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme konusu taşınmazların hastane içinde yer alması ve Covid-19 salgını nedeniyle incelemeler mülk sahibinin de talebi ile dışarıdan yapılmış olup taşınmazlar yerinde içeren incelemememiştir ve yerinde iç mekan özelikleri tespit edilememiştir. Taşınmazlar tek bağımsız bölümlü hastane içinde yer almaktadır. Değerlemede tapuya tescil edilmiş olan kat ortakına esas proje dikkate alınmıştır.



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANİSMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekizı Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:5,
34363, Osnanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90/(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90/(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

4.3.1. DEĞERE ETKİ EDEN OLUMLU OLUMSUZ KRITERLER

Tasınmazın değerini etkileyen faktörler olumlu ve olumsuz kriterler olmak üzere iki başlıkta incelenmiştir.

OLUMLU KRİTERLER

Lokasyon kriterleri

Sehir merkezine yakinlik

Ülasım koşavılığı

(skan belgesinin (yapı kullanma izin belgesi) olması)

Köse parsel niması

Aşansörünün olmasın

Kar istifakının izinlimis olması

Xava ve arac trafikinin yoğun olduğu konumda olması;

OLUJMSIZ KRİTERLER

Kat mülkiyetinin olmaması

Projesine www'un olmaması

Başınızda hâlen dâvâîni vîcîmî olmaları

Otocordulus almontae

Dovez: Izvješće o delatnosti načelnika podzemnog područja obveznik bilo klijentu.

4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

YAPI CİNSI / (Construction Type)	: Betonarme	BİNA KAT ADEDİ (Number of Floors)	: 3 Bodrum + 1 Zemin + 5 kat
İNŞA YILI / (Construction Year)	: 1991	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ (Number of Independent Section)	: 69
BİNANIN TOPLAM İNŞAAT ALANI (Total Building Coverage Area.)	: 6.331 m ²	CEPHE YÖNÜ (Façade Direction)	: Açıklamalara Bakınız
BİNANIN TABAN İNŞAAT ALANI (Floor Area)	: 630 m ²	CEPHE KAPLAMASI (Façade)	: Sıva üzeri boyası ve alüminyum cam kaplama
BAĞIMSIZ BÖLÜM BRUT ALANI (Gross Area of Independent Section)	: Açıklamalara Bakınız	BAĞIMSIZ BÖLÜM NET ALANI (Net Area of Independent Section)	: Açıklamalara Bakınız
KULLANIMI (Fonksiyon) (Usage – Function)	: Ticari	BİNANIN DOLULUK ORANI (Vacancy Rate of the Building)	: %100
KULLANIMI (Kiracı – Mal Sahibi – İsgalci) (Occupancy – Tenant–Owner–Illegal Occupier)	: Kiracı	TAMAMLANMA ORANI (Completion Rate)	: %100
ODA SAYISI (Rooms)	: -	WC SAYISI (WC)	: Açıklamalara Bakınız
BALKON SAYISI (Balconies)	: -	BANYO SAYISI (Bathroom)	: -
OTOPARK (Parking Lot)	: Fazlı	MANZARA (View)	: -

ZEMİN DÖSEMELERİ

SALON	: -	ODALAR	: Tespit edilememiştir.
MUTFAK	: Tespit edilememiştir.	HOL	: Tespit edilememiştir.
BANYO	: Tespit edilememiştir.	WC	: Tespit edilememiştir.

DOĞRAMALAR

GİRİŞ KAPISI :Alüminyum **İÇ KAPILAR** : Tespit edilememiştir.
PENCERELER :Alüminyum **PANJUR** :-



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekizi Sokak
Sesko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

ANA GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu mülkler $621,29\text{ m}^2$ yüz ölçümlü, Arsa'vasıflı, 20213 Parsel üzerindeki blok yapı nizamında inşa edilmiş 3 bodrum, zemin, 5 normal kat olmak üzere toplam 9 katlı bina içerisinde yer almaktadır. Mimari projesine göre; 3. bodrum katta sigınak, işinme merkezi, 3 bağımsız bölüm nolu dükkanlar alt depo alanı, 2. bodrum katta 2 adet dükkan, 1 adet depolu dükkan, 1. bodrum katta 1 çay ocağı, 11 adet dükkan, zemin katta 15 adet dükkan, 1.2.3.4.5. katların her bir katında 8 adet büro olmak üzere toplam 69 adet bağımsız bölüm olarak projelendirilmiştir. Bağımsız bölümlerin numaralandırması 2. bodrum katta başlatılarak üst katlara doğru devam ettirilmiştir. Binada 2 adet asansör mevcuttur. Binanın Şamli Sokak ve Merkez Camii Sokak cephesi bulunmaktadır. Bina giriş 1. bodrum kattan, Şamli Sokak üzerinden ve Merkez Camii Sokak üzerinden verilmiştir. Bina giriş kapısı alüminyum giydirmeli ve otomatik kapıdır. Bina dış cephesi cam giydirme olup kısmen siva üzere akrilik boyalıdır. Bina mevcutta tek bağımsız bölümlü Hastane olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların hastane içinde yer alması ve Covid 19 salgını nedeniyle incelemeler mülk sahibinin de talebi ile dışarıdan yapılmış olup taşınmazlar yerinde içerenin incelenmemiştir ve yerinde iç mekan özellikleri tespit edilememiştir. Değerlemede tapuya tescil edilmiş olan kat irtifakına esas proje dikkate alınmıştır.

BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu mülke ait 25.04.1994 tarih 94/2555 sayılı mimari proje ölçülerini esas alınmıştır.

Projesine göre;

8 bağımsız numaralı dükkan 1. bodrum kat seviyesinde Merkez Camii Sokak girişinden giriş yapılp sol kat holüne dönündüğünde sağ kolda kalan ikinci dükkanıdır. Dükkan hacmi olarak projelendirilmiş olup brüt 28 m^2 büyüklüğündedir.

14 bağımsız numaralı dükkan 1. bodrum kat seviyesinde Merkez Camii Sokak girişinden giriş yapılp sağ kat holüne dönündüğünde, sağ kolda kalan ikinci dükkanıdır. Dükkan hacmi olarak projelendirilmiş olup brüt $37,5\text{ m}^2$ büyüklüğündedir. Dükkanın aynı zamanda Merkez Camii Sokak girişi de bulunmaktadır.

15 bağımsız numaralı dükkan 1. bodrum kat seviyesinde Merkez Camii Sokak girişinden giriş yapılp sağ kat holüne dönündüğünde, sağ kolda kalan ilk dükkanıdır. Dükkan hacmi olarak projelendirilmiş olup brüt $19,5\text{ m}^2$ büyüklüğündedir. Dükkanın aynı zamanda Merkez Camii Sokak girişi de bulunmaktadır.



21 bağımsız bölüm numaralı dükkan 1. bodrum kat seviyesinde Merkez Cami Sokak girişinden giriş yapılip merdivenler ile zemin katta çıkışlığında ve sol kat holüne dönüldüğünde, sağ kolda kalan ikinci dükkanıdır. Dükkan hacmi olarak projelendirilmiş olup brüt $22,5 m^2$ büyüklüğündedir.

22 bağımsız bölüm numaralı dükkan 1. bodrum kat seviyesinde Merkez Cami Sokak girişinden giriş yapılip merdivenler ile zemin katta çıkışlığında ve sol kat holüne dönüldüğünde, sağ kolda kalan ilk dükkanıdır. Dükkan hacmi olarak projelendirilmiş olup brüt $10 m^2$ büyüklüğündedir.

27 bağımsız bölüm numaralı dükkan 1. bodrum kat seviyesinde Merkez Cami Sokak girişinden giriş yapılip merdivenler ile zemin katta çıkışlığında ve sağ kat holüne dönüldüğünde, sağ kolda kalan üçüncü dükkanıdır. Dükkan hacmi olarak projelendirilmiş olup brüt $37 m^2$ büyüklüğündedir.

28 bağımsız bölüm numaralı dükkan 1. bodrum kat seviyesinde Merkez Cami Sokak girişinden giriş yapılip merdivenler ile zemin katta çıkışlığında ve sağ kat holüne dönüldüğünde, sağ kolda kalan ikinci dükkanıdır. Dükkan hacmi olarak projelendirilmiş olup brüt $37,5 m^2$ büyüklüğündedir.

29 bağımsız bölüm numaralı dükkan 1. bodrum kat seviyesinde Merkez Cami Sokak girişinden giriş yapılip merdivenler ile zemin katta çıkışlığında ve sağ kat holüne dönüldüğünde, sağ kolda kalan ilk dükkanıdır. Dükkan hacmi olarak projelendirilmiş olup brüt $19,5 m^2$ büyüklüğündedir.

54 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 4. normal kata çıkılıp sağ kat holüne dönüldüğünde sol kolda kalan ilk bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt $84 m^2$ büyüklüğündedir.

55 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 4. normal kata çıkılıp sağ kat holüne dönüldüğünde sol kolda kalan ikinci bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt $105 m^2$ büyüklüğündedir.

56 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 4. normal kata çıkılıp sağ kat holüne dönüldüğünde sağ kolda kalan ikinci bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt $90 m^2$ büyüklüğündedir.

57 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 4. normal kata çıkılıp sağ kat holüne dönüldüğünde sağ kolda kalan ilk bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt $41,5 m^2$ büyüklüğündedir.

58 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 4. normal kata çıkılıp sol kat holüne dönüldüğünde sol kolda kalan ilk bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 52,5 m² büyüklüğündedir.

59 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 4. normal kata çıkılıp sol kat holüne dönüldüğünde sol kolda kalan ikinci bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 106,5 m² büyüklüğündedir.

60 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 4. normal kata çıkılıp sol kat holüne dönüldüğünde sağ kolda kalan ikinci bürodur. Antre, 3 oda, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 105 m² büyüklüğündedir.

61 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 4. normal kata çıkılıp sol kat holüne dönüldüğünde sağ kolda kalan ilk bürodur. Antre, 3 oda, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 84 m² büyüklüğündedir.

62 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 5. normal kata çıkılıp sağ kat holüne dönüldüğünde sol kolda kalan ilk bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 84 m² büyüklüğündedir.

63 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 5. normal kata çıkılıp sağ kat holüne dönüldüğünde sol kolda kalan ikinci bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 105 m² büyüklüğündedir.

64 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 5. normal kata çıkılıp sağ kat holüne dönüldüğünde sağ kolda kalan ikinci bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 90 m² büyüklüğündedir.

65 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 5. normal kata çıkılıp sağ kat holüne dönüldüğünde sağ kolda kalan ilk bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 41,5 m² büyüklüğündedir.

67 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 5. normal kata çıkılıp sol kat holüne dönüldüğünde sol kolda kalan ikinci bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 106,5 m² büyüklüğündedir.



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekiz Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel : +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

69 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 5. normal kata çıkışlı sol kat holüne dönüldüğünde sağ kolda kalan ilk bürodur. Antre, 3 oda, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 84 m² büyüklüğündedir.

Halihazır Kullanımı (Mal Sahibi/Kıracı)

Ara taşınmaz üzerindeki 69 bağımsız bölümün tamamı Medicana Hastane İşletmeciliği A.Ş. tarafından kiralanmış olup Hastane olarak kullanılmaktadır.

Taşınmaz Görülememişse Sebebi

Değerleme konusu taşınmazların hastane içinde yer alması ve Covid 19 salgını nedeniyle incelemeler mülük sahibinin de talebi ile dışandan yapılmış olup taşınmazlar yerinde içeren incelemememiştir ve yerinde iç mekan özellikleri tespit edilememiştir. Taşınmazlar tek bağımsız bölümlü hastane içinde yer almaktadır. Değerlemede tapuya tescil edilmiş olan kat irtifakına esas proje dikkate alınmıştır.

TAŞINMAZIN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

ELEKTRİK

ŞEHİR ŞEBEKESİ	:Mevcut	SOKAK AYDINLATMASI	:Mevcut
----------------	---------	--------------------	---------

YOL

KAPLAMA	:Mevcut	DURUMU	:Bakımlı
---------	---------	--------	----------

ASANSÖR

ASANSÖR	: Mevcut	ADET	: 2
---------	----------	------	-----

MARKA	: Tespit edilememiştir.	KAPASİTE	: Tespit edilememiştir.
-------	-------------------------	----------	-------------------------

ISITMA – SOĞUTMA SİSTEMİ

ISITMA	: Tespit edilememiştir.	YAKIT TÜRÜ	: Tespit edilememiştir.
--------	-------------------------	------------	-------------------------

KLİMA	: Tespit edilememiştir.	ISITMA SİSTEMİ	: Tespit edilememiştir.
-------	-------------------------	----------------	-------------------------

GÜVENLİK

GÜVENLİK	: Personel / Güvenlik Kamerası
----------	--------------------------------

4.5. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Değerlendirmeye konu mülkler 621,29 m² yüz ölçümlü, Arsa vasıflı, 20213 Parsel üzerindeki blok yapı nizamında inşa edilmiş 3 bodrum, zemin, 5 normal kat olmak üzere toplam 9 katlı bina içerisinde yer almaktadır. Tapuya tescil edilmiş olan 25.04.1994 tarih 94/2555 sayılı mimari projesine göre; 3. bodrum

kalfa siginak, işinma merkezi, 3 bağımsız bölüm nolu dükkan ait depo alanı, 2. bodrum katta 2 adet dükkan, 1 adet depolu dükkan, 1. bodrum katta 1 çay ocağı, 11 adet dükkan, zemin katta 15 adet dükkan, 1.2.3.4.5. katlarında her bir katında 8 adet büro olmak üzere toplam 69 adet bağımsız bölüm olarak projelendirilmiştir. Bina mevcutta tek bağımsız bölümlü Hastane olarak kullanılmaktadır.

Parselde bulunan yapı için 18.10.1995 tarih ve 95/5638 sayılı yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir. İskan belgesi 3 B + Z + 5 N katlı özel hastanenin tamamlanmasına dair verilmiş olup tek bağımsız bölümdür.

Konu mülkün dijital imar arşiv dosyası içerisinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı İmar Müdürlüğü tarafından 14.09.2010 tarihli 5216 sayılı yasaya göre düzenlenmiş arazi çalışması tespit formu bulunmaktadır. Söz konusu form yapının zemin katında 4 X 35 metre büyüklüğünde imalat yaprıldığı tespit edilerek oluşturulmuştur. Mülkün dijital imar arşiv dosyası içerisinde ilgili formdan sonra düzenlenmiş yapı tatil tutanağı ya da encümen kararı bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların hastane içinde yer olması ve Covid-19 salgını nedeniyle incelemeler mülk sahibinin de talebi ile dışandan yapılmış olup taşınmazlar yerinde içerenin incelenmemiştir ve yerinde iç mekan özellikleri tespit edilememiştir. Değerlemede tapuya tescil edilmiş olan kat irtifakına esas proje dikkate alınmıştır.

4.6. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Parselde bulunan yapı için 18.10.1995 tarih ve 95/5638 sayılı yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiştir. İskan belgesi 3 B + Z + 5 N katlı özel hastanenin tamamlanmasına dair verilmiş olup tek bağımsız bölümlü olup fili mülkün fili kullanımı ile uyumludur. Söz konusu iskana bağlı ruhsat ve ruhsat eki projeler belediyeden edinilen belgeler içerisinde yer almındından incelenmemiştir. Tapuya tescil edilmiş olan proje ise 69 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Değerlemede tapuya tescil edilmiş olan proje dikkate alınmıştır.

4.7. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARI İLE HANGİ AMAÇLA KULLANILDIGI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIGI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIGI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme tarihi itibarı ile taşınmazlar tek bağımsız bölümlü hastane olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Bu bölümde, değerlendirme işlemi中的 kullanılan yöntemler, bunların kullanılma nedenleri, geçerlilik koşulları, varsayımlar, açıklanmış ve hesaplamalar yapılmıştır.

Konu mülkün değer tespitinde "Pazar Yaklaşımı"nın kullanılması uygun bulunmuştur.

