

AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİC. AŞ.



**İSTANBUL, AVCILAR, MERKEZ,
(20213 PARSEL)**

8 ADET DÜKKAN 14 ADET BÜRO

DEĞERLEME RAPORU

(APPRAISAL REPORT)

SOM-2012-37871

İSTANBUL, 25.01.2021

19 *Yıl*

İstanbul, 25.01.2021

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

Konu : Değerleme Raporu SOM-2012-37871

Vaki talebiniz üzerine Merkez Mahallesi Medicana Avcılar Hastanesi Şamlı 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 taşınmazların bugünkü durumuyula ve güncel piyasa şartlarında, 25.01.2021 tarihi itibariyle, peşin ve nakit kat irtifakı hakkı pazar değerlerini;

Kat	B.B. No	Alan (m ²)	BB Niteliği ve Eklentileri	Takdir Edilen Satış Değeri (TL)	Kat	B.B. No	Alan (m ²)	BB Niteliği ve Eklentileri	Takdir Edilen Satış Değeri (TL)
1.B	8	28	DÜKKAN	165.000 TL	4.	57	41,5	BÜRO	165.000 TL
1.B	14	37,5	DÜKKAN	810.000 TL	4.	58	52,5	BÜRO	205.000 TL
1.B	15	19,5	DÜKKAN	430.000 TL	4.	59	106,5	BÜRO	435.000 TL
ZEMİN	21	22,5	DÜKKAN	115.000 TL	4.	60	105	BÜRO	445.000 TL
ZEMİN	22	10	DÜKKAN	60.000 TL	4.	61	84	BÜRO	340.000 TL
ZEMİN	27	37	DÜKKAN	195.000 TL	5.	62	84	BÜRO	340.000 TL
ZEMİN	28	37,5	DÜKKAN	195.000 TL	5.	63	105	BÜRO	430.000 TL
ZEMİN	29	19,5	DÜKKAN	110.000 TL	5.	64	90	BÜRO	355.000 TL
4.	54	84	BÜRO	340.000 TL	5.	65	41,5	BÜRO	165.000 TL
4.	55	105	BÜRO	430.000 TL	5.	67	106,5	BÜRO	435.000 TL
4.	56	90	BÜRO	355.000 TL	5.	69	84	BÜRO	340.000 TL
TOPLAM DEĞER									6.860.000 TL

olarak tahmin ettiğimizi, bu değerle taşınmazların makul bir pazarlama süreci içinde "Alıcısı Az" olduğunu, tapu kayıtlarında tüm bağımsız bölümler üzerinde Türk Ekonomi Bankası A.Ş. lehine 2 adet İpotek bulunduğunu 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 Ebekızı 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	8
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	9
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	44
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	64
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ	78
7. SONUÇ	81
8. RAPOR EKLERİ	82
9. ÖZGEÇMİŞLER	176
10. UYGUNLUK BEYANI	177
11. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	178

SOM-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

28.12..2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyelanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.
Hizmetleri
Tel : +90 (212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax : +90 (212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com
Page 3 of 183

KABULLER VE KISITLAMALAR - GİRİŞ

Bu rapor, Aztek Teknoloji Ürünleri Tic. A.Ş.'nin 28.12.2020 tarihli yazılı talebi üzerine hazırlanmıştır. Raporun düzenleme amacı Merkez Mahallesi Medicana Avcılar Hastanesi Şamlı 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 taşınmazların bağımsız denetim raporlarında kullanılması amacıyla pazar değerlerinin 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 tarihinde, 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 eklentiler 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 belirtiriz.

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, irifak hakları vb. haklar nedeni ile pazarlanmasında bir engel olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek değer takdir edilmiştir.
- ✓ Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir. Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- ✓ Mülk sahiplerinin ve potansiyel alıcıların, akılcı hareket edecekleri varsayılmıştır.
- ✓ Değerleme uzmanı toplanan verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır.
- ✓ Kullanılan harita, şekil ve çizimler; ölçekli olmayıp, sadece rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır.
- ✓ Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- ✓ Projeksiyonlar, dengeli bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Ancak projeksiyonlar, değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- ✓ Değerleme uzmanı, mülk üzerinde veya yakınında bulunan tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak maddelerin var olmadığı öngörülür.
- ✓ Konu mülk ile ilgili zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, değerlendirme uzmanının ihtisası olmayıp, konu ile ilgili detaylı araştırma yapılmamıştır. Yerinde yapılan gözlemlerde, herhangi bir zemin kirliliği sorunu ve çevreye olumsuz etkisi tespit edilmemiştir.
- ✓ Detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Mülkün, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- ✓ Değerleme konusu taşınmazların hastane içinde yer alması ve Covid 19 salgını nedeniyle incelemeler mülk sahibinin de talebi ile dışarıdan yapılmış olup taşınmazlar yerinde içeriden incelenememiştir 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 edilmemiştir. Söz konusu projenin tapuya tescil edilmesi ve cins tahsisinin hastane olarak değiştirilmesi durumunda mülkün hissellenilmesi gerekir 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. Fiili kullanımı ile ilgili mevzuat uyarınca evrakları (tapuya iskan belgesine ilişkin projenin tescil edilmemesi dışında) tamdır.
- ✓ Değerlemede tapuya tescil edilmiş olan kat irtifakına esas proje 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 nihayi kullanıcılar için bağımsız kullanımı kısıtlı olup alıcısı az olabilecektir bu nedenle satış kaabiliyeti alıcısı az olarak nitelendirilmiştir.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

REAL ESTATE APPRAISAL REPORT

1. RAPOR BİLGİLERİ

(INFORMATION ABOUT REPORT)

1.1. RAPORUN TARİHİ

20.01.2021

1.2. RAPORUN NUMARASI

SOM-2012-37871

1.3. RAPORU HAZIRLAYAN/LAR – DEĞERLEMİYİ GERÇEKLEŞTİREN/LER

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

1.4. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ ADI SOYADI

Yük. Şehir Plancısı, SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı, Sorumlu Ortak, Fatma BÜYÜKBAŞ UMUT, 400527

1.5. DEĞERLEME TARİHİ

Talep Tarihi	Gayrimenkul İnceleme Tarihi	Tapu İnceleme Tarihi	İmar İnceleme Tarihi	Rapor Tarihi
28.12.2020	08.01.2021	24.12.2020	04.01.2021	20.01.2021

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

1.6. DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH VE NUMARASI

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Aztek Teknoloji Ürünleri Tic. A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 28.12.2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 referans numaralı dayanak sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

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

Şirketimiz tarafından daha önce konu taşınmazlar ile ilgili değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. KURULUŞUN UNVANI VE ADRESİ

SOM Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri Ticaret AŞ.

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 faydaların değerlendirilmesi" hizmeti için yetki verilmiştir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİC. AŞ. Akat Mah. 2. Söлтаş 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 distribütörlüğüdür.

Müşterinin iletişim bilgileri aşağıdadır.

Tel: 0850 255 06 20

info@aztekteknoloji.com

2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Müşteri talebinin kapsamı; konu taşınmazların bağımsız denetim raporlarında kullanılması amacı ile pazar değerinin tespit edilmesidir.

Değerleme konusu taşınmazların hastane içinde yer alması ve Covid 19 salgını nedeniyle incelemeler mülk sahibinin de talebi ile dışarıdan 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 Şamlı Sokak No:34 Avcılar İstanbul

Detaylar için 4.1.3 başlığına bakınız.

3.1.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI

Değerlemeye 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. Değerleme 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 numarı ve Uavt kodu verilmiştir.)

ANA TAŞINMAZ BİLGİLERİ (Main Property Information)

İLİ	: İstanbul	MEVKİİ	: -
İLÇESİ	: Avcılar	PAFTA	: 27
BUCAĞI	: -	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.

Halaskargazi Caddesi Ebekızı 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

BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ (Independent Section Information)

MÜLKİYET TÜRÜ	: Kat İrtifakı	BLOK NO	: Tablo 1'e Bakınız
PROJE NO	: -	KAT	: Tablo 1'e Bakınız
BÖLÜM NO	: Tablo 1'e Bakınız	ARSA PAYI	: Tablo 1'e Bakınız
SAHİBİ	: Tablo 1'e Bakınız	NİTELİĞİ	: Tablo 1'e Bakınız

YASAL KISITLAMALAR (Legal Restrictions)

*Takbis kayıtlarında ada parsel ve yüzölçümü hanesi yazılmamış olup 5 kat 65 bağımsız bölüm üzerinde tükenmez kalem ile yazılmış ve mühürlenmiştir.

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

SOM-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

28.12.2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Ebekızı Sokak, Kat:6, 34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel: +90 212 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90 212 231 91 39
www.somdegerleme.com
Tic. Sic. No: 299300 / Şişli / İstanbul
Mers: 08170000000000000000
Tic. Sic. No: 9454-3323-8624-8258

Page 10 of 183



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

Halaskargazi Caddesi Ebekızı 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

24.12.2020 tarihinde ve saat 12:36 itibariyle Avcılar Tapu Müdürlüğü'nden alınan tapu kayıt belgesine göre değerlendirme 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 DERECESESİ	:1/0	SERBEST DERECEDEDEN 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 DERECESESİ	:2/0	SERBEST DERECEDEDEN İSTİFADE HAKKI	: Var

DİĞER BİLGİLER

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

Erkan Özmen
Y. Mimar
Ada Sicil. 17370

NOT: Otoparklar ada içi otoparktan sağlandığından iskan safhasında aranmayacaktır.

993/9004 sayılı 22.12.1993 tarihli İTA fişi.H:18.50mt irtifalı yerde 91/2624 sayılı tasdikli projeye ait mevcut 3.bodrum-tadilli 2.bodrum kat-tadilli 1.bodrum kat+mevcut(semi kat+5normal kat)BAK dükkan-konut inş. 3903/24953 sayı 22.12.1993 tarihli makbuz ile harç ödemiştir.

Süreyya ÜLGER *Müşur HALIĞAÇ* *Muhlis YARLIĞAŞ* *S. ZEKİ AKTAS* *M. İ. ÖZTÜRK*
Ruh H. *Teknik M.* *İmar M.* *İmar M.* *İmar M.*

Erkan Özmen
Y. Mimar
Ada Sicil. 17370

94/2555-H=18.50mt.irtifalı yerde 21.12.1993 gün ve 93/9004 sayılı tasdikli projenin 26.4.1994 gün ve 2555 sayılı tasdikli proje ile 3.Bod+2.Bod+1.Bod+emin katın TADİLATI içindir.Harcı 9.10.1994 gün ve 11267 sayılı makbuz ile tahsil edilmiştir.

İ. FERKİTAS *HÜSEYİN AYDOS* *BİLAL ÖZCAN* *SALİH ZEKİ AKTAS* *M. İ. ÖZTÜRK*
Rt. *Teknik M.* *İmar M.* *İmar M.* *İmar M.*

Sabri Özgenç
Teknik M.

TADİLAT İÇİNDİR.

95/5616-H=18.50mt.irtifalı yerde 25.4.1994 gün ve 94(2555 sayılı tasdikli projenin 17.10.1995 gün ve 95/5616 sayılı tasdikli proje ile tüm katların TADİLATI içindir.Harcı 17.10.1995 gün ve 26712 sayılı makbuz ile tahsil edilmiştir.
NOT: İSKAN ALANI 4631m2 dir.

İ. FERKİTAS *FARUK BÜGE* *BİLAL ÖZCAN* *S. ZEKİ AKTAS* *M. İ. ÖZTÜRK*
Rt. *Teknik M.* *İmar M.* *İmar M.* *İmar M.*

T.C.
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
AVCILAR
İmar Müdürlüğü

Sayı :95/5634.....

ÖZEL AVCILAR HAYAT HASTAHANESİ
Yapı Sahibi
Müracaat Tarihi18.10.1995
Muayene Tarihi18.10.1995

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapının Adresi	Pafta	Ada	Parcel	Tes. Pro. tasdik tarih ve sayısı	Min. Pro. tasdi tarih ve sayısı	Yapın inşaat tarih ve sayısı
MERKEZ MAH.	27	-	20213	18.10.1995 30058	9.9.1991 91/3385 22.12.1993 93/9004 25.4.1994 94/2555 17.10.1995 95/5616	15.9.1991 5-26 22.12.1993 5-26 21.2.1995 5-26 17.10.1995 5-26

H=18,50mt.irtifada yukarıda adresi yazılı yerde 3.BODRUM+2.BODRUM+1.BODRUM+ZEMİN+5 NORMAL katlı yapının ÖZEL HASTAHANE olarak tamamlanmışna dair rapordur.
YAPI TEK BACIMSIZ BÖLÜMDEN İBARETTİR.

Not:
EMİNÖMÜ Vergi Dairesi Müdürlüğünün 19.10.1995 gün ve 26912-810 sayılı yazısı ile vergi ilişkisi kesilmiş, Tahakkuk Şefliğinin 17.10.1995 gün ve 2591 sayılı yazısı, İskan Harcı 19.10.1995 gün ve 26875 sayılı makbuz ile tahsil edilmiştir.

Yukarıda açık adresi yazılı yapının mahallinde yapılan kontrolünde İmar mevzuatına uygun olduğu görülmüştür.
İmar Kanunu'nun 16. maddesine ve Belediye Teknik Talimatnamesine göre yapıyı mahallen tetkik eden Fen Sağlık mensubu memurlar:

Tek El.
F. SEVİNÇ MUTLUĞUN
7.11.1995

Fen Elcmanları
MURAT AYDOS




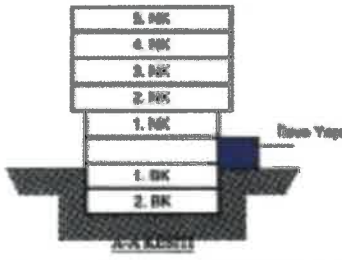
Sebbi Elcman
xkxxxx

İşbu rapor18.10.1995..... tarih95/5634..... sayılı yapı kontrol raporundan tasarruf olunmuştur.

İskan Büro Şefi
BİLAL MUTAN

Müdür Müavini
SALİM FERTİ NİTAŞ
8.11.1995

İmar Müdürlüğü
Mühür

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR MÜDÜRLÜĞÜ			
3216 SAYILI YASAYA GÖRE DÜZENLENEN ARAZİ ÇALIŞMARI TESPİT FORMU			
İLÇE	AVCILAR	MAL SAHİBİ	
ADRES	MERKEZ MAHALLESİ Şamhı Sokak No:34	YÖKLENCİ	
PAPYA	Z7	YAPIL BİTENİM	
ADA	0	KURUNAY TAR.	KONSAT
PARSEL	20213	VAR : <input type="checkbox"/> YOK : <input checked="" type="checkbox"/>	PROJE
		GÖRÜLDÜ <input type="checkbox"/> GÖRÜLMEDİ <input checked="" type="checkbox"/>	TARİH : / /
		GÖRÜLDÜ <input type="checkbox"/> GÖRÜLMEDİ <input checked="" type="checkbox"/>	TARİH : / /
YAPILIN DURUMU:			
Böce korusu yerde yapılan mahallen içinde 2BK+ZK+6BK seviyesindeki yapının zemin katına ilave 4 x 35 metre ebatlarında imalat yapıldığı tespit edilmiştir.			
			
			
3216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 11. maddesi uyarınca mülkiyet hakkını koruyan karar yapılmıştır. Bununla birlikte mevcut durum Belediye Başkanlığına bildirilerek yasal işlemlere geçilmesi ve noterden İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına bildiri verilmesi gerekmektedir olup bu maddetle sonuçlandırılarak kararın okunması ve imzalanmasıdır.			
Tebrik Ekimci Ferhat TABAK İnsaat Mühendisi		Tarih 14.09.2010	
		Tebrik Ekimci Şenol KORKMAZ İnsaat Mühendisi	



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

Halaskargazi Caddesi Ebekızı 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.
AVCILAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-68097862-754-31
Konu : Bilgi ve Belge Talebi

04.01.2021

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

İlgi : 24/12/2020 tarihli ve 2229807 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile imar durumu bilgisi sorulan Avcılar İlçesi, Merkez Mah., 27 Pafta, 20213 sayılı parsel; 28.08.2008 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Avcılar Uygulama İmar Planında, Blok Nizam, Hmax:20m, Yençok: 6 Kat yapılaşma şartlarında, "T1 Ticaret" alanında kalmaktadır. Söz konusu parselin 1/1000 Ölçekli İmar Plan Örneği yazımız ekindedir.

İlgi yazı ile talep edilen bilgiler (yapı ruhsatı, iskan belgesi vb.) imar işlem dosyası Ek-CD içerisinde yazımız ekindedir.

İlgi yazı ile 27 pafta 20213 parsel yerdeki yapının, yapı denetimini gerçekleştiren yapı denetim kuruluşu bilgileri saptanamamıştır.

Bilgilerinize arz ederim.

Suat EKTİREN
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek :
1- Ek-1/1000 U.I.P. Örneği Ö:1/200
2- Ek-CD İmar İşlem Dosyası

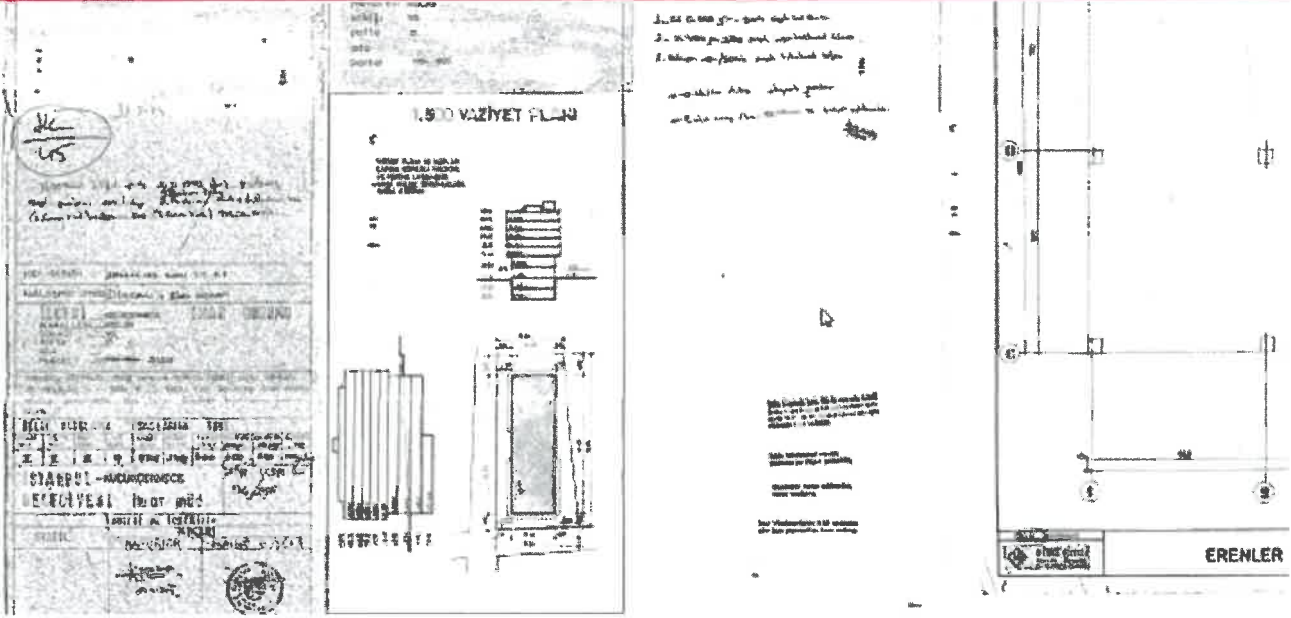
SOM-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

28.12..2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak 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
Mecidiyeköy V.D. 553 0207 248
Mersis No : 9454-3323-8624-0258

Page 16 of 183



U U

Ortala Kapat

BAGIMSIZ BÖLÜM LİSTE BEYANI

639 sayılı kat mülkiyeti kanununun 12. maddesi gereğince kat ittifakını istediğimiz, İstanbul İli Avcılar İlçesi, 27 pafta, 20217 parsel sayılı gayrimenkul üzerine inşa edilen binenin bağımsız bölümlerini gösterir listesidir.

BAGIMSIZ BÖLÜMLERİ:

NO.	KAT'I	NİTELİK	EKLENTİ / ARSA PAYI	MALIKLARI
1.	2. Bodrum	Dükkan	54/2400	Fatma Yakanercan
2.	" "	" "	8/2400	" "
3.	" "	" "	Depo 485/2400	Erenler İnş.Şn.Tic.A.Ş.
4.	1. Bodrum	" "	166/2400	Nehmet Sacit Yakanercan
5.	" "	" "	140/2400	Fatma Yakanercan
6.	" "	" "	130/2400	Erenler İnş.Şn.Tic.A.Ş.
7.	" "	Gay DcaBİ	25/2400	" "
8.	" "	Dükkan	130/2400	" "
9.	" "	" "	42/2400	Mükerrer Dediye Aşkın
10.	" "	" "	150/2400	Erenler İnş.Şn.Tic.A.Ş.

50.	" "	" "
51.	" "	" "
52.	" "	" "
53.	" "	" "
54.	4. Normal Kat	" "
55.	" "	" "
56.	" "	" "
57.	" "	" "
58.	" "	" "
59.	" "	" "
60.	" "	" "
61.	" "	" "
62.	5. Normal Kat	" "
63.	Minari Proje Özel Bilgileri	" "
64.	Kurum: AVCILAR	" "
65.	Mabiyile: AVCILAR	" "
	Ada No: 0	" "



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

Halaskargazi Caddesi Ebekızı 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

0 3

Ortala Kapat

10	"	"	130/2400	Erenler İnş.Şn.Tic.A.Ş.
11	"	"	173/2400	Mükerrre Bedriye Aşkin
12	"	"	140/2400	Erenler İnş.Şn.Tic.A.Ş.
13	"	"	185/2400	Mehmet Sacit Yakamercan
14	"	"	175/2400	Erenler İnş.Şn.Tic.A.Ş.
15	"	"	140/2400	
14 Zemin Kat	"	"	106/2400	Mehmet Sacit Yakamercan
17	"	"	100/2400	Erenler İnş.Şn.Tic.A.Ş.
18	"	"	196/2400	Mükerrre Bedriye Aşkin
19	"	"	19/2400 4/8	Mükerrre Bedriye Aşkin
20	"	"	160/2400	Mükerrre Bedriye Aşkin

65	"	"	"	"
66	"	"	"	"
67	"	"	"	"
68	"	"	"	"
69	"	"	"	"

Mimari Proje Özet Bilgileri

Kurum: Avclar
Mimar: AVCIAR
Aşa No: 0

0 3

Ortala Kapat

21	"	"	160/2400	Erenler İnş.Şn.Tic.A.Ş.
22	"	"	125/2400	"
23	"	"	160/2400	"
24	"	"	156/2400	Fatma Yakamercan
25	"	"	190/2400	Erenler İnş.Şn.Tic.A.Ş.
26	"	"	176/2400	Fatma Yakamercan
27	"	"	175/2400	Erenler İnş.Şn.Tic.A.Ş.
28	"	"	175/2400	"
29	"	"	150/2400	"
30 1. Normal Kat Büro	"	"	125/2400	"
31	"	"	125/2400	"
32	"	"	120/2400	"

MÜKERRRE BEDRİYE AŞKIN

FATMA YAKAMERCAN

Marmara Cd. no 82 k.2
AVCIAR/İST.

1960 Sığınsız bülme 11et
viyeti iluz ettili KARAGUNRU
11.4.1936
fotoğrafı NUPUS Cüzdanına gır
RUK - TAHTANIN 2011, 136 ei
yitli bulunur. MUKERRRE AŞKIN, 136 Fi
1.1.1933 doğur. FATMA YAKAMERCAN

SOM-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

28.12.2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılmaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.
A Blok Kat:6, Osmanbey, Şişli / İSTANBUL
Tel:0212 233 51 54 - Faks:0212 231 91 39
Web:www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 593 0001245
Tic Sic No: 9454-3323-8824-8258

U U

Ortala Kapat

31	"	"	"	25/2400	"	"
32	"	"	"	20/2400	"	"
33	"	"	"	15/2400	"	"
34	"	"	"	20/2400	"	"
35	"	"	"	15/2400	"	"
36	"	"	"	15/2400	"	"
37	"	"	"	25/2400	"	"
38	2. Normal Kat	"	"	20/2400	Mehmet Basit Yakarmercan	"
39	"	"	"	20/2400	"	"
40	"	"	"	20/2400	"	"
41	"	"	"	12/2400	"	"
42	"	"	"	12/2400	"	"
43	"	"	"	24/2400	"	"
44	"	"	"	24/2400	"	"
45	"	"	"	16/2400	"	"
46	3. Normal Kat	"	"	16/2400	Mikerran İnşaat Ticaret A.Ş.	"

Fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre
RUK - TAHİTAMİNA ES cilt, 136 a
yılı bulunan MEHMET EMİN ile
1.1.1933 doğumlu FATMA YAKARMERCAN
KIRKBY nüfus idaresinden kay
yıt, T01 seri ve 105034 nüs
Cüzdanına göre; ELAYTA İLİ, B
Aile, sıra ve 15 sıra numaralı,
oğlu ATAF 15.3.1944 doğumlu ME
niş olarak; 13 kağıdında ek
BANK VE TİC. R.G. adına sinifler:
DİKBY nüfus idaresinden Değiş
kayıt, J05 seri ve 761720 sic
Cüzdanına göre; KASTAMONU İLİ,
sıra ve 10 sıra numaralarında
TANBUL 14.6.1954 doğumlu MEH
İlraz ettiği FATMA nüfus idar
tarifi, 06.3006 kayıt, R04 sı
fotografli Nüfus Cüzdanına göre;
PAPA 016.23 nitil, 70 aile ser
İlmen ÖMER ile FATMA İZZA İŞ
AKIN 's aile olup işlerinin yıl
kuyup işlemlerini onaylarını
yirvebirinci gün 21.2.1993

BANKIRKBY
MEHMET
Mimari Proje Özet Bilgileri
Kurum: Mikerran
Mahalle: AVGILAR
Ada No: 0

U U

Ortala Kapat

42	"	"	"	12/2400	"	"
43	"	"	"	24/2400	"	"
44	"	"	"	24/2400	"	"
45	"	"	"	16/2400	"	"
46	3. Normal Kat	"	"	16/2400	Mikerran İnşaat Ticaret A.Ş.	"
47	"	"	"	16/2400	"	"
48	"	"	"	16/2400	"	"

kuyup işlemlerini onaylarını
yirvebirinci gün 21.2.1993

BANKIRKBY
MEHMET
Mimari Proje Özet Bilgileri
Kurum: Avçılar
Mahalle: AVGILAR
Ada No: 0

U U

Özelle

Kapat

NO	KAT	YER	ALAN (m ²)	İSİM
49	"	"	8/2400	"
50	"	"	8/2400	"
51	"	"	24/2400	"
52	"	"	24/2400	"
53	"	"	16/2400	"
54	4. Normal Kat	"	15/2400	Erenler Ins.Şn.Tic.A.Ş.
55	"	"	15/2400	"
56	"	"	15/2400	"
57	"	"	10/2400	"

U U

Özelle

Kapat

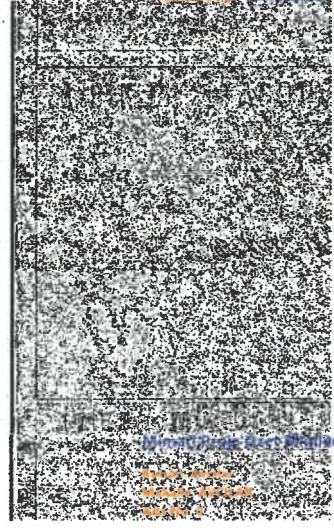
NO	KAT	YER	ALAN (m ²)	İSİM
54	4. Normal Kat	"	15/2400	Erenler Ins.Şn.Tic.A.Ş.
55	"	"	15/2400	"
56	"	"	15/2400	"
57	"	"	10/2400	"
58	"	"	10/2400	"
59	"	"	20/2400	"
60	"	"	20/2400	"
61	"	"	15/2400	"
62	3. Normal Kat	"	15/2400	"
63	"	"	20/2400	"
64	"	"	10/2400	"
65	"	"	10/2400	"
66	"	"	8/2400	Fatma Yakamercan
67	"	"	20/2400	Erenler Ins.Şn.Tic.A.Ş.
68	"	"	24/2400	Fatma Yakamercan
69	"	"	15/2400	Erenler Ins.Şn.Tic.A.Ş.

6 6

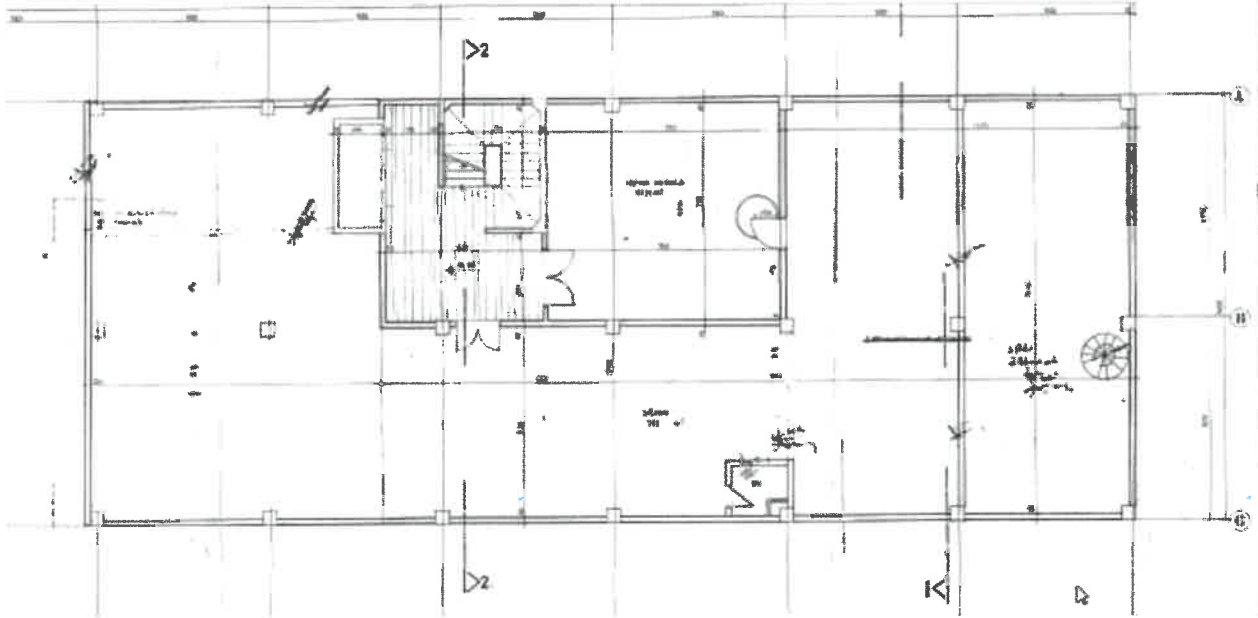
İyeye Aşkın
Tic. A.Ş.
İyeye Aşkın
Tic. A.Ş.
Yakamercan
Tic. A.Ş.
Yakamercan
Tic. A.Ş.
İyeye Aşkın
İyeye Aşkın
Yakamercan
Tic. A.Ş.

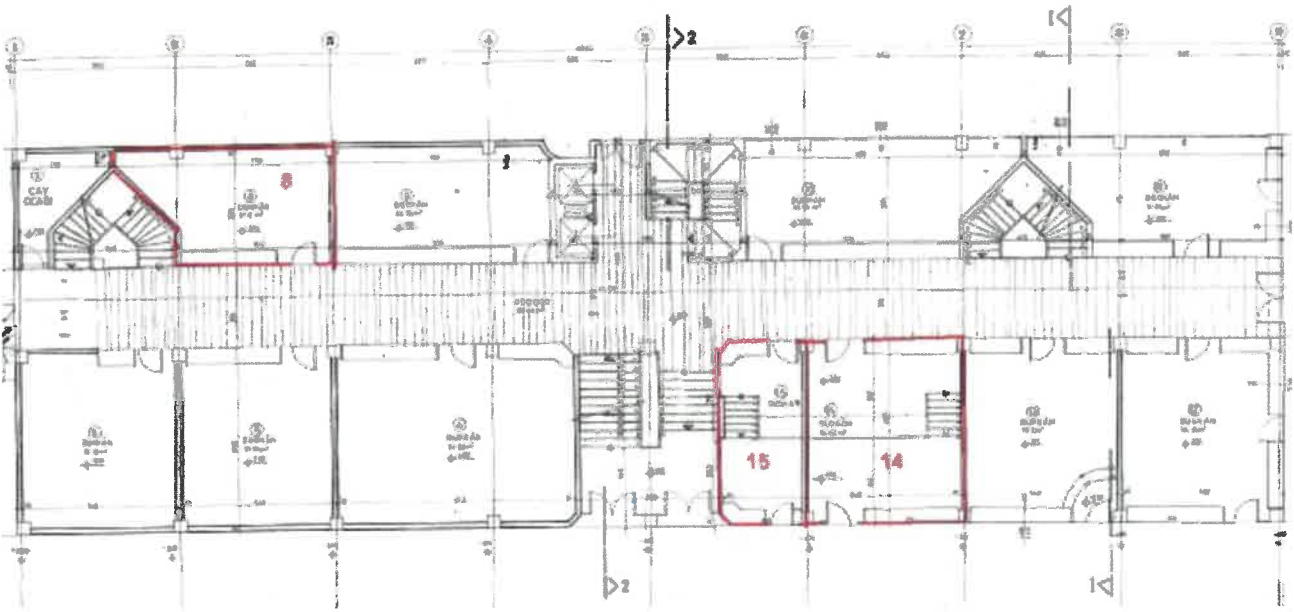
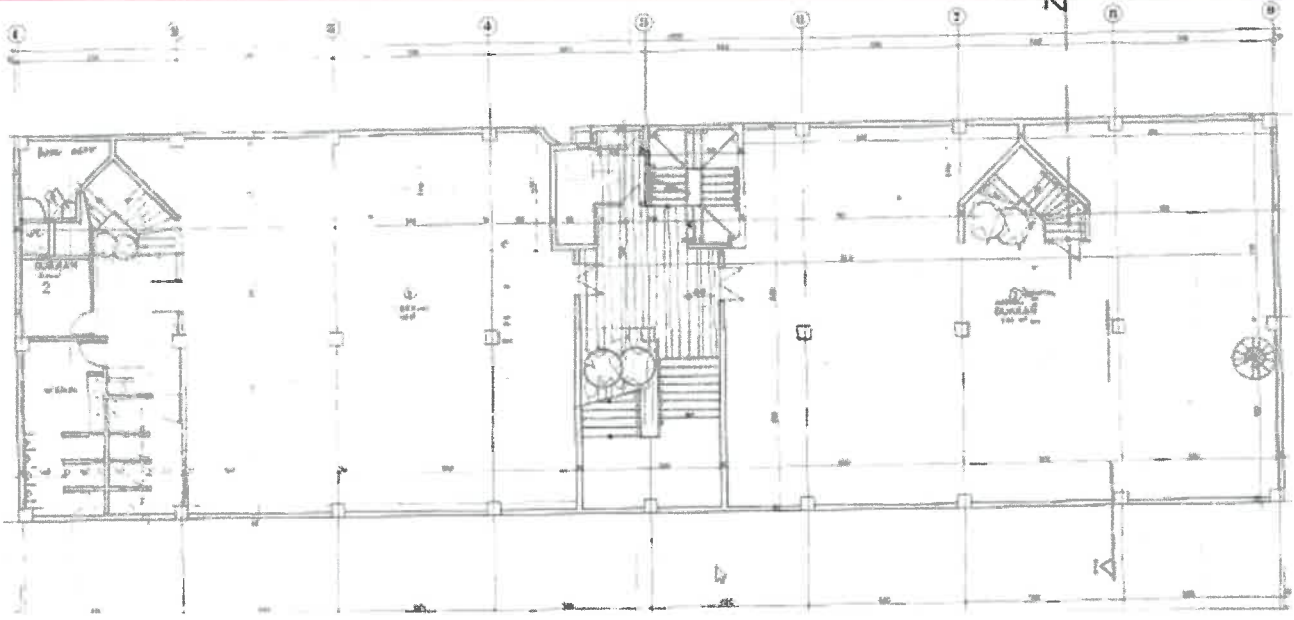
62	5. Normal Kat	15/2400	"	"
63	"	20/2400	"	"
64	"	10/2400	"	"
65	"	10/2400	"	"
66	"	8/2400	Falma Yakamercan	
67	"	20/2400	Erenler Ins.Şn.Tic.A.Ş.	
68	"	24/2400	Falma Yakamercan	
69	"	15/2400	Erenler Ins.Şn.Tic.A.Ş.	
		2400/2400		

Ortala Kapat



F. Yakamercan
EYERER İNŞAAT
Mühür No: 160/2019/000

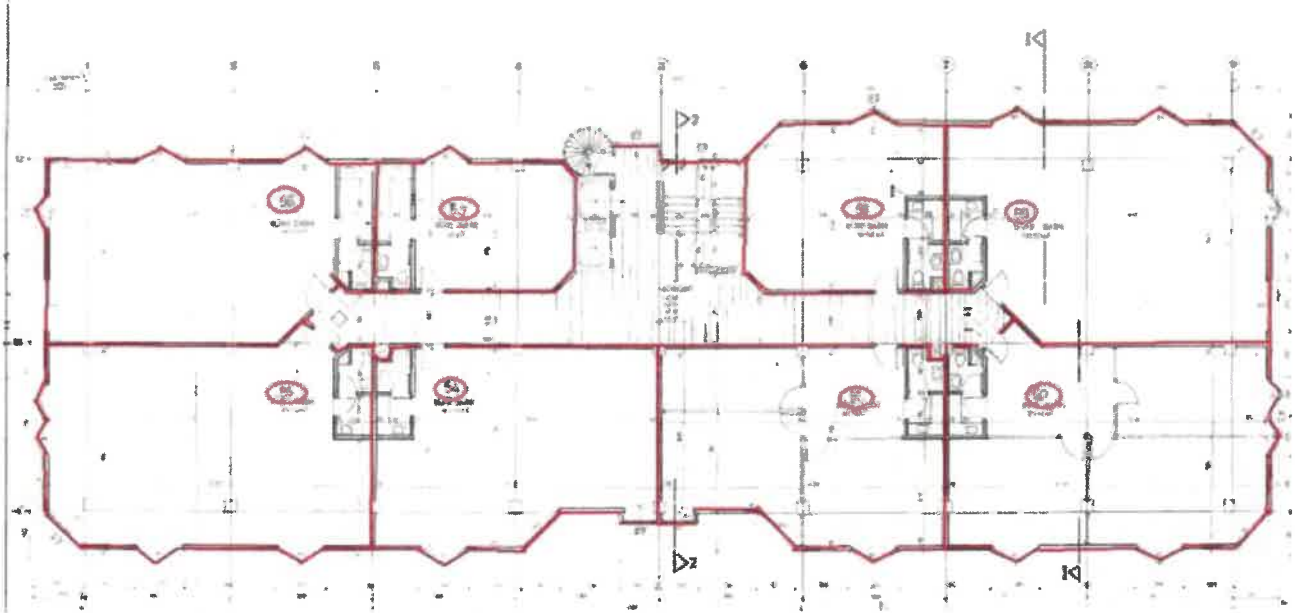
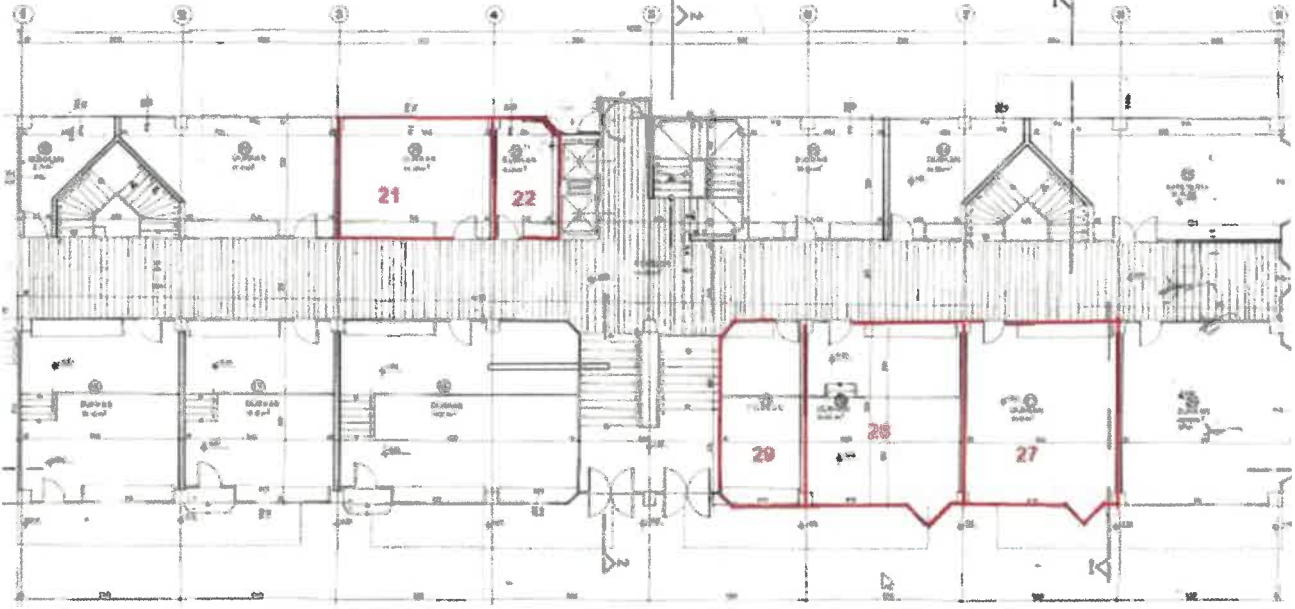






KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekızı 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-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

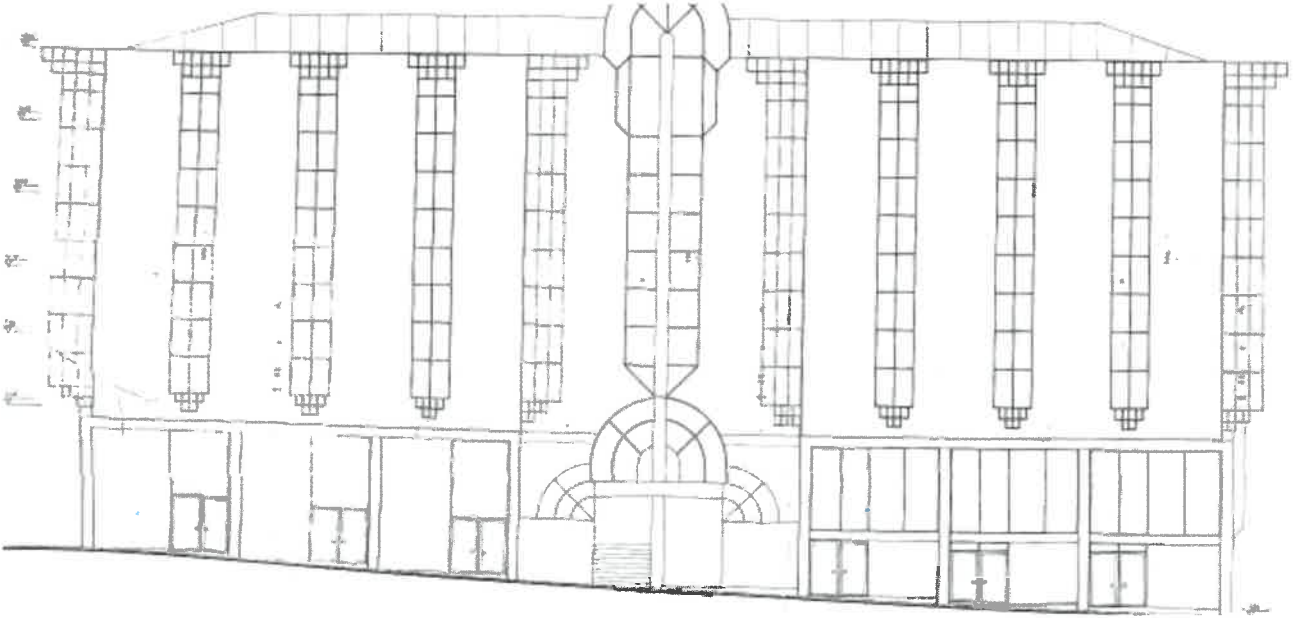
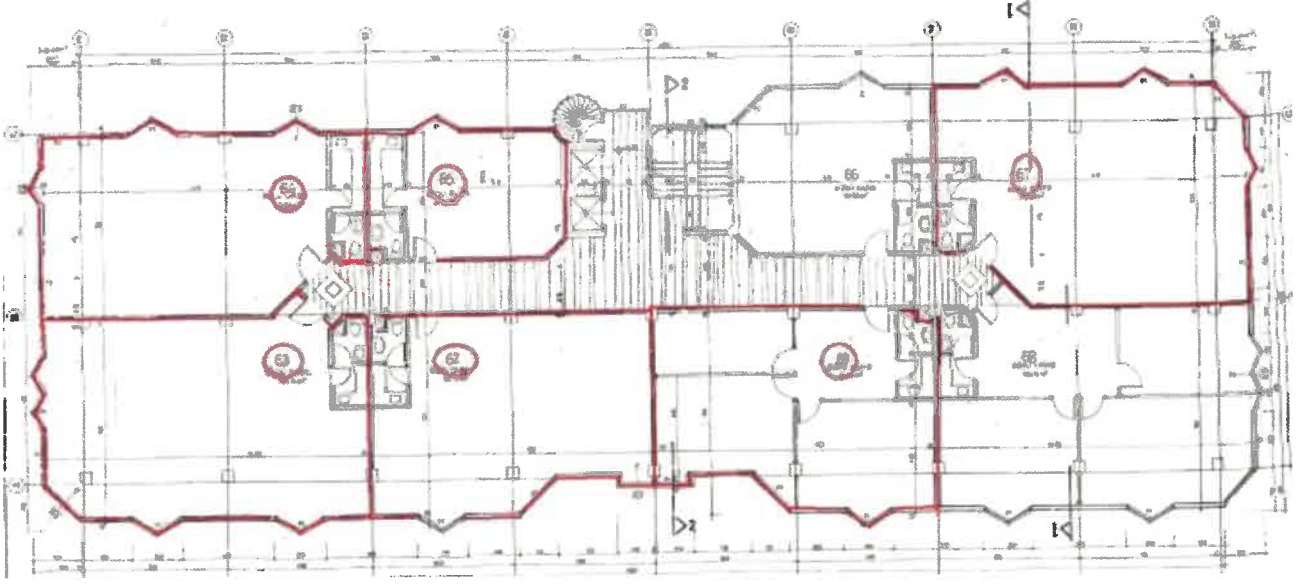
28.12..2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref notu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.
Page 23 of 183
Halkın İhtiyarına Geçirilen Şişli Şişli M.K.
Tel:0212 233 51 54 - Faks:0212 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 833 0000 249
Mersis No: 9454-3323-8624-8258



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

Halaskargazi Caddesi Ebekızı 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-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

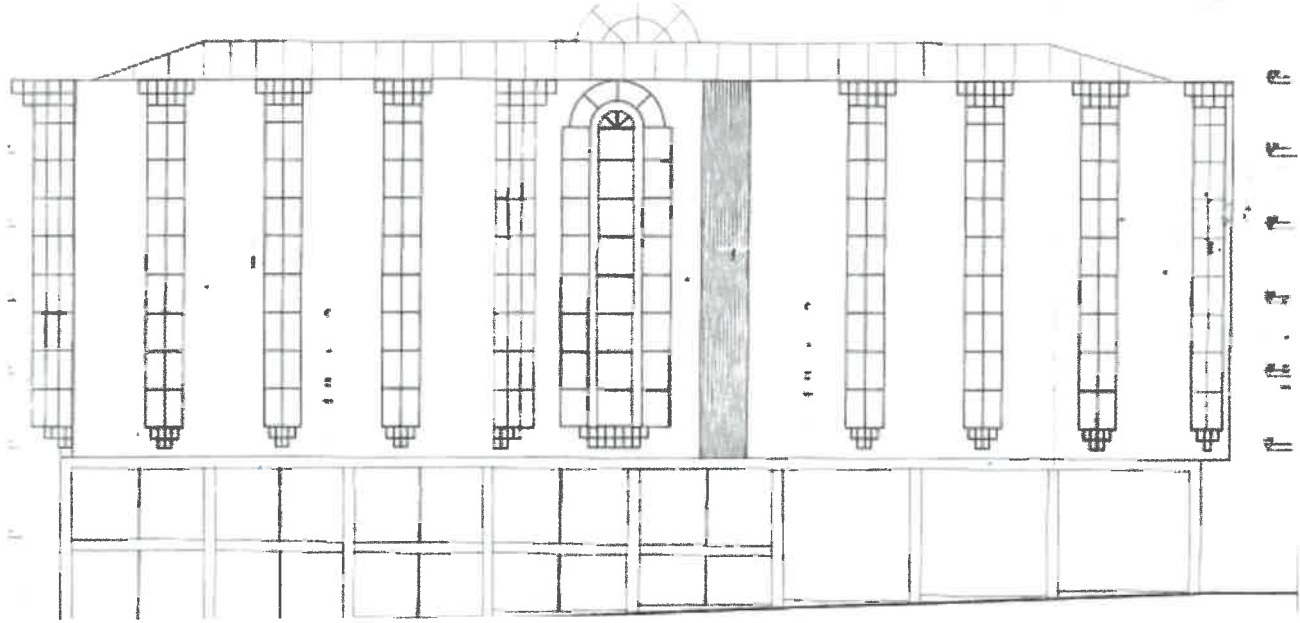
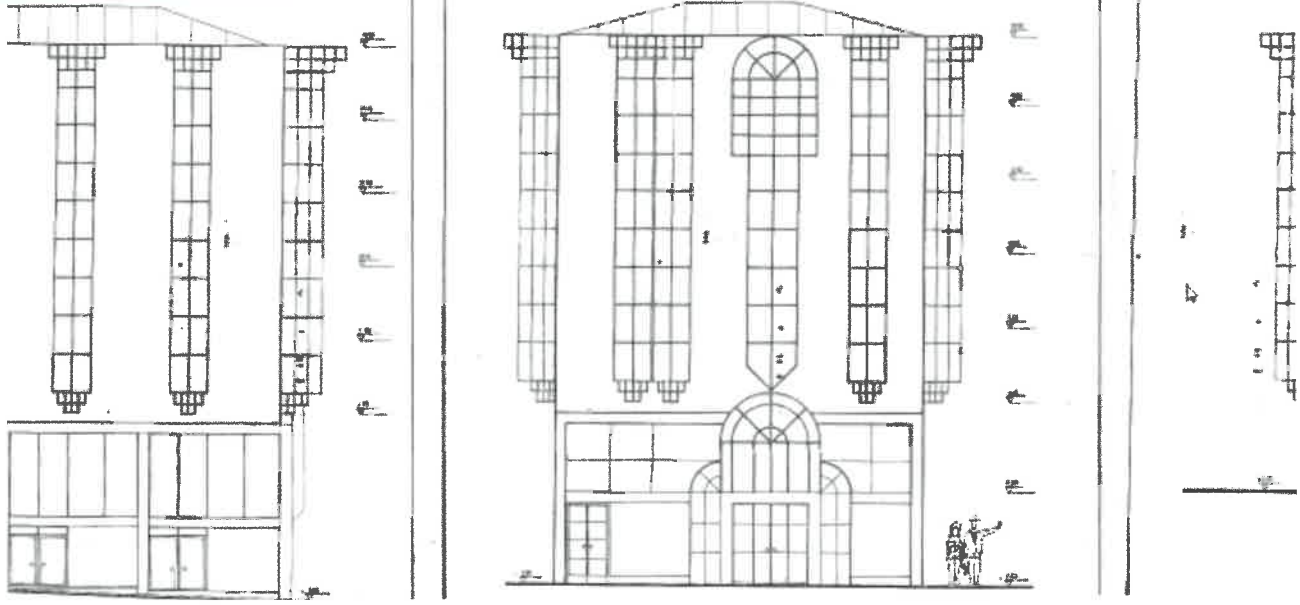
28.12.2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.
H. Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak 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
Merdivenköy Y.D. 898 0000 2-9
Mersis No : 9454-3323-8624-8258



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

Halaskargazi Caddesi Ebekızı 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-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

28.12..2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.
Page 25 of 183
Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak
A Blok, Kat:6, Osmanbey, Şişli, İSTANBUL
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax :+90(212) 231 91 39
Web :www.somdegerleme.com
Mersis No: 34360170000000000000
Mersis No: 94640320000000000000

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 24.12.2020 tarihinde, saat 12:36'da 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 04.01.2021 tarih ve E-68097862-754-31 sayılı dilekçe cevabı, taşınmazın imar planında son 3 yıl içerisinde yapılan değişikliklere ilişkin bilgi içermemekte olup, Avcılar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan sözlü bilgiye göre, taşınmazın imar planında son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır. Konu mülkün dahil olduğu imar planı 28.08.2008 onay tarihlidir.

3.4. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

PLAN/ÖLÇEK/TARİH	Avcılar Uyulama 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 değerlemeye konu mülkün yer aldığı parsel; 1:1000 ölçekli, 28.08.2008 tasdik tarihli, "Avcılar Uygulama İmar Planı"nda T1 Lejantlı Ticaret Alanında kalmaktadır. H:20 metre (6 kat), blok nizam inşaat hakkı almaktadır.

İfraz – Tevhit Şartı

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

Kentsel Dönüşümden Etkileniyor mu?

Rezerv Yapı () Evet Riskli Alan () Evet Riskli Yapı () Evet
Alanı (X) Hayır (X) Hayır (X) Hayır

AÇIKLAMA:

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

Plan Notları

İSTANBUL İLİ AVCILAR İLÇESİ 28.08.2008 ONANLI 1/1000 ÖLÇEKLİ AVCILAR 4. ve 5. BÖLGE (D100 GÜNEYİ) UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

GENEL:

1-Donatı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz

2-İmar Kanununun ilgili maddesi gereği arazi ve arsa düzenlemesi kararı getirilen alanlarda, bu düzenleme sonuçlandırılmadan uygulama yapılamaz.

3-Planlama alanının tamamı 1. derece deprem bölgesi olup: Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 15.10.1999 gün ve 12297 sayılı (10 no'lu) Genelgesi gereği tanımlanan "İmar Planına Esas Yerleşim Amaçlı Sondajlı Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporları ve Ekleri" olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli ve Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce 15.05.2001 tarihinde onanan Rapora ve eki paftalara bağlı kalmaktadır.

4-Bu onanlı rapora dayanılarak yapılan değerlendirmeye göre;

- ✓ "a-Rapordan önce bulunan ve uygulama imar planı ile diğer kanunlar çerçevesinde alınmış ve yapımına başlanmış veya tamamlanmış mevcut bina tanımına giren binaların yapı ruhsatlarında belirtilen kat irifaları kazanılmış hak olarak kabul edilerek; o ruhsatlara göre inşaatların devamı, tadilatı, onarımı veya güçlendirme işlemlerinin devam etmesi; ayrıca bu işlemler öncesi yine parsel bazında gerçekleştirilecek etüt ve ilgili yönetmelikler çerçevesinde bunların kontrolünün yapılması, zemin ve yapı için gerekebilecek önlemlerin yapı sorumlusu tarafından alınması zorunludur. Ancak onanlı zemin etüdünden bugüne kadar bu maddede belirtilen ruhsat müddeti dolduğunda yürürlükte bulunan Uygulama İmar Planı hükümlerine uyulacaktır.
- ✓ b-Yapılacak yapılarda mutlaka bir bodrum kat gömülü ve tam kat olarak inşa edilecektir.; Bina düzenleri, cephe ve genişlikleri ile kotlar; yürürlükteki imar planı ve imar yönetmeliğine tabidir, çıkıntılar ile bitişik ve ikiz yapıların bitişik yönlerindeki deprem derzi, yapım tekniğine uygun biçimde yine imar yönetmeliğine bağlı olacaktır. Ayrıca kontrolsüz dolgu alanlarındaki dolgu kalınlıkları yapılacak sondaj ve jeofizik çalışmaları ile belirlenerek yapı tasarımı planlanacaktır.
- ✓ c-Jeolojik alan sınırlarının geçtiği parsellerde %50'sinden fazlası hangi bölgeye girmiş ise o bölgenin şartları uygulanacaktır. Parselin eşit bir biçimde veya tereddüt oluşturan şekilde bölünmesi halinde; parsel ölçeğinde yapılacak zemin etüdü verileri sonucuna göre, o parselde; 15.05.2001 tarihli raporda belirtilmiş jeolojik alan bölgeleme şartlarından birine uyulacaktır.
- ✓ d-Raporda getirilen bölgeleme alanlarında; parsel bazında elde edilecek ayrıntılı zemin etütlerinin ortaya koyacağı tedbirlere uyulacaktır. Bu bölgelemelerde getirilen kat sınırlamalarına uygun hareket edilecektir. (ÖA1 bölgesi; 4-5 kat. ÖA2 Bölgesi; 2 kat; ÖA3 Bölgesi; 3 kat; ÖA4 Bölgesi 3 kat; ÖA5 Bölgesi 4 kat; ÖA6 Bölgesi 3 kat;)

- ✓ e-Raporla getirilen katları aşan binaların planlanması durumunda; söz konusu alanda ada bazında yapılacak ayrıntılı jeolojik-jeofizik-jeoteknik etütler Afet İşleri Genel Müdürlüğünden ve/veya İl Bayındırlık ve İskân Müdürlüğünden onaylanacak ve bu rapor sonuçlarına bağlı kalmak şartı ile plan tadilatı yapılacak, raporda belirtilen gerekli önlem ve önerilerde plan notu şeklinde işlenerek uygulama yapılacaktır.
- ✓ f-Parsel bazında yapılacak zemin etüdü sonucuna göre gerekli görüldüğü takdirde yapıda mutlaka drenaj projelendirilip, uygulanacaktır. Su drenajı sağlanması amacıyla; yol döşemelerinde parke taşı yerine asfalt döşeme tercih edilmektedir. Ayrıca korozyona karşı her yapının izolasyonu yapılacaktır.
- ✓ g-Parsel bazında yapılacak ayrıntılı zemin etütleri sonuçlarına göre planlanacak proje ve uygulamalar ve uygulamanın denetlenmesi hususlarında, İmar Kanunu, bu Kanunun uygulanmasına yönelik İstanbul İmar Yönetmeliği ve Afet Bölgelerinde Yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik hükümleri geçerlidir.
- ✓ h-Hazırlanan ve 15.05.2001 tarihinde onanan jeolojik ve jeoteknik rapor parsel bazında rapor olarak kullanılamaz. Ancak parsel bazındaki etütlerin çerçevesini oluşturur. Parsel bazında aksi bulgular elde edilmesi halinde Afet İşleri Genel Müdürlüğünün de görüşü alınmak kaydıyla ek bir rapor olarak uygulamalarda yeni önlemler getirilecektir.
- ✓ ı) 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 günlü kararı ile "Afete Maruz Bölge" ilan edilen alanda 7269 sayılı Kanun hükümleri geçerlidir.

6-Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğünün genelgeleri ve 10.06.2005 tarih ve 5017 sayılı İl Bayındırlık ve İskan Müdürlüğünün yazısı ile Büyükşehir Şehir Belediye Başkanlığının 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 yapılarak, Afet İşleri Genel Müdürlüğünce onanması sonrasında imar planlama kararı oluşturulacaktır. Oluşacak bu imar planı kararlarına göre uygulama yapılacaktır.

7-İlgili formatlar dâhilinde hazırlanmış Yerleşime Uygunluk Amaçlı ve onaylı jeolojik, jeofizik, jeoteknik zemin etüdü bulunmayan İstanbul Üniversitesi Kampus Alanı ile Ambarlı-TEİAŞ alanında yapılaşmaya ilişkin planlama kararları getirilmemiştir. Söz konusu çalışmanın tamamlanarak onayı sonrasında, bu alanlarda imar planlama kararları oluşturulacaktır. Oluşacak bu imar planı kararlarına göre uygulama yapılacaktır.

8-Arkeolojik Sit Alanında; ilgili Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu ve Yönetmeliği hükümleri ile Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Kararlarına; Koruma Yüksek Kurulunun "Arkeolojik Sitler, Koruma ve Kullanma Koşulları" hakkındaki 658 sayılı ilke kararına uyularak hazırlanacak 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planına göre uygulama yapılacaktır.

9-Kamuya ait donatı alanlarında, komşu parsellerdeki yapılanma koşullarını aşmamak şartı ile Belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Ayrıca söz konusu donatı alanlarında belirlenen yapı yaklaşma mesafeleri şematik olup; ilgili Kurumun düzenleyeceği avan projeye göre planda verilen yapılaşma şartlarını aşmamak koşulu ile, kurumun ihtiyacına binaen yapı çekme mesafeleri belirlenecektir.

10-Ambarlı POAŞ Deniz Terminal 1/1000 ölçekli İmar Planları Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca 23.10.2003 tarihinde onanmış olup; bu imar planı şartlarına uyulacaktır. Ayrıca mülkiyeti Petrol Ofisi A.Ş. ne ait bir kısım alanın deniz yönünde yer alan mevcut deniz dibi boru hattının yenilenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Deniz Dibi Boru Hattı ve Dolfen Yapımı İmar Planı 3612/3830 sayılı Kıyı Kanununun 7. maddesi uyarınca Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca 08.09.2005 tarih ve 346637807 plan no'su ile onanmış olup bu plan koşulları geçerlidir.

11- 25.05.2006 tarihinde yayımlanarak yürürlüğe giren İSKİ İçme Suyu Havzaları Yönetmeliği gereği havza dışında kalan Küçükçekmece Gölü; Uluslararası öneme sahip "Suluk Alan" olduğundan bu konu ile ilgili Yönetmelik hükümleri dikkate alınarak gölün korunması 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. kurumların 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 sürdürebileceği toprak derinliği bırakılarak ve doğal zemin kotları değiştirilmeyecek biçimde, olağanüstü durumlarda sığınak alanı olarak, diğer zamanlarda ise Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu (UTK) kararıyla kamuya ait "Zemin Altı Katlı Otopark" olarak kullanılmak üzere düzenlenebilir"

13-Transfer Merkezi (Aktarma Merkezi) Alanlarında; Otobüs, minibüs gibi toplu taşımaya ait terminal alanları, Toplu Taşıma Peronları, taksi durakları ve indirme-bindirme cepleri, otopark, yeşil alanlar, rekreasyon alanları, ticari fonksiyon alanları ve park&ride alanı gibi kullanımlar düzenlenecek ve yapılanma koşulları çevre yapılanma şartlarını aşmayacaktır. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının onanmasından sonra yapılacak onaylı zemin etüt raporuna da bağlı kalınmak koşuluyla; Ulaşım Daire Başkanlığınca onaylanacak proje doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Metrobus Triaaj Alanı şematik olarak işlenmiş olup; bu alanın Kampus alanı içindeki güzergâhının uygulanabilmesi için İstanbul Üniversitesinin, ilgili Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulunun ve İlçe Belediye Başkanlığının uygun kararı gerekecektir.

14-Yangın güvenliği açısından 26.07.2002 tarih ve 24827 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Türkiye Yangın Yönetmeliğine uyulacaktır. Akaryakıt Satış ve Servis İstasyonları ile LPG İkmal İstasyonlarında da İBB. İtfaiye Daire Başkanlığının görüş ve onayı alınacaktır.

15-Bölgede yapılacak inşaat faaliyetlerinin Çevre Kanunu ile ilgili yönetmelikler doğrultusunda gerekli önlemler alınarak yürütülmesi ve bu çalışmalar sonucunda ortaya çıkacak hafriyat ve inşaat atıklarının, 18.03.2004 tarih ve 25406 sayılı Hafriyat Toprağı/İnşaat ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü Yönetmeliği doğrultusunda bertaraf edilmesi sağlanacaktır.

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

- ✓ —İçme suyu şebeke hatları ile atıksu ve yağmursuyu kanalizasyon hatlarının geçtiği güzergâhlar imar planında imar yolu olarak korunmalıdır.
- ✓ —İdareye ait her türlü mevcut ve planlanan tesisler ile işsonu projesi ayrıca İSKİ'ye ulaşmamış, İSKİ'de kaydı bulunmayan Belediyesince ve halk tarafından yapılmış altyapı tesisleri aynen korunmalıdır.
- ✓ —Ana isale hatları ve kolektörler dışındaki yeri değişecek mevcut içme suyu ve atık su kanalizasyon tesislerinin bulunması halinde, bedelleri karşılanmalı ve ne şekilde deplase edileceğine dair tarafça yapılacak uygulama projelerinin İdareye tasdik ettirilmesi ve projeler hazırlanmadan önce İdareyle mutabakat sağlanması gerekmektedir.
- ✓ —Deplase revizyon projesi hazırlanan Marmara Denizine mansaplı Haramidere ıslah proje güzergâhı boyunca sağında ve solunda 25 m olmak üzere toplam 50 m. genişliğinde bir bandın taşkın kontrolü amacıyla uygulama yapılacak nazım imar planlarında ayrılması gerekmektedir.
- ✓ —Avcılar ilçesi sahilinde yer alan sahil bölgesinin atık sularını toplayan Avcılar sahil kolektörleri korunmalı, planlama esnasında anılan kolektör üzerinde herhangi bir yapı planlanmamalı, atık su sahil kolektör güzergâhı sağında ve solunda 5m. olmak üzere toplam 10 m. Genişliğinde servis yolu ayrılmalı, uygulama esnasında idarenin teknik şefliklerinden gözlemci eleman istenmelidir.
- ✓ —03.08.1994 tarih ve 5496 sayılı İçişleri Bakanlığı Dereler Genelgesi gereği: derelerin üzerlerinin kapatılmaması gerekmektedir.
- ✓ —Plan sahası içerisinde DSİ'ce inşa edilen, idarece işletilen B.Çekmece-Sefaköy isale hattı, Ambarlı İleri Biyolojik Arıtma Tesisleri korunmalıdır.
- ✓ —İnşaat aşamasına gelindiğinde İdarenin Atıksu Arıtma ve Ruhsat Denetim Daire Başkanlığı Kanalizasyon Daire Başkanlığı, Atıksu İnşaat Daire Başkanlığı ile koordine kurulmalı ve bu birimlerden gözlemci eleman istenmelidir.

17-İmar planında işaretli olmayan ancak ilgili Kurumun (BEDAŞ tarafından Trafo: İGDAŞ tarafından vana odası ve bölge regülâtörü) 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 ayrılabilir.

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

- ✓ —Kamulaştırılarak BOTAŞ adına mülkiyet ya da irtifak hakkı tesis edilmiş olan güzergâh şeridi üzerinde yapılaşmaya kesinlikle izin verilmemelidir.
- ✓ —Valilik kontrolü veya belediye ve mücavir alan sınırları içinde plansız veya yeni planlanacak alanlarda, ANSİ 31.8 Standardına göre inşa edilmiş Doğal Gaz Ana İletim Hatları için, Boru Hattı eksenine ile konut veya konut türü yapılaşmalar arası emniyet mesafesi (20 m.+ 1.0 x bina kat sayısı) formülü ile hesap edilen değerden az olamaz ve boru hattı üzerine gelecek şekilde boru üst kotundan itibaren 60 cm'lik mesafeye eni en az 50 cm. olan sarı renkli ikaz bandı yerleştirilmesi zorunludur.