5.1. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

5.1.1. PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaşırılabılır (benzer) varlıklarla karşılaşırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirtendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşımı öne/veya anımlı ağırlık verilmesi gerekliliği görülmektedir.

- değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- değerleme konusu varlığın veya buna öne/veya anımlı ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- öne/veya anımlı ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması

Yukanda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşımı öne/veya anımlı ağırlık verilmesi gerekliliği birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanması olmadığı aşağıdaki ilave durumlarda yöntemin yeterliliği irdelenmelidir.

- değerleme konusu varlığa veya buna öne/veya anımlı ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate alınmak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- değerleme konusu varlığın veya buna öne/veya anımlı ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaşırılabılır varlıkların değerlendirme konusu varlıkla öne/veya anımlı farklılıklarının, dolayısıyla da sубjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- varlığın değerini etkileyen öne/veya anımlı unsurların varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekizi Soka
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel: +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

5.1.1.1. KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

Taşınmazlar kat irtifakına esas projelerinde dükkan ve büro niteliğine sahip olup içerisinde yer aldığı bina toplam 69 adet bağımsız bölümden oluşan ve yerinde tek bağımsız bölümlü hastane olarak kullanılan bina içerisinde yer almaktadır. Değerlendirmede konu mülklerin kat irtifakına esas projeleri dikkate alınmış olup, dükkan ve büro nitelikli taşınmazlara ilişkin olarak pazar yaklaşımı ile doğru ve güvenilir degere ulaşmayı sağlayacak verilere ulaşıldığından "Pazar" Yaklaşımı kullanılmıştır.

5.1.2. FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI

Bu yaklaşıma göre; emsal teşkil etmesi amacı ile, değerlendirme yapılan gayrimenkul çevresinde satış değerleri bölgede yapılan araştırmalardan ve SOM Veri Bankası'ndan derlenerek aşağıda sunulmuştur.

ADRES	KARŞILAŞTIRILABİLİR ÖZELLİKLER	REFERANS	FİYAT (TL)	BİRİM FİYAT (TL/m ²)
SATILIK OFİSLER				
Avcılar Merkez İstanbul	Konu mülke göre daha iyi konumlu Marmara Caddesi üzerinde 5. katta yer alan, manzaranlı 100 m ² büyüklüğündeki ofis 1.000.000 TL fiyattan satışadır.	Remax Taç Gayrimenkul 0530 527 28 32	1.000.000 TL	10.000 TL/m ²
Avcılar Merkez İstanbul	Konu mülke yakın Alat İş Hanı içerisinde 4. Normal katta yer alan 20 m ² ofis 235.000 TL fiyattan satışadır.	Remax Taç Gayrimenkul 0530 527 28 32	235.000 TL	11.750 TL/m ²
Avcılar Merkez İstanbul	Konu mülke göre daha iyi konumlu Marmara Caddesi üzerinde iş hanı içerisinde 4. katta yer alan 29 m ² büyüklüğündeki ofis 275.000 TL fiyattan satışadır.	Sahibi 0 544 440 13 44	275.000 TL	9.483 TL/m ²
Avcılar Merkez İstanbul	Konu mülke göre daha iyi konumlu Marmara Caddesi üzerinde 4. katta yer alan, tadiyat görmüş bekmiş 150 m ² büyüklüğündeki ofis 1.100.000 TL fiyattan satışadır.	Nish İstanbul Turyap 0 533 597 51 30	1.110.000 TL	7.333 TL/m ²
SATILIK CADDE/SOKAK CEPHELİ DÜKKANLAR				
Avcılar Merkez İstanbul	Konu mülke yakın konumda Özdemir Pasajı içerisinde, Merkez Camii Sokak'tan giriş alan zemin kafa 58 m ² , 1. normal katta 58 m ² olan dükkan 3.250.000 TL fiyattan satışadır.	Özdemir İnşaat 0532 407 62 42	3.250.000 TL	28.017 TL/m ²
Avcılar Merkez İstanbul	Konu mülke yakın konumda Marmara Caddesi üzerinde yüksek zemin katta 50 m ² , dükkan 2.000.000 TL fiyattan satışadır.	Keleger Emaik 0 545 714 97 93	2.000.000 TL	40.000 TL/m ²
Avcılar Merkez İstanbul	Konu mülke yakın daha avantajlı konumda Namık Kemal Caddesi üzerinde zemin katta 56 m ² , dükkan 3.600.000 TL fiyattan satışadır.	Sahibi (0212) 593 93 24	3.600.000 TL	64.286 TL/m ²
SATILIK PASAJ İÇİ DÜKKANLAR				
Avcılar Merkez İstanbul	Konu mülke yakın konumda Çiğdem Caddesi içerisinde İş Merkezi içerisinde zemin katta 27 m ² olarak beyan edilen dükkan 695.000 TL fiyattan satışadır. Caddeye cephesi olmasına rağmen pasaj girişinde ilk dükkan olması nedeniyle şerifyesi yüksektir.	Sahibi 0552 151 49 48	695.000 TL	25.741 TL/m ²

Avcılar Merkez İstanbul	Konu mülke yakın konumda Reşadiye Caddesi üzerinde yer alan İş Merkezi içinde zemin katta 25 m ² olarak beyan edilen dükkan 350.000 TL fiyatından satışadır.	Doğu Emlak 0 (532) 425 53 65	350.000 TL	14.000 TL/m ²
Avcılar Merkez İstanbul	Konu mülke yakını konumda Ünal Tesktür Passajı içinde bodrum katta 13 m ² olarak beyan edilen dükkan 133.500 TL fiyatından satışta olup pazarlık paryo olmadığı beyan edilmiştir.	Sahibi 0 530 201 10 97	133.500 TL	10.269 TL/m ²

5.1.3. KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMEYE KONU GAYRİMENKULE YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER



5.1.4. EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA, EMSAL BİLGİLERİNDE YAPILAN DÜZELTMELER, DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR

5.2.1 Başlığında detayları verilen emsallerin; konumları, caddeye cepheli olup olmaları ya da pasaj içinde yer alıp almadaları, büyülüklüklerine bağlı olarak tercih edilebilirliği dikkate alınarak ve konu taşınmazlarla karşılaşıldıklararak düzeltmeye tabi tutulması uygun görülmüştür. Bölgedeki emsaller incelenerek ve bölgedeki gayrimenkul profesyonelleri ile yapılan görüşmeler sonucunda Bodrum katta ve 1. normal katta eklenmiş olan dükkanların alanları zemin kat alanına indirgenmiş olup 1. Normal katta yer alan bölümlerin birim değerinin zemin kat birim değerinin $\frac{1}{4}$ 'ü oranında olacağı kabul edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların içinde yer aldığı yapı bodrum kattan giriş almakta olup, bodrum katta yer alan 14 ve 15 b.b. nolu dükkanlar Merkez Camii Sokak'a cephelidir. Konu mülkte zemin katta yer alan dükkanlar 1. Normal kat olarak, bodrum katta yer alan dükkanlar zemin kat olarak değerlendirilmiştir.



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekizi Soka
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel: +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

Bölgede tespit edilen satılık emsallere ilişkin satış değeri düzeltme tablosu:

	DEĞER TL	Pazarlık Payı düşülmüş satış fiyatı TL	Ofis - Dükkan Alanı m ²	Ofis - Dükkan Düzeltilmiş Alanı m ²	Birim Fiyat TL/m ²	Düzeltme			Düzeltilmiş Birim Fiyat
						Büyüklük %	Konum %	Yaş %	
OFİS EMSALLERİ									
EMSAL_1	1.000.000	800.000	100	90	8.889	0%	-10%	0%	8.000
EMSAL_2	235.000	188.000	20	18	10.444	-10%	0%	0%	9.400
EMSAL_3	275.000	220.000	29	26,1	8.429	-6%	-10%	0%	7.165
EMSAL_4	1.100.000	880.000	150	135	6.519	15%	-10%	0%	6.844
SOKAK/CADDE CEPHELİ DÜKKAN EMSALLERİ									
EMSAL_5	3.250.000	2.762.500	72,5	72,5	36.103	10%	0%	0%	41.914
EMSAL_6	2.000.000	1.700.000	50,0	50,0	34.000	6%	10%	0%	39.100
EMSAL_7	3.600.000	3.060.000	56	56,0	54.643	5%	-20%	0%	46.446
PASAJ İÇİ DÜKKAN EMSALLERİ									
EMSAL_8	695.000	556.000	27	27	20.593	0%	-25%	0%	15.444
EMSAL_9	350.000	280.000	25	25	11.200	0%	0%	0%	12.880
EMSAL_10	133.500	106.800	13	13	10.269	0%	15%	0%	9.448

Konu taşınmazların emsal mülkler ile kıyaslanması sonucu konu mülkler için; ofislerin birim satış değer aralığı 6.844 TL/m² - 9.500 TL/m², Cadde/Sokak Cepheli Dükkanların birim satış değer aralığı 39.100 TL/m² - 46.446 TL/m²; pasaj içi dükkanların birim değer aralığı 9.448 TL/m² - 15.444 TL/m² olarak tespit edilmiştir.

5.1.5. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ (SONUCA ULAŞIRKEN YAPILAN TÜM HESAPLAMALARI İÇERECEK ŞEKLİNDE)

5.1.4 başlığında emsallerin fiyatları konu mülklerde kıyaslanarak konu mülkler için birim değer aralığı tespit edilmiştir. Değerleme konusu dükkanların birim değerinin tespitinde büyütük, cephe, konum, reklam kaabiliyeti ve erişilebilirlik kriterleri karşılaştırılarak şerefiyelendirme yapılmıştır.

Dükkanlar için Serefiye Tablosu

Kat	BBNo	Alan	Arsa Payı	Cephe Sayısı	Cepheier	Giriş	Cephe Reklam	Kat Erişebilirliği	Büyüklük	Toplam Şerefiye	Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)
1.B	8	28	30/2400	1	Arka	Pasaj içi	0,00%	20,00%	5,00%	25,00%	10.937,5
1.B	14	37,5	75/2400	1	Merkez	Merkez + Pasaj	10,00%	350,00%	0,00%	360,00%	40.250
1.B	15	19,5	40/2400	1	Merkez	Merkez + Pasaj	10,00%	350,00%	10,00%	370,00%	41.125
ZEMİN	21	22,5	60/2400	1	Arka	Pasaj içi	0,00%	0,00%	7,00%	7,00%	9.362,5
ZEMİN	22	10	25/2400	1	Arka	Pasaj içi	0,00%	0,00%	30,00%	30,00%	11.375
ZEMİN	27	37	75/2400	1	Merkez	Pasaj içi	10,00%	0,00%	1,00%	11,00%	9.712,5
ZEMİN	28	37,5	75/2400	1	Merkez	Pasaj içi	10,00%	0,00%	0,00%	10,00%	9.625
ZEMİN	29	19,5	50/2400	1	Merkez	Pasaj içi	10,00%	0,00%	10,00%	20,00%	10.500

Değerleme konusu büroların birim değerinin tespitinde büyüklik, cephe sayısı/aydınlanma, reklam kabiliyeti, konum ve kat erişilebilirlik kriterleri karşılaştırılarak şerefiyelendirme yapılmıştır.

Börolar için Serefiye Tablosu:

BB No	Alan	Arsa Payı	Cephe Sayısı	Cepheler	Cephe Sayısı/Aydınlanma	Cephe Reklam	Kat İrtifası	Kat Erişebilirliği	Büyüklik	Toplam Serefiye	Serefiyeli Birim Değer (TL/m ²)
54	84	15/2400	1	Merkez	0,00%	5,00%	0,00%	0,25%	2,00%	7,25%	7.507,50
55	105	15/2400	2	Merkez + sol	1,50%	6,00%	0,00%	0,25%	0,25%	8,00%	7.560,00
56	90	15/2400	2	Sol+Arka	1,50%	1,00%	0,00%	0,25%	1,00%	3,75%	7.262,50
57	41,5	10/2400	1	Arka	0,00%	0,00%	0,00%	0,25%	5,00%	5,25%	7.367,50
58	52,5	10/2400	1	Arka	0,00%	0,00%	0,00%	0,25%	4,00%	4,25%	7.297,50
59	106,5	20/2400	2	Arka + Şamli	1,50%	6,00%	0,00%	0,25%	0,00%	7,75%	7.542,50
60	105	20/2400	2	Merkez +Şamli	1,50%	10,00%	0,00%	0,25%	0,25%	12,00%	7.840,00
61	84	15/2400	1	Merkez	0,00%	5,00%	0,00%	0,25%	2,00%	7,25%	7.507,50
62	84	15/2400	1	Merkez	0,00%	5,00%	0,25%	0,00%	2,00%	7,25%	7.507,50
63	105	20/2400	2	Merkez + sol	1,50%	6,00%	0,25%	0,00%	0,25%	8,00%	7.560,00
64	90	10/2400	2	Sol+Arka	1,50%	1,00%	0,25%	0,00%	1,00%	3,75%	7.262,50
65	41,5	10/2400	1	Arka	0,00%	0,00%	0,25%	0,00%	5,00%	5,25%	7.367,50
67	106,5	20/2400	2	Arka + Şamli	1,50%	6,00%	0,25%	0,00%	0,00%	7,75%	7.542,50
69	84	15/2400	1	Merkez	0,00%	5,00%	0,25%	0,00%	2,00%	7,25%	7.507,50



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebeközü Sokak
Sosku İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel: +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

Konu mülklerin fonksiyon, konum, büyüklük, reklam kaabiliyeti, aydınlatma inşaat kalitesi ve işçiliği vb.
kriterler dikkate alınarak binim satış değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Kat	BBNo	Alan (m ²)	BB Niteliği ve Eklenileri	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Satış Değeri (TL)	Satış Değeri Yuvarlama (TL)
1.B	8	28	DÜKKAN	10.937,50	306.250	305.000
1.B	14	37,5	DÜKKAN	40.250,00	1.509.375	1.510.000
1.B	15	19,5	DÜKKAN	41.125,00	801.938	800.000
ZEMİN	21	22,5	DÜKKAN	9.362,50	210.656	210.000
ZEMİN	22	10	DÜKKAN	11.375,00	113.750	115.000
ZEMİN	27	37	DÜKKAN	9.712,50	359.363	360.000
ZEMİN	28	37,5	DÜKKAN	9.625,00	360.938	360.000
ZEMİN	29	19,5	DÜKKAN	10.500,00	204.750	205.000
4.	54	84	BÜRO	7.507,50	630.630	630.000
4.	55	105	BÜRO	7.560,00	793.800	795.000
4.	56	90	BÜRO	7.262,50	653.625	655.000
4.	57	41,5	BÜRO	7.367,50	305.751	305.000
4.	58	52,5	BÜRO	7.297,50	383.119	385.000
4.	59	106,5	BÜRO	7.542,50	803.276	805.000
4.	60	105	BÜRO	7.840,00	823.200	825.000
4.	61	84	BÜRO	7.507,50	630.630	630.000
5.	62	84	BÜRO	7.507,50	630.630	630.000
5.	63	105	BÜRO	7.560,00	793.800	795.000
5.	64	90	BÜRO	7.262,50	653.625	655.000
5.	65	41,5	BÜRO	7.367,50	305.751	305.000
5.	67	106,5	BÜRO	7.542,50	803.276	805.000
5.	69	84	BÜRO	7.507,50	630.630	630.000
Toplam					12.708.763	12.715.000

5.1.1. TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ (ANALİZ VE KULLANILAN VERİLER)

Konu mülk için kira değeri analizi yapılmamıştır.

5.1.2. FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI

Emsal bilgileri ve Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamda Haritalarından Çıkarılmış, Değerlendirmeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler Pazar Yaklaşımı 5.1.3 başlığı altında verilmiştir.