- ✓ —Valilik kontrolü veya belediye ve mücavir alan sınırları içinde plansız veya yeni planlanacak alanlarda ANSİ 31.8 Standardına göre inşa edilmiş Doğal Gaz Dağıtım Hatları için, Boru Hattı eksenine ile konut veya konut türü yapılaşmalar arası emniyet mesafesi; (Teorik Hat Basıncı x 0,5 m.) formülü ile hesap edilen değerden az olamaz ve boru hattı üzerine gelecek şekilde boru üst kotundan itibaren 60 cm.lik mesafeye eni en az 50 cm olan sarı renkli doğal gaz ikaz bandı yerleştirilmesi zorunludur.
- ✓ —Patlayıcı, parlayıcı, yanıcı, yakıcı, aşındırıcı madde bulduran, imal eden, kullanan atölye, depo, ardiye, imalathane, fabrika gibi tesisler boru hattına en fazla 200 m. yakında yapılabilir.
- ✓ —Basınç düşürme ve kompresör istasyonlarına 400 m. mesafeden daha yakına patlayıcı, parlayıcı, yanıcı, yakıcı, aşındırıcı madde bulduran, imal eden, kullanan atölye, depo, ardiye, imalathane, fabrika gibi tesisler yapılamaz.
- ✓ —Doğal Gaz Boru Hatları ve basınç düşürme istasyonları ile LPG ikmal istasyonları arasındaki emniyet mesafelerinin; 50 m. Olması gerekmektedir.
- ✓ —Doğal Gaz Boru Hatları ve basınç düşürme istasyonları ile Akaryakıt istasyonları arasındaki emniyet mesafesinin 50 m olması gerekmektedir.
- ✓ —Doğal Gaz Boru hatları güzergâhlarında 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 içerisinden geçen kısımlarında boru hattının 400 m. Sağ ve 400 m. Sol tarafında gemilerin demirlemesi, her türlü balık avcılığı yapılması, deniz dibinde her türlü araştırma yapılması, denizden veya kıydan kum alınması, yük boşaltılması, gemi trafiğine açık her türlü iskele ve benzeri tesis yapılması yasaktır.
- ✓ —Boru hattının geçtiği akarsularda boru hattına 400 m. mesafe içinde kum alınması, kum ocağı açılması BOTAŞ iznine tabidir.
- ✓ —Trafolar kamulaştırma şeridine 30-120 kw için en az 20 m., 120-380 kw için 40m. Den daha yakına yapılamaz. Enerji nakil hatları ile doğal gaz boru hatları arasındaki emniyet mesafeleri olarak; 30.11.2000 tarih ve 24246 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği Çizelge-6 da belirtilen mesafeler minimum emniyet mesafeleri olarak kullanılacaktır.
- ✓ —Doğal Gaz Boru Hatlarının paralel olarak döşenmesi halinde hatlar arası minimum mesafeler belirtildiği şekilde olacaktır.
- ✓ —Kamulaştırma şeridi üzerinde yeşil alan, bina niteliği taşımayan açık tesisler projelerinin BOTAŞ'ca uygun bulunmasından sonra yapılabilir. Bu konuda yapılacak protokollerde BOTAŞ bakım ekiplerinin her zaman boru hattı bakım/onarım, kontrol için düzenleme sahalarına girebileceği göz önünde bulundurulmalıdır.
- ✓ —Ağaç cinsleri ve boru hattına yaklaşma mesafeleri BOTAŞ'ca onaylanmış koşulu ile, ekim ve benzeri tarımsal faaliyetler kamulaştırma şeridi üzerinde yer alabilir. Boru hattının geçtiği tarımsal alanlarda arız 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 Müdürlüğünden görüş alınacaktır.

20-5431 sayılı Kanununun 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 almakta olup; yapım izni alınmasına müteakip yapımı tamamlanan helikopter iniş kalkış alanlarının kullanılabilmesi için Sivil Havacılık Genel Müdürlüğünden ayrıca işletim izni alınması gerekmektedir"

21-Uygulama safhasında İSKİ, TEİAŞ, İGDAŞ gibi yatırımcı kuruluşların görüşleri alınacaktır. Yürürlükteki deprem, sığınak, otopark, gayri sıhhi müesseseler vb. yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

22-Kavşaklar ilgili imar planı kararlarına aktarılmış olup; raylı sistemde yine İBB Ulaşım Daire Başkanlığının görüşleri doğrultusunda imar planına aktarılmış olup şematiktir. Kavşaklarda, raylı sistemde ve D-100 Karayolu kamulaştırma hudutları içinde gündeme gelebilecek diğer uygulama ve/veya uygulama değişiklikleri İBB Ulaşım Daire Başkanlığının onayı ile gerçekleştirilebilir.

23-Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca Kıyı Kanunu gereğince 29.05.1995 tarihinde onanan 1/1000 ölçekli Kıyı Dolgu (Düzenleme) İmar Planı kararı dış konturları ile Uygulama İmar Planına aktarılmış olup; bu alanda Kıyı Kanunu ve Yönetmeliği hükümleri ile 29.05.1995 onanlı imar planı kararları geçerlidir. Burada da onaylı Zemin Etüdü kararları ile ilgili genelge ve yazılara göre gereğinin yapılması sonrası uygulama yapılacaktır.

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

25-"Ağaçlandırılacak Alan" ile kamu mülkiyetinde olan "Terk Edilmeden Ağaçlandırılacak Alan" olarak planlanmış yerlerden cephe alan parsellere uygulama projesinde belirtilmek üzere sadece giriş-çıkış yapılabilir. Plan kapsamında AOP (Açık Otopark Alanı)na bitişik olup, başka bir cephesinden mahreç sağlayamayan parsellerin AOP alanına cepheli kesimlerinden mahreç sağlanabilir. Bir parsel kısmen Ticaret+Hizmet kısmen de konut alanında kalıp; tek yoldan ve fonksiyondan mahreç alıyorsa; fonksiyonlar arası geçiş aynı cepheden avan projesi safhasında belirlenecektir.

26-Mevcut ağaçlar ve ağaçlıklı bölgeler korunacaktır. İnşaat alanında kalan ağaçların durumu hakkında ilgili Belediyenin Park ve Bahçeler Müdürlüğü'nün uygun görüşü alınacaktır. Bu durumdaki ağaçların öncelikli olarak taşınarak korunması gündeme getirilecektir. Taşınma işlemi, yapı alanının bahçe çekme mesafeleri dâhilinde olacaktır. Bu olanağın bulunmadığı hallerde Belediyenin göstereceği uygun alanlara ağaç/ağaçların taşınması, dikimi ve korunması gerçekleştirilecektir. Binanın oturduğu sahanın dışında kalan alanın her 25 m2 si için bir ağaç dikilecektir. Ayrıca iskân safhasında dikilmesi gereken ağaçlar aranacağı gibi; bahçe düzenlemesi de tamamlanmış olması gerekecektir. Aksi durumda, bu eksiklik giderilene kadar yapı kullanma izni düzenlenemez.

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

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

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

23.09.2009 TT

28- İmar istikametine sıfır çekme mesafesi verilen parsellerin bu cephelerinde çıkma yapılamaz. Açık ve kapalı çıkmalar KAKS'a (Emsal) dâhildir.

6.00 ve daha geniş yollardan yüz alan parsellerin yarısından fazlasının bina cepheleri çıkmalı oluşmuş ise; yol, meydan gibi kamu kullanımına ayrılmış yerler üzerinde parsel sınırı dışında (imar istikamet dışında), aynı cephe karakterini korumak amacıyla teşekküle uygun, belediyesinin uygun görmesi halinde ençok 1.00 m genişlikte açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Açık ve kapalı çıkmalar KAKS'a (Emsal'e) dahildir.)

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

30-Çekme kat ve çatı katı yapılamaz.

31-Ön bahçe hafriyat edilerek kat kazanılamaz.

32-Planlama alanının tamamında eğimden dolayı açığa çıkan kat olduğunda, birinci bodrum kat iskân edilebilir. İskân edilen bodrum kat emsale dâhildir. Birden fazla bodrum kat iskân edilemez. Birden fazla bodrum kat çıkması halinde belirlenen maksimum alanı geçmemek üzere ortak alan (Sığınak, Kömürlük, Depo, Tesisat, Otopark vb.) olarak kullanılacaktır.

Kamu Özel Sağlık alanlarında birden fazla bodrum kat yapılabilir ve iskân 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 belirtilmeyen yerlerde ise planda çizilen yol genişliğine uyulacaktır. İETT Genel Müdürlüğünün görüşü doğrultusunda; ilgili kurum tarafından; toplu ulaşım durak yerleri cep olarak tanzim edilecek olup; tretuvar genişliği 3.00 m. olarak uygulanacaktır.

34-Hâlihazır haritalardaki mülkiyet sınırları ile kadastral sınırlar arasında uyumsuzluk olması halinde, ilgili Kadastro Müdürlüğünden alınacak onaylı röperli krokiye göre uygulama yapılacaktır.

35-Mevcut Bina; İstanbul İmar Yönetmeliğinin İkinci Bölümünde yer alan Genel Tanımların, Yapı Düzenine Ait Tanımlar bölümündeki 2.04.39 sayılı maddesinde belirtildiği üzere; 6785 sayılı İmar Kanununun yürürlüğe girdiği 17.Ocak.1957 tarihinden önce yapılmış olduğu İl Özel İdare

Müdürlükleri ve benzeri ilgili kurumlar tarafından veya tapu kayıtları 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 statik sakınca göstermeksizin ek ve değişiklik yapılmak suretiyle korunması mümkün bina ile korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır.

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

Mevcut binalarda gerçekleştiği tarihteki yasal imar konuma göre yapılacak tadilat, tamirat, güçlendirme ve iskânına yönelik işlemler sırasında güçlendirme gerekiyorsa; bu gereklilik öncelikle yerine getirilecektir.

Teşekküle esas bina; yönetmelikte belirtilen "Mevcut Bina" tanımına uygun olmalıdır. Ancak bu binanın da düzenlenen yeni imar planına uygun olarak; imar istikametlerine, donatı alanlarına tecavüzlü olmaması ile ilgili deprem yönetmeliğine uygun ve 15.05.2001 onanlı zemin etüt sonuçlarına aykırı bulunmaması gerekmektedir.

Gümüşpala Mahallesi, 12 pafta, 1832 parsel sayılı yer ile Merkez Mahallesi, 23 pafta, 4685 parsel sayılı yerdeki mevcut konturları ile korunan Belediye Hizmet Binası yıkılıp yeniden yapıldığında aynı konturlarda ve verilen h yüksekliğine bağlı kalınarak yapılacaktır.

36-İmar planında açıklanmamış ve İstanbul İmar Yönetmeliğinde yer almamış hususlarda; lüzum ve ihtiyaca ve civarın karakterine göre uygulanacak şekli takdire imar plan müellifinin, İlçe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Planlama Bürosunun görüşlerine istinaden Başkanlık Makamı Onayı ile Belediye yetkilidir. Ancak İlçesince de yine tereddüde düşülmesi halinde, Büyükşehir Belediye Başkanlığından alınacak görüş doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Konunun Büyükşehir Belediyesince de sonuçlanmaması halinde; ilgili nihai görüş İlçe Belediyesince Bayındırlık ve İskân Bakanlığından alınacaktır.

37-İfraz ve/veya tevhitte oluşacak parsel ve/veya parsellerin bina taban alanı/alanları toplamı; ifraz ve/veya tevhitlen önceki bina taban alanı toplamını geçemez.

38-Kat artırımlarında; imar planında belirtilen başka bir hüküm yoksa planla verilen bina yüksekliğine ilave her kat için bahçe çekme mesafeleri 0,50 m. arttırılır.

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

40-POAŞ Haramidere Tesisat Sahasının İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu 10.08.2007 onanlı olup; bu raporun yerleşime uygunluk açısından değerlendirmesi ile sonuç ve önerilerine bağlı kalınarak uygulamalar gerçekleştirilecektir. Ancak bu rapor parsel bazında zemin etüt raporu olarak kullanılamaz.

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

42-Sağlıksız parsellasyon ve gerekli olan zemin etüdü nedeniyle, Ambarlı Mahallesi Köy içi mevkiinde sınırları belirlenen alan içinde; 15.12.2006 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı notu ile getirilen "K" lejantlı; "Yapı yoğunluğu ve düzeni korunacak alan ve Maxh: 6,50 m" şartlarında, gerekli zemin etüdü tamamlandıktan sonra bir bütün olarak düzenlenecek mevzii imar planı kararına göre uygulama yapılacak "Özel Proje Alanı"dır.

43-Günöbirlilik Tesis Alanlarında; İnşaat alanı TAKS; 0,05'yi ve taban alanı 50 m²'yi, yüksekliği H; 5,50 m' yi geçmeyen; sökülüp takılabilir elemanlardan oluşan demotabl yapılar (Büfe, çay bahçesi, Wc vb.) ve açık otopark alanları yer alabilir.

44-Marmara Caddesinin Yayalaştırılması, Meydan ve Çevre Yaya-Araç Ulaşımının Düzenlenmesi doğrultusunda düzenlenen ve 16.04.2005 tarihinde onanan 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" ne göre Meydan ve zemin altında eğimden de yararlanılarak katlı otopark alanı gerçekleştirilecek olup; bu alan içinde Cami fonksiyonu planda gösterilen imar istikametleri içinde ve Belediye Hizmet Alanındaki mevcut yapı konturlarında aynı maksatla korunacaktır. Ancak 23 pafta, 4711 parseldeki "Cami" alanı ile 23 pafta 4710-4709 sayılı parseldeki "Park" alanına ait imar istikametleri Marmara Caddesi yayalaştırma projesi kapsamında yapılacak Uygulama Projesinde, yaya alanları ile bütünleştirilecek şekilde düzenleme 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, tören alanı, yeşil alanlar vb. fonksiyon alanlarında iç düzenlemeler şematik olup, uygulama projesi safhasında detaylandırılacaktır. Uygulama projesine göre uygulama yapılacaktır.

45-DSİ hattı ile ilgili; 05.10.1992 onanlı Uygulama İmar Planı Plan notları tadilat kararı, Mustafakemalpaşa Mahallesi, 45 pafta, 22063 parsel sayılı yerin "özel hastane" alanına alınmasına dair 18.10.2007 onanlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilat kararı,

Üniversite Mahallesi, 1 pafta, 21716-20849-12-17-18 parsel sayılı yerlerin "özel hastane" alanına alınmasına dair 26.02.2007 onanlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilat kararı,

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

14.12.2009 TT

~~46-29.07.1994 onanlı uygulama imar plan notu tadilatına göre; "Mustafakemalpaşa Mahallesi, Mareşal, Orhangazi, Mimar Sinan, Beyoğlu, Yıldırım Beyazıt Caddelerindeki köşe başı parsellerde arka bahçe mesafesi yerine yan bahçe mesafesi uygulanmayıp; yan bahçe mesafesi yerine plan üzerinde belirtilen simgedeki arka bahçe mesafesi uygulanacaktır."~~

Köşebaşı parsellerde arka bahçe mesafesi yerine yan bahçe mesafesi uygulanır.Yapı adalarında simgede belirtilen arka bahçe mesafelerine uyulur, ancak imar adalarında teşekkül etmiş mülga belediyesince ruhsat almış binaların bulunması halinde boş olan parsellerde mevcut binaların arka bahçe mesafeleri teşekkül esas alınır.Teşekkülden dolayı arka bahçe mesafesi 3 metrenin altına düşürülemez.

Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, Mareşal, Orhangazi, Mimar Sinan, Beyoğlu, Yıldırım Beyazıt caddelerindeki köşebaşı parsellerde arka bahçe mesafesi yerine yan bahçe mesafesi uygulanmayıp, yan bahçe mesafesi yerine plan üzerinde belirtilen simgedeki 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 parsellerin imar yollarından cephe alan kısımlarının yapı yaklaşma mesafelerinin max.; 1.00 m.

olarak uygulanacaktır. Ancak 1.00 m. yapı yaklaşma şartlarından dolayı imar uygulamasını sağlayamayan parsellerde de yapı yaklaşma mesafesinin sıfır olarak imar istikamet hattı esas alınarak uygulama yapılacaktır. Bu durumda da imar uygulaması sağlamayan parsellerde de komşu parsellerle tevhit şartı uygulanacaktır.”

48-Bu imar planı gereği yapılacak uygulamalarda; öncelikle düzenlenecek ilgili zemin etüdü, mimari, statik, elektrik, makine vb. projelerin; Anayasa gereği kamu kurumu niteliğinde olan ilgili meslek kuruluşlarınca; ilgili Kanununun amacına uygun olarak mesleki denetimine sunulması ve onayı aranacaktır. Ayrıca bu imar planının ilgililer tarafından gündeme gelebilecek değişiklik taleplerine ilişkin belgelerinde ilgili meslek kuruluşunun mesleki denetimi aranacaktır.

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

50-Uygulama İmar planı ve notları ile lejanında belirtilmeyen hususlarda yürürlükteki İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

KONUT ALANLARI

1-Yeni yapılacak ifrazlarda parsel büyüklükleri 350 m²'den az olamaz.

2-Yapı çekme mesafeleri, bina yükseklikleri, yapı nizamları plan paftaları üzerinde gösterilmiş olup; başka bir kritere göre saptanamaz; belirtilmeyen hususlarda veya belirtilen hususlara rağmen yapılaşmanın olanaklı olmadığı durumlarda yürürlükteki İstanbul İmar Yönetmeliğine uyulacaktır.

3-Planla "S" simgesi ile gösterilen alanlarda mahreç bu doğrultuda alınacaktır.

TİCARET (TALI İŞ MERKEZİ) / TİCARET+HİZMET ALANLARI:

1-İmar planında "Ticaret + Hizmet (T+H)" ve "Ticaret + Hizmet I (T+H1)" olarak ayrılmış yerlerde: "iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, katlı otoparklar, alışveriş merkezleri ile otel, motel, vb. gibi konaklama tesisleri ve yönetim binaları, banka, finans kurumları ile ileri teknoloji kullanılan ve çevre kirliliği olmayan üretim - satış gibi fonksiyonlu yapılar yapılabilir.

— D-100 Karayolu ile Firuzköy Bulvarı üzerinde planlanan yol boyu Ticaret alanlarında (T1, T3, T+H Alanlarında) yoldan yüz alan parsellerde ticaret uygulaması yapılacaktır. Bu alanlarda tüm katlarda ticaret fonksiyonu yer alabileceği gibi, zemin katta ticaret olmak kaydıyla üst katlarda rezidans tanımına uygun fonksiyon da yer alabilecektir.

Rezidans: Ticaret alanlarında yapılan en az konut şartlarını sağlayan sekreterlik hizmeti, resepsiyon hizmeti, günlük temizlik servisi, kuru temizleme, çamaşırhane, alışveriş servisi gibi hizmetlerin yer aldığı birden fazla bağımsız bölümden oluşan binalardır.

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

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



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

BELEDİYE HİZMET ALANLARI

Belediyeye ait kültürel tesisler (sinema, tiyatro, konser, sergi vb), kütüphane, bilgi-beceri-
meslek edindirme kursları vb. gibi eğitim ve kültür yapıları, kreş, anaokulu, huzurevi, aşevi,
sığınma evi, engelliler evi, toplum merkezi vb. gibi sosyal yapıları, Belediyeye ait idari birim
binaları ile muhtarlık gibi yönetim yapıları, semt ölçeğinde küçük ölçekli sağlık tesisleri, araç-
gereç deposu, otopark gibi yapılar yapılabilir.

SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

İlgili Bakanlık, Valilik, İl Müdürlüğü veya İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İlçe
Belediye Başkanlığı tarafından gerçekleştirilebilecek: Kültür Merkezleri, Kütüphane, Müze,
Sergi, Konser, Konferans Salonları gibi Kültürel Yapılar; Teknik Eğitim Merkezleri, Bilgi,
Beceri, Meslek Edindirme Kursları vb. Eğitim Yapıları, Aşevi, Sığınma Evi, Toplum Merkezi,
Engelliler Eğitim Merkezi, Yurt, Kreş, Huzurevi gibi Sosyal Yapıları içerir.

YÖNETİM MERKEZLERİ

Kaymakamlık, Karakol vb. yapıların planlanacağı alanları ifade eder.

KENTSEL HİZMET ALANLARI

TEAŞ, TEİAŞ, AKOM, vb. kentte yönelik hizmet alanlarının yer aldığı fonksiyonlardır.

TEKNİK ALT YAPI ALANLARI

Elektrik-İletişim-Haberleşme-Ulaşım (TEİAŞ-EÜAŞ-BEDAŞ gibi kurumlara ait trafo ve
benzeri tesisler, TELEKOM, PTT, İETT vb.), İSKİ (Su Deposu vb.), İtfaiye, İGDAŞ, BOTAŞ
vb. kurumlara ait tesislerin 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 kanalı tesis etmek için düzenlenen imar yolu istikametine ait plan tadili olup, yolun
güzergahında kalan konut alanlarındaki 5136, 5137, 5092, 5093, 5113, 5112, 18314, 18313,
18295, 18296 parsel sayılı yerlerin mer'i imar planında getirilen yan bahçe mesafeleri dikkate
alınarak bu düzenleme sonucu oluşan istikametten çekilecek yan bahçe mesafesi 0.00 m.
olacaktır.
Mevcut içme suyu ve kanalizasyon tesislerinin korunması, değiştirilmesi halinde bedellerinin
karşılanması ve uygulama safhasında İSKİ görüşünün alınması gereklidir."

SOM-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

28.12..2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.
Halaskargazi Caddesi Ebeközü Sokak 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
Mersis No: 9454-3320-8624-8254

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
Veriliş 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
Bağlı 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 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 tarafımdan düzenlemiş 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. Mülkün dijital imar arşiv dosyası içerisinde ilgili formdan sonra düzenlenmiş yapı tatil tutanağı ya da encümen kararı bulunmamaktadır.



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

Halaskargazi Caddesi Ebekızı 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

İnşaat Aşamasında ise Tamamlanma Oranı

Değerleme tarihinde mülk içine girilmemiş olup değerlendirme dışardan yapılmıştır. Dışardan yapılan gözlemlerde inşai faaliyetlere rastlanılmamış olup mülkün tamamlanma oranı %100 seviyesindedir.

Projesine Uygunluk - Taşınmaz üzerinde Cezai İşlem-Yıkım Kararı-Tutanak-Büyüme Var mı?

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

Projesine göre mülk 3 bodrum, zemin, 5 normal kat olmak üzere toplam 9 katlıdır. Bodrum katta sığınak, ısıtma merkezi, 3 bağımsız bölüm nolu dükkana 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. 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 yapılıp sol kat holüne dönüldüğünde sağ kolda kalan ikinci dükandır. Dükkan hacmi olarak projelendirilmiş olup brüt 28 m² büyüklüğündedir.

14 bağımsız bölüm numaralı dükkan 1 bodrum kat seviyesinde Merkez Cami Sokak girişinden giriş yapılıp sağ kat holüne dönüldüğünde, sağ kolda kalan ikinci dükandır. Dükkan hacmi olarak projelendirilmiş olup brüt 37,5 m² büyüklüğündedir. Dükkanın aynı zamanda Merkez Cami Sokak girişi de bulunmaktadır.

15 bağımsız bölüm numaralı dükkan 1 bodrum kat seviyesinde Merkez Cami Sokak girişinden giriş yapılıp sağ kat holüne dönüldüğünde, sağ kolda kalan, ilk dükandır. Dükkan hacmi olarak projelendirilmiş olup brüt 19,5 m² büyüklüğündedir. Dükkanın aynı zamanda Merkez Cami Sokak girişi de bulunmaktadır.

21 bağımsız bölüm numaralı dükkan 1 bodrum kat seviyesinde Merkez Cami Sokak girişinden giriş yapılıp merdivenler ile zemin katta çıkıldığında ve sol kat holüne dönüldüğünde, sağ kolda kalan ikinci dükandır. Dükkan hacmi olarak projelendirilmiş olup brüt 22,5 m² büyüklüğündedir.

22 bağımsız bölüm numaralı dükkan 1 bodrum kat seviyesinde Merkez Cami Sokak girişinden giriş yapılıp merdivenler ile zemin katta çıkıldığında ve sol kat holüne dönüldüğünde, sağ kolda kalan ilk dükandır. Dükkan hacmi olarak projelendirilmiş olup brüt 10 m² büyüklüğündedir.

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

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

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

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 Başkanlığı İmar Müdürlüğü tarafımdan düzenlemiş 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. Mülkün dijital imar arşiv dosyası içerisinde ilgili formdan sonra düzenlenmiş yapı tatil tutanağı yada encümen kararı bulunmamaktadır.

Değerleme tarihinde covid 19 salgının nedeniyle mülkün içine girilememiş iç mekan özellikleri tespit edilememiştir. Mülkler mevcutta hastane olarak kullanılmaktadır. Değerlemede kat irtifakına esas 25.04.1994 tarih 94/2555 sayılı mimari proje ölçüleri esas alınmıştır.

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

Avcılar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 04.01.2021 tarih ve E-68097862-754-31 sayılı dilekçe cevabında sit alanı, istimplak, heyelan ve deprem hasarına ilişkin bilgi içermemekte olup, Avcılar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan sözlü bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmaz, sit alanında veya heyelan bölgesinde kalmamaktadır.

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 DAİR AÇIKLAMALAR

Değerleme konusu taşınmazın imar arşiv dosyası incelemesinde herhangi bir durdurma veya yıkım kararına rastlanmamıştır. Avcılar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 04.01.2021 tarih ve E-68097862-754-31 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 VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER

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

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 İLGİL 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 GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

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

3.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJESİNE İLİŞKİN OLDUPUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE DAİR AÇIKLAMA

Konu mülkler yapıları olup proje değerlemesi 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 ilçe incelenmiştir

4.1.1. İSTANBUL

Konum ve İdari Sınırlar

İstanbul, 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 Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi görmektedir ve 5.512 km²'lik alana sahiptir.



İstanbul'un Konumu

İli 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.

İstanbul İli sınırları içerisinde 39 ilçe bulunmaktadır. Avrupa Yakası'nda; Avcılar, Küçükçekmece, Büyükçekmece, Çatalca, Silivri, 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.

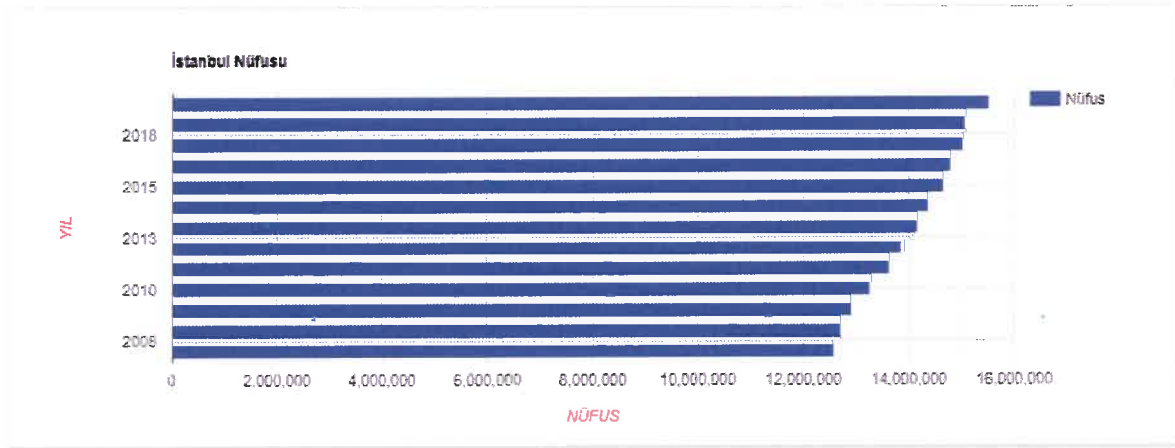
Deniz ulaşımının Türkiye'nin en büyük dış ticaret limanı olan kentin bağlantılarında ağırlıklı bir yeri bulunmaktadır.

Hava ulaşımında hem yurtiçi 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 Taykadın ile Akpınar Köyleri arasında 29 Ekim 2018'de açılışı yapılarak faaliyete geçmiştir.

Nüfus ve Demografik Yapı

15.519.267 kişidir. Nüfusun, 7.790.256 kişisi erkek ve 7.729.011 kişisi kadından oluşmaktadır. Nüfus, yüzde olarak %50,20 erkek, %49,80 kadındır.

İstanbul Nüfusu Yıllara Göre Artış Grafiği



İstanbul Nüfusu Yıllara Göre Artış Grafiği

2019 nüfus sayım verilerine göre, en kalabalık ilçe Esenyurt, nüfusu en az olan ise Adalar ilçesidir.

Ekonomi

Ekonomik yönden İstanbul, Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biridir. 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 kaynaklarıdır. Sanayi kuruluşlarının büyük çoğunluğu il dışına taşınmasına karşın, kent imalat sanayi yönünden önemini korumaktadır. İstanbul sanayinde asıl gelişme Cumhuriyet'ten sonra başlamıştır. 1950'lerden sonra hızlanan sermaye birikimleri, özel sektöre sağlanan destek, sanayi ve ticaret yönünden İstanbul'un önde gelen bir kent olmasına olanak sağlamıştır.

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

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

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 ölçeğinde yayın yapan önemli gazetelerin tümü İstanbul'da yayıma hazırlanır. Ayrıca Türkiye'deki yayınevlerinin 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 ilçe sınırları içinden geçmektedir.



Avcılar Konum Haritası

İdari Yapı:

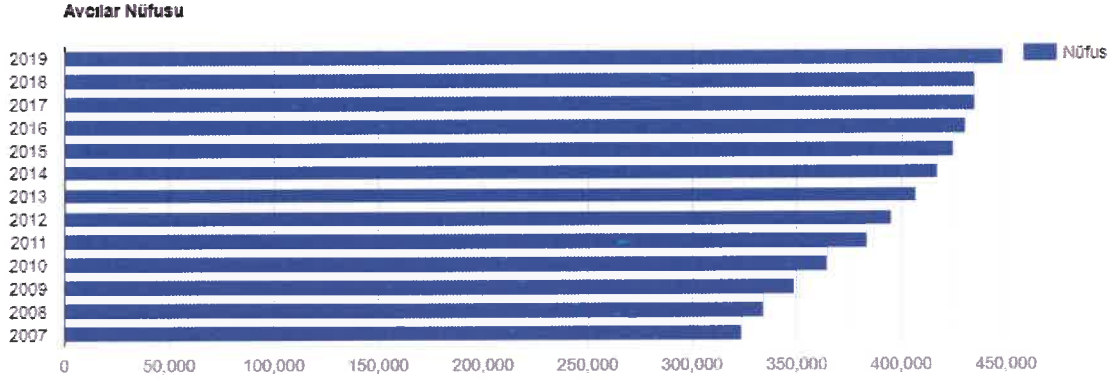
Avcılar İlçesi 1966 yılında Belde Belediye statüsüne kavuşmuştur. 1966-1980 yılları arasında müstakil belediye olarak kalmış 1984 tarihinde ise Belediye teşkilatı kaldırılarak Büyükşehir statüsünde Bakırköy İlçe Belediyesine bağlı Şube Müdürlüğü haline getirilmiştir. Bu statüsü Küçükçekmece İlçe Belediyesine 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:

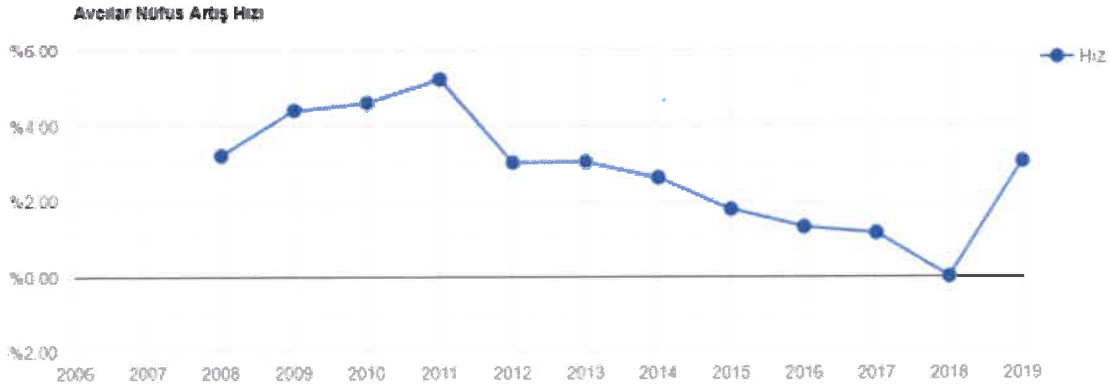
Avcılar nüfusu 2019 yılına göre 448.882. Bu nüfus, 225.530 erkek ve 223.352 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,24 erkek, %49,76 kadındır.

Yıl	Toplam (Kişi)	Erkek (Kişi)	Kadın (Kişi)
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 Nüfus Grafiği (https://www.nufusu.com/ilce/avcilar_istanbul-nufusu)



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

Ekonomik Yapı:

Avcılar'da sanayi tesislerinin gelişmesiyle balıkçılık, bağcılık ve tarım tarihe karışmış, bunların yerini sanayi, ticaret ve rekreasyon (eğlence-dinlenme) tesisleri almıştır. Avcılar'da başta madeni eşya, dokuma, giyim eşyası olmak üzere irili ufaklı 250'den fazla sanayi tesisi faaliyettedir. 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 önemlisi eskiden Londra Asfaltı ve E-5 adlarıyla 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 aktarmalı ulaşım seçeneklerini bulunmaktadır.