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekiz Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

5.1.3. EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA, EMSAL BİLGİLERİNDE YAPILAN DÜZELTMELER, DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNDE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR

5.2.1 Başlığında detayları verilen emsallerin; konumları, caddeye cepheli olup olmaları ya da pasaj içinde yer alıp almamaları, bayaklıları, bina yaşına bağlı olarak tercih edilebilirliği dikkate alınarak ve konu taşınmazları karşılaşınarak düzeltmeye tabi tutulması uygun görülmüştür. Bölgedeki emsaller incelenerek ve bölgedeki gayrimenkul profesyonelleri ile yapılan görüşmeler sonucunda bodrum katta ve 1. normal katta eklenisi olan dükkanların alanları zemin kat alanına indirgenmiş olup 1. Normal katta yer alan bölümlerin birim değerinin zemin kat birim değerinin %6 oranında olacağı kabul edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların içinde yer aldığı yapı bodrum kattan giriş almakta olup, bodrum katta yer alan 14 ve 15 b.b. no'lu dükkanlar Merkez Camii Sokak'a cephelidir. Konu mülkte zemin katta yer alan dükkanlar 1. Normal kat olarak bodrum katta yer alan dükkanlar zemin kat olarak değerlendirilmiştir..

5.1.4. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Değerleme konusu yapıtı taşınmaz olup proje değerlendirmesi yapılmamıştır.

5.1.5. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Değerleme konusu yapıtı taşınmaz olup proje değerlendirmesi yapılmamıştır.

5.1.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değerleme konusu yapıtı taşınmaz olup proje değerlendirmesi yapılmamıştır.

5.1.7. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerin elde edileceği kullanımıdır. Kavramın, birçok finansal varlığın alternatif kullanımının bulunmaması nedeniyle, sıklıkla finansal olmayan varlıklar için uygulanmasına karşın, finansal varlıkların da en verimli ve en iyi kullanımlarının dikkate alınacağı durumlar olabilir. En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak karlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gereklidir. Cari kullanımından farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkilenecektir. Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanım olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımından farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir. Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlendirmeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun

parçası olarak değerlendirmeye tabi tutulması halinde sahip olacağından farklı olabilir. En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtma için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/mar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karşılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretip üretmeyeceği dikkate alınır.

Değerleme konusu mülkün fili kullanımı ve iskan belgesi tek bağımsız bölümlü hastanedir. Tapuda tescil edilmiş projeye göre mülk 69 (dükkan + büro nitelikli) adet bağımsız bölümleri oluşturmaktadır. Kat irtifaklıdır. İskana esas projenin tapuya tescil edilmesi ve cins tahsisinin hastane olarak değiştirilmesi durumunda mülkün hisselenirilmesi gereklidir ki bu da bağımsız bölüm olarak satışlarına göre daha kısıtlı bir durum oluşturacaktır. Ancak bu haliyle de bağımsız bölümlerin mevcut hastane kullanımından ayrı bağımsız kullanımı mümkün olmamaktadır. Mülkün mevcut hali ile gelir üretme potansiyeli de dikkate alınarak en etkin kullanımında olduğu gözlenmektedir.

5.1.8. MÜSTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KİSMILARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazlar mevcutta tek bağımsız bölümlü Hastane olarak kullanılan bina içinde yer almaktadır. Tapuya tescil edilmiş olan projesi dükkan ve bürolardan oluşan ve toplam 69 bağımsız bölümlü yapıdır. İskan belgesi ise tek bağımsız bölümlü hastane olarak düzenlenmiştir ancak söz konusu iskana bağlı proje tapuya tescil edilmemiştir, belediyede incelenen evraklar içerisinde de yer almamaktadır. Değerleme konusu taşınmazların hastane içinde yer olması ve Covid 19 salgını nedeniyle incelemeler mülk sahibinin de talebi ile dışarıdan yapılmış olup taşınmazlar yerinde içeren incelemememiştir ve yerinde iç mekan özellikleri tespit edilememiştir. Değerlemede tapuya tescil edilmiş olan kat irtifakına esas proje dikkate alınmış olup, mülklerin bağımsız bölüm özelliğini yitirmediği ve basit tədilat ile projesine uygun hale getirebileceği kabul edilmiştir. Değerlemede mevcutki hastane kullanımına ilişkin analiz yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

6.1. FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI

Taşınmazın değer tespitinde takdir edilen değere ulaşmak için yeterli sayıda emsal bulunabildiğinden "Pazar Yaklaşımı"nın kullanılması uygun bulunmuştur..

6.2. ASGARI HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Değerleme konusu taşınmazlar mevcutta tek bağımsız bölümlü Hastane olarak kullanılan bina içinde yer alan 8 adet dükkan 14 adet büro nitelikli toplam 22 adet bağımsız bölümdür. Tapuya tescil edilmiş olan projesine göre bina toplam 69 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. İskan belgesi ise tek bağımsız bölümlü hastane olarak düzenlenmiştir ancak söz konusu iskana bağlı proje tapuya tescil edilmemiştir, belediyede incelenen evraklar içerisinde de yer almamaktadır. Değerleme konusu taşınmazların hastane içinde yer alması ve Covid 19 salgını nedeniyle incelemeler mülk sahibinin de talebi ile dışarıdan yapılmış olup taşınmazlar yerinde içerenden incelenmemiştir ve yerinde iç mekan özellikleri tespit edilememiştir. Değerlemede tapuya tescil edilmiş olan kat irtifakına esas proje dikkate alınmış olup, mülkün tamamının rapora konu olmaması nedeniyle mevcuttaki hastane kullanımına ilişkin analiz yapılmamıştır.

6.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazlar iskan belgesine göre tek bağımsız bölümlü hastane içinde yer almaktadır. Tapuya tescil edilmiş olan yapı ise 69 adet bağımsız bölümlü yapıdır. Hastane kullanımına ilişkin proje tapuya tescil edilmemiştir. Söz konusu projenin tapuya tescil edilmesi ve cins tahsisinin hastane olarak değiştirilmesi durumunda mülkün hissellendirilmesi gereklidir ki bu da bağımsız bölüm olarak satışlarına göre daha kısıtlı bir durum oluşturacaktır. Ancak bu haliyle de bağımsız bölümlerin mevcut hastane kullanımından aynı bağımsız kullanımı mümkün olmamaktadır. Fili kullanımı ile ilgili mevzuat uyarınca evrakları (tapuya iskan belgesine ilişkin projenin tescil edilmemesi dışında) tamdır.

6.4. VARSA, GAYRİMENKUL ÜZERİNDE ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ

Konu mülklerin tapu kayıtlarında Türk Ekonomik Bankası A.Ş. İehine 2 adet müsterek ipotek bulunmaktadır.



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekizi Sokak
Sosiko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

6.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VE GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOGRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEBİLECEK NİTELİKTE HERHANGI BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİC, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDА BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazların tapuda devrine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır. Mevcut kullanımının tek bağımsız bölümlü hastane olması nedeniyle gelir potansiyeline bağlı olarak yatırımcılar için cazip olmakla birlikte nihai kullanıcılar için bağımsız kullanımını kısıtlı olup alıcısı az olabileceğiktir.

6.6. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAGMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNULUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ

Değerleme konusu yapılmıştır.

6.7. DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİC HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu kat irtifaklı mülkler olup üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8. GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİR BİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazların tapudaki nitelikleri ile fili kullanım şekli uyumsuzdur. Rapor konusu taşınmazların GYO portföyüne alınması olmadığından bu konuda görüş verilmemiştir. Söz konusu uyumsuzluktan doğabilecek olası kısıtlılıklar 6.3 ve 6.5 başlıklarında verilmiştir.



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Haleskorgazi Caddesi Ebekizi Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

7. SONUÇ

7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanlarının değerlendirme konusu ile ilgili görüş, analiz ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Değerlendirmeye konu mülkün yerinde yapılan incelemede, konum, fonksiyon, büyülüklük, imar durumu, ulaşım olanakları, manzara, arsa payı, mimari özellikler, inşaat kalitesi ve işçiliği vb. sahip olduğu fiziksel şartları, değerine etki edebilecek olumlu - olumsuz kriterleri, çevrede yapılan piyasa araştırmalarını, bölgede yer alan benzer mülklerin doluluk boşluk oranlarını ve günümüz piyasa koşullarını değerlendirderek 24.01.2022 tarihli itibarıyle, peşin ve nakit kat irtifakı hakkı pazar değerlerini;

Kat	B.B. No	Alan (m ²)	BB Niteliği ve Ekleneleri	Takdir Edilen Satış Değeri (TL)	Kat	B.B. No	Alan (m ²)	BB Niteliği ve Ekleneleri	Takdir Edilen Satış Değeri (TL)
1.B	8	26	DÜKKAN	305.000	4.	57	41,5	BÜRO	305.000
1.B	14	37,5	DÜKKAN	1.510.000	4.	58	52,5	BÜRO	385.000
1.B	15	19,5	DÜKKAN	800.000	4.	59	106,5	BÜRO	805.000
ZEMİN	21	22,5	DÜKKAN	210.000	4.	60	105	BÜRO	825.000
ZEMİN	22	10	DÜKKAN	115.000	4.	61	84	BÜRO	630.000
ZEMİN	27	37	DÜKKAN	360.000	5.	62	84	BÜRO	630.000
ZEMİN	28	37,5	DÜKKAN	360.000	5.	63	105	BÜRO	795.000
ZEMİN	29	19,5	DÜKKAN	205.000	5.	64	90	BÜRO	655.000
4.	54	84	BÜRO	630.000	5.	65	41,5	BÜRO	305.000
4.	55	105	BÜRO	795.000	5.	67	106,5	BÜRO	805.000
4.	56	90	BÜRO	655.000	5.	69	84	BÜRO	630.000
TOPLAM DEĞER									12.715.000 TL

olarak tahmin ettiğimiz, bu değerle taşınmazların makul bir pazarlama süreci içinde 'Alicısı Az' olduğunu, bilgilerinize arz ederiz.

Değerleme Katma Değer Vergisi hariç tutularak yapılmış olup, Katma Değer Vergisi oranı % 18, mülklerin KDV dahil değerleri toplamı 15.003.700 TL'dir.

Raporu Hazırlayanlar

SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı
KAZIM AKKAYA
SPK Lisans No: 411103

Raporu Kontrol Eden - Onaylayan

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatma BÜYÜKBAŞ UMUT
SPK Lisans No: 400527

8. RAPOR EKLERİ

8.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN TAPU ÖRNEĞİ, PLAN, RUHSAT, ŞEMA, FOTOGRAF VE BENZERİ BİLGİ VE BELGELER

8.1.1. TAPU ÖRNEĞİ/ÖRNEKLERİ

Table 5-1-2022-14-05

BELLÉ I DELÍAM A SANTANDER GÜÜSTÜÜKELA MÖÖDIBEELI AMMÜÜDEER



Mahalle No:	014121509878	Dekirat No:	2021-12-29-15-39-10-7904288	Bağış No:	55987
AFU KAYIT BİLGİSİ					
Zemin Tipi:	Katlı/Balkı	Ade/Parsel:	0/123213		
Taşıyıcı Kimlik No:	25564221	AT Yüzdeğim(m2)	621.29		
İ/İç:	İSTANBUL/AVCILAR	Boşmazlık Belüm Nöbet:	DÜKKAN		
Kurum Adı:	Avcılar	Bedensiz Bulun But			
Mahalle/Köy Adı:	AVCILAR	Yerleşim:			
Mənzil:		Bağışlı Bulun Het			
Cin/Sofya No:	6171061955	Yüzdeğim:			
Kayıt Durum:	Aktif	Blok/Kad/Carip/BBNec:	/1_ECCORUM/078		
		Arazi Payı/Peyzete:	30/2400		
		Ana Taşıyıcı Nöbet:	ARSİ		

Kıymet Oluşturan: FATMA BÜYÜKBASUMUT

S/Bİ	Açıklama	Müşk/Lefler	Tesis Kütüphane Yermeye	Teknik Sabitleri Taahh Yemeye
Beyan	YÖP JANI Çarşılı 1996/2. Seviyesi, Yönetmeli Planları Belirleme			

卷之三

PLAY



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekuzi Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmansbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

2 / 4

(Hisse) Sistem No	Müşteri	El Birliği No	Hisse Piy/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebabi-Tarih-Yevmiye
12/695763	(SN: 7852155) AZTEK TEKNOLOJİ URÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği 08-03-2011 4147

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

SOM-2112-38417
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş. DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-REV-1 ref no'lu sözleşmə kapsamında hazırlanmışdır. Tarihi smagia kulanılmazdır. İstifadə etmək qadağanlaşdır.

COMİC E-SALGILAYTRIM Page 6 / 1773
Som Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri Ticaret A.Ş.
34363, Osmansbey, Şişli, İstanbul
Tel: +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
E-mail: info@somdegerleme.com
Məzdiyəsiz VD: 650 0000-248
Mənzənə №: 9454-19011-001-8252



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANışMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekizi Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslim Tarih - Yev
(SN:2334) TÜRK İKONOMİ BANKASI A.Ş. VRN: 8760043420	Evet	1985000.00 TL	Yıllık %75 değişken	1/0	F.B.K.	Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940
İsteğenin Kondadığı Hisse Bilgisi						
Tasnimat	Hisse Pay/ Payda	Borclu Malik		Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Tenkir Sebebi Tarih Yev
Avcılar - AVCİLAR - (Aktif) - 20213 Parsel - B nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1985000.00 TL	14-08-2009 12:22 - 17940	Avcılar - -

3 / 4

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
Fon: 0412 233 51 54
P.T.O. : 0412 233 51 54
E-mail: www.somdegerleme.com
Web: www.somdegerleme.com
V.D. 893 2000 248
Mak. No.: 0412 233 51 54

Page 82 of 175

卷之三

Alacaklı	Müşterek MİT	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesil Tarihi - Yev
(SN 2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN:8760043420	Evet	2986000,00 TL	%75	2/0	F.B.K.	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873
İpotekin Komulduğu Hisse Bilgisi						
Tasınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Mülk	Mülk Borç	Tescil Tarihi - Yev	Tekin Sebebi	Tarih Yev
Avcılar - AVCİLAR - (AKHİ) - 20213 Parsel - 8 nolu Bina - Bulut	1/1	(SN-7852155) AZTEK TEKNOLOJİ URUNLER TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	2986000,00 TL		Avcılar - 22873	14-11-2018 13:47 -

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak, veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden>) KGXC8BXIqDp kod alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



COM KURUŞ İSTİYATI Page 8 of 10 SERİ
VE GEMİ MÜHENDİSLİK UZMANLARI TİCARET A.Ş.
İnternet: www.kurusticaret.com E-mail: kurusticaret@turknet.com.tr
Telefon: +90 212 51 54 71 65 Faks: +90 212 5201 91 20
Web: www.kurusticaret.com
Makam İndirim Kodu: 050 0200 228
Kullanıcı No.: 99999999999999999999

Tarih: 5-1-2022-14:06


BÜYÜK TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMACI İDİR.


Kayıdı Oluşturulan FATMA BÜYÜKBAŞ UMUT

Maklûm No	Dekanat No	Başvuru No
014121559868	2021-12-29-15:40:11.547344	55986

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlıtakı	Ada/Parsel:	0/20213
Tapınak Kimlik No:	25664193	AT Yüzdeci(m2):	621.29
İl/İlçe:	İSTANBUL/AVCILAR	Bağımız Bölüm Niteliğ:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Avcılar	Bağımız Bölüm Brüt	
Mahalle/Köy Adı:	AVCILAR	Yüzdeci(m2):	
Mevki:	-	Bağımız Bölüm Net:	
Cih/Sayfa No:	6177/60065	Yüzdeci(m2):	
Kayıtlı Durum:	Aktif	Blok/Kat/Giriş/BBN No:	/1 BODRUM//14
Arsa Fiy/Piyada:	75/2400	Arsa Fiy/Piyada:	
Ana Taşıpmaz Niteliğ:	ARSA	Ana Taşıpmaz Niteliğ:	

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/Bİ	Açıklama	Malik/Lehhar	Tesis Kurum Tarih-Yemiye	Terkin Sebebe-Tarih-Yemiye
Beyan	Y PLANI 04/04/1995; Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi	-	-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

174



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekizi Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel: +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

2 / 4

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	MeteKare	Toplam MetreKare	Edilme Sebebi-Tarih-Yeri/İye	Tekin Sebebi-Tarih-Nevmiye
127695762	(SN 7852155) AZTEK TEKNOLOJİ URÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişilerin Ünvan Değişikliği 08.03.2011 4147	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

SOM-2112-38417
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-REV-1 ref no lu sözleşme kapsamında hazırladı. Fertî amaçla kullanılmaz, kopyalanmaz, pogalılmaz.

LAM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
Page 85 of 170
Signature Date: 30.12.2021
Signature ID: 2112371
Signature Type: 1
Signature Date: 30.12.2021
Signature ID: 2112371
Signature Type: 1



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekizi Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel: +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

Ipotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sra	Süre	Tesil Tarih - Yev
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN:8760043420	Evet	1985000,00 TL	yıllık %7,5 değiken	1/0	F.D.K.	Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940
İpoteğin Kuralduğu Hisse Bilgisi						
Tasnimz	Hisse Payı/ Payda	Borcu Malık		Malik Borç	Tesil Tarih - Yev	Tesil Sebebi Tarih Yev
Avcılar - AVCIALAR - (Akad) - 20213 Parsel - 14 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:78502155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRDÜLLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1985000,00 TL	14-08-2009 12:22 - 17940	Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940

3 / 4



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekiz Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel: +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

İpoteğ						
Alacaklı	Müşterek Mı?	Borç	Faiz	Deneme Sınırı	Süre	Tesdi Tarih - Yev
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VCN: 8760043420	Evet	2986000.00 TL	%75	2/0	F.B.K.	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873
İpotekin Konutdoluğu Hisse Bilisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terken Sebebi	Tarih Yev
Avcılar - AVÇILAR - (Avcılar) - 20213 Parsel - 14 nolu Bağ Bölüm	1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	2986000.00 TL	14-11-2018 13:47 - 22873	Avcılar -	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapuanasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden>) _L8DvqBCEBO kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.





KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekiz Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel: +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

Tarih: 5-1-2022-1406

HU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAMIŞTADIR BİLGİ AMACI İDİR.



Kayıt Oluşturulan: FATMA BÜYÜKBAŞ UMUT

Makbuz No	Dekanat No	Başhurı No
014121559858	2021-12-29-15 56 27 269050	55985

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlı/Ufaklı	Adı/Parsel:	0/2021/3
Taşınmaz Kimlik No.:	25710565	AT Yüzdeğirmeni(m ²):	621,29
İl/İlçe:	İSTANBUL/AVÇILAR	Bağımsız Bölüm Niteliğ:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Avcılar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzdeğirmeni:	
Mahalle/Köy Adı:	AVÇILAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzdeğirmeni:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Gürs/BBNo:	/1 BODRUM/15
Çı/Sayfa No:	617/60966	Arta Pary/Radya:	40/2400
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınamaz Niteliğ:	ARSÅA

TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/Bİ	Açıklama	Malik/Lâhiât:	Tesis Kurum Tanı- Yemiye	Terkin Sebabi- Tarihi- Yevmiye
Beyan	Y PLANI/04/1995/Şablon: Yönetlim Planının Belirlenmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 4



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebeköz Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel: +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

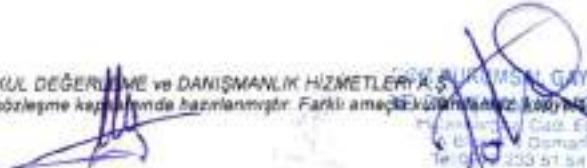
(Hisse) Sayı No	Malik	Eti Birinci No	Hisse Sayı/ Payda	Mehrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih- Yeri/mije	Tercih Sebebi- Tarih-Yeri/mije
12/695765	(SN 7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kısaltıkların Uzun Değişikliği 08-03-2011 4147	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

SOM-2112-38417
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-REV-1 ref no lu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amelikliliklerdeki kayıtları somdegerleme.com.tr adresinden inceleyebilirsiniz.

Page 59 of 175


Hukuki ve İdari Tıpkı Sosyal İktisadi Mühendislik
& İmalat A.Ş. Osmanbey 34363 İSTANBUL
Te: 0212 233 51 54 Fax: 0212 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
E-mail: info@somdegerleme.com
Mersis No: 184543320-48224-6258



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekizi Soka
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

İpotek						
Aldıcakı	Müşterek Mıktarı	Borç	Faiz	Derece Sayı	Süre	Tesisi Tarih - Yev
(SN:2734) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN:8760042420	Evet	1985000.00 TL	yıllık %7,5 değişken	1/0	F.D.X.	Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940
İkinci Konutlu Hissə Bilgisi						
Tanınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Mülk	Malik Borç	Tescili Tarih - Yev	Tescil Sebabi Tarih Yev	
Avcılar - AVCIALAR - (Akıllı) - 20213 Parsel - 15 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ Ürünleri Ticaret Anonim Şirketi V	1985000.00 TL	Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940	14-08-2009 12:22 - 17940	



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Haleskargazi Caddesi Ebekizi Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:5,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

Ipotek					
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Denece Sure	Tesis Tarihi - Yev
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN:8760043420	Evet	2985000.00 TL	%75 değişken	2/0	F.B.K. Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873
Ipotekin Konutlu Hisse Bileti					
Tasnimmaz	Hisse Payı/ Payda	Borclu Malik	Malik Borç	Tezci Tarihi - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Avcılar - AVCILAR - (Aktif) - 20213 Parsel - 15 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ (İRÜNLƏRİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ) V	2985000.00 TL	- Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden>) KDE1_wBCT5a kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



GÖR KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ İCAPET A.Ş.

30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-REV-1 ref numaralı sözleşmeyi kabul etti ve onayladı.
Farklı amaçla kullanılmamalıdır. Kopyalanamaz, çoğaltılamaz.
www.kotmeparami.com
Məktəbyə V.D. 655 0000 269
Verilis №: 1454-2028-FRM-2028



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekiz Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:56,
34363, Osmangazi, Şileli, İstanbul
Tel: +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
www.semdegerleme.com
info@semdegerleme.com

Page 5-1-2022-1407

POLICE TOP LAM & SAWADAN OISMAN TAKIP EKI CI AMACI 1018



KAYDI OLUŞTURAN: FATMA BÜYÜKBAS UMUT

Mankıbüz No	Dekomİ No	Başyuru No
014121559048	2021-12-29-15.55.31.314251	55584

TANDEM KARYOTI BILGESİ

Zemin Tipi:	Katlı/İfakı	Ada/Parsel:	01/20213
Taşınmaz Kimlik No.:	25564189	AT Yüzölçüm(m²):	621,29
İl/İlçe:	İSTANBUL/AVCILAR	Bağımsız Bölüm Niteliğe:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Avcılar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AVCILAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/Baño No.:	/ZEMİN/21
CİU/Sıvıfa No.:	617/60972	Araza Fiyat/Piyada:	60/2400
Kayıtlı Durum:	Aktif		

TASINMAZA AIT SEBH BEYAN | ETI FEAK BI GILEB

Sıra No	Açıklama	Mahkeme/Lehçe	Tesis Kunum Tarih- Yeri	Teknik Sebebi- Tale- Yemeye
Beyan	YÖPLANI 04/04/1995(Şahlon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hissel) Sistem No	Malik	El Birinci No	Hisse Pay/ Paydo	Metrekare	Toplam Metrekare	Edilene Sebetsi-Tarih-Yer miye	Terkin Sebetsi-Tarih-Yer miye
127695750	[SN: 7852155] AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tuzel Kışıklıkları Unvan Değişikliği 08-03-2011 4147	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekizi Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:5,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

İpoteğ						
Alecalı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN:8760043420	Evet	1985000,00 TL	yıllık %75 değişken	1/0	F.B.K.	Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940
İpoteğin Komülüğü Hisse Bilisi						
Tasnimaz	Hisse Pay/ Payda	Borcdu Malik		Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Tekin Sebebi Tarih Yev
Avcılar - AVCİLAR - (Akif) - 20213 Parsel - 21 nolu Baş. Bölüm	1/1	(SN:7952155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1985000,00 TL	14-08-2009 12:22 - 17940	Avcılar -

3 / 4



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekiz Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel: +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

İpotek						
Aracaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tescil Tarih - Yer
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN 81760043420	Evet	2986000.00 TL	%75	2/0	F.B.K.	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873
İpoteğin Kuralduğu Hisse Bilgisi						
Taşımaz	Hisse Payı/ Payda	Böülü Meirk		Malik Borç	Tescil Tarih - Yer	Tekin Sebeti Tarih Yer
Avcılar - AVCİLAR - (Abit) - 20213 Parsel - 21 nolu Bağ - Bölüm	1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ (IR)İLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	2986000.00	TL	14-11-2018 13:47 - 22873	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapuanasayfasından (<https://webtapu.tkpm.gov.tr adresinden>) **MWWzP7xdZyl** kodunu Online İstemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



SOM-2112-38417
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-REV-1 ref numaralı sözleşmeyi kabul etmiş ve hazırlanmıştır. Farklı amaca kullanılmamak koşuluyla somdegerleme.com.tr adresinde saklanır.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME Page 25 of 175
Tesisatçı: 2333 51 54 Faks: 0212 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Müşavirlik V.D. 993 0000 248
Vaka No: 9454-3323-8524-8258

Tarih: 5-1-2022-14:07

BU BEGE TOH AM A SAYEDMAN DIL SEMAKI ADIPHI CI AMCI ULP



KAYIT OLUSTURAN: FATMA BÜYÜKBAŞ UMUT

Makbuz No	Dekont No	Bayuu No
014121559838	2021-12-29-155450233838	55983

TANDEM KINETIC BLOCKS

Zemin Tipi:	Kalıtfaklı	Adi/Parsel:	0/20213
Taşınmaz Kimlik No:	25664190	AT Yüzölçüm(m2):	621,29
İl/İlçe:	İSTANBUL/AVCILAR	Bağimsız Bölüm Niteliğe:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Avcılar	Bağımsız Bölüm Bedi:	
Mahalle/Köy Adı:	AVCILAR	Yüzölçümü:	
Meylik:	-	Bağımsız Bölüm Net:	
Cilt/Sayfa No:	617/60973	yüzölçümü:	
Keyif Durum:	Aktif	Blok/Kat/Giriş/BBNcc:	/ZEMİN/0/22
		Arsa Pay/Fiyatsı:	25/2400
		Ara Tutarı/Netlik:	ARSÄ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Sı/Bı	Açıklama	Məlik/Lətilar	Təsis Kurum Tərəf- Yevmisiye	Terkin Sebebi- Tərəf- Yevmisiye
Beyan	Y.PLANI-04 /D4/1995/ Şəhərin Vəzifələrinin Planının Belirləşməsi)			-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebabi-Tarih-Yeri	Tekin Sebebi- Tarih-Yevmiye
127695761	(SN 7852155) AZTEK TEKNOLOJİ Ürünleri Ticaret Anonim Şirketi V	-	1/1	0.00	0.00	Tuzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği 08-03-2011 4147	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANışMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekizi Soka
Soska İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

Ipotek						
Alacaklı	Müşterek Mı?ı?	Borç	Faiz	Denece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN 8750043420	Evet	1985000.00 TL	yıllık %7,5 değinden	1/0	F.B.K.	Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940
İpoteğin Konutlu Hisse Bölüğü						
Taşınamaz:	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik		Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Teklif Sebebi Tarih Yev
Avcılar - AVCILAR - (Aktif) - 29213 Parcel - 22 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ Ürünleri Ticaret Anonim Şirketi V		1985000.00 TL	Avıclı - 14-08-2009 12:22 - 17940	

İpoteğ						
Aracı	Müşterek Mif?	Borç	Faiz	Düzence Sıra	Süre	Teslim Tarih / Yer
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VCN: 8760043420	Evet	2986000.00 TL	%75 değisken	2/0	F.B.K.	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873
İsteğen Konutbulğu Hisse Bilgi:						
Tanımlamaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik		Malik Borç	Tescili Tarih - Yer	Tercih Sebebi Tarih Yer
Avcılar - AVCILAR - (Akbf) - 20213 Pairsel - 22 numu Bağ Bölüm	1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ İNTERNETİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		2986000.00 TL	14-11-2018 13:47 - 22873	Avcılar - Avcılar - 22873

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak,
veya Web Tapuanasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden>) f0htXKSpPh kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Yanith 31-12-2021-1b.07

BÜYÜK TOPLAM 4 SAYFADAN OLUSMAYTA DİREKT BİLGİ ALMAKİ İDİR.

KAYDI OLUŞTURAN: FATMA BÜYÜKBAS UMUT

Maklumat No	Dekont No	Baptury No
014121559028	2021-12-29-15:53:53:326311	55982

TAPAU KAWIT BULGSI

Zemin Tipi:	Kalınlıktaki	Adia/Parcel:	0/20213
Təqdimat Nömrəsi:	25664175	AT Yüzölçüm(m²):	621,29
İl/İlçe:	İSTANBUL/AVCILAR	Bağimsız Bölüm Niteliğ:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Avcılar	Bağimsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Məhər/İñay Adı:	AVCILAR	Bağimsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Məvki:	-	Blok/Kat/Fərg/BBNö:	/ZƏMİN/27
Cilt/Sayıda №:	617/60978	Antara Fiyat/Piyada:	75/2400
Kayıtlı Durum:	Aklif		

IASINMAZA AIT SEBH BEYAN | BT TEAK BI GII EBI

S/B/i	Açıklama	Malik/Lehar	Tesis Kullanımları Yemmiyo	Terkin Sebebi Tarih Yemeğe
Beyan	Y/PLAN-04/04/1995 Sübleni: Yönetmeliğin Belirtimeleri)			-

MUDIKYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sayımlı No	Malik No	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih- Yeri/İp	Tekin Sebebi- Tarih-Yeri/İp
127695738	(SN:7852115) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	0,00	0,00	Tuzel Kişiliklerin Uzman Değişikliği 08-03-2011 4147	

MINI K'YETE ALT BEHN BH GEB



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANışMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekizi Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel: +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

İpotek						
Alicaktı	Müşterek Müşteri	Borc	Faiz	Denece Sira	Süre	Tescil Tarih - Yer
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN: 8760043420	Evet	1985000.00 TL	yıllık %7,5 değilken	1/0	F.B.K.	Avcılar - 14.08.2009 12:22 - 17940
İkinciye Konadoluğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borcu Malik		Malik Borç	Tescili Tarih - Yer	Təkin Sebebi Tarih Yer
Avcılar - Avcılar - (Akib) - 20213 Parsel: 27 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7892155) AZTEK TEKNOLOJİ Ürünleri Ticaret Anonim Şirketi V		1985000.00 TL	Avcılar - 14.08.2009 12:22 - 17940	

3 / 4



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekizi Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel: +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

Ipotek						
Alocaktı	Müşterek Mı?	Borç	Faiz	Derece Sırası	Süre	Tescil Tarih - Yer
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VCN: 6760043420	Evet	2986000.00 TL	%7,75 değişken	2/0	F.B.K.	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873
İpotekin Kuraldığı Hisse Bilgisi						
Tasnimaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik		Malik Borç	Tescil Tarih - Yer	Tekin Sebebi Tarih Yer
Avcılar - AVCILAR - (Avcılar - 20213 Posta - 27 nolu Baş. Bölüm 1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	2986000.00 TL		2986000.00 TL	14-11-2018 13:47- 22873	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak
veya Web Tapuanasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden>) wpaNIWY4Q0f kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş. Cad: 6 No: 12/1 Sok: 5/1 M: 1
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
T.C. 12.03.01.54 - Faks: 0212 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Hesap İyileşme V.İ.F. 283.000.014
Müraciye No: 8452-3103-7624-8070



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskarpaşa Caddesi Ebekizzi Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