4.1.3. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Parselin Koordinatları

Enlem: 40.9812 Boylam:28.7211

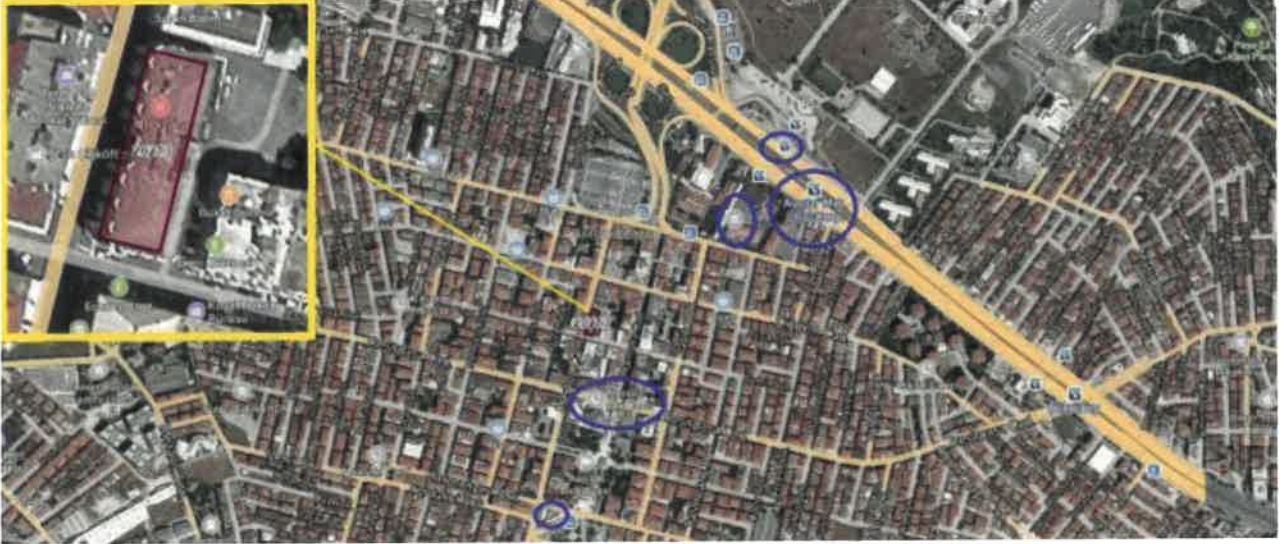
Taşınmazın Ulaşımı, Çevre ile Bağlantısı

Değerlemeye konu mülkler; İstanbul İli, Avcılar İlçesi'ne bağlı Merkez Mahallesi sınırları içerisinde kalan Şamlı 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 mülklere erişim tarif olarak şu şekildedir.

D100 Karayolu üzerinde Florya – Büyükçekmece istikametinde ilerlerken Avcılar Köprüsü 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 Şamlı Sokak'a giriş yapılarak mülke erişim sağlanabilmektedir.

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



Taşınmazın Konum Şeması (Kaynak: <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr>)



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

Cevredeki Referans Noktaları, Sosyal Donatılar ve Yapılaşma Durumu, Bölgenin Topoğrafik Özellikleri:

Taşınmazın bulunduğu bölge; üst ve orta gelir grubuna mensup bireylerin ikamet ettiği, blok yapı nizamında, 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. Topoğrafik 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.



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

Bölgede Doluluk Boşluk Durumu – Arz Talep Dengesi

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

Bölgede, arz ve talep dengelidir.

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

GYODER'in Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 3. Çeyrek Raporu'na göre 2019 yılı son çeyreği gerek ekonomik gerekse ticari faaliyetlerin oldukça canlı olduğu bir dönem olmuştur. Süreç 2020 yılının ilk iki aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2020 Mart ayı itibarı ile dünyada yayılımını artıran ve küresel boyuta oluşan Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir.

Ülkemizde pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir. İkinci çeyrekte sektörlerin tamamına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir. Üçüncü çeyrek büyüme rakamları hem Türkiye hem de sektör için oldukça güçlü görünmektedir. Üçüncü çeyrekte krediye ulaşım şartlarındaki olumlu değişim ve buna bağlı politikaların etkisiyle hem satışlar hem de inşaat sektörünün ihtiyacı olan kaynak önemli ölçüde sağlanmıştır.

Söz konusu önlemlerin olumlu yansıması ise konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir. 2019 yılının ilk dokuz ayında toplam konut satışları 865 bin adet olurken 2020 yılının aynı döneminde 1 milyon 161 bin rakamına ulaşarak yüzde 34,2'lik bir artış sağlamıştır. Satışlarda artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir. Özellikle 2020 yılı ikinci çeyreği sonu itibarıyla yeni inşaat faaliyetlerinde bir toparlanma olduğunu da söylemek mümkündür. COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir.

TÜİK Aralık verilerine göre mevsim etkilerinden arındırılmış güven endeksi Aralık ayında bir önceki aya göre; hizmet sektöründe %9,2, perakende ticaret sektöründe %7,8 ve inşaat sektöründe %7,2 azalmıştır. Mevsim etkilerinden arındırılmış inşaat sektörü güven endeksi bir önceki ayda 79,0 iken, Aralık ayında %7,2 oranında azalarak 73,3 değerini almıştır. İnşaat sektöründe bir önceki aya göre, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi alt endeksi %9,5 azalarak 56,7 olmuştur. İnşaat sektöründe Aralık ayında girişimlerin %27,4'ü faaliyetleri kısıtlayan herhangi bir faktörün olmadığını, %72,6'sı ise faaliyetlerini kısıtlayan en az bir temel faktör bulunduğunu belirtmiştir. İnşaat sektöründe faaliyetleri kısıtlayan temel faktörlerden; "finansman sorunları" Kasım ayında %42,7 iken Aralık ayında %41,2, "talep yetersizliği"

Kasım ayında %34,2 iken Aralık ayında %37,2 ve "diğer faktörler" Kasım ayında %15,3 iken Aralık ayında %23,1 olmuştur.

TÜİK verilerine göre TÜFE'de (2003=100) 2020 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %1,25, bir önceki yılın Aralık ayına göre %14,60, bir önceki yılın aynı ayına göre %14,60 ve on iki aylık ortalamalara göre %12,28 artış gerçekleşmiştir.

Konut

TÜİK verilerine göre konut satışları 2020 yılında bir önceki yıla göre %11,2 artarak 1 milyon 499 bin 316 oldu. Ocak-Aralık döneminde ipotekli konut satışı %72,4 artarak 573 bin 337, diğer satış türlerinde ise %8,9 azalarak 925 bin 979 oldu. 2020 yılında ipotekli satışların payı %38,2, diğer satışların payı %61,8 oldu. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %8,2 azalarak 469 bin 740 oldu. İkinci el konut satışları da %23,0 artarak 1 milyon 29 bin 576 olarak gerçekleşti. İlk el konut satış oranı %31,3, İkinci el konut satış oranı %68,7 oldu. Konut satışlarında 2020 yılında, İstanbul 265 bin 98 konut satışı ve %17,7 pay ile ilk sırayı aldı. İstanbul'u, 157 bin 95 konut satışı ve %10,5 pay ile Ankara, 93 bin 457 konut satışı ve %6,2 pay ile İzmir izledi. En az satış ise 192 konut ile Ardahan'da oldu.

Yabancılara yapılan konut satışları 2020 yılında bir önceki yıla göre %10,3 azaldı. Yabancılara yapılan konut satışlarında 2020 yılında ilk sırayı 19 bin 175 konut ile İstanbul, ikinci sırayı 7 bin 735 konut ile Antalya aldı. Antalya'yı 2 bin 746 konut satışı ile Ankara ve bin 340 konut satışı ile Bursa izledi. İran vatandaşları 2020 yılında Türkiye'den 7 bin 189 konut satın aldı. İran'ı 6 bin 674 konut ile Irak, 3 bin 78 konut ile Rusya Federasyonu, bin 929 konut ile Afganistan ve bin 279 konut ile Azerbaycan izledi.

Yapı ruhsatlarının 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı yüzde 73,7, yüzölçümü yüzde 58,1, değeri yüzde 76,1, daire sayısı yüzde 97,9 arttı. Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2020 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre bina sayısı yüzde 23,5, yüzölçümü yüzde 22,8, değeri yüzde 15,3, daire sayısı yüzde 22,3 azaldı.

REIDIN Emlak Endeksi'ne göre Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi, Aralık ayında bir önceki aya göre %2.97, geçen yılın aynı dönemine göre ise %27.66 oranında nominal artış göstermiştir. Türkiye Kiralık Konut Fiyat Endeksi, Aralık ayında bir önceki aya göre %1.59, geçen yılın aynı dönemine göre ise %19.07 oranında nominal artış göstermiştir.

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Aralık ayında bir önceki aya göre %0.30, geçen yılın aynı dönemine göre %7.72 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %103.80 oranında nominal artış gerçekleşmiştir. Aralık ayında markalı konutlardaki stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde adet bazında %5.54 oranında erime gözlenmiştir.

Aralık ayında, satışı gerçekleştirilen markalı konutların %35.89'i bitmiş konut stoklarından, %64.11'i bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır. Aralık ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %7.00'lık (son 6 aylık ortalama %7) kısmının yabancı yatırımcılara yapıldığı gözlenmiştir. Aralık ayında, ağırlıklı olarak 2+1 özellikteki konutların %50.98'lik tercih oranı ile öne çıktığı görülmektedir. Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Aralık ayında peşinat kullanım oranı %45.41, banka kredisi kullanım oranı %24.47 ve senet kullanım oranı %30.12 olarak gerçekleşmiştir.

2020 Yılı 3. Çeyreğinde Konut Satın Alma Gücü Endeksi Türkiye ortalaması, bir önceki çeyreğe göre %8,3 oranında bir azalış, önceki yılın aynı çeyreğine göre ise %7,5 oranında artış göstermiş olup 2020 yılı 3. çeyreğinde 129 olarak açıklandı. 2020'nin 4. çeyreğinde 59,5 olarak ölçülen Güven Endeksi son bir yılın ortalaması 73,2 açıklanırken, aynı dönemde 94,7 olarak ölçülen Fiyat Beklenti Endeksinde son bir yılın ortalaması 98,7 olarak açıklandı.

Ofis

2020 Yılı üçüncü çeyreğin sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 90.869 m² olarak gerçekleşirken, Eylül sonunda kiralama işlemleri toplamda 223.000 m² olmuştur. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemleri, bir önceki çeyreğe göre %121,95, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %16,67 artış göstermiştir. 2020 3. çeyrek itibarıyla toplam kiralama işlemi 90.869 m²'dir. Boşluk oranı ise, toplamda %23,2 olarak gerçekleşmiştir..

Üçüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerini sayıca %75 gibi büyük bir çoğunluğunu ve metrekare bazında yarısından fazlasını yeni kiralama anlaşmaları oluştururken, geriye kalan kiralama faaliyetleri yenileme anlaşmaları olarak gerçekleşmiştir. Üçüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %42,4'ü MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki çeyreğe kıyasla az bir oranda düşüş kaydedilmiştir. %38,4'ü Anadolu yakasında, %19,2'si bir önceki çeyreğe göre artış göstererek MİA dışında Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Ek olarak, üçüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları, bir önceki çeyreğe göre metrekare bazında daha büyük işlemlerden oluşurken, büyük çaplı kiralamalar yılın ilk çeyreğinde kaydedilen 3.000 – 12.000 m² aralığında gerçekleşmiştir. Ofis çalışma alanlarında sosyal mesafe uygulamaları için yapılan kısa vadeli çözümler çoğunlukla birçok kuruluşta sürdürülmüştür. Kiralama talebi beklendiği üzere üçüncü çeyrekte artış gösterirken, temel olarak devam eden anlaşmaların bitmesi sonucu yükselmiştir.

AVM

2020 yılı 3. Çeyrek dönemi itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 444 alışveriş merkezinde 13,4 milyon m² seviyesine gelmiştir ve İstanbul %37'lik pay ile mevcut arzın çoğunluğuna ev sahipliği yapmaktadır. Diğer yandan, 32 alışveriş merkezinde yaklaşık 1,2 milyon m² inşaat halinde olan kiralanabilir alan bulunmaktadır. 2022 yıl sonu itibarıyla tamamlanması beklenen arz ile birlikte toplam alışveriş merkezi stokunun 14,5 milyon m² seviyesini aşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğuna bakıldığında ise ülke genelinde 1.000 kişi başına 161 m² kiralanabilir alan olduğu görülmektedir. İstanbul 323 m² perakende yoğunluğu ile ülke genelinin iki katı yoğunluğa sahip görünürken, Ankara 300 m² üzerinde perakende yoğunluğuna sahip diğer bir şehir olarak öne çıkmaktadır.

Ciro endeksi Ağustos 2020 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde Eylül ayında yüzde 0,7 artışla 293 puana ulaşmıştır. Eylül 2020 döneminde ziyaret sayısı endeksi Ağustos 2020'ye göre yüzde 6,8 oranında düşüşle 55 puan olarak gerçekleşmiştir.

Turizm ve Otel

2020 yılının ikinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen 7,2 milyon yabancı turistten %44'ü İstanbul'a, %19.4'ü Antalya'ya, %4.2'si Muğla'ya geldi. Bu üç ili %2,9 ve %1,9'luk paylar ile Ankara ve İzmir izledi. Gelen turist sayıları 2019 yılının ikinci çeyreği ile karşılaştırıldığında yüksek oranda bir düşüş (%77) yaşandığı görülmektedir.

Türkiye genelinde toplam 483 bin oda kapasitesi ile 4.163 işletme belgeli, 80 bin oda kapasitesi ile 690 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir.

2020 yılının üçüncü çeyreğinde Türkiye'ye gelen yaklaşık 4,4 Milyon yabancı turistten yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 649 Dolar olarak belirtilmektedir.

Türkiye genelinde 2018 yılında işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58 olarak belirlenmiştir. 2019 yılında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %59'dur. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir % 70 ile Antalya, onu takiben %62 ve %61 ile İstanbul ve Muğla oldu. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %54 ve %42 oldu. 2020 yılının ilk 8 ayı itibarıyla Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %20'dir.

2020 yılının ilk 8 ayında ise Türkiye genelinde %33,3 olan doluluk oranı, İstanbul için %35,9'dir. Bu dönemdeki ortalama gerçekleşen oda fiyatı ise Türkiye genelinde 74,93 Euro, İstanbul'da ise 60,08

Euro'dur. Covid-19 salgınının yukarıda bahsedilmiş olan etkileri otel doluluk ve gerçekleşen oda fiyatlarına da yansıtıldığı görülmektedir.

Lojistik

2020 yılı 3. çeyrek dönemi itibariyle İstanbul ve Kocaeli illerinde mevcut lojistik stoku 10 milyon 410 bin 469 m² oldu. İnşaat halindeki stok 558 bin 231 m² olarak görünürken proje halindeki stok 2 milyon 257 bin 040 m² olarak kayıt altına alınmıştır. İstanbul ve Kocaeli illerinde 2020 yılı 3. çeyrek sonu itibariyle 24.102 kiralama işlemi tespit edilmiştir. İstanbul ve Kocaeli illerinde 2020 yılı 3. çeyrek itibariyle toplam lojistik stokunun %88'i kullanılmaktadır. Geçen senenin aynı döneminde bu oran %87,9'di.

Yılın ilk çeyreğinde kiralama işlemi bakımından dip noktayı gören lojistik piyasası, Covid-19 salgını döneminde önemi artan perakende lojistiği ve çevrimiçi satışların etkisiyle ikinci çeyrekte önemli bir performans göstermiştir. Üçüncü çeyrekte ise geçtiğimiz yıllara kıyasla daha düşük bir işlem hacmi gözlenmiştir. 2020'nin üçüncü çeyreği itibarıyla lojistik piyasasındaki birincil kira USD bazında metrekare başına aylık 4,50 olarak görünürken, döviz kurlarındaki değişimin de etkisiyle TL bazında 35,00 m² /ay seviyesine yükselmiştir. Geçtiğimiz yıl görülen kira müzakereleri, 2020 yılında da devam etmektedir; çok sayıda kiracı kalıcı ya da geçici kira indirim taleplerini dile getirmektedir. İnşaat ve arsa maliyetlerinin yüksek olmasının yanı sıra kira rakamlarının asgari düzeye gerilemesi nedeniyle yeni depo arzı bakımından ciddi bir daralma söz konusu olmuştur.

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 içeriden incelenememiştir 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.



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

Halaskargazi Caddesi Ebekızı 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

4.3.1. DEĞERE ETKİ EDEN OLUMLU OLUMSUZ KRİTERLER

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

OLUMLU KRİTERLER

Lokasyon kriterleri

Şehir merkezine yakınlık

Ulaşım kolaylığı

İskan belgesinin (yapı kullanma izin belgesi) olması

Köşe parsel olması

Asansörünün olması

Kar irtifakının kurulmuş olması

Yaya ve araç trafiğinin yoğun olduğu konumda olması

OLUMSUZ KRİTERLER

Kat mülkiyetinin olmaması

Projesine uygun olmaması

Bağımsız bölüm özelliğini yitirmiş olmaları

Otoparkının olmaması

Piyasadaki durgunluk



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

Halaskargazi Caddesi Ebekızı 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

4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

YAPI CİNSİ (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 boya ve alüminyum cam kaplama
BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT 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 - İşgalci) (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)	: 1 açık	MANZARA (View)	: -

ZEMİN DÖŞEMELERİ

SALON	: Bakılmadı	ODALAR	: Bakılmadı
MUTFAK	: Bakılmadı	HOL	: Bakılmadı
BANYO	: Bakılmadı	WC	: Bakılmadı

DOĞRAMALAR (JOINERY)

GİRİŞ KAPISI	: Alüminyum	İÇ KAPILAR	: Bakılmadı
PENCERELER	: Alüminyum	PANJUR	: -

SOM-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

28.12..2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.
Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak - MTK
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel:0212 233 51 54 - 233 52 54
Fax:0212 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Medyaceky V. 633 0307 219
Mersis No : 944 3323 6824 8258

Page 53 of 183

ANA GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye 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. Mimari projesine göre; 3. bodrum katta sığınak, ısınma merkezi, 3 bağımsız bölüm nolu dükkana 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 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 Şamlı Sokak. ve Merkez Camii Sokak cephesi bulunmaktadır. Bina girişi 1. bodrum kattan, Şamlı Sokak üzerinden ve Merkez Cami Sokak üzerinden verilmiştir. Bina giriş kapısı alüminyum giydirmeli ve otomatik kapıdır. Bina dış cephesi cam giydirme olup kısmen sıva 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 içeriden incelenememiştir 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 ölçüleri esas alınmıştır.

Projesine göre;

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

14 bağımsız bölüm numaralı dükkan 1. bodrum kat seviyesinde Merkez Cami Sokak girişinden giriş yapılıp sağ kat holüne dönüldüğünde, sağ kolda kalan ikinci dükkandır. Dükkan hacmi olarak projelendirilmiş olup brüt 37,5 m² büyüklüğündedir. Dükkanın aynı zamanda Merkez Cami Sokak girişi de bulunmaktadır.

15 bağımsız bölüm numaralı dükkan 1. bodrum kat seviyesinde Merkez Cami Sokak girişinden giriş yapılıp sağ kat holüne dönüldüğünde, sağ kolda kalan, ilk dükkandır. Dükkan hacmi olarak projelendirilmiş olup brüt 19,5 m² büyüklüğündedir. Dükkanın aynı zamanda Merkez Cami Sokak girişi de bulunmaktadır.

21 bağımsız bölüm numaralı dükkan 1. bodrum kat seviyesinde Merkez Cami Sokak girişinden giriş yapılıp merdivenler ile zemin katta çıkıldığında ve sol kat holüne dönüldüğünde, sağ kolda kalan ikinci dükkandır. Dükkan hacmi olarak projelendirilmiş olup brüt 22,5 m² büyüklüğündedir.

22 bağımsız bölüm numaralı dükkan 1. bodrum kat seviyesinde Merkez Cami Sokak girişinden giriş yapıp merdivenler ile zemin katta çıkıldığında ve sol kat holüne dönüldüğünde, sağ kolda kalan ilk dükkandır. Dükkan hacmi olarak projelendirilmiş olup brüt 10 m² büyüklüğündedir.

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

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

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

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.

Halihazır Kullanımı (Mal Sahibi/Kiracı)

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

Taşınmaz Görülememiş Sebebi

Değerleme konusu taşınmazların hastane içinde yer alması ve Covid 19 salgını nedeniyle incelemeler mülk sahibinin de talebi ile dışarıdan yapılmış olup taşınmazlar yerinde içeriden incelenememiştir 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

Değerlemeye 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. Taputa tescil edilmiş olan 25.04.1994 tarih 94/2555 sayılı mimari projesine göre; 3. bodrum katta sığınak, ısınma merkezi, 3 bağımsız bölüm nolu dükkana 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 katların 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 düzenlenmiş 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. Mülkün dijital imar arşiv dosyası içerisinde ilgili formdan sonra düzenlenmiş yapı tatil tutanağı ya da encümen kararı bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların hastane içinde yer alması ve Covid 19 salgını nedeniyle incelemeler mülk sahibinin de talebi ile dışarıdan yapılmış olup taşınmazlar yerinde içeriden incelenememiştir 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 fiili mülkün fiili kullanımı ile uyumludur. Söz konusu iskana bağlı ruhsat ve ruhsat eki projeler belediyeden edinilen belgeler içerisinde yer almadığından incelenememiştir. 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 KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ

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

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

Konu mülkün değer tespitinde "Pazar ve Gelir (Brüt Kira Çarpanı) yaklaşımlarının 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 karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

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

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda yöntemin yeterliliği irdelenmelidir.

- değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, 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.

5.1.1.1. KONUSAL GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

Taşınmazlar kat irtifakına esas projelerinde dükkan ve büro niteliğine sahip olup içerisinde yer aldıkları bina toplam 69 adet bağımsız bölümden oluşan ve yerinde tek bağımsız bölümlü hastane olarak kullanılan bina içerisinde yer almaktadır. Değerlemede konu mülklerin kat irtifakına esas projeleri dikkate alınmış olup, dükkan ve büro nitelikli taşınmazlara ilişkin olarak pazar yaklaşımı ile doğru ve güvenilir değere 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, değerlemesi 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 yakın Ergül Çakıcı İş Hanı içerisinde 1. normal katta yer alan 15 m ² ofis 75.000 TL fiyattan satışta olup mevcut kiracısı 400 TL kira ödemektedir.	Remax Taç Gayrimenkul 0530 527 28 32	75.000 TL	5.000 TL/m ²
Avcılar Merkez İstanbul	Konu mülke yakın Ergül Çakıcı İş Hanı içerisinde 5. normal katta yer alan 60 m ² ofis 225.000 TL fiyattan satışta olup mevcut kiracısı 1.200 TL kira ödemektedir.	Remax Taç Gayrimenkul 531 527 28 32	225.000 TL	3.750 TL/m ²
Avcılar Merkez İstanbul	Konu mülke göre daha iyi konumlu Marmara Caddesi üzerinde iş hanı içerisinde 3 katta yer alan 65 m ² büyüklüğündeki ofis 260.000 TL fiyattan satışta. Mülkün 1.300 TL kira getirebileceği beyan edilmiştir.	İddalı Yapı GYO 0531 943 23 52	260.000 TL	4.000 TL/m ²
Avcılar Merkez İstanbul	Konu mülke yakın Erenler İş Merkezi içerisinde 4 katta yer alan 40 m ² olarak beyan edilen ofis 160.000 TL fiyattan satışta. Mülkün 850 TL kira getirisi olabileceği beyan edilmiştir.	Miryap Emlak 0532 337 88 53	160.000 TL	4.000 TL/m ²
Avcılar Merkez İstanbul	Konu mülke yakın Fatih Sokak üzerinde Ünallar İş Merkezi içerisinde 1 katta yer alan sokak cephe 50 m ² olarak beyan edilen ofis 190.000 TL fiyattan satışta. Mülkün 1.200 TL kira getirisi olabileceği beyan edilmiştir.	Remax Taç Gayrimenkul 0530 527 28 32	190.000 TL	3.800 TL/m ²
SATILIK CADDE/SOKAK CEPHELİ DÜKKANLAR				
Avcılar Merkez İstanbul	Konu mülke yakın konumda Özdemir Pasajı içerisinde, Merkez Cami Sokaktan giriş alan zemin katta 58, 1 normal katta 58 m ² olan dükkan 2.250.000 TL fiyattan satışta. 20 senelik kiracısı 5.000 TL kira ödemekte olup yeni kontrat yapılmamış haline 7.500 TL kira getirisi olabileceği beyan edilmiştir. Normal kat zemin katın 1/4 olacak şekilde zemine indirgenmiştir.	Özdemir İnşaat 0532 407 62 42	2.250.000 TL	31.034 TL/m ²

Avcılar Merkez İstanbul	Konu mülke yakın konumda Reşadiye Caddesi üzerinde zemin katta 75 m ² , 1 normal katta 125 m ² olan dükkan 3.650.000 TL fiyattan satışıdır. Mevcut kiracısı 14.000 TL kira ödemektedir. Normal kat zemin katın 1/4 olacak şekilde zemine indirgenmiştir.	Koçer Cihan İnşaat 0 545 714 97 73	3.650.000 TL	34.353 TL/m ²
Avcılar Merkez İstanbul	Konu mülke yakın konumda Reşadiye Caddesi üzerinde zemin katta 100 m ² , 3.000.000 TL fiyattan satışıdır. Kira getirisininin 10.000 TL - 12.000 TL olabileceği beyan edilmiştir.	TIME 34 GAYRİMENKUL 0552 759 89 14	3.000.000 TL	30.000 TL/m ²
Avcılar Merkez İstanbul	Konu mülk yakın konumda zemin katta 300 m ² , bodrum katta 350 m ² alana sahip dükkan 8.000.000 TL fiyattan satışıdır. Mevcut kiracısı 30.000 TL ödemektedir. Bodrum kat zemin katın 1/5 olacak şekilde zemine indirgenmiştir.	TIME 34 GAYRİMENKUL 553 759 89 14	8.000.000 TL	21.622 TL/m ²
SATILIK PASAJ İÇİ DÜKKANLAR				
Avcılar Merkez İstanbul	Konu mülke yakın konumda Şamlı Sokak içerisinde Ergül Çakıcı İş Merkezi içerisinde 2 bodrum katta her biri 20 m ² olarak beyan edilen 2 adet dükkan 160.000 TL fiyattan satışta olup mevcut kiracısı 800 TL kira ödemektedir.	Remax Taç Gayrimenkul 0530 527 28 32	160.000 TL	4.000 TL/m ²
Avcılar Merkez İstanbul	Konu mülke yakın konumda Marmara Caddesi üzerinde yer alan Erenler İş Merkezi içinde caddeye cephesi olmayan zemin katta 18 m ² olarak beyan edilen dükkan 225.000 TL fiyattan satışta olup mevcut kiracısı 1.1000 TL kira ödemektedir.	Doğdu Emlak 0 (532) 425 53 65	225.000 TL	12.500 TL/m ²
Avcılar Merkez İstanbul	Konu mülke yakın konumda Şamlı Sokak üzerinde yer alan Hızırbey Borsa İş Merkezinde pasaj içinde zemin katta yer alan yaklaşık 6 m ² alanlı dükkan geçen 2020 ortalarında 35.000 TL fiyattan satış gördüğü bilgisi verilmiştir.	Remax Time 0535 882 70 50	35.000 TL	5.833 TL/m ²
Avcılar Merkez İstanbul	Konu mülke yakın konumda Özdemir Pasajı içerisinde, Caddeye cephesi olmayan zemin katta 37,5 m ² , 1 normal katta 37,5 m ² olan dükkan 650.000 TL fiyattan satışıdır. Pasaj için bakıldığında dükkan görünür durumdadır. Normal kat zemin katın 1/4 olacak şekilde zemine indirgenmiştir.	Özdemir İnşaat 0532 407 62 42	650.000 TL	13.868 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, caddeneye cepheli olup olmaları ya da pasaj içinde yer alıp almamaları, büyüklüklerine bağlı olarak tercih edilebilirliği dikkate alınarak ve konu taşınmazlarla karşılaştırılarak düzeltmeye tabi tutulması uygun görülmüştür. Bölgedeki emsaller incelenerek ve bölgedeki gayrimenkul profesyonelleri ile yapılan görüşmeler sonucunda Bodrum katta ve 1. normal katta eklentisi olan dükkanların alanları zemin kat alanına indirgenmiş olup bodrum kat alanlarında birim değerinin zemin kat alanlarının birim değerinin 1/5'i olacağı 1. Normal katta yer alan bölümlerin birim değerinin zemin kat birim değerinin ¼'ü 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.

Bölgede tespit edilen satılık emsallere ilişkin satış değeri düzeltme tablosu;

Emsaller	Satış Değeri	Pazarlık Payı Düşürülmüş Değeri (TL)	Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alanı (m ²)	Düzeltilmiş Alana Göre Hesaplanmış Birim Değeri (TL/m ²)	Büyüklük Şerefiyesi	Konum Şerefiyesi	Bina Yaşı Şerefiyesi	Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m ²)
SATILIK OFİSLER EMSAL DÜZELTME TABLOSU									
Emsal-1	75.000	67.500	15	13,5	5.000	-20%	0%	0%	4.000
Emsal -2	225.000	202.500	60	54	3.750	0%	0%	0%	3.750
Emsal-3	260.000	234.000	65	58,5	4.000	0%	-5%	0%	3.800
Emsal -4	160.000	144.000	40	36	4.000	0%	0%	0%	4.000
Emsal-5	190.000	171.000	50	45	3.800	0%	0%	0%	3.800
SATILIK CADDE/SOKAK CEPHELİ DÜKKANLAR EMSAL DÜZELTME TABLOSU									
Emsal-6	2.250.000	1.687.500	72,5	72,5	23.276	10%	0%	0%	25.603
Emsal-7	3.650.000	2.737.500	106,3	106,3	25.765	15%	-15%	0%	25.765
Emsal-8	3.000.000	2.400.000	110	110,0	21.818	15%	-15%	0%	21.818
Emsal-9	8.000.000	6.400.000	370	370	17.297	30%	0%	0%	22.486
SATILIK PASAJ İÇİ DÜKKANLAR EMSAL DÜZELTME TABLOSU									
Emsal-10	160.000	144.000	40	40	3.600	0%	35%	0%	4.860
Emsal-11	225.000	157.500	18	18	8.750	-15%	0%	0%	7.438
Emsal-12	35.000	35.000	6	6	5.833	-15%	0%	0%	4.958
Emsal-13	650.000	455.000	47	47	9.707	0%	-30%	0%	6.795

Konu taşınmazların emsal mülkler ile kıyaslanması sonucu konu mülkler için; ofislerin birim satış değeri aralığı 3.750 TL/m² - 4.000 TL/m², Cadde/Sokak Cepheli Dükkanların birim satış değeri aralığı 21.818 TL/m² - 25.865 TL/m²; pasaj içi dükkanların birim değeri aralığı 4.860 TL/m² - 7.438 TL/m² olarak tespit edilmiştir.

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

5.1.4 başlığında emsallerin fiyatları konu mülklerle kıyaslanarak konu mülk için birim değer aralığı tespit edilmiştir. Değerleme konusu dükkanların birim değerinin tespitinde büyüklük, cephe, konum, reklam kabiliyeti ve erişilebilirlik kriterleri karşılaştırılarak şerefiyelendirme yapılmıştır.

Dükkanlar için Şerefiye Tablosu;

Kat	BBNo	Alan	BB Niteliği ve Eklentileri	Arsa Payı	Cephe Sayısı	Cepheler	Giriş	Cephe Reklam	Erişilebilirliği	Büyüklük	Toplam Şerefiye	Baz Pazar Değeri (TL/m ²)	Şerefiyeli Birim Satış Değeri (TL/m ²)
1.B	8	28	DÜKKAN	30/2400	1	Arka	Pasaj içi	0,00%	20,00%	5,00%	25,00%	4.700	5.875
1.B	14	37,5	DÜKKAN	75/2400	1	Merkez	Merkez + Pasaj	10,00%	350,00%	0,00%	360,00%	4.700	21.620
1.B	15	19,5	DÜKKAN	40/2400	1	Merkez	Merkez + Pasaj	10,00%	350,00%	10,00%	370,00%	4.700	22.090
ZEMİN	21	22,5	DÜKKAN	60/2400	1	Arka	Pasaj içi	0,00%	0,00%	7,00%	7,00%	4.700	5.029
ZEMİN	22	10	DÜKKAN	25/2400	1	Arka	Pasaj içi	0,00%	0,00%	30,00%	30,00%	4.700	6.110
ZEMİN	27	37	DÜKKAN	75/2400	1	Merkez	Pasaj içi	10,00%	0,00%	1,00%	11,00%	4.700	5.217
ZEMİN	28	37,5	DÜKKAN	75/2400	1	Merkez	Pasaj içi	10,00%	0,00%	0,00%	10,00%	4.700	5.170
ZEMİN	29	19,5	DÜKKAN	50/2400	1	Merkez	Pasaj içi	10,00%	0,00%	10,00%	20,00%	4.700	5.640

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

Bürolar için Şerefiye Tablosu;

Kat	BB No	Alan	BB Niteliği ve Eklentileri	Arsa Payı	Cephe Sayısı	Cepheler	Cephe Sayısı/ Aydınlanma	Cephe Reklam	Kat İrufası	Kat Erişilebilirliği	Büyüklük	Toplam Şerefiye	Baz Pazar Değeri (TL/m ²)	Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)
4.	54	84	BÜRO	15/2400	1	Merkez	0,00%	5,00%	0,00%	0,25%	2,00%	7,25%	3.780	4.054
4.	55	105	BÜRO	15/2400	2	Merkez + Sol	1,50%	6,00%	0,00%	0,25%	0,25%	8,00%	3.780	4.082
4.	56	90	BÜRO	15/2400	2	Sol+Arka	1,50%	1,00%	0,00%	0,25%	1,00%	3,75%	3.780	3.922
4.	57	41,5	BÜRO	10/2400	1	Arka	0,00%	0,00%	0,00%	0,25%	5,00%	5,25%	3.780	3.978
4.	58	52,5	BÜRO	10/2400	1	Arka	0,00%	0,00%	0,00%	0,25%	4,00%	4,25%	3.780	3.941
4.	59	106,5	BÜRO	20/2400	2	Arka + Şamli	1,50%	6,00%	0,00%	0,25%	0,00%	7,75%	3.780	4.073
4.	60	105	BÜRO	20/2400	2	Merkez + Şamli	1,50%	10,00%	0,00%	0,25%	0,25%	12,00%	3.780	4.234
4.	61	84	BÜRO	15/2400	1	Merkez	0,00%	5,00%	0,00%	0,25%	2,00%	7,25%	3.780	4.054
5.	62	84	BÜRO	15/2400	1	Merkez	0,00%	5,00%	0,25%	0,00%	2,00%	7,25%	3.780	4.054
5.	63	105	BÜRO	20/2400	2	Merkez + Sol	1,50%	6,00%	0,25%	0,00%	0,25%	8,00%	3.780	4.082
5.	64	90	BÜRO	10/2400	2	Sol+Arka	1,50%	1,00%	0,25%	0,00%	1,00%	3,75%	3.780	3.922
5.	65	41,5	BÜRO	10/2400	1	Arka	0,00%	0,00%	0,25%	0,00%	5,00%	5,25%	3.780	3.978
5.	67	106,5	BÜRO	20/2400	2	Arka + Şamli	1,50%	6,00%	0,25%	0,00%	0,00%	7,75%	3.780	4.073
5.	69	84	BÜRO	15/2400	1	Merkez	0,00%	5,00%	0,25%	0,00%	2,00%	7,25%	3.780	4.054

Konu mülklerin fonksiyon, konum, büyüklük, reklam kabiliyeti, aydınlanma inşaat kalitesi ve işçiliği vb. kriterler dikkate alınarak birim satış değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Kat	BBNo	Alan	BB Niteliği ve Eklentileri	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Satış Değeri (TL)	Satış Değeri Yuvarlama (TL)
1.B	8	28	DÜKKAN	5.875,00 TL/m ²	164.500 TL	165.000 TL
1.B	14	37,5	DÜKKAN	21.620,00 TL/m ²	810.750 TL	810.000 TL
1.B	15	19,5	DÜKKAN	22.090,00 TL/m ²	430.755 TL	430.000 TL
ZEMİN	21	22,5	DÜKKAN	5.029,00 TL/m ²	113.153 TL	115.000 TL
ZEMİN	22	10	DÜKKAN	6.110,00 TL/m ²	61.100 TL	60.000 TL
ZEMİN	27	37	DÜKKAN	5.217,00 TL/m ²	193.029 TL	195.000 TL
ZEMİN	28	37,5	DÜKKAN	5.170,00 TL/m ²	193.875 TL	195.000 TL
ZEMİN	29	19,5	DÜKKAN	5.640,00 TL/m ²	109.980 TL	110.000 TL
4.	54	84	BÜRO	4.054,05 TL/m ²	340.540 TL	340.000 TL
4.	55	105	BÜRO	4.082,40 TL/m ²	428.652 TL	430.000 TL
4.	56	90	BÜRO	3.921,75 TL/m ²	352.958 TL	355.000 TL
4.	57	41,5	BÜRO	3.978,45 TL/m ²	165.106 TL	165.000 TL
4.	58	52,5	BÜRO	3.940,65 TL/m ²	206.884 TL	205.000 TL
4.	59	106,5	BÜRO	4.072,95 TL/m ²	433.769 TL	435.000 TL
4.	60	105	BÜRO	4.233,60 TL/m ²	444.528 TL	445.000 TL
4.	61	84	BÜRO	4.054,05 TL/m ²	340.540 TL	340.000 TL
5.	62	84	BÜRO	4.054,05 TL/m ²	340.540 TL	340.000 TL
5.	63	105	BÜRO	4.082,40 TL/m ²	428.652 TL	430.000 TL
5.	64	90	BÜRO	3.921,75 TL/m ²	352.958 TL	355.000 TL
5.	65	41,5	BÜRO	3.978,45 TL/m ²	165.106 TL	165.000 TL
5.	67	106,5	BÜRO	4.072,95 TL/m ²	433.769 TL	435.000 TL
5.	69	84	BÜRO	4.054,05 TL/m ²	340.540 TL	340.000 TL

5.2. GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

5.2.1. GELİR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.

Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

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

- a. varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- b. 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 tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır.

Gelirlerin indirgenmesi yaklaşımına göre;

- Direkt Kapitalizasyon
- Gelirlerin Kapitalizasyonu

diyebileceğimiz iki yöntem temelde mülkün getirdiği gelirlerin öngörülmesi ve kabullerle gelecek yıllarda elde edeceği gelirlerin günümüze getirilmesi temeline kuruludur.

Direkt Kapitalizasyon: Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, 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 getirisi 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 düşülerek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir iskonto oranı kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

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 değerlemesi (fiyat tespiti) yapılmış diğer taşınmazların brüt gelir çarpanlarının aritmetik ortalaması alınarak hesaplanır. Yani değerlemede kullanılacak çarpan, diğer taşınmazlara ilişkin verilerden elde edilen ortalama bir katsayıdır. Kira çarpanı mülkün satılabilir değerinin aylık kira değerine bölünmesi ile elde edilir. Bir gayrimenkulün brüt gelir çarpanı yöntemiyle değerlendirilmesinin yapılabilmesi için, ortalama brüt gelir çarpanının yanı sıra, o gayrimenkulün ortalama yıllık brüt gelirin de doğru bir biçimde hesaplanması gerekmektedir.

5.2.4. İNDİRGEME / İSKONTO ORANLARININ NASIL HESAPLANDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA VE GEREKÇELER

Değerleme konusu mülkün yakın çevresinde yer alan satılık emsal ofis ve dükkanların bir kısmının aynı zamanda kiralık/kiralanmış olduğu tespit edilmiştir. Aşağıdaki tabloda emsallerin satış ve kira değerleri arasındaki oran verilmiştir;

EMSALLER	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ SATIŞ FİYATI (TL)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	KİRA ÇARPANI (Ay)
OFİS EMSALLERİ			
Emsal-1	67.500	400	168,8
Emsal-2	202.500	1.200	168,8
Emsal-3	234.000	1.300	180,0
Emsal-4	144.000	850	169,4
Emsal-5	171.000	1.200	142,5
CADDE SOKAK CEPHELİ DÜKKAN EMSALLERİ			
Emsal-6	1.687.500	7.500	225
Emsal-7	2.737.500	14.000	196
Emsal-8	2.400.000	11.000	218
Emsal-9	6.400.000	30.000	213
PASAJ İÇİ DÜKKAN EMSALLERİ			
Emsal-10	144.000	800	180
Emsal-11	157.500	1.100	143
Emsal-12	35.000	200	175

Brüt kira çarpanı ortalaması 181,64 Ay olarak hesaplanmış olup, satış değerinin hesabında 180 Ay brüt kira çarpanı kullanılması uygun bulunmuştur.

5.2.5. GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ (SONUCA ULAŞIRKEN YAPILAN TÜM HESAPLAMALARI İÇERECEK ŞEKİLDE)

5.2.4.1. başlığında emsallerin fiyatları konu mülklerle kıyaslanarak konu mülkler için birim değer aralığı tespit edilmiştir. Değerleme konusu dükkanların birim değerinin tespitinde büyüklük, cephe, konum, reklam kabiliyeti ve erişilebilirlik kriterleri karşılaştırılarak şerefiyelendirme yapılmıştır.

Değerleme konusu Dükkanlara ilişkin Şerefiye Tablosu;

Kat	BBNo	Alan	BB Niteliği ve Eklentileri	Arsa Payı	Cephe Sayısı	Cepheler	Giriş	Cephe Reklam	Erişebilirliği	Büyüklük	Toplam Şerefiye	Baz Kirası Değeri (TL/m ²)	Şerefiyeli Birim Değer (TL/m ²)
1.B	8	28	DÜKKAN	30/2400	1	Arka	Pasaj içi	0,00%	20,00%	5,00%	25,00%	26	32,50
1.B	14	37,5	DÜKKAN	75/2400	1	Merkez	Merkez + Pasaj	10,00%	350,00%	0,00%	360,00%	26	119,60
1.B	15	19,5	DÜKKAN	40/2400	1	Merkez	Merkez + Pasaj	10,00%	350,00%	10,00%	370,00%	26	122,20
ZEMİN	21	22,5	DÜKKAN	60/2400	1	Arka	Pasaj içi	0,00%	0,00%	7,00%	7,00%	26	27,82
ZEMİN	22	10	DÜKKAN	25/2400	1	Arka	Pasaj içi	0,00%	0,00%	30,00%	30,00%	26	33,80
ZEMİN	27	37	DÜKKAN	75/2400	1	Merkez	Pasaj içi	10,00%	0,00%	1,00%	11,00%	26	28,86
ZEMİN	28	37,5	DÜKKAN	75/2400	1	Merkez	Pasaj içi	10,00%	0,00%	0,00%	10,00%	26	28,60
ZEMİN	29	19,5	DÜKKAN	50/2400	1	Merkez	Pasaj içi	10,00%	0,00%	10,00%	20,00%	26	31,20

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

Değerleme konusu bürolar için Şerefiye Tablosu;

Kat	BB No	Alan	BB Niteliği ve Eklentileri	Arsa Payı	Cephe Sayısı	Cepheler	Giriş	Cephe Sayısı/ Aydınlanma	Cephe Reklam	Kat İrtifası	Kat Erişebilirliği	Büyüklük	Toplam Şerefiye	Baz Pazar Kirası Değeri (TL/m ²)	Şerefiye Birim Kira Değeri (TL/m ²)
4.	54	84	BÜRO	15/2400	1	Merkez	Pasaj içi	0,00%	5,00%	0,00%	0,25%	2,00%	7,25%	21	22,52
4.	55	105	BÜRO	15/2400	2	Merkez + sol	Pasaj içi	1,50%	6,00%	0,00%	0,25%	0,25%	8,00%	21	22,68
4.	56	90	BÜRO	15/2400	2	Sol+Arka	Pasaj içi	1,50%	1,00%	0,00%	0,25%	1,00%	3,75%	21	21,79
4.	57	41,5	BÜRO	10/2400	1	Arka	Pasaj içi	0,00%	0,00%	0,00%	0,25%	5,00%	5,25%	21	22,10
4.	58	52,5	BÜRO	10/2400	1	Arka	Pasaj içi	0,00%	0,00%	0,00%	0,25%	4,00%	4,25%	21	21,89
4.	59	106,5	BÜRO	20/2400	2	Arka + Şamlı	Pasaj içi	1,50%	6,00%	0,00%	0,25%	0,00%	7,75%	21	22,63
4.	60	105	BÜRO	20/2400	2	Merkez + Şamlı	Pasaj içi	1,50%	10,00%	0,00%	0,25%	0,25%	12,00%	21	23,52
4.	61	84	BÜRO	15/2400	1	Merkez	Pasaj içi	0,00%	5,00%	0,00%	0,25%	2,00%	7,25%	21	22,52
5.	62	84	BÜRO	15/2400	1	Merkez	Pasaj içi	0,00%	5,00%	0,25%	0,00%	2,00%	7,25%	21	22,52
5.	63	105	BÜRO	20/2400	2	Merkez + sol	Pasaj içi	1,50%	6,00%	0,25%	0,00%	0,25%	8,00%	21	22,68
5.	64	90	BÜRO	10/2400	2	Sol+Arka	Pasaj içi	1,50%	1,00%	0,25%	0,00%	1,00%	3,75%	21	21,79
5.	65	41,5	BÜRO	10/2400	1	Arka	Pasaj içi	0,00%	0,00%	0,25%	0,00%	5,00%	5,25%	21	22,10
5.	67	106,5	BÜRO	20/2400	2	Arka + Şamlı	Pasaj içi	1,50%	6,00%	0,25%	0,00%	0,00%	7,75%	21	22,63
5.	69	84	BÜRO	15/2400	1	Merkez	Pasaj içi	0,00%	5,00%	0,25%	0,00%	2,00%	7,25%	21	22,52

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

5.2.2. başlığında hesap detayları verilen brüt kira çarpanı ile değerlendirme konusu mülk için takdir edilen kira değerleri çarpılarak konu mülkler için hesaplanan satış değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir;

NO	Kat	BBNo	Alan (m ²)	BB Niteliği ve Eklentileri	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Kira Değeri (TL/Ay)	Kira Çarpanı (Ay)	Kira Çarpanına Göre Değer (TL)	Kira Çarpanına Göre Değer Yuvarlama (TL)
1	1.B	8	28	DÜKKAN	32,50	910	180	163.800 TL	165.000 TL
2	1.B	14	37,5	DÜKKAN	119,60	4.485	180	807.300 TL	805.000 TL
3	1.B	15	19,5	DÜKKAN	122,20	2.383	180	428.922 TL	430.000 TL
4	ZEMİN	21	22,5	DÜKKAN	27,82	626	180	112.671 TL	115.000 TL
5	ZEMİN	22	10	DÜKKAN	33,80	338	180	60.840 TL	60.000 TL
6	ZEMİN	27	37	DÜKKAN	28,86	1.068	180	192.208 TL	190.000 TL
7	ZEMİN	28	37,5	DÜKKAN	28,60	1.073	180	193.050 TL	195.000 TL
8	ZEMİN	29	19,5	DÜKKAN	31,20	608	180	109.512 TL	110.000 TL
9	4.	54	84	BÜRO	22,52	1.892	180	340.540 TL	340.000 TL
10	4.	55	105	BÜRO	22,68	2.381	180	428.652 TL	430.000 TL
11	4.	56	90	BÜRO	21,79	1.961	180	352.958 TL	355.000 TL
12	4.	57	41,5	BÜRO	22,10	917	180	165.106 TL	165.000 TL
13	4.	58	52,5	BÜRO	21,89	1.149	180	206.884 TL	205.000 TL
14	4.	59	106,5	BÜRO	22,63	2.410	180	433.769 TL	435.000 TL
15	4.	60	105	BÜRO	23,52	2.470	180	444.528 TL	445.000 TL
16	4.	61	84	BÜRO	22,52	1.892	180	340.540 TL	340.000 TL
17	5.	62	84	BÜRO	22,52	1.892	180	340.540 TL	340.000 TL
18	5.	63	105	BÜRO	22,68	2.381	180	428.652 TL	430.000 TL
19	5.	64	90	BÜRO	21,79	1.961	180	352.958 TL	355.000 TL
20	5.	65	41,5	BÜRO	22,10	917	180	165.106 TL	165.000 TL
21	5.	67	106,5	BÜRO	22,63	2.410	180	433.769 TL	435.000 TL
22	5.	69	84	BÜRO	22,52	1.892	180	340.540 TL	340.000 TL

5.2.7. GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ

SOM Veri Bankası'ndan ve çevrede yapılan araştırmalardan elde edilen verilere göre, konu taşınmazların emsal mülkler ile kıyaslanması sonucu kiralık ofislerin aylık birim kira değer aralığı 21,10 TL/m² - 26,70 TL/m², Cadde/Sokak Cepheli Dükkanların birim değer aralığı 100,00 TL/m² - 131,80 TL/m²; pasaj içi dükkanların birim değer aralığı 27,00 TL/m² - 51,90 TL/m² olarak tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlar için takdir edilen kira değerleri ve brüt kira yaklaşımı uygulanarak hesaplanan satış değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir;

NO	Kat	BBNo	Alan (m ²)	BB Niteliği ve Eklentileri	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Kira Değeri (TL/Ay)	Kira Çarpanı (Ay)	Kira Çarpanına Göre Değer (TL)	Kira Çarpanına Göre Değer Yuvarlama (TL)
1	1.B	8	28	DÜKKAN	32,50	910	180	163.800 TL	165.000 TL
2	1.B	14	37,5	DÜKKAN	119,60	4.485	180	807.300 TL	805.000 TL
3	1.B	15	19,5	DÜKKAN	122,20	2.383	180	428.922 TL	430.000 TL
4	ZEMİN	21	22,5	DÜKKAN	27,82	626	180	112.671 TL	115.000 TL
5	ZEMİN	22	10	DÜKKAN	33,80	338	180	60.840 TL	60.000 TL
6	ZEMİN	27	37	DÜKKAN	28,86	1.068	180	192.208 TL	190.000 TL
7	ZEMİN	28	37,5	DÜKKAN	28,60	1.073	180	193.050 TL	195.000 TL
8	ZEMİN	29	19,5	DÜKKAN	31,20	608	180	109.512 TL	110.000 TL
9	4.	54	84	BÜRO	22,52	1.892	180	340.540 TL	340.000 TL
10	4.	55	105	BÜRO	22,68	2.381	180	428.652 TL	430.000 TL
11	4.	56	90	BÜRO	21,79	1.961	180	352.958 TL	355.000 TL
12	4.	57	41,5	BÜRO	22,10	917	180	165.106 TL	165.000 TL
13	4.	58	52,5	BÜRO	21,89	1.149	180	206.884 TL	205.000 TL
14	4.	59	106,5	BÜRO	22,63	2.410	180	433.769 TL	435.000 TL
15	4.	60	105	BÜRO	23,52	2.470	180	444.528 TL	445.000 TL
16	4.	61	84	BÜRO	22,52	1.892	180	340.540 TL	340.000 TL
17	5.	62	84	BÜRO	22,52	1.892	180	340.540 TL	340.000 TL
18	5.	63	105	BÜRO	22,68	2.381	180	428.652 TL	430.000 TL
19	5.	64	90	BÜRO	21,79	1.961	180	352.958 TL	355.000 TL
20	5.	65	41,5	BÜRO	22,10	917	180	165.106 TL	165.000 TL
21	5.	67	106,5	BÜRO	22,63	2.410	180	433.769 TL	435.000 TL
22	5.	69	84	BÜRO	22,52	1.892	180	340.540 TL	340.000 TL

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

Değerleme konusu yapıli taşınmaz olup proje değerlemesi yapılmamıştır.

5.2.9. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Değerleme konusu yapıli taşınmaz olup proje değerlemesi yapılmamıştır.

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

Değerleme konusu yapıli taşınmaz olup proje değerlemesi yapılmamıştır.

5.2.11. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır. 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 kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. 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 kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir. Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye 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 yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- 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 üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.

Değerleme konusu mülkün fiili kullanımı ve iskan belgesi tek bağımsız bölümlü hastanedir. Tapuda tescil edilmiş projeye göre mülk 69 (dükkan + büro nitelikli) adet bağımsız bölümden oluşmakta olup kat irtifaklıdır. İskana esas projenin tapuya tescil edilmesi ve cins tahsisinin hastane olarak değiştirilmesi durumunda mülkün hisselendirilmesi gerekir 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 gelirleri incelendiğinde en etkin kullanımında olduğu gözlenmektedir.

5.2.12. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN 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 alması ve Covid 19 salgını nedeniyle incelemeler mülk sahibinin de talebi ile dışarıdan yapılmış olup taşınmazlar yerinde içeriden incelenememiştir 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 tadilat ile projesine uygun hale getirilebileceği kabul edilmiştir. Değerlemede mevcuttaki 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

Değerleme konusu taşınmazların değerlemesinde bölgede yeteri sayıda satılık emsale ulaşılması nedeniyle Pazar Yaklaşımı ve emsallerin aynı zamanda kiralık veya kiralanmış olması nedeniyle Brüt Kira Yaklaşımı (Gelir) kullanılmış olup sonuçların birbiri ile uyumlu olduğu gözlenmiştir. Nihayi sonuç değerimizde Pazar Yaklaşımı ile ulaşılan değerlerin kullanılması uygun bulunmuştur.

NO	Kat	BBNo	Alan	BB Niteliği ve Eklentileri	Pazar Yaklaşımı ile Takdir Edilen Değer (TL)	Brüt Kira Çarpanı Yaklaşımı ile Takdir Edilen Değer (TL)	Takdir Edilen Satış Değeri (TL)
1	1.B	8	28	DÜKKAN	165.000 TL	165.000 TL	165.000 TL
2	1.B	14	37,5	DÜKKAN	810.000 TL	805.000 TL	810.000 TL
3	1.B	15	19,5	DÜKKAN	430.000 TL	430.000 TL	430.000 TL
4	ZEMİN	21	22,5	DÜKKAN	115.000 TL	115.000 TL	115.000 TL
5	ZEMİN	22	10	DÜKKAN	60.000 TL	60.000 TL	60.000 TL
6	ZEMİN	27	37	DÜKKAN	195.000 TL	190.000 TL	195.000 TL
7	ZEMİN	28	37,5	DÜKKAN	195.000 TL	195.000 TL	195.000 TL
8	ZEMİN	29	19,5	DÜKKAN	110.000 TL	110.000 TL	110.000 TL
9	4.	54	84	BÜRO	340.000 TL	340.000 TL	340.000 TL
10	4.	55	105	BÜRO	430.000 TL	430.000 TL	430.000 TL
11	4.	56	90	BÜRO	355.000 TL	355.000 TL	355.000 TL
12	4.	57	41,5	BÜRO	165.000 TL	165.000 TL	165.000 TL
13	4.	58	52,5	BÜRO	205.000 TL	205.000 TL	205.000 TL
14	4.	59	106,5	BÜRO	435.000 TL	435.000 TL	435.000 TL
15	4.	60	105	BÜRO	445.000 TL	445.000 TL	445.000 TL
16	4.	61	84	BÜRO	340.000 TL	340.000 TL	340.000 TL
17	5.	62	84	BÜRO	340.000 TL	340.000 TL	340.000 TL
18	5.	63	105	BÜRO	430.000 TL	430.000 TL	430.000 TL
19	5.	64	90	BÜRO	355.000 TL	355.000 TL	355.000 TL
20	5.	65	41,5	BÜRO	165.000 TL	165.000 TL	165.000 TL
21	5.	67	106,5	BÜRO	435.000 TL	435.000 TL	435.000 TL
22	5.	69	84	BÜRO	340.000 TL	340.000 TL	340.000 TL
TOPLAM DEĞER							6.860.000 TL

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

Değerleme konusu yapılı taşınmazlardır.

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 HARİÇ 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, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazların tapudaki nitelikleri ile fiili 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.

7. SONUÇ

7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Değerlemeye konu mülkün yerinde yapılan incelemede, konum, fonksiyon, büyüklük, 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 değerlendirerek 25.01.2021 tarihi itibarıyla, peşin ve nakit kat irtifakı hakkı pazar değerlerini;

Kat	B.B. No	Alan (m ²)	BB Niteliği ve Eklentileri	Takdir Edilen Satış Değeri (TL)	Kat	B.B. No	Alan (m ²)	BB Niteliği ve Eklentileri	Takdir Edilen Satış Değeri (TL)
1.B	8	28	DÜKKAN	165.000 TL	4.	57	41,5	BÜRO	165.000 TL
1.B	14	37,5	DÜKKAN	810.000 TL	4.	58	52,5	BÜRO	205.000 TL
1.B	15	19,5	DÜKKAN	430.000 TL	4.	59	106,5	BÜRO	435.000 TL
ZEMİN	21	22,5	DÜKKAN	115.000 TL	4.	60	105	BÜRO	445.000 TL
ZEMİN	22	10	DÜKKAN	60.000 TL	4.	61	84	BÜRO	340.000 TL
ZEMİN	27	37	DÜKKAN	195.000 TL	5.	62	84	BÜRO	340.000 TL
ZEMİN	28	37,5	DÜKKAN	195.000 TL	5.	63	105	BÜRO	430.000 TL
ZEMİN	29	19,5	DÜKKAN	110.000 TL	5.	64	90	BÜRO	355.000 TL
4.	54	84	BÜRO	340.000 TL	5.	65	41,5	BÜRO	165.000 TL
4.	55	105	BÜRO	430.000 TL	5.	67	106,5	BÜRO	435.000 TL
4.	56	90	BÜRO	355.000 TL	5.	69	84	BÜRO	340.000 TL
TOPLAM DEĞER									6.860.000 TL

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

Değerleme Katma Değer Vergisi hariç tutularak yapılmış olup, Katma Değer Vergisi oranı % 18, mülklerin KDV dahil değerleri toplamı 8.094.800 TL'dir.

Raporu Hazırlayan/lar

SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı
KAZIM AKKAYA
SPK Lisans No: 411103



Raporu Kontrol Eden - Onaylayan

Sorumlu Değerleme Uzmanı,
Fatma BÜYÜKBAŞ UMUT
SPK Lisans No: 400527



İşlemler	Hesap No	Hesap Adı	Hesap Türü	Hesap Durumu	Hesap Açılış Tarihi	Hesap Kapanış Tarihi	Hesap İçeriği
Avcılar TM - AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 65 m2	1/1	AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 65 m2	1/1	14.08.2009	19.04.2009	19.04.2009	AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 65 m2
Avcılar TM - AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 66 m2	1/1	AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 66 m2	1/1	14.08.2009	19.04.2009	19.04.2009	AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 66 m2
Avcılar TM - AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 67 m2	1/1	AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 67 m2	1/1	14.08.2009	19.04.2009	19.04.2009	AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 67 m2
Avcılar TM - AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 68 m2	1/1	AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 68 m2	1/1	14.08.2009	19.04.2009	19.04.2009	AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 68 m2
Avcılar TM - AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 69 m2	1/1	AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 69 m2	1/1	14.08.2009	19.04.2009	19.04.2009	AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 69 m2
Avcılar TM - AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 70 m2	1/1	AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 70 m2	1/1	14.08.2009	19.04.2009	19.04.2009	AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 70 m2
Avcılar TM - AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 71 m2	1/1	AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 71 m2	1/1	14.08.2009	19.04.2009	19.04.2009	AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 71 m2
Avcılar TM - AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 72 m2	1/1	AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 72 m2	1/1	14.08.2009	19.04.2009	19.04.2009	AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 72 m2
Avcılar TM - AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 73 m2	1/1	AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 73 m2	1/1	14.08.2009	19.04.2009	19.04.2009	AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 73 m2
Avcılar TM - AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 74 m2	1/1	AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 74 m2	1/1	14.08.2009	19.04.2009	19.04.2009	AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 74 m2
Avcılar TM - AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 75 m2	1/1	AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 75 m2	1/1	14.08.2009	19.04.2009	19.04.2009	AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 75 m2
Avcılar TM - AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 76 m2	1/1	AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 76 m2	1/1	14.08.2009	19.04.2009	19.04.2009	AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 76 m2
Avcılar TM - AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 77 m2	1/1	AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 77 m2	1/1	14.08.2009	19.04.2009	19.04.2009	AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 77 m2
Avcılar TM - AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 78 m2	1/1	AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 78 m2	1/1	14.08.2009	19.04.2009	19.04.2009	AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 78 m2
Avcılar TM - AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 79 m2	1/1	AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 79 m2	1/1	14.08.2009	19.04.2009	19.04.2009	AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 79 m2
Avcılar TM - AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 80 m2	1/1	AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 80 m2	1/1	14.08.2009	19.04.2009	19.04.2009	AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 80 m2
Avcılar TM - AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 81 m2	1/1	AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 81 m2	1/1	14.08.2009	19.04.2009	19.04.2009	AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 81 m2
Avcılar TM - AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 82 m2	1/1	AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 82 m2	1/1	14.08.2009	19.04.2009	19.04.2009	AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 82 m2
Avcılar TM - AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 83 m2	1/1	AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 83 m2	1/1	14.08.2009	19.04.2009	19.04.2009	AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 83 m2
Avcılar TM - AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 84 m2	1/1	AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 84 m2	1/1	14.08.2009	19.04.2009	19.04.2009	AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 84 m2
Avcılar TM - AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 85 m2	1/1	AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 85 m2	1/1	14.08.2009	19.04.2009	19.04.2009	AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 85 m2
Avcılar TM - AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 86 m2	1/1	AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 86 m2	1/1	14.08.2009	19.04.2009	19.04.2009	AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 86 m2
Avcılar TM - AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 87 m2	1/1	AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 87 m2	1/1	14.08.2009	19.04.2009	19.04.2009	AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 87 m2
Avcılar TM - AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 88 m2	1/1	AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 88 m2	1/1	14.08.2009	19.04.2009	19.04.2009	AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 88 m2
Avcılar TM - AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 89 m2	1/1	AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 89 m2	1/1	14.08.2009	19.04.2009	19.04.2009	AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 89 m2
Avcılar TM - AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 90 m2	1/1	AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 90 m2	1/1	14.08.2009	19.04.2009	19.04.2009	AVCIKLAR Mah. 2013 Parcell 90 m2

28.12.2020 12:46



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

Halaskargazi Caddesi Ebekızı 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

Ancilger TM - AVCILAR Mah. 20213 Panel 14 no.lu 1/1	AZTEK TEKNOLOJİ KURUMUNUN İÇİŞİLERİ A.Ş. 140620004-17940	140620004-17940				
Bağ 00000						
Ancilger TM - AVCILAR Mah. 20213 Panel 15 no.lu 1/1	AZTEK TEKNOLOJİ KURUMUNUN İÇİŞİLERİ A.Ş. 140620004-17940	140620004-17940				
Bağ 00000						
Ancilger TM - AVCILAR Mah. 20213 Panel 15 no.lu 1/1	AZTEK TEKNOLOJİ KURUMUNUN İÇİŞİLERİ A.Ş. 140620004-17940	140620004-17940				
Bağ 00000						
İspahiler 90/01 Bloklu						
Yol						
Adres						
Dışişleri						
Alınış	Miktar (TL)	Bank				
0502334 TÜRK İÇİŞİLERİ BANKASI	Evet	3186000.00 TL				
A.Ş. Vergi No: 3740004428						
Sicil No: 1892346134872						
	Fisil	Beyanlar	Süre	Tarih Tarih - Yer.	Başlı	SİMF Kodu
	9/15 Ekim 2010	F.H.K.		14/11/2010 - 2013	AZTEK TEKNOLOJİ KURUMUNUN İÇİŞİLERİ TİCARET A.Ş.	Var

Page: 12/16 / Sun - 11.11.2010 12:36

SOM-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

28.12..2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılmaz, kopyalanmaz, çoğaltılmaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Halkalı Caddesi, Kat: 6, Şişli, İstanbul
A Blok Kat: 6, Şişli, İstanbul
Web: www.somdegerleme.com
Merkez: 0212 233 51 54
Merkez: 0212 231 91 39
Merkez: 0212 233 52 54

Page 84 of 183



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

Halaskargazi Caddesi Ebekızı 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

İnceleme Konusuyla İlgili Bilgi	İnceleme Tarihi	İnceleme Yeri	İnceleme Zamanı	İnceleme Yeri	İnceleme Zamanı	İnceleme Yeri	İnceleme Zamanı	İnceleme Yeri	İnceleme Zamanı
Avustur TM - AVICLAR Mah. 20113 Parsel 23 no.lu Baq. Bölüm	17/1	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018
Avustur TM - AVICLAR Mah. 20113 Parsel 27 no.lu Baq. Bölüm	17/1	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018
Avustur TM - AVICLAR Mah. 20113 Parsel 29 no.lu Baq. Bölüm	17/1	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018
Avustur TM - AVICLAR Mah. 20113 Parsel 39 no.lu Baq. Bölüm	17/1	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018
Avustur TM - AVICLAR Mah. 20113 Parsel 49 no.lu Baq. Bölüm	17/1	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018
Avustur TM - AVICLAR Mah. 20113 Parsel 62 no.lu Baq. Bölüm	17/1	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018
Avustur TM - AVICLAR Mah. 20113 Parsel 63 no.lu Baq. Bölüm	17/1	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018
Avustur TM - AVICLAR Mah. 20113 Parsel 64 no.lu Baq. Bölüm	17/1	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018
Avustur TM - AVICLAR Mah. 20113 Parsel 65 no.lu Baq. Bölüm	17/1	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018
Avustur TM - AVICLAR Mah. 20113 Parsel 66 no.lu Baq. Bölüm	17/1	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018
Avustur TM - AVICLAR Mah. 20113 Parsel 67 no.lu Baq. Bölüm	17/1	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018
Avustur TM - AVICLAR Mah. 20113 Parsel 68 no.lu Baq. Bölüm	17/1	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018
Avustur TM - AVICLAR Mah. 20113 Parsel 69 no.lu Baq. Bölüm	17/1	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018
Avustur TM - AVICLAR Mah. 20113 Parsel 70 no.lu Baq. Bölüm	17/1	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018
Avustur TM - AVICLAR Mah. 20113 Parsel 71 no.lu Baq. Bölüm	17/1	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018
Avustur TM - AVICLAR Mah. 20113 Parsel 72 no.lu Baq. Bölüm	17/1	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018
Avustur TM - AVICLAR Mah. 20113 Parsel 73 no.lu Baq. Bölüm	17/1	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018
Avustur TM - AVICLAR Mah. 20113 Parsel 74 no.lu Baq. Bölüm	17/1	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018
Avustur TM - AVICLAR Mah. 20113 Parsel 75 no.lu Baq. Bölüm	17/1	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018
Avustur TM - AVICLAR Mah. 20113 Parsel 76 no.lu Baq. Bölüm	17/1	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018
Avustur TM - AVICLAR Mah. 20113 Parsel 77 no.lu Baq. Bölüm	17/1	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018
Avustur TM - AVICLAR Mah. 20113 Parsel 78 no.lu Baq. Bölüm	17/1	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018
Avustur TM - AVICLAR Mah. 20113 Parsel 79 no.lu Baq. Bölüm	17/1	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018
Avustur TM - AVICLAR Mah. 20113 Parsel 80 no.lu Baq. Bölüm	17/1	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018
Avustur TM - AVICLAR Mah. 20113 Parsel 81 no.lu Baq. Bölüm	17/1	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018
Avustur TM - AVICLAR Mah. 20113 Parsel 82 no.lu Baq. Bölüm	17/1	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018
Avustur TM - AVICLAR Mah. 20113 Parsel 83 no.lu Baq. Bölüm	17/1	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018
Avustur TM - AVICLAR Mah. 20113 Parsel 84 no.lu Baq. Bölüm	17/1	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018
Avustur TM - AVICLAR Mah. 20113 Parsel 85 no.lu Baq. Bölüm	17/1	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018
Avustur TM - AVICLAR Mah. 20113 Parsel 86 no.lu Baq. Bölüm	17/1	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018
Avustur TM - AVICLAR Mah. 20113 Parsel 87 no.lu Baq. Bölüm	17/1	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018
Avustur TM - AVICLAR Mah. 20113 Parsel 88 no.lu Baq. Bölüm	17/1	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018
Avustur TM - AVICLAR Mah. 20113 Parsel 89 no.lu Baq. Bölüm	17/1	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018
Avustur TM - AVICLAR Mah. 20113 Parsel 90 no.lu Baq. Bölüm	17/1	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018	14/1/2018