BÜYÜKŞEHİR TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMACI İDİR



Tarih: 31-12-2021-16:08



Kayıdı Oluşturan: FATMA BÜYÜKBAŞ UMUT

Makluz No	Dekonu No	Bayku No
0141215599818	2021-12-29-15:52:36 182758	55981

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlı/İfakı	Adası/Feragut:	0/20/213
Tanınmış Kimlik No:	25664176	AT Yüzdeğim(m2):	621,29
İl/İlçe:	İSTAMBUL/AVCILAR	Bağımsız Bölüm Niteliğ:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Avcılar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzdeğim:	
Mahalle/Köy Adı:	AVCILAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzdeğim:	
Merkil:	-	Blok/Kat/Giriş/BBN No:	/ZEMİN//26
Ok/Sayfa No:	617/60979	Araße Paly/Parydo:	75/7400
Kayıt Durum:	Aktif	Araße Tıpkı/İtfaiye Niteliğ:	ARSAS

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Sı/No	Açıklama	Malik/Lehirler	Tesis Kurum Tanıh-Yemiyile	Tekin-Sebabi-Tarih-Yemiyile
Beyan	Y/PLANI 04/04/1995(Şablon: Yönetm. Planının Belirlenmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekizi Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel: +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edilme Sebidi-Tarih-Yemiye	Terkin Sebidi- Tarih-Yevmiye
127695759	(SN 7852155) AZTEK TEKNOLOJİ URUNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1/1	0.00	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği 08-03-2011 4147	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

SOM-2112-38417
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.
30.12.2021 tarihli SOM-TOT-2112371-REV-1 ref no'lu sözleşmeye kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılmazsa geçerlilik süresi 12 aydır. İlgili bir soru veya sorun varsa, 0212 233 51 54 - 233 52 54
Telefon: +90 212 231 91 39 Faks: +90 212 231 81 39
www.somdegerleme.com
E-posta: info@somdegerleme.com
Nakkaş No.: 0454-5323-0074-1258

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.
30.12.2021 tarihli SOM-TOT-2112371-REV-1 ref no'lu sözleşmeye kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılmazsa geçerlilik süresi 12 aydır. İlgili bir soru veya sorun varsa, 0212 233 51 54 - 233 52 54
Telefon: +90 212 231 91 39 Faks: +90 212 231 81 39
www.somdegerleme.com
E-posta: info@somdegerleme.com
Nakkaş No.: 0454-5323-0074-1258



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskarpaşa Caddesi Ebekizi Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

Ipotek						
Aracaklı	Müşterek Mi?	Borc	Fazla	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yer
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI	Evet	1985000.00 TL	yılık %75 değeriken	1/0	F.B.K.	Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940
İpoteğin Kandiliği Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik		Malik Borç	Tescil Tarih - Yer	Tekin Sebebi Tarih Yer
Avcılar - AVÇILAR - [Avcı] - 20213	1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ Ürünleri Ticaret Anonim Şirketi V		1985000.00 TL	14-08-2009 12:22 - 17940	Avcılar -
Parsel - 2B no:1 Bağ. Bölüm						

3 / 4

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
SOM-21 MİLLİ İŞLETİM HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Form:040 / Fazla: 1.4 / Dosya No: 040215 Mİ
PR-001 / Sayı: 1.4 / Tarih: 14-08-2009 / İSTANBUL
30.08.2009 Tarihli SOM-TD7-2012377-REV-1 ref no: sözleşme kapsamı dışına hazırlanmıştır.
Farklı amaçta kullanılmaz, kopyalanamaz, poşatılmaz
Merket No.: 1454-3229-4424-8074



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekiz Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

İpotek						
Aracaklı	Müşterek Mıktar	Borç	Fazıl	Derece Sırası	Süre	Teslim Tarihi - Yev
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN: 8760043420	Evet	2986000.00 TL	%75 değinden	2/0	F.B.K.	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873
İpoteğin Konutduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarihi - Yev	Tenkîn Sebebi	Tarih Yev
Avcılar - AVCILAR - (Akıllı) - 20213 Parcel - 2B nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ Ürünleri Ticaret Anonim Şirketi V	2986000.00 TL	14-11-2018 13:47 22873	Avcılar - Avci	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taraarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webiaptu.tkgm.gov.tr> adresinden) e9bvYYWcNt4B kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



GÖM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
Ebatlı İmza: Ebenbu İmzalı Sıfır İmza
Tarih: 30.12.2021 İmza Fark: 0000000000000000
Web: www.somdegerleme.com
Mobil: 0532 233 44 00
Nemar No: 0454-1973-4401-02-58



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekizzi Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

BÜYÜKTOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.



Tarih: 31-12-2021-16:13



Kayıdı Oluşturan: FATMA BÜYÜKBAS UMUT

Makluz No	Dekont No	Başvuru No
014121559808	2021-12-29-15:51-04-809631	55980

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlıtfakı	Adı/Parsel:	0/20213
Təqənnüt Kümik №:	256-4163	AT Yüzölçümü(m²):	621,29
İlliqec:	İSTANBUL/AVCILAR	Bağımsız Bölüm Niteliğ:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Avcılar	Bağımsız Bölüm Birimi:	Yüzölçümü:
Mahalle/Köy Adı:	AVCILAR	Bağımsız Bölüm Nö:	
Mevki:	-	Yüzölçümü:	
Citt/Sayfa №:	617/6/0080	Blok/Kat/Sıra/BB №:	/ZEMİN/7/29
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Pay/Piyada:	50/2400
		Ana Tətbiqməz Niteliğ:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞƏRH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/Bİ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tətbiq Yevmiye	Terkin Sebəbi Tərəf Yevniye
Beyan	Y PLANI 04/04/1995(Səbəb: Yönetim Planının Belirlənilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 4

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Fiyatı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebidi-Tarih-Yeriniye
127695757	(SN 7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1/1	0,00	0,00	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği 08-03-2011 4147	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

**Halkaskargazi Caddesi Ebekizı Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel: +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com**

801ek

İpotek						
Aracı	Müşterek Müşteri	Borç	Faiz	Berece Sira	Süre	Tescil Tarih - Yer
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN 8760043420	Evin	1985000.00 TL	yıllık %7,5 değişken	1/0	F.B.K.	Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940
İnşaatın Konandığı Hisse Bilgisi						
Tasnimaz	Hisse Pay/ Payda	Borclu Malik	Malik Borç		Tescil Tarih - Yer	Tercih Sebebi Tarih Yer
Avcılar - AVCILAR - (Aktif) - 202113 Parsel - 29 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜNLÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1985000.00 TL		Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940	

notes

Alacaklı	Müşterek MİT	Borç	Fazlı	Derece Sıra	Tescil Tarih - Yev
(SN:2334) TURK EKONOMI BANKASI A.Ş. VKN 876043420	Evet	2986000.00 TL	%75 değisen	2/0	F.B.K. Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873
İpoteğin Kuralduğu Hisse Bilgisi					
Tasınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borcuk Məlik	Məlik Borç	Tescil Tarih - Yev	Təcdir Sehəri Tarih Yev
Avcılar - AVCILAR - (Aktif) - 202113 Farsel - 29 nöklü Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ URUNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	2986000.00 TL	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratacak veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) WeREmnMYBNS kodunu Online İşlemler alanına vazarak dönüştürilebilirsiniz.



BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUSMaktadir BILGI AMAcLIDIR.



14

KAYDI OLUŞTURAN: FATMA BÜYÜKBAŞ UMUT

Makluz No	Dekont No	Baqyuu No
0142155971	2021-12-29-154921-116839	55979

TAUZU KAYIT BILGİSİ	
Zemin Tipi:	Kalınlığı: 256641:26
Taşınmaz Kimlik No:	AT YÜZDÇAN/(n2): 621-29
İl/Vilayet:	Bağışsız Bölüm Niteliğe BÜRO
Kurum Adı:	Bağışsız Bölüm Brüt YüzDönemi:
Mahalle/Köy Adı:	Bağışsız Bölüm Net
Mevki:	YüzDönemi:
Cilt/Sayfa No:	Blok/Kat/Ustası/BBNo: /4//54
Kayıt Durum:	Arsa Pay/Piyada: 15/2400
	Ana Taşınmaz Niteliğe ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Sı/Bil	Açıklama	Mallık/Lefter	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Tekin-Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y.PLANYD/04/1995/ Şahitlik: Vâremîm Paşının Belirtimesi)			-

MULTİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Belişi No	Hisse Payı / Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebeti-Tarih-Yeri/İyeme
127695755	(SN 7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	0.00	0.00	Tuzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 08-03-2011 4147

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

Z / 4



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebeköz Soka
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6.
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

İpoteğ						
Aracaklı	Müşterek Mif?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN 2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN 8760043420	Evet	1985000.00 TL	yılık %75 değişken	1/0	F.B.N.	Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940
İpoteğin Kendindüğü Hisse Bilgisi						
Təsirnəz	Hisse Pay/ Payda	Borclu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Təkin Sebəti Tarih Yev	
Avcılar - AVCIALAR - (AKTİF) - 20213 Parsel - 54 nolu Bağ. Bölüm	1/1	SR/7852155 AZTEK TEKNOLOJİ Ürünleri Ticaret Anonim Şirket İV	1985000.00 TL	Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940		

3 / 4

SOM-KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
FİNANSAL HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Faks: 0212 233 52 54 | E-mail: somdegerleme.com | Web: www.somdegerleme.com
PR-007
30.12.2027 tarihli SOM-TDT-2112377-REV1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılmaz, kopyalanmaz, çoğaltılmaz.

Page 114 of 175



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANışMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekiz Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel: +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

Ipotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Fazıl	Derece Sıra	Süre	Tescil Tarih - Yer
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN:8760043420	Evet	2985000.00 TL	%75 değiken	2/0	F.B.K.	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873
İpoteğin Kullanıldığı Hisse Bilgisi						
Tasnimmaz	Hisse Payı/ Payda	Borcu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yer	Terkin Sebebi	Tarih Yer
Avcılar - AVCİALAR - (Aktif) - 20213 Parsel - 54 nolu Bağ - Bölüm	1/1	(SN:78552155) AZTEK TEKNOLOJİ (ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	2985000.00 TL	14-11-2018 13:47 - 22873	Avcılar - Avcılar -	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden>) Co4T57mizle kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

SOM-2112-38417
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANışMANLIK HİZMETLERİ A.Ş. İle Çatı Ebekiz Sok. Sosko İş Merkezi A Blok Kat:6, 34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul Tel: +90(212) 233 51 54 - 233 52 54 Fax: +90(212) 231 91 39 Web: www.somdegerleme.com E-mail: info@somdegerleme.com

30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında sunulmaktadır. Farklı smach kodları kullanılmış, kaynak kodları çoğaltılmamıştır.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANışMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.
İle Çatı Ebekiz Sok. Sosko İş Merkezi A Blok Kat:6, 34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel: +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
E-mail: info@somdegerleme.com
NCCD İmzalı V.T. 1093.000.0248
Dersis No: 9411533039-2021-0001



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekizis Sok.
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

BU BEĞEDE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAMAKTADIR BİLGİ AMACI ĐİÐİR
webİapu

Tarih: 31-12-2021 16:14

Kayıdı Oluşturan: FATMA BÜYÜKBAS UMUT

Maklûz No	Dekont No	Baþvuru No
014121559787	2021-12-29-15:47:03:246370	15978

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemîn Tipi:	Katlı/Büyük	Aða/Parsel:	0/20213
Tesânnuz Kimlik No:	25664127	AT Yüzölçüm(m ²):	621,29
İlçe:	İSTANBUL/AVCLILAR	Baðlamanz Bölüm Niteliði:	BÜRO
Kurum Adı:	Avciðar	Baðlamanz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AVCLILAR	Baðlamsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Diríks/BB No:	/4/55
Cilt/Soyfa No:	617/61006	Arsâ Payı/Payda:	15/2400
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taþırmaz Niteliði:	ARSÅ

TAÞINMAZA AÐT ÞERH BEYAN İRTÝFAK BİLGİLERİ

S/Bil	Açıklama	Malik/Lehtar:	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y PLANI 04/DA/1995, Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		-	-

MÜLKÝET BİLGİLERİ

1 / 4



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekizi Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel: +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

(Hisse) Sistem No	Malik	Eti Birimi No	Hisse Payı / Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebidi-Tarih-Yemeye	Terkin Sebidi-Tarih-Yemeye
127695756	[SN 7852155] AZTEK TEKNOLOJİ DÜNYELERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	0.00	0.00	Fizel Kışıklıkların Ülkenin Değişikliği 08-03-2011 41.47	

MÜLKİYEYE AIT REHİN BİLGİLERİ

274

SOM-2112-38417
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.
30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-REV-1 ref no lu sözleşme kapsamında hazırlanan. Farklı amaciyla kullanılmaz, kopyalanmaz, çoğaltılmaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.
Tel: 0212 233 51 54 Fax: 0212 231 91 39
www.somdegerleme.com
Mobil: 0532 630 0010 249
Masa no: 0544-3323-8804-8948

İpotek						
Aracaklı	Müşterek Mı?	Borç	Faiz	Derece Sınırı	Süre	Tesis Tarih - Yer
(SN 2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN 8760042420	Evet	1985000,00 TL	Yıllık %7,5 değişken	1,0	F.B.K.	Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940
İpotekin Konutduyu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borcu Malik		Malik Borç	Tescil Tarih - Yer	Tekin Sebebi Tarih Yer
Avcılar - AVCIALAR - (Aktif) - 20213 Parsal - 55 nolu Bloğ. B Blokum	1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ Ürünleri Ticaret Anonim Şirketi V		1985000,00 TL	14-08-2009 12:22 17940	Avcılar -



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekizi Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:5,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

İpoteğ						
Alacaklı	Müşterek Mı?	Borç	Fazıl	Denece Şra	Süre	Tescil Tarih - Yev
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN: 8760043420	Evet	2986000.00 TL	%75 değişken	2/0	F.B.K.	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873
İsteğen Kimi Düğüne Hisse İlgisi						
Taşınamaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik		Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Təkin Sebəbi Tarih Yev
Avcılar - AYÇILAR - (AKM) - 20213 Parsel - 55 enbu Bağ. Bölüm	1/1	[SN:7852155] AZTEK TEKNOLOJİ ŞİRKİTLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		2986000.00 TL	14-11-2018 13:47 - 22873	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak,
veya Web Tapuanasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden>) 4XnzuelOfCJ kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.





KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekiz Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

Tarih: 31-12-2021-16:18

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUSMaktadır BİLGİ AMACI İNTRİ



Kayıt Oluşturulan: FATMA BÜYÜKBAŞ UMUT

Makbuz No	Dekirni No	Başvuru No
01412159777	2021-12-29-12.13.06.8588005	55977

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlı/İtfai	Adası/Parset:	0/2021/3
Tasınmaz Kimlik No.:	25664119	AT Yüzölçüm(m2):	621,29
İl/İlçe:	İSTANBUL/AVÇILAR	Bağimsız Bölüm Nöbet:	EURO
Kurum Adı:	Avcılar	Bağimsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AVÇILAR	Bağimsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Merkit:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNG:	/4//56
Cilt/Sayfa No:	617/61007	Arsa Pay/Payda:	15/2400
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Niteliğ:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Sıra	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tanı-Yetmiye	Tekin-Sebebi-Tarih-Yetmiye
Beyan	Y PLANI:D:04:1995,Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ





KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Haleşkargazi Caddesi Ebekiz Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

(Hisse) Sistem No	Müşteri	El Birliği No	Hissesi Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yeri/Yeri	Tarkan Sebebi-Tarih-Yeri/Yeri
127695751	(SN: 7852155) AZTEK TEKNOLOJİ Ürünleri Ticaret Anonim Şirketi V	1/1	0,00	0,00	0,00	Tuzel Kişiliklerin Uvan Değeri 08-03-2011 4147	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

SOM-2112-38417
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş. - 34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-REV-1 ref no'slu sözleşme kapsamında bu belge zaten imzalanmıştır. Farklı atacağınız kumanda maz, kopyalanamaz, çoğaltılmaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com
Mobil: 0532 233 51 54 - 233 52 54
Web: www.somdegerleme.com
Meclis Üyeliği VDF: 0803 6900 248
Müraciye Numarası: 11154-3029-B104-0258



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
Ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekizi Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

İpoteğ						
Ailecaklı	Müşterek Mw?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tescil Tarih + Yev
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN: 8760043420	Evet	1985000.00 TL	yıllık %75 dejiksen	1/0	F.B.K.	Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940
İpoteğin Konutlu Hisse Bölgesi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borcu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih + Yev	Tərkin Sebebi Tarih Yev	
Avcılar - AVCIALAR - (AKM) - 20213 Parsel - 56 nolu Bşg. Bölüm	1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ GRUPLARI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1985000.00 TL	Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940	14-08-2009 12:22 - 17940	

3 / 4

SOM-KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
Ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Form-040-VFT-001-001-001-001-001-001-001
PR-007
30.10.2009 Tarihli SOM-TDT-2112371-BEV-1 ref no lu sözleşmeye kapsamında hukuki varıdır. Farklı amaçta kullanılmaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.
Babası: www.somdegerleme.com
Telefon No: 0212 233 51 54
Mobil No: 0545 30002 4024 8248
Masa No: 0545 30002 4024 8248



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANİŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

**Halaskargazi Caddesi Ebekiz Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.samdegerfeme.com
info@samdegerfeme.com**

13

Ipotek		Alacaklı	Müşterek Mı??	Borç	Faiz	Denece Sira	Süre	Tesis Tarih - Yer
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI	A.Ş. VKN:8760043420	Evet		2986000.00 TL	%75 değilsen	2/0	F.B.K.	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873
İpotekin Kullandığı Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda		Borçlu Mülk			Malik Borç	Tescil Tarih - Yer	Tercih Sebebi Tarih Yer
Avcılar - AVCILAR - (Avtif) - 2021:3 Parcel - 56 nolu Bağ Bölüm	1/1		(SN:7852155) AZETEK TEKNOLOJİ ÜNİMLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V			2986000.00 TL	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tararla programları ile aşağıdaki barkodu taratarak veya Web Tapu adresinden (<https://webtapu.tkgm.gov.tr>) kodunu Online İşlemler alanına vurarak doğru kaydılabilirsiniz.



SOM-2712-38417
Form-040 / Rev 7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DAİSMANLAK HİZMETLERİ

30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-REV-1 ref no lu sözleşmede belirtilen tarihlerdeki işlemlerdeki değişikliklerin, bu tarihten itibaren de uygulanmasına karar verilmiştir. Farklı amaciyla kullanılmış, bu konuyu içeren sözleşmelerdeki değişikliklerin, bu tarihten itibaren de uygulanmasına karar verilmiştir.

Te Vou a querer amarte, querer que me ames, querer que me ames.

PROBLEMAS DE MATEMÁTICA PARA ALUMNOS DE 1º DE BACHILLERATO

www.scribd.com/1234567890

www.BuyingBetties.com

Mathematics - Mathematics



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekizzi Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

Tarih: 31-12-2021-16:19

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMaktadır BİLGİ ANAÇLIDIR

Kayıtlı Oluşturulan: FATMA BÜYÜKBAS UMUT

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
014121566139	2021-12-31-15.11.32.581161	56613

TAPU KAYIT BILGİSİ

Zemin Tipi:	Katlınifakı	Adı/Parsel:	0/20213
Tezhipmaz Kmlik No:	25664120	AT Yüzölçüm(m²):	621,29
İl/İlçe:	İSTANBUL/AVCILAR	Bağimsız Bölüm Niteliğ:	BÜRO
Kurum Adı:	Avcılar	Bağimsız Bölüm Brüt	
Mahalle/Köy Adı:	AVCILAR	Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Bağimsız Bölüm Net	
Cilt/Sayfa No:	617/61008	Yüzölçümü:	
Kayıt Durum:	Aktif	Blok/Kat/Giriş/BB No:	/4//57
		Arsa Pay/Payda:	1/0/2/400
		Ana Taşırmaz Niteliğ:	ARSAA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Sı/Bİ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan:	Y PLANI:04/VN/4/1995/ Şartname: Varetim Planının Belirtilmesi)	-	-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 4



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekiz Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebobi-Tanı- Yevmiye	Tanık Sebobi- Tanı-Yevmiye
127695752	(SN: 7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tuzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 08-03-2011 d147	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

SOM-2112-38417
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş. 30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-REV-1 ref nolu sözleşmede kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılmaz, Ayrıyeten de kullanılmaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.
30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-REV-1 ref
nolu sözleşmede kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılmaz, Ayrıyeten de kullanılmaz.
Web: www.komisyonluverme.com
Mobil Uyruklu VGD: 0212 233 51 39
Mobil No: 0535 332 9874-0212 233 52 54



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

**Helaskargazi Caddesi Ebekizî Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com**

900

Alacaklı	Müşterek Müşteri Mi?	Borç	Faiz	Derece Sırası	Sure	Teslim Tarih - Yer
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VRN:8700043420	Evet	1985000.00 TL	yılık %75 değişken	1/0	F.B.K.	Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940
İhtiyaçın Konulduğu Hisse Bilgisi						
Teşvimez	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Mülk	Malik Borç		Tescil Tarih - Yer	Terkin Sebebi Tarih Yer
Avcılar - AVCILAR (AKU) - 20213 Parsel - 57 nolu Blok, Bölm	1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ URUNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1985000.00 TL		Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940	

四
〇九

Page 126 of 175

~~30.05.2021 tarihli SGM-TDT-ETT12371-RE-V-7 nolu sözleşmeyi kapsamamaktır. Fakül amblemi kullanılmaz, kopyalanamaz, çoğaltılmaz.~~



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekiz Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel: +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

İpoteğ						
Alacaklı	Müşterek Mı?	Borç	Faiz	Denece Şsa	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:2134) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN: 8760043420	Evet	2986000.00 TL	%75 değişken	2/0	F.B.K.	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873
İsteğen Konuları Hisse Bilgisi:						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borcu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Tekilen Sebebi Tarih Yev	
Avcılar - AVCİALAR - (AKTİF) - 20213 Parisel - 57 numu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	2986000.00 TL	14-11-2018 13:47 - 22873	Avcılar - Avcılar -	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu tarataarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden>) **Hp0dIK8brLxd** kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ Page 127 of 175
30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-REV-1 ref nolu sözleşmede yer almamıştır.
Farklı amaçta kullanılmaz, kopyalanmaz, çoğaltılmaz.
www.somdegerleme.com
Hesap No: 10010000000000000000
Vergi No: 945-51231-6104-8258



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
Ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekizi Soka
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel: +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

Tarih: 31-12-2021 14:19



BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAMIŞTIR BİLGİ AMAÇLIÐIR.



Kayıt Oluşturulan: FATMA BÜYÜKBAŞ UMUT

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
014121566149	2021-12-31-15.12.22.952442	56614

TARİF KAYIT BİLGİ(S)

Zemin Tipi	Katlı İtfaki	Adal/Parsef:	0/20/213
Taşınmaz Kimlik No:	25664121	AT Yüzölçüm(m²):	621,29
İl/Vilayet:	İSTANBUL/AVCILAR	Bağımsız Bölüm Niteliğ:	BÜRO
Kurum Adı:	Avcılar	Bağımsız Bölüm Bulut:	
Mahalle/Köy Adı:	AVCILAR	Yüzölçümü:	
Mevye:		Bağımsız Bölüm Nef:	
Cilt/Sayıf No:	617/61009	Yüzölçümü:	
Kayıt Durum:	Aktif	Blok/Kat/Giriş/BBN No:	1/4/1/58
		Arsa Par/Piyada:	10/2/4/00
		Ana Taşıtmaz Niteliğ:	ARSÄ

TAŞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/Bİ	Açıklama	Malik/Lehzar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Tenkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y PLANI 04/04/1995(Şartname: Yönetim Planının Belirlenmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 4

(Hisse) Sistem No	Malik	Eti Birliği No	Hisse Sayı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yeri/ye	Tekkin Sebebi- Tarih-Yeri/ye
12/695/53	(SN: 7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Uvanı Degisiklik 08-03-2011 4147	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Haleskargazi Caddesi Ebekizi Soka
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

İpotek						
Alıcıları	Müştəri Mif7	Borç	Faiz	Dəvəcə Sıra	Süre	Təsis Tarih - Yev
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN: B760043420	Evet	1985000.00 TL	yillik %7,5 dejlikən	1/0	F.B.K.	Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940
İpoteğin Konutluğu Hisse Bilgisi						
Təsnilməz	Hisse Pay/ Payda	Böyükü Məlik	Məlik Borç	Təsnil Tarih - Yev	Təsnil Səbəti	Təsil Yev
Avcılar - AVCILAR - (Akar) - 20213 Panəl - 5B nömrə Bağ Bölmə	1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ İNŞAATI TICARET ANONİM ŞİRKETİ V	1985000.00 TL	Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940	14-08-2009 12:22 - 17940	

3 / 4

SOM-21/2-88462L GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
PREDOS

20.02.2021 İMMW SOM-TDT-2112371-REV-1 nömrə sözleşmə kapsamında hazırlanmışdır. Farklı amaçla kullanılmaz, kopyalanırmaz, poşetlənməz.

Təqdimatçı: www.konutdegerleme.com
Mənzərə: 12. 82. 100. 246
Mənzərə Nömrə: 0554 540 20 20

Page 130 of 175



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANİSMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekiz Soka
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

Tarih: 31-12-2021-16:20

BU BEŁGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMaktadır BİLGİ AMACI İDİR.

Kayıdı Oluşturan: FATMA BÜYÜKBAS UMUT

Maklûm No	Dekanlı No	Başvuru No
014121566159	2021-12-31-15.13.42.847401	556615

TAÞU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlı İtfâkî	Adı/İçerik:	0/20/213
Tasnimaz Kümîlik No:	25664103	AT Yüzölçümlü(m2):	621,29
İl/İlçe:	İSTANBUL/AVÇILAR	Bağımsız Bölüm Nöbet:	BÜRO
Kurum Adı:	Avcılar	Bağımsız Bölüm Brüt:	
Mahalle/Köy Adı:	AVÇILAR	Yüzölçümlü:	
Mevki:	-	Bağımsız Bölüm Net:	
Cin/Sayıf No:	617/61010	Yüzölçümlü:	
Kayıtlı Durum:	Aktif	Blok/Kat/Giriþ/BBN No:	/4//59
		Ana Pâti/Pâya:	20/2400
		Ana Taþırmaz Nöbet:	ARSÅ

TAÞINMAZA AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B'l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Konum Tanh-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tanh-Yevmiye
Beyann	Ý PLAN/04/04/1995, Şablon: Yönetim Planının Belirtmesi)	-	-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 4

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANİSMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
SOM-21123717 REV-1
Form No: 04/04/1995 Sayı: 16.04.1995
PR-001 Tel: +90(212) 233 51 54 TSM SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANİSMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
31.12.2021 tarihli SOM-IDT-2112371-REV-1 nolu sözleşmede kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaca kullanılmaz, kopyalanmaz, çoğaltılmaz.
Merket No: 8454110774424444
Merket No: 8454110774424444

(Hisse) Sistem No	Malik	Eti Birinci No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yemejiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yemejiye
127695/46	(SN:7852/55) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1/1	0,00	0,00	0,00	Tüzel Kişilerin Unvan Değişikliği 08-03-2011 4147	

MÜLKİYEYE AİT REHİN BİLGİLERİ



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekizi Soka
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

İpoteğ						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN:8760043420	Evet	1985000.00 TL	yıllık %75 değişken	1/0	F/B K.	Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940
İpoteğin Konutlu Hisse Belgesi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Sabot Tarih Yev	
Avcılar - AVÇILAR - (AKH) - 20213 Parcel - 59 nolu Bağ Bölüm	1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ Ürünleri Ticaret Anonim Şirketi V	1985000.00 TL	14-08-2009 12:22 - 17940	Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940	

3 / 4

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
SOM-2112334-REF-1 ref no: 1300000000000000000
Form-0401-Ref-1
PR-007
30.12.2012 Tarihinde som-tdt-2112334-REV-1 ref no: sözleşmeyi hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılmaz, kopyalanamaz, çoğaltılmaz.
Mühendislik ve İmalatçı V.D. 693 0000 246
Mühendislik ve İmalatçı V.D. 693 0000 246
Mühendislik ve İmalatçı V.D. 693 0000 246



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekizi Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel: +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

İpoteğ						
Aracı	Müşterek Mı?	Borç	Faiz	Devecce Sıra	Süre	Tesis Tarihi - Yer
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VCN:8760043420	Evet	2986000.00 TL	%75	2/0	F.B.K.	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873 değilken
İpoteğin Kullandığı Hisse Bileşisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Mالك	Malik Borç	Tescil Tarihi - Yer	Tescil Sebesi	Tarih Yer
Avcılar - AVCIALAR - [Avcı] - 20213 Parsel - 59 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7852195) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	2986000.00 TL	14-11-2018 13:47 - 22873		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak
veya Web Tapu adres sayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden>) vZIG9gloy6X kodunu Online işlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Haleskargazi Caddesi Ebekizi Soka
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

BÜYÜKBAŞ UMUT
BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUSMaktadır BİLGİ AMACIJDIP
webİapu
İşveren İstihdam

Tarih: 31-12-2021 16:20

Kayıdı Oluştururan: FATMA BÜYÜKBAŞ UMUT

Maklûm No	Dekont No	Başvuru No
014121566169	2021-12-31-15.15.06.544471	56616

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlıİtfaki	Adası/Parsel:	0/20/213
Taşınmaz Kimlik No:	25664104	AT Yüzdeçimi(m2):	621.29
İlçe:	İSTANBUL/AVÇILAR	Beğimsiz Bölüm Niteliğ:	BURO
Kurum Adı:	Avcılar	Beğimsiz Bölüm Brüt Yüzdeçimi:	
Mahalle/Köy Adı:	AVÇILAR	Beğimsiz Bölüm Net Yüzdeçimi:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBN No:	/4//50
Çift/Sayfa No:	617/61011	Araza Plev/Panda:	20/2400
Kayıtlı Durum:	Aktif	Araza Taşırmaz Niteliğ:	ARSAS

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/İ	Açıklama	Malik/Lenhâr	Tesis Kurum Tanık-Yemisiye	Terkin Sebebi-Tanı- Yemeye
Beyan	Y/PLANİ 04/04/1995/Şəbəlon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 4

(Hisse) Sistem No	Malik	Eti Birinci No	Hisse Payı / Payda	Metrikare	Toplam Metrekare	Edilme Sebebi-Tarih-Yer miye	Tenkir Sebebi-Tarih-Yer miye
127695747	[SN 7852155] AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Üyvan Değişikliği 08-03-2011 4147	-

MÜLKİYEYE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

**Halaskargazi Caddesi Ebekizî Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel: +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com**

İpoteğ						
Aracı	Müşteri Mı?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarihi - Yev
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN:8760143420	Evet	1985000.00 TL	yıllık %7,5 değişken	1/0	F.B.K.	Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940
İpoteğin Konandığı Hisse Bilgisi						
Taşınamaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Mülk		Mülk Borç	Tescil Tarihi - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Avcılar - AVCİALAR - (Anlı) - 20213 Parsel - 60 no lu Baş. Bölüm	1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1965000.00 TL	Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940	-



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekuzi Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanibey, Şişli, İstanbul
Tel: +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

İpotek						
Aracaktı	Müsteriňek Mı7	Borc	Faiz	Derece Sınır	Sınır	Tesdi Tarih - Yev
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN: 8760043420	Evet	2986000.00 TL	%75	2/0	F.B.K.	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873 dejiksen
İpoteğin Kendidüğü Hisse Bilegi						
Taşıyıcı	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik		Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Tescil Sebebi Tarih Yev
Avcılar - AVCİALAR - (Aktif) - 20213 Parsel - 60 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		2986000.00 TL	14-11-2018 13:47 - 22873	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak
veya Web Tapu adresinden (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **bwYdpMsKNBb** kodunu Online işlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.





KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Haleskargazi Caddesi Ebekizi Soka
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:5,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

Tarih: 31-12-2021 16:21

BÜYÜKBAŞ UMUT
BÜYÜKBAŞ UMUT
www.webiapu.com.tr

Kayıtlı Oluşturulan: FATMA BÜYÜKBAŞ UMUT

Maklûue No	Dehont No	Beyan No
014121566179	202112-31-15.15.35.032126	56617

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlıtılık	Adı/Parsel:	0/20213
Teşvimez Kimlik No.	25664122	AT Yüzölçüm(m²):	621,79
İl/İlçe:	İSTANBUL/AVCILAR	Bağımsız Bölüm Niteliğ:	BURO
Kurum Adı:	Avcılar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AVCILAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevlid:	-	Blok/Kat/Giriş/BBN: No:	/4//61
Çift/Sayfa No:	617/61012	Arsa Payı/Piyada:	15/2400
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Niteliğ:	ARSA

TAŞINMAZA ALT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/Bİ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin-Sebebi-Tarh-Yevmiye
Beyan:	Y. PLANI:04/04/1995; Şəhərin: Yönetim Planının Belirtilmesi;			

MÜLKİYET BİLGİLERİ



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekizi Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osnanbey, Şişli, İstanbul
Tel: +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

(Hissel System No)	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Paydro	Meteikare	Toplam Metrekare	Edinme Sebobi-Tarih-Yername	Tekkin Sebebi- Tarih-Yername
12/695/54	[SN 785215] AZTEK TEKNOLOJİ URUNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1/1	0.00	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği 08-03-2011 4147	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

SOM-2112-38417
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-REV-1 nolu sözleşmeyi kabul eden ve hazırlanmıştır. Fani: amanat number: 2222222222, kopyalanamaz, poşetlenmez.

GÖL KÖPRÜSÜ GAYRİMENKUL DEĞERLEME
DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Tel: +90(212) 231 91 39 Fax: +90(212) 231 91 39

Web: www.somdegerleme.com

İmza Numarası: V.C.L. F.D.O. 0000 248

Ref. No.: 0-154-10223-01024-2028



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekizi Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

İpoteğ						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Fazıl	Derece Sayı	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN 2234) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN 87/60045420	Evet	1985000.00 TL	yıllık %75 değişken	1/0	F.B.K.	Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940
İpoteğin Kullanıldığı Hisse Bittiği						
Teslimmaz	Hisse Pay/ Payda	Borclu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Avcılar - AVCILAR - (AKTİF) - 20213 Parsel - 61 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN/7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ TV	1985000.00 TL	14-08-2009 12:22 17940	Avcılar - 14-08-2009 12:22 17940	

3 / 4

SOM-KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
PİYASALARı ARACI TİCARET HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
PİYASALARı ARACI TİCARET HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
PİYASALARı ARACI TİCARET HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.

30.12.2014 tarihli SOM-TD-T-2112377-RBV-7 ref no lu sözleşmeyi aşağıda hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılmaz, kopyalanamaz, çoğaltılmaz.

Page 142 of 175



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebeköz Sokak
Sosku İş Merkezi A Blok, Kat:5,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

100

İpotek						
Aracı	Müşterek Müşteri	Borç	Faiz	Denetleme Sırası	Süre	Tesis Tarihi - Yılı
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş.	Evet	2986000.00 TL	%75	2/0	F.B.K.	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873
İsteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşıyıcı	Hisse Sayı/ Payda	Borçlu Mülk		Malik Borç	Tezciî Tarihi - Yılı	Tescil Sehâfi Tarih Yılı
Avcılar - AVCİLAR - (Akkö) - 20213 Parsel - 61 nolu Bağ Bölüm	1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ İNŞÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		2986000.00 TL	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) mCefgdfYAWY kodunu Online İşlemler alanına yaparak doğrulayabilirsiniz?



SİMDİ GAYRİMEN MÜŞAVİRE
Page 143 of 193
SİNAN İSTANBUL HEMETLER TİCARET A.Ş.
www.sindigidermame.com.tr
Mecidiyeköy 813 800 248
VATIN No: 10454-3333-0000-8205

BILLY BROWN & THE BROWNSIDE BAND / 108



KAYDI OLUŞTURAN: FATMA BÜYÜKBASUMLT

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
014121566189	2021-12-31-151551_9996123	56618

TAPU KAYIT BILGISI	
Zemin Tipi:	Kalınlık/İki
Taşınmaz Kimlik No.:	25564105
İl/Vilçe:	İSTANBUL/AVCILAR
Kurum Adı:	Avcılar
Mahalle/Köy Adı:	AVCILAR
Meveli:	-
Cilt/Sayfa No.:	617/61013
Kayıt Durum:	Aktif
Ada/Parşöven:	0/20213
AT Yüzdeğim(m2):	621,29
Bağımsız Bölüm Niteliç:	BURD
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzdeğimi:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzdeğimi:	
Blok/Kat/Giriş/BB No.:	/5/62
Arsa Pay/Piyada:	15/2400
Ara Təxələvəsi/ Niteliç:	AÖD A

TAŞINMAZA AİT ŞERİH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Sıra No	Açıklama	Mahkeme/Lehçe	Tesis Kütüphane Yemniye	Teklif Sebebi Tarih Yemniye
Beyan	Y.PLANI-04/04/1995(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekiz Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrkare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
127695748	(SN:7852155) AZ TEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişi/İşadamı Unvan Değeri 08-03-2011 4147	-

MDL KIYETTE ALT REHIN BİLGİLERİ

SOM-2112-38417
Form-040 / Rev. 7
PR-007

007 SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve BİNNANCIK HİZMETLERİ AŞ. İNŞAAT HİZMETLERİ TİCARET AŞ
30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-REV-1 ref nolu sözleşmeyi kapsamında geçerlidir. Farklı amaçla kullanılmak, appylenenmiş olup kabul edilemez.

30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-REV-1 ref no'lu sözleşmede kapsamındaki herhangi bir hizmet, ticaret, konum ve hizmetlerde, herhangi bir şekilde kullanılamaz.

Телефон 223-81-96 Кодекс 0212-231-81-38
Факс 7000000-200-000-000
Маркетплейс МСК 893 0100 244
Меркурий № 7-456-0000-1111-7058



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANışMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekizi Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

İpoteğ						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sra	Süre	Tesisi Tarih - Yev
(SN2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VRN:8760043420	Evet	1985000,00 TL	yillik %7,5 değişken	1/0	F.B.K.	Avcılar - 14.08.2009 12:22 - 17940
İpoteğin Konandığı Hisse Bilgisi						
Təsdiqməz	Hisse Pay/ Payda	Borcu Məlik	Məlik Borç	Təsdiq Tarih - Yev	Tərkin Sebəbi	Tarih Yev
Avcılar - AVCILAR - (AKTİF) - 20213 Parsel - 62 nölu Başlıq Bölüm	1/1	[SN:7852155] AZTEK TEKNOLOJİ URUMLARI TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1985000,00 TL	14.08.2009 12:22 - 17940	Avcılar - 14.08.2009 12:22 - 17940	

3 / 4

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANışMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
SOM-2112371 REV-1 ref no: 157744
Form-007 Rev-007
PR-007
30/12/2009 tarihli SOM-TD-T-2112371-REV-1 ref no: sözleşmə hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılmaz, kopyalanamaz, çoğaltılmaz.

Meclis yetkilisi: V.C. 623 U000 049
Məsus No: 6414-3207-0174-0254

Page 146 of 175



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekiz Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

İpoteğ						
Aracaklı	Müşterek Mif?	Borç	Fazlı	Denece Shıra	Süre	Teslim Tarih - Yev
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN: 8760043420	Evet	2986000.00 TL	1.75 değişken	2/0	F.B.K.	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873
İpoteğin Konutluğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borcu Malik		Müşl. Borç	Tescil Tarih - Yev	Tenkîn Sebebi Tarih Yev
Avcılar - AYÇILAR - (Aktif) - 20213 Parcel - 62 nolu Bang. Bilişim	1/1	{SN:7052155} A2TEK TEKNOLOJİ Ürünleri Ticaret Anonim Şirketi V		2986000.00 TL	14-11-2018 13:47 - 22873	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden>) 09w6GtxWk90 kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.





KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekiz Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

BU BELGE TOPLAMA SAYFADAN OLUŞMAMAKTADIR BİLGİ AMACI ĐİÐİR



Tarih: 31-12-2021-16:21



Kayıdı Oluşturan: FATMA BÜYÜKBAŞ UMUT

Makbuz No	Dekont No	Bayyuru No
014121566199	2021-12-31-15.16.06.692478	56619

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırefakî	Ada/Parsel:	0/20213
Tasnimz Kümlik No:	25654106	AT Yüzdeğidi(m2):	621.29
İlçe:	(S)TANBUL/AVCILAR	Bağımsız Bölüm Niteliğ:	ÜJÜRO
Kurum Adı:	Avcılar	Bağımsız Bölüm Brüt	
Mahalle/Köy Adı:	AVCILAR	Yüzdeğidi(m2):	
Mevki:	-	Bağımsız Bölüm Net	
Cilt/Sayfa No:	617/6.1014	Yüzdeğidi(m2):	
Kayıt Durum:	Aktif	Blok/Kat/Garajı/BB No:	/5/1/63
Arsa Pay/Poynt:	20/24/0	Arsa Pay/Poynt:	
Ana Taşınmaz Niteliğ:	ARSÅ	Ana Taşınmaz Niteliğ:	

TAŞINMAZA AÎT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Sıra/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Konum Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Erenan	Y-PLAN:04/04/1995/Şablon: Yonetim Planinin Belirtimine(a)		-	-

MÜLKÝET BİLGİLERİ

1 / 4



KURUMSAL GAYRİMENKLİ DEĞERLEME
VE DAİŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

**Halkaskargazi Caddesi Ebekizi Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Puyo	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tahit-Yemezi	Teknik Sebebi-Tahit-Yevmiye
127695749	{SN 7852155} AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	V	1/1	0,00	0,00	Tüzel Kigiliklerin Unvan Değişikliği 08-03-2011 4147	

MÖLKÜYETTE ALT BEHİN BİLGİLERİ

SOM-2112-38417
Form-040 / Rev. 7
PR-007

Page 149 of 175
SDAM MİLLİ İSTİHZAŞ İŞLETME
İSTANBUL, TÜRKİYE
TAKSIM MAH. 15. KÜLTÜR CAD. NO: 52, 34382 İSTANBUL
TELEFON: 0212 431 31 38
FAX: 0212 431 31 39
E-MAIL: www.sdmihizas.com
MESELENİYER VİZ: 0212 663 0000 İZM
VİZ NO: 8432-0233-6624-6256



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekizi Soka
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

İpotek					
Aracıda	Müşterek Mıktar	Borc	Faiz	Derece Sırası	Tesis Tarih - Yev
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN 8160043420 PR-007	Evet	1985000.00 TL	yıllık %7,5 değişken	1/0	F.B.K. Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940
İpoteğin Konutlu Hisse Bitti					
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borcu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Teknik Sebebi Tarih Yev
Avcılar - AVCILAR - (AKUF) - 20213 Parsel - 6.3 nolu Bağ. Bölüm	1/1	ISBN: 978521551 AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1985000.00 TL	Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940	-

3 / 4

SOM-2A-2-3847
Form-049-Derneklik Hizmetleri Ticaret A.Ş.
PR-007
30.12.2010 İŞBİRLİĞİ-SOM-TDT-2112371-REV-1 ref no'lu sözleşmeye kâğıt üzerinde hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılmaz, kopyalanamaz, çoğaltılmaz.
Makro No: 0000-0000-0000-0000
Makro No: 0000-0000-0000-0000



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekizi Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel: +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

Ipotek						
Alacaklı	Müşterek Mı?	Borç	Fazıl	Derece Sevi	Süre	Tescil Tarih - Yer
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN: 8760043420	Evet	2986000,00 TL	%75 değilken	2/0	F.B.K.	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873
Ipotekin Konududuğu Hisse Bilgisi						
Tasınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yer	Tekin Sebebi	Tarih Yer
Avcılar - AVÇILAR - (AKIN) - 20213 Posta - 63 enin Boğ. Bölüm	1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ (IR)İMLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	2986000,00 TL	14-11-2018 13:47 - 22873	Avcılar - Avcılar - Avcılar - Avcılar -	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) wMsmBV-6wl kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.





KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANışMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekizzi Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

Tarih: 31-12-2021-16:22

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUSMaktadir BILGİ AMACI İDİR

Kayıtlı Oluşturulan: FATMA BÜYÜKBAS UMUT

Makbuz No	Dekont No	Bağruyu No
014121566200	2021-12-31-15.16.22.464673	56620

TAŞU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlıİtfaki	Adası/Parşel:	0/200213
Taşınmez Kimlik No:	25664107	AT Yüzdeci(mz):	621.29
İlçe:	İSTANBUL/AVCILAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BURO
Kurum Adı:	Avcılar	Bağımsız Bölüm Brüt	
Mahalle/Köy Adı:	AVCILAR	Yüzdeci(mz):	
Merkili:	-	Bağımsız Bölüm Nef	
Çilt/Sayfa No:	617/61015	Yüzdeci(mz):	
Kayıt Durum:	Aktif	Blok/Kat/Giriş/BB No:	/5//54
		Arsıa Pay/Piyada:	10/2400
		Ana Taşınnırız Niteliğ:	ARSAA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Sıra/İ	Açıklama	Malik/Lehler	Tesis Konum Tanıh-Yeşilme	Terkin-Sabebi-Tanıh-Yeşilme
Beyan	Y.PLANI:04/04/1995/Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)	-	-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 4

(Hisse) Sistem No	Malik	Eti Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tercih Sebebi-Tarih-Yevmiye
127695750	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 08-03-2011 4147	

MÜLKİYEYE AİT REHİN BİLGİLERİ



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANışMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekizi Soka
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel: +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

İpotek						
Alocaatlı	Müşterek Məz?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesisi Tarih - Yev
(SN:2234) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN: 8760043420	Evet	1985000.00 TL	yillik %7,5 değişken	1/0	F.B.K.	Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940
İpoteğin Konandığı Hisse Bilgisi						
Taşınimaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Tekkin Sabebi	Tanınır Yev
Avcılar - AVCIALAR - (AKTİH) - 20213 Parsel - 64 nolu İfl. Blzam	1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ Ürünleri Ticaret Anonim Şirketi V	1985000.00 TL	14-08-2009 12:22 17940	Avcılar - 14-08-2009 12:22 17940	

374



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekizi Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel: +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

Ipoteğ						
Aracaktı	Müşterek Mi?	Borç	Fazıl	Derece Sırası	Süre	Tesis Tarihi - Yev
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN: 81760043420	Evet	2986000 00 TL	%75 değişken	2/0	F.B.K.	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873
Ipoteğin Konutluğu Hisse Bilgisi						
Taşıınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik		Malik Borç	Tescil Tarihi - Yev	Təkin Subetli Tarih Yev
Avcılar - AVCILAR - (Akıllı) - 20213 Posta - 64 Nolu Bina Bölüm	1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		2986000,00 TL	14-11-2018 13:47 - 22873	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden>) M5Zk46jXrs- kodunu Online işlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Haleskargazi Caddesi Ebekiz Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

Tarih: 31.12.2021 16:22

BU BELGE YÖLÇÜM 4 SAYFADAN OLUSMAKTADIR BİLGİ AMACIÐIÐIR

Kayıtlı Oluşturulan: FATMA BÜYÜKBASU UMUT

Makbuz No	Dekont No	Baþvuru No
014121566210	2021-12-31-15.16.39.768991	56621

TAPU KAYIT BILGİSI

Zemin Tipi:	Katlıñfakı	Aða/Parsel:	0/20213
Teslimz Kırınlık No:	25664098	AT Yüzdeðüm(m2):	621,29
İl/İlçe:	ISTANBUL/AVCILAR	Bağımsız Bölüm Niteliði:	BÜRO
Kurum Adı:	Avcılar	Bağımsız Bölüm Belir:	Yüzdeðümle...
Mahalle/Köy Adı:	AVCILAR	Bağımsız Bölüm Net:	
Mevki:	-	Yüzdeðümle:	
Cilt/Sayfa No:	617/61016	Blok/Kat/Sıra/BB No:	/5//65
Kayıtl Durum:	Aktif	Arsa Pay/Piyada:	10/2400
		Ana Taþırmaz Niteliði:	ARSA