SOM-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

28.12.2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.
Halaskargazi Cad. E Blok, Kat:6,
A Blok K:6 Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel : +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax : +90(212) 231 91 39
Web : www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 693 T.C. 249
Mersis No : 3454 8323 0000 0000 0000 0000



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

Halaskargazi Caddesi Ebekızı 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

Açılış Tarihi / AVÇULAR MAK. 20211 Parcell 14 No.lu	171	AZTEK TEKNOLOJİ GÜVENLİK HİZMETLERİ A.Ş. 2966000011	14/11/2018 - 22/11/2018
Bag. Bilgisi			
Açılış Tarihi / AVÇULAR MAK. 20211 Parcell 14 No.lu	171	AZTEK TEKNOLOJİ GÜVENLİK HİZMETLERİ A.Ş. 2966000011	14/11/2018 - 22/11/2018
Bag. Bilgisi			
Açılış Tarihi / AVÇULAR MAK. 20211 Parcell 15 No.lu	171	AZTEK TEKNOLOJİ GÜVENLİK HİZMETLERİ A.Ş. 2966000011	14/11/2018 - 22/11/2018
Bag. Bilgisi			
İpotek Bilgi / İhtiyaç			
Sıra No / Açılış Tarihi			
İhtiyaç			
İhtiyaç			
TASINMAZA AIT TAPU KAYDI (AMİR MİLLİYET İÇİN DÜZENLENEN ŞEHİT VAKFI)			
Zarar Tipi	: Kur İhtiyacı	Adı/Parcell	: ...
Zarar No	: 73444191	Yatırım	: 0.00 ml
İhtiyaç	: İSTANBUL/AVÇULAR	Alan Top. Niteliği	: YETKİLİ ALANI DİŞİ İZLENLER KİMLİKLERİNE GÖRE DÜZENLENEN
Konveyans Adı	: Avçular TA	Mülkiyet Durumu	: - / - / - (BULUNUR: 0/)
Mülkiyet / Kayı Adı	: AVÇULAR MAH.	Alan Top. / Pay / Payda	: 15/2480
Nispet	: ...	Bag. Bil. Niteliği	: DİĞER
Çift / Sayfa No	: ... / ...		
Nispet Durumu	: Aktif		
TASINMAZ ŞİHİR / BEYAN / BİRİFAK			
ŞİHİR / Açılış Tarihi		Mülkiyet / Sahibi	
ŞİHİR / Açılış Tarihi		Mülkiyet / Sahibi	
NEKİMLİK BİLGİLERİ			
Sistem No	Mülkiyet	Çiftliği No / Alan Top. / Payda	Mülkiyet
13191743	AZTEK TEKNOLOJİ GÜVENLİK HİZMETLERİ A.Ş.	TAM	
İpotek			
Akizah	Bilgi / Sahibi	Birlik	
051 2114 EKONOMİK HANKEŞİ	İhtiyaç	1005000.00 TL	
A.Ş. Vergi No: 2700017650		Yük. %/25	1/0
Bicim No: 131106170672		İhtiyaç	
Harç / Tahvil / Not / 24/11/2018 12:36			

SOM-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

28.12..2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.
Halaskargazi Cad. Ebeğözü Sokak Kat:6
A Blok K:6 Osmanbey Şişli İSTANBUL
Tel: +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.B. 930 0000 248
Mersis No: 94540332316248258

Page 60 of 183



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

Halaskargazi Caddesi Ebekızı 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

Tipizasyon	İB Kodu	Paç/Parçede	İmarat Mülkiyeti	İmarat No	Temül Tarih - Yer	Tarife Adedi - Yerli - Yer
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Paçede 65 no.lu Bağ. Bölüm	171		AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş.	1985000.00 TL	14.08.2009 - 19940	-
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Paçede 67 no.lu Bağ. Bölüm	171		AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş.	1985000.00 TL	14.08.2009 - 19940	-
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Paçede 69 no.lu Bağ. Bölüm	171		AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş.	1985000.00 TL	14.08.2009 - 19940	-
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Paçede 59 no.lu Bağ. Bölüm	171		AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş.	1985000.00 TL	14.08.2009 - 19940	-
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Paçede 61 no.lu Bağ. Bölüm	171		AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş.	1985000.00 TL	14.08.2009 - 19940	-
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Paçede 64 no.lu Bağ. Bölüm	171		AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş.	1985000.00 TL	14.08.2009 - 19940	-
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Paçede 62 no.lu Bağ. Bölüm	171		AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş.	1985000.00 TL	14.08.2009 - 19940	-
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Paçede 63 no.lu Bağ. Bölüm	171		AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş.	1985000.00 TL	14.08.2009 - 19940	-
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Paçede 66 no.lu Bağ. Bölüm	171		AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş.	1985000.00 TL	14.08.2009 - 19940	-
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Paçede 68 no.lu Bağ. Bölüm	171		AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş.	1985000.00 TL	14.08.2009 - 19940	-
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Paçede 70 no.lu Bağ. Bölüm	171		AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş.	1985000.00 TL	14.08.2009 - 19940	-
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Paçede 71 no.lu Bağ. Bölüm	171		AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş.	1985000.00 TL	14.08.2009 - 19940	-
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Paçede 72 no.lu Bağ. Bölüm	171		AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş.	1985000.00 TL	14.08.2009 - 19940	-
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Paçede 73 no.lu Bağ. Bölüm	171		AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş.	1985000.00 TL	14.08.2009 - 19940	-
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Paçede 74 no.lu Bağ. Bölüm	171		AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş.	1985000.00 TL	14.08.2009 - 19940	-
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Paçede 75 no.lu Bağ. Bölüm	171		AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş.	1985000.00 TL	14.08.2009 - 19940	-
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Paçede 76 no.lu Bağ. Bölüm	171		AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş.	1985000.00 TL	14.08.2009 - 19940	-
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Paçede 77 no.lu Bağ. Bölüm	171		AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş.	1985000.00 TL	14.08.2009 - 19940	-
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Paçede 78 no.lu Bağ. Bölüm	171		AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş.	1985000.00 TL	14.08.2009 - 19940	-
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Paçede 79 no.lu Bağ. Bölüm	171		AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş.	1985000.00 TL	14.08.2009 - 19940	-
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Paçede 80 no.lu Bağ. Bölüm	171		AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş.	1985000.00 TL	14.08.2009 - 19940	-

Report Number / Sayı : 2432-3008 / 17-26

SOM-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

28.12..2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARİET A.Ş.
Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak
A Blok Kat:6 Osmanbey Şişli İstanbul
Tel: +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com
Mersis No : 954-3303892442500000



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

Halaskargazi Caddesi Ebekızı 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

İsmiyle Korunmuş Hisse Sırtığı	Sermaye Payı	Borsaya Giriş Tarihi	Madde No	Yatırım Tarihi - Yer	Teslim Tarihi - Yer
Ancilav TM - AVCILAR Mkt. 2013 Paraf 65 msk. Bağ. Bölüm	171	14/11/2014	22873	14/11/2014	22873
Ancilav TM - AVCILAR Mkt. 2013 Paraf 66 msk. Bağ. Bölüm	171	14/11/2014	22873	14/11/2014	22873
Ancilav TM - AVCILAR Mkt. 2013 Paraf 67 msk. Bağ. Bölüm	171	14/11/2014	22873	14/11/2014	22873
Ancilav TM - AVCILAR Mkt. 2013 Paraf 68 msk. Bağ. Bölüm	171	14/11/2014	22873	14/11/2014	22873
Ancilav TM - AVCILAR Mkt. 2013 Paraf 69 msk. Bağ. Bölüm	171	14/11/2014	22873	14/11/2014	22873
Ancilav TM - AVCILAR Mkt. 2013 Paraf 70 msk. Bağ. Bölüm	171	14/11/2014	22873	14/11/2014	22873
Ancilav TM - AVCILAR Mkt. 2013 Paraf 71 msk. Bağ. Bölüm	171	14/11/2014	22873	14/11/2014	22873
Ancilav TM - AVCILAR Mkt. 2013 Paraf 72 msk. Bağ. Bölüm	171	14/11/2014	22873	14/11/2014	22873
Ancilav TM - AVCILAR Mkt. 2013 Paraf 73 msk. Bağ. Bölüm	171	14/11/2014	22873	14/11/2014	22873
Ancilav TM - AVCILAR Mkt. 2013 Paraf 74 msk. Bağ. Bölüm	171	14/11/2014	22873	14/11/2014	22873
Ancilav TM - AVCILAR Mkt. 2013 Paraf 75 msk. Bağ. Bölüm	171	14/11/2014	22873	14/11/2014	22873
Ancilav TM - AVCILAR Mkt. 2013 Paraf 76 msk. Bağ. Bölüm	171	14/11/2014	22873	14/11/2014	22873
Ancilav TM - AVCILAR Mkt. 2013 Paraf 77 msk. Bağ. Bölüm	171	14/11/2014	22873	14/11/2014	22873
Ancilav TM - AVCILAR Mkt. 2013 Paraf 78 msk. Bağ. Bölüm	171	14/11/2014	22873	14/11/2014	22873
Ancilav TM - AVCILAR Mkt. 2013 Paraf 79 msk. Bağ. Bölüm	171	14/11/2014	22873	14/11/2014	22873
Ancilav TM - AVCILAR Mkt. 2013 Paraf 80 msk. Bağ. Bölüm	171	14/11/2014	22873	14/11/2014	22873
Ancilav TM - AVCILAR Mkt. 2013 Paraf 81 msk. Bağ. Bölüm	171	14/11/2014	22873	14/11/2014	22873
Ancilav TM - AVCILAR Mkt. 2013 Paraf 82 msk. Bağ. Bölüm	171	14/11/2014	22873	14/11/2014	22873
Ancilav TM - AVCILAR Mkt. 2013 Paraf 83 msk. Bağ. Bölüm	171	14/11/2014	22873	14/11/2014	22873
Ancilav TM - AVCILAR Mkt. 2013 Paraf 84 msk. Bağ. Bölüm	171	14/11/2014	22873	14/11/2014	22873
Ancilav TM - AVCILAR Mkt. 2013 Paraf 85 msk. Bağ. Bölüm	171	14/11/2014	22873	14/11/2014	22873
Ancilav TM - AVCILAR Mkt. 2013 Paraf 86 msk. Bağ. Bölüm	171	14/11/2014	22873	14/11/2014	22873
Ancilav TM - AVCILAR Mkt. 2013 Paraf 87 msk. Bağ. Bölüm	171	14/11/2014	22873	14/11/2014	22873
Ancilav TM - AVCILAR Mkt. 2013 Paraf 88 msk. Bağ. Bölüm	171	14/11/2014	22873	14/11/2014	22873
Ancilav TM - AVCILAR Mkt. 2013 Paraf 89 msk. Bağ. Bölüm	171	14/11/2014	22873	14/11/2014	22873
Ancilav TM - AVCILAR Mkt. 2013 Paraf 90 msk. Bağ. Bölüm	171	14/11/2014	22873	14/11/2014	22873
Ancilav TM - AVCILAR Mkt. 2013 Paraf 91 msk. Bağ. Bölüm	171	14/11/2014	22873	14/11/2014	22873
Ancilav TM - AVCILAR Mkt. 2013 Paraf 92 msk. Bağ. Bölüm	171	14/11/2014	22873	14/11/2014	22873
Ancilav TM - AVCILAR Mkt. 2013 Paraf 93 msk. Bağ. Bölüm	171	14/11/2014	22873	14/11/2014	22873
Ancilav TM - AVCILAR Mkt. 2013 Paraf 94 msk. Bağ. Bölüm	171	14/11/2014	22873	14/11/2014	22873
Ancilav TM - AVCILAR Mkt. 2013 Paraf 95 msk. Bağ. Bölüm	171	14/11/2014	22873	14/11/2014	22873
Ancilav TM - AVCILAR Mkt. 2013 Paraf 96 msk. Bağ. Bölüm	171	14/11/2014	22873	14/11/2014	22873
Ancilav TM - AVCILAR Mkt. 2013 Paraf 97 msk. Bağ. Bölüm	171	14/11/2014	22873	14/11/2014	22873
Ancilav TM - AVCILAR Mkt. 2013 Paraf 98 msk. Bağ. Bölüm	171	14/11/2014	22873	14/11/2014	22873
Ancilav TM - AVCILAR Mkt. 2013 Paraf 99 msk. Bağ. Bölüm	171	14/11/2014	22873	14/11/2014	22873
Ancilav TM - AVCILAR Mkt. 2013 Paraf 100 msk. Bağ. Bölüm	171	14/11/2014	22873	14/11/2014	22873

Ekçeke - Son : 28.12.2020 12:49

SOM-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

28.12.2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak,
No:6 Kat:6 Osmanbey Şişli İstanbul
Tic. Sic. No: 271168/02-0
Mersis No: 94543324810000000101
Web: www.somdegerleme.com.tr
Merkeziye V. No: 231 91 39
Mersis No: 9454-3324810000000101

Page 93 of 183

31.12.2020



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

Halaskargazi Caddesi Ebekızı 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

Avalar TM - AVCIKATMAH 2013 Parcel 15 no.lu 171 Bağ. No: 1400/2009-17940	AZTER TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940
Avalar TM - AVCIKATMAH 2013 Parcel 15 no.lu 171 Bağ. No: 1400/2009-17940	AZTER TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940
Avalar TM - AVCIKATMAH 2013 Parcel 15 no.lu 171 Bağ. No: 1400/2009-17940	AZTER TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940
Çevrelik gr./ölçümleri	Mülk	Teslim tarihi - Teslim - Yür	
Diğer bilgiler			
Akarsu	Misprojelemlik?	Berç	1411/2011-33873
(SN 3344) TİREK TEKNİKAL BANKASI A.Ş. Vergi No: 366041/20 Ser. No: 19326714872	Evet	2016000.00 TL.	1411/2011-33873
		%15 değeri 270	F.B.K.
			AZTER TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.
			Var

Bu belge Etiler / Şişli - 24.12.2020 12:56

SOM-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

28.12..2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılmaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Halaskargazi Caddesi Ebekızı 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
Mersis No : 94513023892400000000000000000000

Page 96 of 183

1411/2011-33873

1411/2011-33873

1411/2011-33873

1411/2011-33873

1411/2011-33873



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

Halaskargazi Caddesi Ebekızı 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

Spesifik Konularla İlgili Bilgi	Ölçüm Birimi	Ölçüm Tarihi	Ölçüm Yeri	Ölçüm Yeri
Avçular TM - AVÇULAR MAH. 20213 Parçel 65 m2 Bağ. Bölüm	1/1	14/11/2016 - 23:53	2946000 TL	14/11/2016 - 23:53
Avçular TM - AVÇULAR MAH. 20213 Parçel 67 m2 Bağ. Bölüm	1/1	14/11/2016 - 23:53	2946000 TL	14/11/2016 - 23:53
Avçular TM - AVÇULAR MAH. 20213 Parçel 69 m2 Bağ. Bölüm	1/1	14/11/2016 - 23:53	2946000 TL	14/11/2016 - 23:53
Avçular TM - AVÇULAR MAH. 20213 Parçel 68 m2 Bağ. Bölüm	1/1	14/11/2016 - 23:53	2946000 TL	14/11/2016 - 23:53
Avçular TM - AVÇULAR MAH. 20213 Parçel 64 m2 Bağ. Bölüm	1/1	14/11/2016 - 23:53	2946000 TL	14/11/2016 - 23:53
Avçular TM - AVÇULAR MAH. 20213 Parçel 63 m2 Bağ. Bölüm	1/1	14/11/2016 - 23:53	2946000 TL	14/11/2016 - 23:53
Avçular TM - AVÇULAR MAH. 20213 Parçel 64 m2 Bağ. Bölüm	1/1	14/11/2016 - 23:53	2946000 TL	14/11/2016 - 23:53
Avçular TM - AVÇULAR MAH. 20213 Parçel 65 m2 Bağ. Bölüm	1/1	14/11/2016 - 23:53	2946000 TL	14/11/2016 - 23:53
Avçular TM - AVÇULAR MAH. 20213 Parçel 66 m2 Bağ. Bölüm	1/1	14/11/2016 - 23:53	2946000 TL	14/11/2016 - 23:53
Avçular TM - AVÇULAR MAH. 20213 Parçel 67 m2 Bağ. Bölüm	1/1	14/11/2016 - 23:53	2946000 TL	14/11/2016 - 23:53
Avçular TM - AVÇULAR MAH. 20213 Parçel 68 m2 Bağ. Bölüm	1/1	14/11/2016 - 23:53	2946000 TL	14/11/2016 - 23:53
Avçular TM - AVÇULAR MAH. 20213 Parçel 69 m2 Bağ. Bölüm	1/1	14/11/2016 - 23:53	2946000 TL	14/11/2016 - 23:53
Avçular TM - AVÇULAR MAH. 20213 Parçel 65 m2 Bağ. Bölüm	1/1	14/11/2016 - 23:53	2946000 TL	14/11/2016 - 23:53
Avçular TM - AVÇULAR MAH. 20213 Parçel 66 m2 Bağ. Bölüm	1/1	14/11/2016 - 23:53	2946000 TL	14/11/2016 - 23:53
Avçular TM - AVÇULAR MAH. 20213 Parçel 67 m2 Bağ. Bölüm	1/1	14/11/2016 - 23:53	2946000 TL	14/11/2016 - 23:53
Avçular TM - AVÇULAR MAH. 20213 Parçel 68 m2 Bağ. Bölüm	1/1	14/11/2016 - 23:53	2946000 TL	14/11/2016 - 23:53
Avçular TM - AVÇULAR MAH. 20213 Parçel 69 m2 Bağ. Bölüm	1/1	14/11/2016 - 23:53	2946000 TL	14/11/2016 - 23:53
Avçular TM - AVÇULAR MAH. 20213 Parçel 65 m2 Bağ. Bölüm	1/1	14/11/2016 - 23:53	2946000 TL	14/11/2016 - 23:53
Avçular TM - AVÇULAR MAH. 20213 Parçel 66 m2 Bağ. Bölüm	1/1	14/11/2016 - 23:53	2946000 TL	14/11/2016 - 23:53
Avçular TM - AVÇULAR MAH. 20213 Parçel 67 m2 Bağ. Bölüm	1/1	14/11/2016 - 23:53	2946000 TL	14/11/2016 - 23:53
Avçular TM - AVÇULAR MAH. 20213 Parçel 68 m2 Bağ. Bölüm	1/1	14/11/2016 - 23:53	2946000 TL	14/11/2016 - 23:53
Avçular TM - AVÇULAR MAH. 20213 Parçel 69 m2 Bağ. Bölüm	1/1	14/11/2016 - 23:53	2946000 TL	14/11/2016 - 23:53

Rapor Sayısı : SOM-2012-37871 - 2/4

SOM-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

28.12..2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılmaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.
H. Halaskargazi Cad. No: 6
A Blok Kat: 6 Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tic. Sic. No: 270900
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. No: 0500 219
Mersis No : 94540153886248658

Page 101 of 183

14/11/2016 11:51:39
www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. No: 0500 219
Mersis No : 94540153886248658

Avukat TM - AVCILAR Mah. 28213 Pansol 15 no/1	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ORJENELERİ TİC.A.Ş. 286600.00 TL	14/12/2018 - 28/12
Avukat TM - AVCILAR Mah. 28213 Pansol 15 no/1	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ORJENELERİ TİC.A.Ş. 286600.00 TL	14/12/2018 - 28/12
Avukat TM - AVCILAR Mah. 28213 Pansol 15 no/1	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ORJENELERİ TİC.A.Ş. 286600.00 TL	14/12/2018 - 28/12
İpotek ŞİŞLİ Bölgesi			
Yapı No / Kat No			
Dairesel No / Daire			
TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (KARŞI MALİKLER İÇİN ZEMİN - ŞEHİR YAZI)			
Zemin Tipi	: Kat İstifi	Adet/Payed	: ***
Zemin No	: 2364105	Yerleşim	: 0/0 no
İz / Dac	: İSTANBUL/AVCILAR	Alan Top. Alanı	: YETKİ ALANINDEĞİRLERİ İÇİN CEPHELENDİRİLMİŞ
Kurum Adı	: Avukat TM	Bina/Kat/Koşullu Alan No	: /3/ (Bsp.Bölge: 02)
Makale / Köy Adı	: AVCILAR Mah.	Alan Pay/Payda	: 1/52600
Mevki	: ***	Bina/Kat No	: BÜRO
ÇB / Sayfa No	: ***		
Kayıt Durumu	: Aktif		
TASINMAZ ŞEHRİ / BİYAN / İRTİFAK			
Şehir	: İstanbul	Mahalle / Lokasyon	
Yapı No	: YPLAN:04041045	Tarih / Yemyer	
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Şifre No	: 12709746	Şifre No	: 14900009 TL
Mevki	: AZTEK TEKNOLOJİ ORJENELERİ TİC.A.Ş.	Şifre No	: 14900009 TL
İzin	: ***	Şifre No	: 14900009 TL
GENEL BİLGİLER			
Yapı No	: 14900009 TL	Yapı No	: 14900009 TL
Yapı No	: 14900009 TL	Yapı No	: 14900009 TL
Yapı No	: 14900009 TL	Yapı No	: 14900009 TL
Yapı No	: 14900009 TL	Yapı No	: 14900009 TL
Yapı No	: 14900009 TL	Yapı No	: 14900009 TL



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

Halaskargazi Caddesi Ebekızı 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

Tezgaah	Klasik Pavyon	Beynel Mülki	Merh. Bors	Faaliyet - Yıl	Teknik Sahibi - İsim - Yer
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 23 no.lu Bag. Bölgesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARET A.Ş.	1945000.00 TL	14.08.2009 - 1940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 27 no.lu Bag. Bölgesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARET A.Ş.	1945000.00 TL	14.08.2009 - 1940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 30 no.lu Bag. Bölgesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARET A.Ş.	1945000.00 TL	14.08.2009 - 1940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 29 no.lu Bag. Bölgesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARET A.Ş.	1945000.00 TL	14.08.2009 - 1940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 28 no.lu Bag. Bölgesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARET A.Ş.	1945000.00 TL	14.08.2009 - 1940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 25 no.lu Bag. Bölgesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARET A.Ş.	1945000.00 TL	14.08.2009 - 1940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 24 no.lu Bag. Bölgesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARET A.Ş.	1945000.00 TL	14.08.2009 - 1940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 26 no.lu Bag. Bölgesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARET A.Ş.	1945000.00 TL	14.08.2009 - 1940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 27 no.lu Bag. Bölgesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARET A.Ş.	1945000.00 TL	14.08.2009 - 1940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 28 no.lu Bag. Bölgesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARET A.Ş.	1945000.00 TL	14.08.2009 - 1940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 29 no.lu Bag. Bölgesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARET A.Ş.	1945000.00 TL	14.08.2009 - 1940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 30 no.lu Bag. Bölgesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARET A.Ş.	1945000.00 TL	14.08.2009 - 1940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 31 no.lu Bag. Bölgesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARET A.Ş.	1945000.00 TL	14.08.2009 - 1940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 32 no.lu Bag. Bölgesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARET A.Ş.	1945000.00 TL	14.08.2009 - 1940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 33 no.lu Bag. Bölgesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARET A.Ş.	1945000.00 TL	14.08.2009 - 1940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 34 no.lu Bag. Bölgesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARET A.Ş.	1945000.00 TL	14.08.2009 - 1940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 35 no.lu Bag. Bölgesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARET A.Ş.	1945000.00 TL	14.08.2009 - 1940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 36 no.lu Bag. Bölgesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARET A.Ş.	1945000.00 TL	14.08.2009 - 1940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 37 no.lu Bag. Bölgesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARET A.Ş.	1945000.00 TL	14.08.2009 - 1940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 38 no.lu Bag. Bölgesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARET A.Ş.	1945000.00 TL	14.08.2009 - 1940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 39 no.lu Bag. Bölgesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARET A.Ş.	1945000.00 TL	14.08.2009 - 1940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 40 no.lu Bag. Bölgesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARET A.Ş.	1945000.00 TL	14.08.2009 - 1940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 41 no.lu Bag. Bölgesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARET A.Ş.	1945000.00 TL	14.08.2009 - 1940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 42 no.lu Bag. Bölgesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARET A.Ş.	1945000.00 TL	14.08.2009 - 1940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 43 no.lu Bag. Bölgesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARET A.Ş.	1945000.00 TL	14.08.2009 - 1940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 44 no.lu Bag. Bölgesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARET A.Ş.	1945000.00 TL	14.08.2009 - 1940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 45 no.lu Bag. Bölgesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARET A.Ş.	1945000.00 TL	14.08.2009 - 1940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 46 no.lu Bag. Bölgesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARET A.Ş.	1945000.00 TL	14.08.2009 - 1940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 47 no.lu Bag. Bölgesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARET A.Ş.	1945000.00 TL	14.08.2009 - 1940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 48 no.lu Bag. Bölgesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARET A.Ş.	1945000.00 TL	14.08.2009 - 1940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 49 no.lu Bag. Bölgesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARET A.Ş.	1945000.00 TL	14.08.2009 - 1940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 50 no.lu Bag. Bölgesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARET A.Ş.	1945000.00 TL	14.08.2009 - 1940	-

Referans / Sayı / Tarih : 2020/12/30

SOM-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

28.12.2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.
Halkalı Kavayirli Cad. No: 231 51 39
A Blok K:6 Osmanbey / Şişli / İstanbul
Tel: +90 (212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90 (212) 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Medicinye Kayıtlı No: 53 0100 219
Mersis No: 9454 1303 8824 0058



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

Halaskargazi Caddesi Ebekızı 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

AYTİM - AYVALIK MÜS. 20213 Parsel 14 mülk. 1/17	AYTİM - AYVALIK MÜS. 20213 Parsel 14 mülk. 1/17	14.08.2009 - 19540	
AYTİM - AYVALIK MÜS. 20213 Parsel 9 mülk. 1/17	AYTİM - AYVALIK MÜS. 20213 Parsel 9 mülk. 1/17	14.08.2009 - 19540	
AYVALIK MÜS. 20213 Parsel 15 mülk. 1/17	AYVALIK MÜS. 20213 Parsel 15 mülk. 1/17	14.08.2009 - 19540	
Ticari Sicil Bilgisi			
S/01	Aptidamsa	Mallık	Tarih: 08/08/2020 - Tarih: 19540
Notlar			
Alansız	Miktar: 246600.00 TL	Paş	Bereketli
525 deşim 2/0	FIRK.	14/11/2018 - 2871	Var
246600.00 TL.			AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş.
(SIN:2334) TÜRK EKONOMİK BANKASI	Linet		
A.Ş. Vergi No: 5750000042			
Serhi: 193 30113672			

14.08.2009 - 19540

SOM-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

28.12..2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARİET A.Ş.
Page 104 of 183
Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak
A Blok Kat:6 Demirgözü Şişli İstanbul
Medya köyü Y.D. 330 0000 249
Web: www.somdegerleme.com
Mersis No : 9454 3023 9124 6256



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

Halaskargazi Caddesi Ebekızı 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

İnceleme Konusu/Şirket Adı	İfla Durumu	İfla Tarihi	Şirket Adı	Şirket Türü	Şirket No	Şirket Adresi	Şirket Durumu
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20211 Perpet 05 no.lu Bag. Bölüm	1/1	14/11/2018	AZTEK TEKNOLOJİ ORGÜNLENTİCİLİK A.Ş.	2946000.00 TL	14/11/2018	23793	
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20211 Perpet 07 no.lu Bag. Bölüm	1/1	14/11/2018	AZTEK TEKNOLOJİ ORGÜNLENTİCİLİK A.Ş.	2946000.00 TL	14/11/2018	23793	
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20211 Perpet 09 no.lu Bag. Bölüm	1/1	14/11/2018	AZTEK TEKNOLOJİ ORGÜNLENTİCİLİK A.Ş.	2946000.00 TL	14/11/2018	23793	
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20211 Perpet 29 no.lu Bag. Bölüm	1/1	14/11/2018	AZTEK TEKNOLOJİ ORGÜNLENTİCİLİK A.Ş.	2946000.00 TL	14/11/2018	23793	
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20211 Perpet 08 no.lu Bag. Bölüm	1/1	14/11/2018	AZTEK TEKNOLOJİ ORGÜNLENTİCİLİK A.Ş.	2946000.00 TL	14/11/2018	23793	
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20211 Perpet 02 no.lu Bag. Bölüm	1/1	14/11/2018	AZTEK TEKNOLOJİ ORGÜNLENTİCİLİK A.Ş.	2946000.00 TL	14/11/2018	23793	
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20211 Perpet 03 no.lu Bag. Bölüm	1/1	14/11/2018	AZTEK TEKNOLOJİ ORGÜNLENTİCİLİK A.Ş.	2946000.00 TL	14/11/2018	23793	
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20211 Perpet 04 no.lu Bag. Bölüm	1/1	14/11/2018	AZTEK TEKNOLOJİ ORGÜNLENTİCİLİK A.Ş.	2946000.00 TL	14/11/2018	23793	
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20211 Perpet 06 no.lu Bag. Bölüm	1/1	14/11/2018	AZTEK TEKNOLOJİ ORGÜNLENTİCİLİK A.Ş.	2946000.00 TL	14/11/2018	23793	
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20211 Perpet 07 no.lu Bag. Bölüm	1/1	14/11/2018	AZTEK TEKNOLOJİ ORGÜNLENTİCİLİK A.Ş.	2946000.00 TL	14/11/2018	23793	
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20211 Perpet 08 no.lu Bag. Bölüm	1/1	14/11/2018	AZTEK TEKNOLOJİ ORGÜNLENTİCİLİK A.Ş.	2946000.00 TL	14/11/2018	23793	
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20211 Perpet 09 no.lu Bag. Bölüm	1/1	14/11/2018	AZTEK TEKNOLOJİ ORGÜNLENTİCİLİK A.Ş.	2946000.00 TL	14/11/2018	23793	
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20211 Perpet 10 no.lu Bag. Bölüm	1/1	14/11/2018	AZTEK TEKNOLOJİ ORGÜNLENTİCİLİK A.Ş.	2946000.00 TL	14/11/2018	23793	
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20211 Perpet 11 no.lu Bag. Bölüm	1/1	14/11/2018	AZTEK TEKNOLOJİ ORGÜNLENTİCİLİK A.Ş.	2946000.00 TL	14/11/2018	23793	
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20211 Perpet 12 no.lu Bag. Bölüm	1/1	14/11/2018	AZTEK TEKNOLOJİ ORGÜNLENTİCİLİK A.Ş.	2946000.00 TL	14/11/2018	23793	
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20211 Perpet 13 no.lu Bag. Bölüm	1/1	14/11/2018	AZTEK TEKNOLOJİ ORGÜNLENTİCİLİK A.Ş.	2946000.00 TL	14/11/2018	23793	
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20211 Perpet 14 no.lu Bag. Bölüm	1/1	14/11/2018	AZTEK TEKNOLOJİ ORGÜNLENTİCİLİK A.Ş.	2946000.00 TL	14/11/2018	23793	
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20211 Perpet 15 no.lu Bag. Bölüm	1/1	14/11/2018	AZTEK TEKNOLOJİ ORGÜNLENTİCİLİK A.Ş.	2946000.00 TL	14/11/2018	23793	
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20211 Perpet 16 no.lu Bag. Bölüm	1/1	14/11/2018	AZTEK TEKNOLOJİ ORGÜNLENTİCİLİK A.Ş.	2946000.00 TL	14/11/2018	23793	
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20211 Perpet 17 no.lu Bag. Bölüm	1/1	14/11/2018	AZTEK TEKNOLOJİ ORGÜNLENTİCİLİK A.Ş.	2946000.00 TL	14/11/2018	23793	
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20211 Perpet 18 no.lu Bag. Bölüm	1/1	14/11/2018	AZTEK TEKNOLOJİ ORGÜNLENTİCİLİK A.Ş.	2946000.00 TL	14/11/2018	23793	
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20211 Perpet 19 no.lu Bag. Bölüm	1/1	14/11/2018	AZTEK TEKNOLOJİ ORGÜNLENTİCİLİK A.Ş.	2946000.00 TL	14/11/2018	23793	
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20211 Perpet 20 no.lu Bag. Bölüm	1/1	14/11/2018	AZTEK TEKNOLOJİ ORGÜNLENTİCİLİK A.Ş.	2946000.00 TL	14/11/2018	23793	
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20211 Perpet 21 no.lu Bag. Bölüm	1/1	14/11/2018	AZTEK TEKNOLOJİ ORGÜNLENTİCİLİK A.Ş.	2946000.00 TL	14/11/2018	23793	
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20211 Perpet 22 no.lu Bag. Bölüm	1/1	14/11/2018	AZTEK TEKNOLOJİ ORGÜNLENTİCİLİK A.Ş.	2946000.00 TL	14/11/2018	23793	