TAÞINMAZA AÑT ŞERH BEYAN İRTÝFAK BÝLGÝLERI

S/B'l	Açıklama	Mâlik/Lehtar	Tesis Kurum Tanıt-Yeýimiþe	Tenkî Sebedi-Tanþ-Yeýimiþe
Beyan	Y PLANI/04/04/1995/Şablon: Yönetlim Planının Belirtimlesi	-	-	-

MÜLKÝET BÝLGÝLERI

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebabi-Tarih-Yemeviye	Terkin Sebabi-Tarih-Yemeviye
127695743	(SN:7852155) A21EK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tuzel Kişiliğinin Unvan Değişikliği 08-03-2011 d147	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekizi Soka
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel: +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

Ipotek						
Alacaklı	Müşterek Mı?	Borç	Fazıl	Derece Sınır	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN:8760043420	Evet	1985000.00 TL	yıllık %75 değerken	1/0	F.B.K. Avclar	14.08.2009 12:22 - 17940
İpoteğin Konutluğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borcılı Malik		Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Tercih Sebebi Tarih Yev
Avcılar - AVCIALAR - (Aktif) - 20213 Parsel - 65 num. Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ Ürünleri Ticaret Anonim Şirketi V		1985000.00 TL	14.08.2009 12:22 - 17940	-

3 / 4

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
PR-007-2007-00000000000000000000000000000000
30/12/2007 İANNA SOM-TDT-2012371-REV-1 ref no lu sözleşmesi hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılmaz, kopyalanmaz, çoğaltılmaz.
www.somdegerleme.com.tr
Merket No: 0542-3222-4454-1254



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekizi Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

Ipotek						
Alecağı	Müşterek Mi?	Borç	Fazıl	Derece Sırası	Süre	Tescil Tarih - Yev
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN 8760043420	Evet	2985000.00 TL	%75 değişken	2/0	F.B.K.	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873
İpoteğin Konutdakı Hisse Bileti						
Taşınamaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Maṣık		Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Teklif Sebebi Tarih Yev
Avcılar - AVCIALAR - (Avcı) - 20213 Parsevi - 65 numu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ (İRÜNLERİ TİCARET ANDİM ŞİRKET) V	2986000.00	TL	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak,
veya Web Tapu adres sayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr>) kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

SOM-2112-38417
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş. İletişim: 0212 231 91 39
30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-REV.1 belgesi esas alınarak tasarımda hazırlanmıştır. Farklı smapte kullanılmış. Kopya ve telif hakkı saklıdır. www.somdegerleme.com
Sayı: 0212 231 91 39
V.D. 888 000 249
H.H. No: 9454-3323-6624-8256

KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
DANIŞMANLIK HİZMETLERİ HİZMETLERİ A.Ş.

İletişim: 0212 231 91 39
www.somdegerleme.com

Sayı: 0212 231 91 39
V.D. 888 000 249

H.H. No: 9454-3323-6624-8256



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Hafaskargazi Caddesi Ebekizi Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel: +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMaktadır BİLGİ AMACIĞIDIR.



Tarih: 31-12-2021-16:23

Kayıdı Oluştururan: FATMA BÜYÜKBAŞ UMUT

Maklûm No	Dekont No	Başvuru No
014121566230	2021-12-31-15 17 12 286523	56623

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatlıTeras	Adası/Parsel:	0/2021/3
Tepenmaz Kimlik No:	25664101	AT Yüzdeciğim(m2):	621,29
İlçe:	İSTANBUL/AVCILAR	Bağımsız Bölüm Niteliğ:	BÜRO
Kurum Adı:	Avcılar	Bağımsız Bölüm Birinci Yüzdeciğimi:	
Mahalle/Köy Adı:	AVCILAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzdeciğimi:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Garaj/BBN No:	/5/69
Çift/Sayı No:	617/61020	Araç Piy/Piyada:	TS/240
Kayıtlı Durum:	Aktif	Ana Taşıyıcı Niteliğ:	ARSAA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/Bİ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yeşilme	Terkin Sobet-Tarih-Yeşilme
Beyan	Y.PLANI/04/04/1995/Şablon: Yönetmelim Planının Belirtilmesi)	-	-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 4



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekiz Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel: +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Teknik Sebebi-Tarih-Yevmiye
T2/695745	(SN: 7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	-	1/1	0.00	0.00	İzuel Kışıkların Unvan Düzenleme 08-03-2011 4147	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekizi Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel: +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

Ipoteğ						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesisi Tarih - Yev
(SN-2234) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN 8760043420	Evet	1985000.00 TL	Yıllık %75 değişken	1/0	F.B.K.	Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940
İpoteğin Kullandığı Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borclu Malik	Malik Borç	Tescili Tarih - Yev	Tərkim Sebebi Tarih Yev	
Avcılar - AVCIALAR - (Akadif) - 20213 Parsel - 69 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN-7852155) AZETEK TEKNOLOJİ Ürünleri Ticaret Anonim Şirketiy	1985000.00 TL	Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940		

3 / 4

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Posta: 212 / R No: 1200/200/200/200/200
PR-001
30.02.2013 İndirilen SOM-TDÝ-211237-REV-1 ref.no'lu sözleşme kapatıldığında hazırlanmıştır. Fanih amacı kullanılmaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.
www.MOTOFON.COM.TR
Mobil: 0532 222 22 22
E-mail: info@somdegerleme.com
V.D. 080 000 218
No: 6414-3323-8824-5078



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekizi Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel: +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

İpoteğ						
Alacaklı	Müşterek Mı?	Borç	Fazıl	Derece Sayı	Süre	Tesis Tarih - Yer
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN: 8760043420	Evet	2986000,00 TL	%75 değişken	2/0	F.B.X.	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873
İpoteğin Konulduğu Hisse Belgesi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borclu Malik		Malik Borç	Tescil Tarih - Yer	Tekin Sebebi Tarih Yer
Avcılar - AVCIALAR - (Akar) - 20213 Posta - 69 nolu Bağ Bölüm	1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		2986000,00 TL	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) n6q3ramgDp7 kodunu Online İstemez
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.





KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebeközü Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel: +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

8.1.2. PLAN

Eklere ilgili başlıklarda yer verilmiştir.

8.1.3. RUHSAT / İSKAN

Eklere ilgili başlıklarda yer verilmiştir.

8.1.4. VARSA DİĞER ŞEMA VE BELGELER

Eklere ilgili başlıklarda yer verilmiştir.

8.1.5. FOTOĞRAFLAR





KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekizi Sokak
Soska İş Merkezi A Blok, Kat6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tef: +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com



SOM-2112-38417
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-REV-1 ref nolu sözleşmeyi kapattırmada kullanılmıştır. Farklı amaçla kullanılmış, konusunda bir sorun yaşamamıştır.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Tecrübe: 1980-20134 - Faks: 0212 231 91 39
www.somdegerleme.com
Mobil: 0532 800 0008
Mobil: 0532 800 0009



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANİŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekizi Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel: +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

8.2. GAYRİMENKULE İLİŞKİN SÖZLEŞMELERİN (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADI SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNSAAT SÖZLEŞMELERİ, HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) ÖRNEKLERİ

Aztek Teknoloji Ürünleri Tic. A.Ş.'nin Medicana Hastane İşletmeciliği A.Ş.'ye düzenlediği ve müşteriden təmin edilən 01.12.2020 taraklı kiralama faturası aşağıdadır.

SOM-211202119 SALİH YILMAZ MÜKUL DEĞERLEME
SALİH YILMAZ / SALİH YILMAZ HİMETLERİ TİCARET A.Ş.

FONT-040 / FORM-1
PR-007 **SOM KURUMSAL G**
SOM TDT-2112377-REV-001
Web: www.somturk.com.tr
Marmaray VD: P.O. 0100 249
Hesab No: 8454-3123-1624-1778

Page 168 of 175



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halkaskargazi Caddesi Ebekizi Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel: +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

8.3. RAPORU İMZALAYAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANlarının GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS ÖRNEKLERİ VE TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ TARAFINDAN VERİLEN MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİNİN ÖRNEKLERİ





KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekiz Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel : +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

9. ÖZGEÇMİŞLER

Adı Soyadı : KAZIM AKKAYA
Mezun Olduğu Üniversite: Yıldız Teknik Üniversitesi (1996)
Olduğu Bölüm: Jeofizik Mühendisliği
SPK Sicil No.: 411103
Değerleme Sektöründe İşe Başlama Tarihi: 1/1/2011

Adı Soyadı: Fatma BÜYÜKBAŞ UMUT
Mezun Olduğu Üniversite: İstanbul Teknik Üniversitesi
Mezun Olduğu Bölüm: Şehir ve Bölge Planlama (1993)
SPK Sicil No.: 400527
Değerleme Sektöründe İşe Başlama Tarihi: 03.04.2007

10. UYGUNLUK BEYANI

- ✓ Bu raporda bulunan ifadelerin gerçek ve doğru olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunda sunulan verilerin Değerleme Uzmanının bildiği kadaryla doğru olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme çalışmasını hazırlamaya yeterli mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerlemesi yapılan mülkü konumu ve türü hakkında daha önceden deneyimli olduğunu,
- ✓ Bu rapora konu olan gayrimenkulleri Değerleme Uzmanının şahsen yerinde incelediğini,
- ✓ Bu raporun hazırlanmasında, raporda belirtilenler dışında hiç kimseňin mesleki bir yardımدا bulunmadığını,
- ✓ Bilgi ve belgelerini ilgili kurumlardan temin ederek incelediğimizi ve tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerimiz ve fikirlerimiz doğrultusunda yorumladığımızı,
- ✓ Analizlerimizin ve sonuçlarımızın sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun, gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi/kurum/kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalananarak Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlandığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu mülklerle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının准备edilen müşteri ile kurumsal veya bireysel herhangi bir çıkar çatışması bulunmadığını,
- ✓ Bu raporun konusu olan gayrimenkullerin mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edeceklerle, mülkü kiralamak isteyenlere güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklenimizin bulunmadığını,
- ✓ Bu görevin tamamlanması için aldığımız hizmet bedelinin değer takdirinin miktarına, öngörülen bir sonucun elde edilmesine, değerlendirme tasarıdan kullanım ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesi konularına bağlı olmadığını,
- ✓ Bu raporun şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerlendirme mesleğinin etik ve ahlaki kurallarına ve performans standartlarına bağlı kalınarak hazırlandığını
- ✓ Bu raporda ortaya konulan yorum ve kanaatlerin çalışma tarihinde, rapor içerisinde ifade edilen gayrimenkulün bizzat ziyaret edilerek, incelenmesi ve gözlenmesi üzerine oluşturulduğunu, SOM Değerleme A.Ş. Değerleme uzmanlarının, işbu çalışma teslim edildikten sonra mülke yapılan eklenmeler vb. proje değişikliklerinden kaynaklanabilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen yorum ve kanaatleri etkilemesinden dolayı sorumluluk taşımadığını

doğrular, bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

11. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydalann belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme"; bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaata ilişkin rakama ise "değer" denir. TDUB ve TSPB Yönetim Kurulu kararları ile kabul edilen ve SPK'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı karan ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları – 2017'ye göre değer esasları ve değerlendirme yaklaşımıları aşağıdaki gibi tanımlanmaktadır.

DEĞER ESASLARI

Pazar Değeri

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gereklı görülen tahmini tutardır.

Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gereklı görülen tutardır.

Makul Değer

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansitan tahmini fiyattır.

Yatırım Değeri/Bedeli

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

Sinerji Değeri

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, aynı aynı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder. Oluşan sinerji sadece belirli bir alıcı için geçerli ise, sinerji değeri, varlığın sadece belirli bir alıcıya yönelik değer





KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANışMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekizi Soka
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat: 5,
34363, Osmaribey, Şişli, İstanbul
Tel: +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

- (a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- (c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaşılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcı, 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.

MALİYET YAKLAŞIMI

Mal yet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverisizlik, 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 mal yetinden daha fazla ödeme yapmayıcağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımmda, bir varlığın cari ikame mal yetinin veya yeniden üretim mal yetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Belli başlı üç mal yet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) İkame Maliyeti Yöntemi:

Gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın mal yetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem,

(b) Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi:

Gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan mal yetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem,

(c) Toplama Yöntemi:

Varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntem

GELİR YAKLAŞIMI

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 yaklaşımı önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekliliği görülmektedir:

- (a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit futaların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır.

Gelirlerin indirgenmesi yaklaşımına göre:

- Direkt Kapitalizasyon
- Gelirlerin Kapitalizasyonu

diyebileceğimiz iki yöntem temelde mülkün gelirdiği gelirlerin öngörülmesi ve kabullenilecek yillarda elde edeceğimiz gelirlerin günümüzde getirilmesi temeline kuruludur.

Direkt Kapitalizasyon: Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelinin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu): Gayrimenkulün makul sayıda bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanmasıyla, özellikle kira getirişi olan gayrimenkullerde mülkün yıllık elde ettiği net işletme gelirleri hesaplanarak mülkün değerine ulaşmak için kullanılır. Bu çalışmalarda mülklerin kira kontratları incelenerek kontratların yarattığı olası dönem gelirleri hesaplanır. Getiri kapitalizasyonu işlemi belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerden olası giderlerin düşülverek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir iskonto oranı kullanımyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

GELİŞTİRME YÖNTEMİ

Geliştirme yaklaşımı, gayrimenkul için önerilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli için uygulanabilir. Arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler, varsayımlarla modellenir. Modellemenin yasal olarak mümkün, finansal olarak olaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olması beklenir. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik bekentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi

yapılır. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Projenin geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel verileri, mevcut ekonomik koşullar ve beklenenler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunularak, projenin performans tahmini yapılır. Projenin net bugünkü değer hesabı, gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile yapılır. Geliştirme yöntemi ile mümkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

EN VERİMLİ ve EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, kabulcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerin elde edileceği kullanımıdır. Kavramın, birçok finansal varlığın alternatif kullanımının bulunmaması nedeniyle, sıkılıkla finansal olmayan varlıklar için uygulanmasına karşın, finansal varlıkların da en verimli ve en iyi kullanımlarının dikkate alınması olabilir. En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gereklidir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir. Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımından farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir. Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlendirmeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlendirmeye tabi tutulması halinde sahip olacağından farklı olabilir. En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- (a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
 - (b) Yasal olarak izin verilen şartları yansımak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
 - (c) Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretip üretmeyeceği dikkate alınır.

KİRA CARPANI YÖNTEMİ

Brüt gelir çarpanı (Gross Income Multipliers, GIM) yöntemi, gayrimenkulün değerini gelecekte sağlayacağı yıllık brüt gelirlerle ilişkilendirmektedir. Değerlemesi yapılacak bir taşınmaz için brüt gelir

çarpanı, değerlendirme konusu taşınmazla aynı muhitte bulunan, benzer niteliklerde olan ve yakın zamanda değerlendirmesi (fiyat tespiti) yapılmış diğer taşınmazların brüt gelir çarpanlarının aritmetik ortalaması alınarak hesaplanır. Yani değerlendirmede kullanılacak çarpan, diğer taşınmazlara ilişkin verilerden elde edilen ortalama bir katsayıdır. Kira çarpanı mümkün satılabilir değerinin aylık kira değerine bölünmesi ile elde edilir. Bir gayrimenkulün brüt gelir çarpanı yöntemle değerlendirmesinin yapılabilmesi için, ortalama brüt gelir çarpanının yanı sıra, o gayrimenkulün ortalama yıllık brüt gelirinin de doğru bir biçimde hesaplanması gerekmektedir.