Şirket Durumu : 1/1

SOM-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

28.12..2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
Halaskargazi Caddesi Ebekızı 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
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 8/8 0010 249
Mersis No : 9454-3321-3001-4-8258

Page 105 of 183

İşletmenin Kuruluş Tarihi / Kuruluş Yılı		Şirketin Kuruluş Tarihi / Kuruluş Yılı	Şirketin Kuruluş Yılı	Şirketin Kuruluş Tarihi / Kuruluş Yılı	Şirketin Kuruluş Yılı
AVCILAR TİM - AVCILAR MAH. 20113 Parsel 63 no.lu	1/1	AVCILAR MAH. 20113 Parsel 63 no.lu	14.06.2009	17.04.0	17.04.0
AVCILAR TİM - AVCILAR MAH. 20113 Parsel 64 no.lu	1/1	AVCILAR MAH. 20113 Parsel 64 no.lu	14.06.2009	17.04.0	17.04.0
AVCILAR TİM - AVCILAR MAH. 20113 Parsel 65 no.lu	1/1	AVCILAR MAH. 20113 Parsel 65 no.lu	14.06.2009	17.04.0	17.04.0
AVCILAR TİM - AVCILAR MAH. 20113 Parsel 66 no.lu	1/1	AVCILAR MAH. 20113 Parsel 66 no.lu	14.06.2009	17.04.0	17.04.0
AVCILAR TİM - AVCILAR MAH. 20113 Parsel 67 no.lu	1/1	AVCILAR MAH. 20113 Parsel 67 no.lu	14.06.2009	17.04.0	17.04.0
AVCILAR TİM - AVCILAR MAH. 20113 Parsel 68 no.lu	1/1	AVCILAR MAH. 20113 Parsel 68 no.lu	14.06.2009	17.04.0	17.04.0
AVCILAR TİM - AVCILAR MAH. 20113 Parsel 69 no.lu	1/1	AVCILAR MAH. 20113 Parsel 69 no.lu	14.06.2009	17.04.0	17.04.0
AVCILAR TİM - AVCILAR MAH. 20113 Parsel 70 no.lu	1/1	AVCILAR MAH. 20113 Parsel 70 no.lu	14.06.2009	17.04.0	17.04.0
AVCILAR TİM - AVCILAR MAH. 20113 Parsel 71 no.lu	1/1	AVCILAR MAH. 20113 Parsel 71 no.lu	14.06.2009	17.04.0	17.04.0
AVCILAR TİM - AVCILAR MAH. 20113 Parsel 72 no.lu	1/1	AVCILAR MAH. 20113 Parsel 72 no.lu	14.06.2009	17.04.0	17.04.0
AVCILAR TİM - AVCILAR MAH. 20113 Parsel 73 no.lu	1/1	AVCILAR MAH. 20113 Parsel 73 no.lu	14.06.2009	17.04.0	17.04.0
AVCILAR TİM - AVCILAR MAH. 20113 Parsel 74 no.lu	1/1	AVCILAR MAH. 20113 Parsel 74 no.lu	14.06.2009	17.04.0	17.04.0
AVCILAR TİM - AVCILAR MAH. 20113 Parsel 75 no.lu	1/1	AVCILAR MAH. 20113 Parsel 75 no.lu	14.06.2009	17.04.0	17.04.0
AVCILAR TİM - AVCILAR MAH. 20113 Parsel 76 no.lu	1/1	AVCILAR MAH. 20113 Parsel 76 no.lu	14.06.2009	17.04.0	17.04.0
AVCILAR TİM - AVCILAR MAH. 20113 Parsel 77 no.lu	1/1	AVCILAR MAH. 20113 Parsel 77 no.lu	14.06.2009	17.04.0	17.04.0
AVCILAR TİM - AVCILAR MAH. 20113 Parsel 78 no.lu	1/1	AVCILAR MAH. 20113 Parsel 78 no.lu	14.06.2009	17.04.0	17.04.0
AVCILAR TİM - AVCILAR MAH. 20113 Parsel 79 no.lu	1/1	AVCILAR MAH. 20113 Parsel 79 no.lu	14.06.2009	17.04.0	17.04.0
AVCILAR TİM - AVCILAR MAH. 20113 Parsel 80 no.lu	1/1	AVCILAR MAH. 20113 Parsel 80 no.lu	14.06.2009	17.04.0	17.04.0
AVCILAR TİM - AVCILAR MAH. 20113 Parsel 81 no.lu	1/1	AVCILAR MAH. 20113 Parsel 81 no.lu	14.06.2009	17.04.0	17.04.0
AVCILAR TİM - AVCILAR MAH. 20113 Parsel 82 no.lu	1/1	AVCILAR MAH. 20113 Parsel 82 no.lu	14.06.2009	17.04.0	17.04.0
AVCILAR TİM - AVCILAR MAH. 20113 Parsel 83 no.lu	1/1	AVCILAR MAH. 20113 Parsel 83 no.lu	14.06.2009	17.04.0	17.04.0
AVCILAR TİM - AVCILAR MAH. 20113 Parsel 84 no.lu	1/1	AVCILAR MAH. 20113 Parsel 84 no.lu	14.06.2009	17.04.0	17.04.0
AVCILAR TİM - AVCILAR MAH. 20113 Parsel 85 no.lu	1/1	AVCILAR MAH. 20113 Parsel 85 no.lu	14.06.2009	17.04.0	17.04.0
AVCILAR TİM - AVCILAR MAH. 20113 Parsel 86 no.lu	1/1	AVCILAR MAH. 20113 Parsel 86 no.lu	14.06.2009	17.04.0	17.04.0
AVCILAR TİM - AVCILAR MAH. 20113 Parsel 87 no.lu	1/1	AVCILAR MAH. 20113 Parsel 87 no.lu	14.06.2009	17.04.0	17.04.0
AVCILAR TİM - AVCILAR MAH. 20113 Parsel 88 no.lu	1/1	AVCILAR MAH. 20113 Parsel 88 no.lu	14.06.2009	17.04.0	17.04.0
AVCILAR TİM - AVCILAR MAH. 20113 Parsel 89 no.lu	1/1	AVCILAR MAH. 20113 Parsel 89 no.lu	14.06.2009	17.04.0	17.04.0
AVCILAR TİM - AVCILAR MAH. 20113 Parsel 90 no.lu	1/1	AVCILAR MAH. 20113 Parsel 90 no.lu	14.06.2009	17.04.0	17.04.0
AVCILAR TİM - AVCILAR MAH. 20113 Parsel 91 no.lu	1/1	AVCILAR MAH. 20113 Parsel 91 no.lu	14.06.2009	17.04.0	17.04.0
AVCILAR TİM - AVCILAR MAH. 20113 Parsel 92 no.lu	1/1	AVCILAR MAH. 20113 Parsel 92 no.lu	14.06.2009	17.04.0	17.04.0
AVCILAR TİM - AVCILAR MAH. 20113 Parsel 93 no.lu	1/1	AVCILAR MAH. 20113 Parsel 93 no.lu	14.06.2009	17.04.0	17.04.0
AVCILAR TİM - AVCILAR MAH. 20113 Parsel 94 no.lu	1/1	AVCILAR MAH. 20113 Parsel 94 no.lu	14.06.2009	17.04.0	17.04.0
AVCILAR TİM - AVCILAR MAH. 20113 Parsel 95 no.lu	1/1	AVCILAR MAH. 20113 Parsel 95 no.lu	14.06.2009	17.04.0	17.04.0
AVCILAR TİM - AVCILAR MAH. 20113 Parsel 96 no.lu	1/1	AVCILAR MAH. 20113 Parsel 96 no.lu	14.06.2009	17.04.0	17.04.0
AVCILAR TİM - AVCILAR MAH. 20113 Parsel 97 no.lu	1/1	AVCILAR MAH. 20113 Parsel 97 no.lu	14.06.2009	17.04.0	17.04.0
AVCILAR TİM - AVCILAR MAH. 20113 Parsel 98 no.lu	1/1	AVCILAR MAH. 20113 Parsel 98 no.lu	14.06.2009	17.04.0	17.04.0
AVCILAR TİM - AVCILAR MAH. 20113 Parsel 99 no.lu	1/1	AVCILAR MAH. 20113 Parsel 99 no.lu	14.06.2009	17.04.0	17.04.0
AVCILAR TİM - AVCILAR MAH. 20113 Parsel 100 no.lu	1/1	AVCILAR MAH. 20113 Parsel 100 no.lu	14.06.2009	17.04.0	17.04.0



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

Halaskargazi Caddesi Ebekızı 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

İnceleme Konusuyla İlgili Diğer Bilgiler	Şirket Pay/Faydası	Borçlu Marka	Maliyet Baki	Ticariyet Yılı - Yarı	Ticariyet Tarihi - Yarı
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Parsel 65 no.lu Bag. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş. 2946000 TL		14/12/2018 - 2019	
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Parsel 67 no.lu Bag. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş. 2946000 TL		14/12/2018 - 2019	
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Parsel 69 no.lu Bag. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş. 2946000 TL		14/12/2018 - 2019	
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Parsel 59 no.lu Bag. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş. 2946000 TL		14/12/2018 - 2019	
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Parsel 60 no.lu Bag. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş. 2946000 TL		14/12/2018 - 2019	
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Parsel 62 no.lu Bag. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş. 2946000 TL		14/12/2018 - 2019	
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Parsel 63 no.lu Bag. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş. 2946000 TL		14/12/2018 - 2019	
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Parsel 64 no.lu Bag. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş. 2946000 TL		14/12/2018 - 2019	
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Parsel 56 no.lu Bag. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş. 2946000 TL		14/12/2018 - 2019	
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Parsel 57 no.lu Bag. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş. 2946000 TL		14/12/2018 - 2019	
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Parsel 58 no.lu Bag. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş. 2946000 TL		14/12/2018 - 2019	
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Parsel 61 no.lu Bag. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş. 2946000 TL		14/12/2018 - 2019	
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Parsel 34 no.lu Bag. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş. 2946000 TL		14/12/2018 - 2019	
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Parsel 35 no.lu Bag. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş. 2946000 TL		14/12/2018 - 2019	
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Parsel 29 no.lu Bag. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş. 2946000 TL		14/12/2018 - 2019	
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Parsel 27 no.lu Bag. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş. 2946000 TL		14/12/2018 - 2019	
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Parsel 78 no.lu Bag. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş. 2946000 TL		14/12/2018 - 2019	
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Parsel 31 no.lu Bag. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş. 2946000 TL		14/12/2018 - 2019	
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Parsel 23 no.lu Bag. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş. 2946000 TL		14/12/2018 - 2019	

Şirket Tarihi / Mühür : 24.12.2020 12:34

SOM-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

28.12..2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARİET A.Ş.
Etiler Mahallesi Cad. Etiler İş Merkezi Kat:6
No:101 Beşiktaş / İstanbul / Türkiye
Tel: 0212 253 51 54 - 233 52 54 / 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Medyaçukury.V.D. 693/2009/2-49
Mersis No : 9454-3029-0001-44258



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

Halaskargazi Caddesi Ebekızı 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

Ancak 1M - AVÇILAR Mah. 2013 Parcel 15 nolu 1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. - 26600000 TL	14.11.2018 - 12013
Baglı Bina		
Ancak 1M - AVÇILAR Mah. 2013 Parcel 8 nolu 1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. - 26600000 TL	14.11.2018 - 12013
Baglı Bina		
Ancak 1M - AVÇILAR Mah. 2013 Parcel 15 nolu 1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. - 26600000 TL	14.11.2018 - 12013
Baglı Bina		
İmarat No / İmarat Adı / Açılış Tarihi	Yapı No / Yapı Adı / Açılış Tarihi	Yapı Sahibi - Tarih - Yer
Konutlar		
TASINMAZA ALI TAPU KAYDI (ALIKH) Malikler için Detaylı - ŞİŞLİ VERİ		
Zemin Topu : Kat İstifi : 01	Adu/Parçel : 01	
Zemin No : 25664107	Yatırım : 0.00 m2	
İl / İlçe : BEYANLI/AVÇILAR	Ana Top. Nispeti : YETKİLİ ALAN İÇİ İLLUM K. N. DİR. KESMİ İŞLERE İZİN ÇEKİLMİŞTİR	
Kurum Adı : Avçılar TM	Blok/No/Çevre - B.B.No : - / 5 / -	
Mevki / Kayı Adı : AVÇILAR Mah.	Alan Payı/Toplu : 100/100	
Mevki : 100/100	Baglı No / No : 01/01	
Çevre / Sayfa No : 000/100	Baglı No / No : 01/01	
Kayı Durum : Alın		
TASINMAZ SERU / BEYAN / İRTİFAK		
Seri / Açılış Tarihi	Malik / Laha / Tarih - Yer	Tarih - Yer
0001 / 14.11.2018	AVÇILAR Mah. / 01/01	14.11.2018
MÜHÜR BİLGİLERİ		
Seri No / Malik	Etiket No / İllum Payı/Alan	Edinme Sahibi - Tarih - Yer.
0001/001 / AVÇILAR Mah. / 01/01	0001/001 / 100/100	0001/001 / 14.11.2018
Şirket		
Ad / Şirket Adı	Müdürlük / Şirket Adı	Tarih - Yer - Yer
AVÇILAR Mah. / 01/01	AVÇILAR Mah. / 01/01	14.11.2018
Şirket Bilgileri		
Şirket No / Şirket Adı	Şirket No / Şirket Adı	Şirket No / Şirket Adı
0001/001 / AVÇILAR Mah. / 01/01	0001/001 / AVÇILAR Mah. / 01/01	0001/001 / AVÇILAR Mah. / 01/01

SOM-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

28.12..2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Halaskargazi Caddesi Ebekızı 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
Mecidiyeköy V.D. 993 0000 249
Mersis No : 945 303 103 0000 0000 0000 0000 0000 0000

Page 1 of 10



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

Ticari Adı	Ölçüm Birimi	Ölçüm Tarihi	Ölçüm Yeri	Ölçüm Yeri Adresi	Ölçüm Yeri Adresi	Ölçüm Yeri Adresi	Ölçüm Yeri Adresi	Ölçüm Yeri Adresi	Ölçüm Yeri Adresi	Ölçüm Yeri Adresi
AVCILAR Mah. 20213 Parsel 62 m2	1/1	14/08/2009	1940	1940	1940	1940	1940	1940	1940	1940
AVCILAR Mah. 20213 Parsel 61 m2	1/1	14/08/2009	1940	1940	1940	1940	1940	1940	1940	1940
AVCILAR Mah. 20213 Parsel 60 m2	1/1	14/08/2009	1940	1940	1940	1940	1940	1940	1940	1940
AVCILAR Mah. 20213 Parsel 59 m2	1/1	14/08/2009	1940	1940	1940	1940	1940	1940	1940	1940
AVCILAR Mah. 20213 Parsel 58 m2	1/1	14/08/2009	1940	1940	1940	1940	1940	1940	1940	1940
AVCILAR Mah. 20213 Parsel 57 m2	1/1	14/08/2009	1940	1940	1940	1940	1940	1940	1940	1940
AVCILAR Mah. 20213 Parsel 56 m2	1/1	14/08/2009	1940	1940	1940	1940	1940	1940	1940	1940
AVCILAR Mah. 20213 Parsel 55 m2	1/1	14/08/2009	1940	1940	1940	1940	1940	1940	1940	1940
AVCILAR Mah. 20213 Parsel 54 m2	1/1	14/08/2009	1940	1940	1940	1940	1940	1940	1940	1940
AVCILAR Mah. 20213 Parsel 53 m2	1/1	14/08/2009	1940	1940	1940	1940	1940	1940	1940	1940
AVCILAR Mah. 20213 Parsel 52 m2	1/1	14/08/2009	1940	1940	1940	1940	1940	1940	1940	1940
AVCILAR Mah. 20213 Parsel 51 m2	1/1	14/08/2009	1940	1940	1940	1940	1940	1940	1940	1940
AVCILAR Mah. 20213 Parsel 50 m2	1/1	14/08/2009	1940	1940	1940	1940	1940	1940	1940	1940

Page: 11 of 183

SOM-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

28.12.2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ 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
Mersis No : 9454-3323-0001-00000000000



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

Halaskargazi Caddesi Ebekızı 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

Açıklama	Müddet	Birim	Değer	Oran (%)	Sıra	Tarih	Yer	Şirket	Yer
AVRUPA - AVUÇLAR MAH. 2013 PARSEL 16 NOLU Bağ. Mülk	1/1		199.500,00 TL			16/11/2013	199.500,00 TL	199.500,00 TL	
AVRUPA - AVUÇLAR MAH. 2013 PARSEL 8 NOLU Bağ. Mülk	1/1		199.500,00 TL			16/11/2013	199.500,00 TL	199.500,00 TL	
AVRUPA - AVUÇLAR MAH. 2013 PARSEL 15 NOLU Bağ. Mülk	1/1		199.500,00 TL			16/11/2013	199.500,00 TL	199.500,00 TL	
Notlar: 1) Bilgi / Açıklama									
2) Yerleşim Yeri / Yerleşim Yeri									
3) Durum / Durum									
4) Diğer / Diğer									
5) Diğer / Diğer									
6) Diğer / Diğer									
7) Diğer / Diğer									
8) Diğer / Diğer									
9) Diğer / Diğer									
10) Diğer / Diğer									
11) Diğer / Diğer									
12) Diğer / Diğer									
13) Diğer / Diğer									
14) Diğer / Diğer									
15) Diğer / Diğer									
16) Diğer / Diğer									
17) Diğer / Diğer									
18) Diğer / Diğer									
19) Diğer / Diğer									
20) Diğer / Diğer									
21) Diğer / Diğer									
22) Diğer / Diğer									
23) Diğer / Diğer									
24) Diğer / Diğer									
25) Diğer / Diğer									
26) Diğer / Diğer									
27) Diğer / Diğer									
28) Diğer / Diğer									
29) Diğer / Diğer									
30) Diğer / Diğer									
31) Diğer / Diğer									
32) Diğer / Diğer									
33) Diğer / Diğer									
34) Diğer / Diğer									
35) Diğer / Diğer									
36) Diğer / Diğer									
37) Diğer / Diğer									
38) Diğer / Diğer									
39) Diğer / Diğer									
40) Diğer / Diğer									
41) Diğer / Diğer									
42) Diğer / Diğer									
43) Diğer / Diğer									
44) Diğer / Diğer									
45) Diğer / Diğer									
46) Diğer / Diğer									
47) Diğer / Diğer									
48) Diğer / Diğer									
49) Diğer / Diğer									
50) Diğer / Diğer									
51) Diğer / Diğer									
52) Diğer / Diğer									
53) Diğer / Diğer									
54) Diğer / Diğer									
55) Diğer / Diğer									
56) Diğer / Diğer									
57) Diğer / Diğer									
58) Diğer / Diğer									
59) Diğer / Diğer									
60) Diğer / Diğer									
61) Diğer / Diğer									
62) Diğer / Diğer									
63) Diğer / Diğer									
64) Diğer / Diğer									
65) Diğer / Diğer									
66) Diğer / Diğer									
67) Diğer / Diğer									
68) Diğer / Diğer									
69) Diğer / Diğer									
70) Diğer / Diğer									
71) Diğer / Diğer									
72) Diğer / Diğer									
73) Diğer / Diğer									
74) Diğer / Diğer									
75) Diğer / Diğer									
76) Diğer / Diğer									
77) Diğer / Diğer									
78) Diğer / Diğer									
79) Diğer / Diğer									
80) Diğer / Diğer									
81) Diğer / Diğer									
82) Diğer / Diğer									
83) Diğer / Diğer									
84) Diğer / Diğer									
85) Diğer / Diğer									
86) Diğer / Diğer									
87) Diğer / Diğer									
88) Diğer / Diğer									
89) Diğer / Diğer									
90) Diğer / Diğer									
91) Diğer / Diğer									
92) Diğer / Diğer									
93) Diğer / Diğer									
94) Diğer / Diğer									
95) Diğer / Diğer									
96) Diğer / Diğer									
97) Diğer / Diğer									
98) Diğer / Diğer									
99) Diğer / Diğer									
100) Diğer / Diğer									

Page: 31 of 31

SOM-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

28.12..2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılmaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.


SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
Halkalı Cad. 200. Sk. Kat: 6
A Blok K:6 Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tic. Sic. No: 273333 / Şişli / İstanbul
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 308.100.245
Mersis No : 9454-3008-6004-8258

Page 112 of 183



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

Halaskargazi Caddesi Ebekızı 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

Avukat TM - AVCIAR Mak. 2013 Panel 14 Mak. 171 Bağ-Batım	ASTEK TEKNOLOJİ ÜRETİM TİCARET A.Ş. 298000 00 TL 14112010-22873		
Avukat TM - AVCIAR Mak. 2013 Panel 9 Mak. 171 Bağ-Batım	ASTEK TEKNOLOJİ ÜRETİM TİCARET A.Ş. 298000 00 TL 14112010-22873		
Avukat TM - AVCIAR Mak. 2013 Panel 13 Mak. 171 Bağ-Batım	ASTEK TEKNOLOJİ ÜRETİM TİCARET A.Ş. 298000 00 TL 14112010-22873		
Avukat TM/İf. Bilgi SÖZL. Açıklama	MAK.	Tarih-Tarife	Tarih-Sahibi - Tarf - Yarı
İstisnalar			
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (AŞİE) MÜHÜR İÇİN DİĞER İŞLER - Sİİ YAR			
Zemin Tipi Zemin No R / İfai Kurumu Adı Kubbe / Köy Adı Mevki Cilt / Sayfa No Kısay Düzene	1 Mak. Bilgi 25654110 ESTANBUL/AVCIAR AVCIAR TM AVCIAR Mak. 1 / 1 / 1 (Bağ-Batı No: 46) 152000 BÜYÜK NÖRMEK 1 BÜYÜK	1 m ² 0.00 m ² YEYİL ALANI ÇERÇEVESİ KİMLİK, RESMİ İZİNLER İÇİN GEÇERLİDİR.	
TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK			
Alan Yer	Katlar / Katlar Mülkiyet / Mülkiyet	Tarih - Yarı	Tarih-Sahibi - Tarf - Yarı
12769751	YÜZLÜK / YÜZLÜK ASTEK TEKNOLOJİ ÜRETİM TİCARET A.Ş.	14/01/2010 08/03/2011 - 4147.	Tarih-Sahibi - Tarf - Yarı
Alan Alınan	Mülkiyet / Mülkiyet	Tarih - Yarı	Tarih-Sahibi - Tarf - Yarı
12769751	YÜZLÜK / YÜZLÜK ASTEK TEKNOLOJİ ÜRETİM TİCARET A.Ş.	14/01/2010 08/03/2011 - 4147.	Tarih-Sahibi - Tarf - Yarı
Alan Alınan	Mülkiyet / Mülkiyet	Tarih - Yarı	Tarih-Sahibi - Tarf - Yarı
12769751	YÜZLÜK / YÜZLÜK ASTEK TEKNOLOJİ ÜRETİM TİCARET A.Ş.	14/01/2010 08/03/2011 - 4147.	Tarih-Sahibi - Tarf - Yarı

Form - 040 / Rev.7

SOM-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
28.12..2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılmaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
H. İsmailoğlu Caddesi, No: 231 91 39
A Blok K.6 D.01 Kat: 6 Şişli / İstanbul
www.somdegerleme.com
Medy Teknoloji A.Ş. 231 91 39
Meris No : 9414-323-824-8258

Page 1 of 183

Yatırımcı	Mülk No/Parçesi	Alan (m ²)	Yatırım Türü	Yatırım Tarihi	Yatırım Bedeli (TL)	Yatırım Yılı	Yatırım Tarihi - Yıl
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20113 Parsel 01 m ² Bağ BİRLİK	171	171	171	14.08.2008	1945000 TL	1948	14.08.2008 - 1948
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20113 Parsel 02 m ² Bağ BİRLİK	171	171	171	14.08.2008	1945000 TL	1948	14.08.2008 - 1948
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20113 Parsel 03 m ² Bağ BİRLİK	171	171	171	14.08.2008	1945000 TL	1948	14.08.2008 - 1948
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20113 Parsel 04 m ² Bağ BİRLİK	171	171	171	14.08.2008	1945000 TL	1948	14.08.2008 - 1948
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20113 Parsel 05 m ² Bağ BİRLİK	171	171	171	14.08.2008	1945000 TL	1948	14.08.2008 - 1948
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20113 Parsel 06 m ² Bağ BİRLİK	171	171	171	14.08.2008	1945000 TL	1948	14.08.2008 - 1948
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20113 Parsel 07 m ² Bağ BİRLİK	171	171	171	14.08.2008	1945000 TL	1948	14.08.2008 - 1948
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20113 Parsel 08 m ² Bağ BİRLİK	171	171	171	14.08.2008	1945000 TL	1948	14.08.2008 - 1948
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20113 Parsel 09 m ² Bağ BİRLİK	171	171	171	14.08.2008	1945000 TL	1948	14.08.2008 - 1948
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20113 Parsel 10 m ² Bağ BİRLİK	171	171	171	14.08.2008	1945000 TL	1948	14.08.2008 - 1948
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20113 Parsel 11 m ² Bağ BİRLİK	171	171	171	14.08.2008	1945000 TL	1948	14.08.2008 - 1948
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20113 Parsel 12 m ² Bağ BİRLİK	171	171	171	14.08.2008	1945000 TL	1948	14.08.2008 - 1948
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20113 Parsel 13 m ² Bağ BİRLİK	171	171	171	14.08.2008	1945000 TL	1948	14.08.2008 - 1948
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20113 Parsel 14 m ² Bağ BİRLİK	171	171	171	14.08.2008	1945000 TL	1948	14.08.2008 - 1948
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20113 Parsel 15 m ² Bağ BİRLİK	171	171	171	14.08.2008	1945000 TL	1948	14.08.2008 - 1948
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20113 Parsel 16 m ² Bağ BİRLİK	171	171	171	14.08.2008	1945000 TL	1948	14.08.2008 - 1948
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20113 Parsel 17 m ² Bağ BİRLİK	171	171	171	14.08.2008	1945000 TL	1948	14.08.2008 - 1948
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20113 Parsel 18 m ² Bağ BİRLİK	171	171	171	14.08.2008	1945000 TL	1948	14.08.2008 - 1948
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20113 Parsel 19 m ² Bağ BİRLİK	171	171	171	14.08.2008	1945000 TL	1948	14.08.2008 - 1948
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20113 Parsel 20 m ² Bağ BİRLİK	171	171	171	14.08.2008	1945000 TL	1948	14.08.2008 - 1948
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20113 Parsel 21 m ² Bağ BİRLİK	171	171	171	14.08.2008	1945000 TL	1948	14.08.2008 - 1948
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20113 Parsel 22 m ² Bağ BİRLİK	171	171	171	14.08.2008	1945000 TL	1948	14.08.2008 - 1948

Report Aralık - Kasım 2013 13.03.2014 17.28



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

Halaskargazi Caddesi Ebekızı 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

Avesler TİM - AYÇILAR Mak. 2011E Permet 6 msk 1 / 1	14002008- 1940	AZTEK TEKNOLOJİ KURUMSAL TİCARET A.Ş. 1985000 00 TL	Ticahat	1411/2010- 22811	Bölge	SDF Hakla
Avesler TİM - AYÇILAR Mak. 2011B Permet 6 msk 1 / 1	14002008- 1940	AZTEK TEKNOLOJİ KURUMSAL TİCARET A.Ş. 1985000 00 TL	Ticahat	1411/2010- 22811	Bölge	SDF Hakla
Avesler TİM - AYÇILAR Mak. 2011C Permet 15 msk 1 / 1	14002008- 1940	AZTEK TEKNOLOJİ KURUMSAL TİCARET A.Ş. 1985000 00 TL	Ticahat	1411/2010- 22811	Bölge	SDF Hakla

İsme göre Bilgi	Tarih/Varlığı	Tarih/Yasası	Tarih/Kabli - Tarih - Yer
Yazın			

Alınış	Miktarını	Boyut	Fid	Derinliği	Hüme	Tarih/Varlığı	Bölge	SDF Hakla
S.N.2341 TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. Varlık 2/00041420 SicilNo 190356104872		2966000 00 TL		9/25 sığışık 2 / 8	F.B.K.	1411/2010- 22811		Var

Bölge Harita / Alan : 18 12 2012 47 56

SOM-2012-37871
Form-040 / Rev.7

PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

28.12..2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılmaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Page 116 of 183
Mecidiyeköy - Beşiktaş - İstanbul
Tel: 0212 233 51 54 - Faks: 0212 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy - 653 0000 208
Mersis No : 945 001 323 8624 8258



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

Halaskargazi Caddesi Ebekızı 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

İnceleme Kapsamındaki İhtisap Bilgisi	İhtisap Payı/Paydaş	Menşei Mülki	Mevki No	Tic. Sic. No - Yer.	Tic. Sic. No - Yer.
Avucular TM - AVUCLAR MAH. 20213 Parcel 05 m2/4 Bağ Bölgesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARİET A.Ş. 298600000 TL	14012018-22923	14012018-22923	14012018-22923
Avucular TM - AVUCLAR MAH. 20213 Parcel 07 m2/4 Bağ Bölgesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARİET A.Ş. 298600000 TL	14012018-22923	14012018-22923	14012018-22923
Avucular TM - AVUCLAR MAH. 20213 Parcel 09 m2/4 Bağ Bölgesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARİET A.Ş. 298600000 TL	14012018-22923	14012018-22923	14012018-22923
Avucular TM - AVUCLAR MAH. 20213 Parcel 10 m2/4 Bağ Bölgesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARİET A.Ş. 298600000 TL	14012018-22923	14012018-22923	14012018-22923
Avucular TM - AVUCLAR MAH. 20213 Parcel 11 m2/4 Bağ Bölgesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARİET A.Ş. 298600000 TL	14012018-22923	14012018-22923	14012018-22923
Avucular TM - AVUCLAR MAH. 20213 Parcel 12 m2/4 Bağ Bölgesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARİET A.Ş. 298600000 TL	14012018-22923	14012018-22923	14012018-22923
Avucular TM - AVUCLAR MAH. 20213 Parcel 13 m2/4 Bağ Bölgesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARİET A.Ş. 298600000 TL	14012018-22923	14012018-22923	14012018-22923
Avucular TM - AVUCLAR MAH. 20213 Parcel 14 m2/4 Bağ Bölgesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARİET A.Ş. 298600000 TL	14012018-22923	14012018-22923	14012018-22923
Avucular TM - AVUCLAR MAH. 20213 Parcel 15 m2/4 Bağ Bölgesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARİET A.Ş. 298600000 TL	14012018-22923	14012018-22923	14012018-22923
Avucular TM - AVUCLAR MAH. 20213 Parcel 16 m2/4 Bağ Bölgesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARİET A.Ş. 298600000 TL	14012018-22923	14012018-22923	14012018-22923
Avucular TM - AVUCLAR MAH. 20213 Parcel 17 m2/4 Bağ Bölgesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARİET A.Ş. 298600000 TL	14012018-22923	14012018-22923	14012018-22923
Avucular TM - AVUCLAR MAH. 20213 Parcel 18 m2/4 Bağ Bölgesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARİET A.Ş. 298600000 TL	14012018-22923	14012018-22923	14012018-22923
Avucular TM - AVUCLAR MAH. 20213 Parcel 19 m2/4 Bağ Bölgesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARİET A.Ş. 298600000 TL	14012018-22923	14012018-22923	14012018-22923
Avucular TM - AVUCLAR MAH. 20213 Parcel 20 m2/4 Bağ Bölgesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARİET A.Ş. 298600000 TL	14012018-22923	14012018-22923	14012018-22923
Avucular TM - AVUCLAR MAH. 20213 Parcel 21 m2/4 Bağ Bölgesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARİET A.Ş. 298600000 TL	14012018-22923	14012018-22923	14012018-22923
Avucular TM - AVUCLAR MAH. 20213 Parcel 22 m2/4 Bağ Bölgesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARİET A.Ş. 298600000 TL	14012018-22923	14012018-22923	14012018-22923

Harita Tarih: 24.11.2010 12:36

SOM-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

28.12.2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARİET A.Ş.
A Blok Kat: 6 Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel: 0212 233 51 54 - 233 52 54
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.33 0000 249
Mersis No : 94540002356248258

Page 117 of 183



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

Halaskargazi Caddesi Ebekızı 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

İnceleme Konusu/Değer Hissesi Bilgisi	İsim Pay/Payda	Değer Hissesi	Değer Hissesi	Değer Hissesi	Değer Hissesi
Avukat TM - AVUCLAR Mah. 20213 Parsel 63 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940
Avukat TM - AVUCLAR Mah. 20213 Parsel 64 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940
Avukat TM - AVUCLAR Mah. 20213 Parsel 65 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940
Avukat TM - AVUCLAR Mah. 20213 Parsel 66 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940
Avukat TM - AVUCLAR Mah. 20213 Parsel 67 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940
Avukat TM - AVUCLAR Mah. 20213 Parsel 68 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940
Avukat TM - AVUCLAR Mah. 20213 Parsel 69 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940
Avukat TM - AVUCLAR Mah. 20213 Parsel 70 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940
Avukat TM - AVUCLAR Mah. 20213 Parsel 71 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940
Avukat TM - AVUCLAR Mah. 20213 Parsel 72 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940
Avukat TM - AVUCLAR Mah. 20213 Parsel 73 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940
Avukat TM - AVUCLAR Mah. 20213 Parsel 74 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940
Avukat TM - AVUCLAR Mah. 20213 Parsel 75 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940
Avukat TM - AVUCLAR Mah. 20213 Parsel 76 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940
Avukat TM - AVUCLAR Mah. 20213 Parsel 77 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940
Avukat TM - AVUCLAR Mah. 20213 Parsel 78 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940
Avukat TM - AVUCLAR Mah. 20213 Parsel 79 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940
Avukat TM - AVUCLAR Mah. 20213 Parsel 80 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940
Avukat TM - AVUCLAR Mah. 20213 Parsel 81 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940
Avukat TM - AVUCLAR Mah. 20213 Parsel 82 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940
Avukat TM - AVUCLAR Mah. 20213 Parsel 83 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940
Avukat TM - AVUCLAR Mah. 20213 Parsel 84 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940
Avukat TM - AVUCLAR Mah. 20213 Parsel 85 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940
Avukat TM - AVUCLAR Mah. 20213 Parsel 86 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940
Avukat TM - AVUCLAR Mah. 20213 Parsel 87 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940
Avukat TM - AVUCLAR Mah. 20213 Parsel 88 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940
Avukat TM - AVUCLAR Mah. 20213 Parsel 89 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940
Avukat TM - AVUCLAR Mah. 20213 Parsel 90 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940
Avukat TM - AVUCLAR Mah. 20213 Parsel 91 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940
Avukat TM - AVUCLAR Mah. 20213 Parsel 92 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940
Avukat TM - AVUCLAR Mah. 20213 Parsel 93 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940
Avukat TM - AVUCLAR Mah. 20213 Parsel 94 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940
Avukat TM - AVUCLAR Mah. 20213 Parsel 95 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940
Avukat TM - AVUCLAR Mah. 20213 Parsel 96 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940
Avukat TM - AVUCLAR Mah. 20213 Parsel 97 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940
Avukat TM - AVUCLAR Mah. 20213 Parsel 98 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940
Avukat TM - AVUCLAR Mah. 20213 Parsel 99 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940
Avukat TM - AVUCLAR Mah. 20213 Parsel 100 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940	1400/2009-17940

Page 1 of 183

SOM-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

28.12..2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
Page 119 of 183
H. İsmailoğlu Genel Müdür
T.C. Mersis No: 9854-33030100000000000000
Web: www.somdegerleme.com
Medya Sokak V.D. Blok Kat: 6
Mersis No: 9854-33030100000000000000



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

İnceleme Konusu/İstisna Durumu	Ölçme Tarihi/Ölçme Yeri	Bölge Adı	Mülk No	Formülasyon	Yatırım Tarihi
AVCILAR TM - AVCILAR MAH. 2013 Parç. 05 no.lu Bağ. Bölüm	14/11/2018 - 23673	AZTEK TEKNOLOJİ GİRİŞİMİ TİCARET A.Ş. 29660000 TL	14/11/2018 - 23673		
AVCILAR TM - AVCILAR MAH. 2013 Parç. 07 no.lu Bağ. Bölüm	14/11/2018 - 23673	AZTEK TEKNOLOJİ GİRİŞİMİ TİCARET A.Ş. 29660000 TL	14/11/2018 - 23673		
AVCILAR TM - AVCILAR MAH. 2013 Parç. 06 no.lu Bağ. Bölüm	14/11/2018 - 23673	AZTEK TEKNOLOJİ GİRİŞİMİ TİCARET A.Ş. 29660000 TL	14/11/2018 - 23673		
AVCILAR TM - AVCILAR MAH. 2013 Parç. 09 no.lu Bağ. Bölüm	14/11/2018 - 23673	AZTEK TEKNOLOJİ GİRİŞİMİ TİCARET A.Ş. 29660000 TL	14/11/2018 - 23673		
AVCILAR TM - AVCILAR MAH. 2013 Parç. 08 no.lu Bağ. Bölüm	14/11/2018 - 23673	AZTEK TEKNOLOJİ GİRİŞİMİ TİCARET A.Ş. 29660000 TL	14/11/2018 - 23673		
AVCILAR TM - AVCILAR MAH. 2013 Parç. 03 no.lu Bağ. Bölüm	14/11/2018 - 23673	AZTEK TEKNOLOJİ GİRİŞİMİ TİCARET A.Ş. 29660000 TL	14/11/2018 - 23673		
AVCILAR TM - AVCILAR MAH. 2013 Parç. 04 no.lu Bağ. Bölüm	14/11/2018 - 23673	AZTEK TEKNOLOJİ GİRİŞİMİ TİCARET A.Ş. 29660000 TL	14/11/2018 - 23673		
AVCILAR TM - AVCILAR MAH. 2013 Parç. 02 no.lu Bağ. Bölüm	14/11/2018 - 23673	AZTEK TEKNOLOJİ GİRİŞİMİ TİCARET A.Ş. 29660000 TL	14/11/2018 - 23673		
AVCILAR TM - AVCILAR MAH. 2013 Parç. 01 no.lu Bağ. Bölüm	14/11/2018 - 23673	AZTEK TEKNOLOJİ GİRİŞİMİ TİCARET A.Ş. 29660000 TL	14/11/2018 - 23673		
AVCILAR TM - AVCILAR MAH. 2013 Parç. 05 no.lu Bağ. Bölüm	14/11/2018 - 23673	AZTEK TEKNOLOJİ GİRİŞİMİ TİCARET A.Ş. 29660000 TL	14/11/2018 - 23673		
AVCILAR TM - AVCILAR MAH. 2013 Parç. 06 no.lu Bağ. Bölüm	14/11/2018 - 23673	AZTEK TEKNOLOJİ GİRİŞİMİ TİCARET A.Ş. 29660000 TL	14/11/2018 - 23673		
AVCILAR TM - AVCILAR MAH. 2013 Parç. 07 no.lu Bağ. Bölüm	14/11/2018 - 23673	AZTEK TEKNOLOJİ GİRİŞİMİ TİCARET A.Ş. 29660000 TL	14/11/2018 - 23673		
AVCILAR TM - AVCILAR MAH. 2013 Parç. 08 no.lu Bağ. Bölüm	14/11/2018 - 23673	AZTEK TEKNOLOJİ GİRİŞİMİ TİCARET A.Ş. 29660000 TL	14/11/2018 - 23673		
AVCILAR TM - AVCILAR MAH. 2013 Parç. 09 no.lu Bağ. Bölüm	14/11/2018 - 23673	AZTEK TEKNOLOJİ GİRİŞİMİ TİCARET A.Ş. 29660000 TL	14/11/2018 - 23673		
AVCILAR TM - AVCILAR MAH. 2013 Parç. 03 no.lu Bağ. Bölüm	14/11/2018 - 23673	AZTEK TEKNOLOJİ GİRİŞİMİ TİCARET A.Ş. 29660000 TL	14/11/2018 - 23673		
AVCILAR TM - AVCILAR MAH. 2013 Parç. 04 no.lu Bağ. Bölüm	14/11/2018 - 23673	AZTEK TEKNOLOJİ GİRİŞİMİ TİCARET A.Ş. 29660000 TL	14/11/2018 - 23673		
AVCILAR TM - AVCILAR MAH. 2013 Parç. 05 no.lu Bağ. Bölüm	14/11/2018 - 23673	AZTEK TEKNOLOJİ GİRİŞİMİ TİCARET A.Ş. 29660000 TL	14/11/2018 - 23673		
AVCILAR TM - AVCILAR MAH. 2013 Parç. 06 no.lu Bağ. Bölüm	14/11/2018 - 23673	AZTEK TEKNOLOJİ GİRİŞİMİ TİCARET A.Ş. 29660000 TL	14/11/2018 - 23673		
AVCILAR TM - AVCILAR MAH. 2013 Parç. 07 no.lu Bağ. Bölüm	14/11/2018 - 23673	AZTEK TEKNOLOJİ GİRİŞİMİ TİCARET A.Ş. 29660000 TL	14/11/2018 - 23673		
AVCILAR TM - AVCILAR MAH. 2013 Parç. 08 no.lu Bağ. Bölüm	14/11/2018 - 23673	AZTEK TEKNOLOJİ GİRİŞİMİ TİCARET A.Ş. 29660000 TL	14/11/2018 - 23673		
AVCILAR TM - AVCILAR MAH. 2013 Parç. 09 no.lu Bağ. Bölüm	14/11/2018 - 23673	AZTEK TEKNOLOJİ GİRİŞİMİ TİCARET A.Ş. 29660000 TL	14/11/2018 - 23673		

44

SOM-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

28.12..2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Halkasargazi Caddesi Ebeközü Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok Kat:6
Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tic. Sic. No: 272191
Vergi No: 3530020349
Web: www.somdegerleme.com
Medya: ekoy V.D. 233 51 54
Mersis No: 35300203491000000000000000000000



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

İpotekli Konutluğunda Hissedarlık	Alanın Pay/Porsiyade	Merkezi Adres	Merkezi Adres	Yerel Fesih - Yev.	Terhis Rubat - Yev.
Avukat TM - AVUÇLAR Mah. 20213 Parsel 04 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AVUÇLAR Mah. 20213 Parsel 04 no.lu Bağ. Bölüm	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 1945000 00 TL	14.08.2009 - 17940	-
Avukat TM - AVUÇLAR Mah. 20213 Parsel 07 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AVUÇLAR Mah. 20213 Parsel 07 no.lu Bağ. Bölüm	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 1945000 00 TL	14.08.2009 - 17940	-
Avukat TM - AVUÇLAR Mah. 20213 Parsel 04 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AVUÇLAR Mah. 20213 Parsel 04 no.lu Bağ. Bölüm	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 1945000 00 TL	14.08.2009 - 17940	-
Avukat TM - AVUÇLAR Mah. 20213 Parsel 05 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AVUÇLAR Mah. 20213 Parsel 05 no.lu Bağ. Bölüm	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 1945000 00 TL	14.08.2009 - 17940	-
Avukat TM - AVUÇLAR Mah. 20213 Parsel 06 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AVUÇLAR Mah. 20213 Parsel 06 no.lu Bağ. Bölüm	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 1945000 00 TL	14.08.2009 - 17940	-
Avukat TM - AVUÇLAR Mah. 20213 Parsel 02 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AVUÇLAR Mah. 20213 Parsel 02 no.lu Bağ. Bölüm	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 1945000 00 TL	14.08.2009 - 17940	-
Avukat TM - AVUÇLAR Mah. 20213 Parsel 03 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AVUÇLAR Mah. 20213 Parsel 03 no.lu Bağ. Bölüm	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 1945000 00 TL	14.08.2009 - 17940	-
Avukat TM - AVUÇLAR Mah. 20213 Parsel 08 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AVUÇLAR Mah. 20213 Parsel 08 no.lu Bağ. Bölüm	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 1945000 00 TL	14.08.2009 - 17940	-
Avukat TM - AVUÇLAR Mah. 20213 Parsel 09 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AVUÇLAR Mah. 20213 Parsel 09 no.lu Bağ. Bölüm	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 1945000 00 TL	14.08.2009 - 17940	-
Avukat TM - AVUÇLAR Mah. 20213 Parsel 10 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AVUÇLAR Mah. 20213 Parsel 10 no.lu Bağ. Bölüm	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 1945000 00 TL	14.08.2009 - 17940	-
Avukat TM - AVUÇLAR Mah. 20213 Parsel 11 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AVUÇLAR Mah. 20213 Parsel 11 no.lu Bağ. Bölüm	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 1945000 00 TL	14.08.2009 - 17940	-
Avukat TM - AVUÇLAR Mah. 20213 Parsel 12 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AVUÇLAR Mah. 20213 Parsel 12 no.lu Bağ. Bölüm	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 1945000 00 TL	14.08.2009 - 17940	-
Avukat TM - AVUÇLAR Mah. 20213 Parsel 13 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AVUÇLAR Mah. 20213 Parsel 13 no.lu Bağ. Bölüm	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 1945000 00 TL	14.08.2009 - 17940	-
Avukat TM - AVUÇLAR Mah. 20213 Parsel 14 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AVUÇLAR Mah. 20213 Parsel 14 no.lu Bağ. Bölüm	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 1945000 00 TL	14.08.2009 - 17940	-
Avukat TM - AVUÇLAR Mah. 20213 Parsel 15 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AVUÇLAR Mah. 20213 Parsel 15 no.lu Bağ. Bölüm	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 1945000 00 TL	14.08.2009 - 17940	-
Avukat TM - AVUÇLAR Mah. 20213 Parsel 16 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AVUÇLAR Mah. 20213 Parsel 16 no.lu Bağ. Bölüm	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 1945000 00 TL	14.08.2009 - 17940	-
Avukat TM - AVUÇLAR Mah. 20213 Parsel 17 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AVUÇLAR Mah. 20213 Parsel 17 no.lu Bağ. Bölüm	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 1945000 00 TL	14.08.2009 - 17940	-
Avukat TM - AVUÇLAR Mah. 20213 Parsel 18 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AVUÇLAR Mah. 20213 Parsel 18 no.lu Bağ. Bölüm	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 1945000 00 TL	14.08.2009 - 17940	-
Avukat TM - AVUÇLAR Mah. 20213 Parsel 19 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AVUÇLAR Mah. 20213 Parsel 19 no.lu Bağ. Bölüm	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 1945000 00 TL	14.08.2009 - 17940	-
Avukat TM - AVUÇLAR Mah. 20213 Parsel 20 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AVUÇLAR Mah. 20213 Parsel 20 no.lu Bağ. Bölüm	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 1945000 00 TL	14.08.2009 - 17940	-
Avukat TM - AVUÇLAR Mah. 20213 Parsel 21 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AVUÇLAR Mah. 20213 Parsel 21 no.lu Bağ. Bölüm	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 1945000 00 TL	14.08.2009 - 17940	-
Avukat TM - AVUÇLAR Mah. 20213 Parsel 22 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AVUÇLAR Mah. 20213 Parsel 22 no.lu Bağ. Bölüm	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 1945000 00 TL	14.08.2009 - 17940	-
Avukat TM - AVUÇLAR Mah. 20213 Parsel 23 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AVUÇLAR Mah. 20213 Parsel 23 no.lu Bağ. Bölüm	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 1945000 00 TL	14.08.2009 - 17940	-

Page 123 of 183

SOM-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

28.12..2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, çoğaltılamaz.

SOM 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
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 533 D Blok 249
Merkezi No: 9454-3521-3524-5258



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

Halaskargazi Caddesi Ebekızı 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

Avalar TM - AVCILAR MAH. 20113 Parcel 14 no.lu Bağ Durumu	1 / 1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖZEL EĞİTİM A.Ş. 1843000.00 TL	14082065 17940
Avalar TM - AVCILAR MAH. 20113 Parcel 8 no.lu Bağ Durumu	1 / 1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖZEL EĞİTİM A.Ş. 1835400.00 TL	14082065 17940
Avalar TM - AVCILAR MAH. 20113 Parcel 15 no.lu Bağ Durumu	1 / 1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖZEL EĞİTİM A.Ş. 1835400.00 TL	14082065 17940
İpotek Şifresi			
Şifre			
Değerleme Ort.			
Alanın	Mülkiyeti	Boru	80F Halko
198-23-34107EK DÜZDÜZ BİANKASI A.Ş. Vergi No: 8760043400 Sicil No: 189350714872	Pafta	Bereketli Şişre P.B.K.	Var
	Pafta	1411/2016 22873	AZTEK TEKNOLOJİ ÖZEL EĞİTİM TECART A.Ş.
	Pafta	675 deşifre 1/10	
	Pafta	2986000.00 TL	

SOM-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

28.12.2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
Halaskargazi Cad. Ebekızı Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok Kat:6
Tel:0212 233 51 54 - 233 52 54
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 833 0100 819
Mersis No: 9454-3323 0001 45258

Şifre Tutarı : Müh. / 28.12.2020 / 19:34

İşletme Konusunda İsim Bilgisi	İsim Pay/Paydaş	Besim No	Belediye No	Mülk No	Tic. Sic. No	Tarih - Yer
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parşel 65 m2k Bağ. Bölüm	1/1	1406/2009	17940	1406/2009-17940	1406/2009-17940	1406/2009-17940
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parşel 67 m2k Bağ. Bölüm	1/1	1406/2009	17940	1406/2009-17940	1406/2009-17940	1406/2009-17940
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parşel 69 m2k Bağ. Bölüm	1/1	1406/2009	17940	1406/2009-17940	1406/2009-17940	1406/2009-17940
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parşel 59 m2k Bağ. Bölüm	1/1	1406/2009	17940	1406/2009-17940	1406/2009-17940	1406/2009-17940
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parşel 60 m2k Bağ. Bölüm	1/1	1406/2009	17940	1406/2009-17940	1406/2009-17940	1406/2009-17940
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parşel 68 m2k Bağ. Bölüm	1/1	1406/2009	17940	1406/2009-17940	1406/2009-17940	1406/2009-17940
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parşel 63 m2k Bağ. Bölüm	1/1	1406/2009	17940	1406/2009-17940	1406/2009-17940	1406/2009-17940
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parşel 66 m2k Bağ. Bölüm	1/1	1406/2009	17940	1406/2009-17940	1406/2009-17940	1406/2009-17940
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parşel 56 m2k Bağ. Bölüm	1/1	1406/2009	17940	1406/2009-17940	1406/2009-17940	1406/2009-17940
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parşel 57 m2k Bağ. Bölüm	1/1	1406/2009	17940	1406/2009-17940	1406/2009-17940	1406/2009-17940
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parşel 58 m2k Bağ. Bölüm	1/1	1406/2009	17940	1406/2009-17940	1406/2009-17940	1406/2009-17940
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parşel 61 m2k Bağ. Bölüm	1/1	1406/2009	17940	1406/2009-17940	1406/2009-17940	1406/2009-17940
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parşel 54 m2k Bağ. Bölüm	1/1	1406/2009	17940	1406/2009-17940	1406/2009-17940	1406/2009-17940
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parşel 55 m2k Bağ. Bölüm	1/1	1406/2009	17940	1406/2009-17940	1406/2009-17940	1406/2009-17940
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parşel 29 m2k Bağ. Bölüm	1/1	1406/2009	17940	1406/2009-17940	1406/2009-17940	1406/2009-17940
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parşel 27 m2k Bağ. Bölüm	1/1	1406/2009	17940	1406/2009-17940	1406/2009-17940	1406/2009-17940
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parşel 28 m2k Bağ. Bölüm	1/1	1406/2009	17940	1406/2009-17940	1406/2009-17940	1406/2009-17940
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parşel 21 m2k Bağ. Bölüm	1/1	1406/2009	17940	1406/2009-17940	1406/2009-17940	1406/2009-17940
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parşel 23 m2k Bağ. Bölüm	1/1	1406/2009	17940	1406/2009-17940	1406/2009-17940	1406/2009-17940

46

SOM-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

28.12.2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.
Halaskargazi Caddesi Ebekızı 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
Mersis No : 9454-3-023-0124-8258

Page 127 of 183



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

Halaskargazi Caddesi Ebekızı 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

Avcılar TIK - AVCIKLAR MAK. 20115 Parcel 15 maba 1/1	AZTEK TEKNOLOJİ GİRİŞİM SERMAYETİ A.Ş. ZARFIYI 00 TL	14/11/2016 - 24/07
Avcılar TIK - AVCIKLAR MAK. 20115 Parcel 8 maba 1/1	AZTEK TEKNOLOJİ GİRİŞİM SERMAYETİ A.Ş. ZARFIYI 00 TL	14/11/2016 - 24/07
Avcılar TIK - AVCIKLAR MAK. 20115 Parcel 15 maba 1/1	AZTEK TEKNOLOJİ GİRİŞİM SERMAYETİ A.Ş. ZARFIYI 00 TL	14/11/2016 - 24/07
İpotek Şifre Bilgisi		
Şifre	Makit	Tarih - Yemye
Dünyasızlar		Tarih - Yemye
TAŞINMAZA ALI YAPU KATIDI (ALIM MALLIK İÇİN DEĞİŞİM - ŞRİ YAR)		
Zemin Tipi : Ksa İnceak	Adı/Parad : ***	
Zemin No : 35664126	Yatırım : 0,00 m2	
İli / İlçe : İSTANBUL/AVCIKLAR	Ada Top. Pnöme : YETKİ ALANINDA İŞLEM İÇİNDEKİ RESMİ ÖLÇÜMLERİN KULLANILDIĞINDIR.	
Kurum Adı : AVCIKLAR TİK	Muhtesim/Şifre - Şifre No : 141 - (Buğ. DİNEK No: 54)	
Mobilite / Köy Adı : AVCIKLAR MAH.	Aras Pay/Payda : 107400	
Mevcut : *** / ***	Buğ.Şif. Nitelik : BÜRO	
CIM / Sıfır No : *** / ***		
Kayıp Durum : Aktif		
TAŞINMAZ SERH / BEVAN / İRTİFAK		
İmarat : Açıklama	Makit / Leher	Tarih - Yemye
İçyon : Y.PLAN:00041995		Tarih - Yemye
MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Sahibi No : Makit	Emlakçı No : Hisse Pay/Payda	Fahiye Şifre - Tarih - Yemye
12704555	AZTEK TEKNOLOJİ GİRİŞİM SERMAYETİ A.Ş.	Yatırı Katılımın Ürme Doğruluğu : 00/03/2011 - 4147.
İpotek		
Akademik	Müdürlük / Şifre	Fahiye Şifre - Tarih - Yemye
09/23/01 TÜRK İŞKONOMİ BANKASI	1994	14/08/2004 - 17/04
A.Ş. Yaptırım #75004420	17/0	F.H.L.
Şifre No 199346154872	değişim	
TAŞINMAZ İNŞAAT BİLGİLERİ		
Yatırı Tarih - Yemye	Yatırı Tarih - Yemye	Yatırı Tarih - Yemye
00/03/2011 - 4147.	14/08/2004 - 17/04	00/03/2011 - 4147.

Rapor Tarih / Saat: 24.12.2020 - 12:16

SOM-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

28.12..2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
Halaskargazi Caddesi Ebekızı 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
Page 160 of 183
Mersis No : 34540372300000010000000000



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

Halaskargazi Caddesi Ebekızı 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

İnceleme Konusu/İşin Başlığı	Plan No/Plan	İşin Durumu	Değerli Maliye	Maliyet	Tamam Tarih - Yıl	Formun Revizyon - Yıl
Avçular TM - AVÇULAR MAH. 20213 Parşel 05 nolu Bağ. Bölüm	1/1	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 1985000.00 TL		1408/2009 - 1990	1408/2009 - 1990
Avçular TM - AVÇULAR MAH. 20213 Parşel 06 nolu Bağ. Bölüm	1/1	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 1985000.00 TL		1408/2009 - 1990	1408/2009 - 1990
Avçular TM - AVÇULAR MAH. 20213 Parşel 07 nolu Bağ. Bölüm	1/1	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 1985000.00 TL		1408/2009 - 1990	1408/2009 - 1990
Avçular TM - AVÇULAR MAH. 20213 Parşel 08 nolu Bağ. Bölüm	1/1	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 1985000.00 TL		1408/2009 - 1990	1408/2009 - 1990
Avçular TM - AVÇULAR MAH. 20213 Parşel 09 nolu Bağ. Bölüm	1/1	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 1985000.00 TL		1408/2009 - 1990	1408/2009 - 1990
Avçular TM - AVÇULAR MAH. 20213 Parşel 10 nolu Bağ. Bölüm	1/1	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 1985000.00 TL		1408/2009 - 1990	1408/2009 - 1990
Avçular TM - AVÇULAR MAH. 20213 Parşel 11 nolu Bağ. Bölüm	1/1	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 1985000.00 TL		1408/2009 - 1990	1408/2009 - 1990
Avçular TM - AVÇULAR MAH. 20213 Parşel 12 nolu Bağ. Bölüm	1/1	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 1985000.00 TL		1408/2009 - 1990	1408/2009 - 1990
Avçular TM - AVÇULAR MAH. 20213 Parşel 13 nolu Bağ. Bölüm	1/1	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 1985000.00 TL		1408/2009 - 1990	1408/2009 - 1990
Avçular TM - AVÇULAR MAH. 20213 Parşel 14 nolu Bağ. Bölüm	1/1	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 1985000.00 TL		1408/2009 - 1990	1408/2009 - 1990
Avçular TM - AVÇULAR MAH. 20213 Parşel 15 nolu Bağ. Bölüm	1/1	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 1985000.00 TL		1408/2009 - 1990	1408/2009 - 1990
Avçular TM - AVÇULAR MAH. 20213 Parşel 16 nolu Bağ. Bölüm	1/1	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 1985000.00 TL		1408/2009 - 1990	1408/2009 - 1990
Avçular TM - AVÇULAR MAH. 20213 Parşel 17 nolu Bağ. Bölüm	1/1	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 1985000.00 TL		1408/2009 - 1990	1408/2009 - 1990
Avçular TM - AVÇULAR MAH. 20213 Parşel 18 nolu Bağ. Bölüm	1/1	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 1985000.00 TL		1408/2009 - 1990	1408/2009 - 1990
Avçular TM - AVÇULAR MAH. 20213 Parşel 19 nolu Bağ. Bölüm	1/1	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 1985000.00 TL		1408/2009 - 1990	1408/2009 - 1990
Avçular TM - AVÇULAR MAH. 20213 Parşel 20 nolu Bağ. Bölüm	1/1	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 1985000.00 TL		1408/2009 - 1990	1408/2009 - 1990
Avçular TM - AVÇULAR MAH. 20213 Parşel 21 nolu Bağ. Bölüm	1/1	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 1985000.00 TL		1408/2009 - 1990	1408/2009 - 1990
Avçular TM - AVÇULAR MAH. 20213 Parşel 22 nolu Bağ. Bölüm	1/1	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 1985000.00 TL		1408/2009 - 1990	1408/2009 - 1990
Avçular TM - AVÇULAR MAH. 20213 Parşel 23 nolu Bağ. Bölüm	1/1	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 1985000.00 TL		1408/2009 - 1990	1408/2009 - 1990

Başvuru Tarihi / Sayı : 28.12.2020 / 2139

SOM-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

28.12.2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok Kat:6
Osmanbey Şişli İstanbul
Tel : +90 (212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax : +90 (212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com
Mersis No : 9456337388248258



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

Halaskargazi Caddesi Ebekızı 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

İspatlı Kağıtların Etilme Miktarı	İspatlı Kağıtların Etilme Miktarı	Mevzuat Madde	Mevzuat Madde	Ticari Sicil No - Yür.	Ticari Sicil No - Yür.
Avçular TM - AVÇULAR Mkt. 2013 Perpet 25 mda Bağ. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİETİ A.Ş. 2966000.00 TL	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİETİ A.Ş. 2966000.00 TL	14112018-22873	14112018-22873
Avçular TM - AVÇULAR Mkt. 2013 Perpet 67 mda Bağ. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİETİ A.Ş. 2966000.00 TL	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİETİ A.Ş. 2966000.00 TL	14112018-22873	14112018-22873
Avçular TM - AVÇULAR Mkt. 2013 Perpet 66 mda Bağ. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİETİ A.Ş. 2966000.00 TL	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİETİ A.Ş. 2966000.00 TL	14112018-22873	14112018-22873
Avçular TM - AVÇULAR Mkt. 2013 Perpet 59 mda Bağ. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİETİ A.Ş. 2966000.00 TL	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİETİ A.Ş. 2966000.00 TL	14112018-22873	14112018-22873
Avçular TM - AVÇULAR Mkt. 2013 Perpet 68 mda Bağ. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİETİ A.Ş. 2966000.00 TL	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİETİ A.Ş. 2966000.00 TL	14112018-22873	14112018-22873
Avçular TM - AVÇULAR Mkt. 2013 Perpet 63 mda Bağ. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİETİ A.Ş. 2966000.00 TL	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİETİ A.Ş. 2966000.00 TL	14112018-22873	14112018-22873
Avçular TM - AVÇULAR Mkt. 2013 Perpet 64 mda Bağ. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİETİ A.Ş. 2966000.00 TL	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİETİ A.Ş. 2966000.00 TL	14112018-22873	14112018-22873
Avçular TM - AVÇULAR Mkt. 2013 Perpet 56 mda Bağ. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİETİ A.Ş. 2966000.00 TL	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİETİ A.Ş. 2966000.00 TL	14112018-22873	14112018-22873
Avçular TM - AVÇULAR Mkt. 2013 Perpet 37 mda Bağ. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİETİ A.Ş. 2966000.00 TL	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİETİ A.Ş. 2966000.00 TL	14112018-22873	14112018-22873
Avçular TM - AVÇULAR Mkt. 2013 Perpet 58 mda Bağ. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİETİ A.Ş. 2966000.00 TL	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİETİ A.Ş. 2966000.00 TL	14112018-22873	14112018-22873
Avçular TM - AVÇULAR Mkt. 2013 Perpet 61 mda Bağ. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİETİ A.Ş. 2966000.00 TL	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİETİ A.Ş. 2966000.00 TL	14112018-22873	14112018-22873
Avçular TM - AVÇULAR Mkt. 2013 Perpet 54 mda Bağ. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİETİ A.Ş. 2966000.00 TL	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİETİ A.Ş. 2966000.00 TL	14112018-22873	14112018-22873
Avçular TM - AVÇULAR Mkt. 2013 Perpet 35 mda Bağ. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİETİ A.Ş. 2966000.00 TL	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİETİ A.Ş. 2966000.00 TL	14112018-22873	14112018-22873
Avçular TM - AVÇULAR Mkt. 2013 Perpet 39 mda Bağ. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİETİ A.Ş. 2966000.00 TL	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİETİ A.Ş. 2966000.00 TL	14112018-22873	14112018-22873
Avçular TM - AVÇULAR Mkt. 2013 Perpet 27 mda Bağ. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİETİ A.Ş. 2966000.00 TL	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİETİ A.Ş. 2966000.00 TL	14112018-22873	14112018-22873
Avçular TM - AVÇULAR Mkt. 2013 Perpet 28 mda Bağ. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİETİ A.Ş. 2966000.00 TL	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİETİ A.Ş. 2966000.00 TL	14112018-22873	14112018-22873
Avçular TM - AVÇULAR Mkt. 2013 Perpet 31 mda Bağ. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİETİ A.Ş. 2966000.00 TL	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİETİ A.Ş. 2966000.00 TL	14112018-22873	14112018-22873
Avçular TM - AVÇULAR Mkt. 2013 Perpet 22 mda Bağ. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİETİ A.Ş. 2966000.00 TL	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİETİ A.Ş. 2966000.00 TL	14112018-22873	14112018-22873

Refer: İcra / İsmir / 2012/2028 / 37 / 16

SOM-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
28.12..2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARİETİ A.Ş.
Halkalıyazıcı Çarşısı, Kat:5, Blok:5, D:507
34398, Beşiktaş, Şişli, İstanbul
Tel: +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 333 1000 249
Mersis No : 9454-33333-1224-6258

Page 133 of 183



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

Halaskargazi Caddesi Ebekızı 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

İşin Adı - Kuvvetlendirme İşlemi Başlığı	Hisse Payı/Oran	Marjinal Maliyet	Mevki Bilgi	Teslim Tarihi - Yeri	Tarife Sektörü - Tarife - Yeri
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Parcel 65 no.lu Bağ Binaları	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş. 2966000.00 TL	14112018-23073	14112018-23073	-
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Parcel 61 no.lu Bağ Binaları	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş. 2966000.00 TL	14112018-23073	14112018-23073	-
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Parcel 69 no.lu Bağ Binaları	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş. 2966000.00 TL	14112018-23073	14112018-23073	-
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Parcel 59 no.lu Bağ Binaları	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş. 2966000.00 TL	14112018-23073	14112018-23073	-
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Parcel 60 no.lu Bağ Binaları	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş. 2966000.00 TL	14112018-23073	14112018-23073	-
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Parcel 62 no.lu Bağ Binaları	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş. 2966000.00 TL	14112018-23073	14112018-23073	-
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Parcel 58 no.lu Bağ Binaları	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş. 2966000.00 TL	14112018-23073	14112018-23073	-
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Parcel 63 no.lu Bağ Binaları	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş. 2966000.00 TL	14112018-23073	14112018-23073	-
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Parcel 66 no.lu Bağ Binaları	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş. 2966000.00 TL	14112018-23073	14112018-23073	-
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Parcel 56 no.lu Bağ Binaları	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş. 2966000.00 TL	14112018-23073	14112018-23073	-
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Parcel 64 no.lu Bağ Binaları	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş. 2966000.00 TL	14112018-23073	14112018-23073	-
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Parcel 55 no.lu Bağ Binaları	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş. 2966000.00 TL	14112018-23073	14112018-23073	-
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Parcel 29 no.lu Bağ Binaları	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş. 2966000.00 TL	14112018-23073	14112018-23073	-
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Parcel 37 no.lu Bağ Binaları	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş. 2966000.00 TL	14112018-23073	14112018-23073	-
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Parcel 28 no.lu Bağ Binaları	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş. 2966000.00 TL	14112018-23073	14112018-23073	-
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Parcel 21 no.lu Bağ Binaları	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş. 2966000.00 TL	14112018-23073	14112018-23073	-
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Parcel 22 no.lu Bağ Binaları	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş. 2966000.00 TL	14112018-23073	14112018-23073	-

Rapor Tarihi / Sayı : 24.12.2020 / 173X

SOM-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

28.12.2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
H. İskenderpaşa Cad. Ece Özalp İş Merkezi 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
Mersis No : 945433035000249

Page 137 of 183

Avukat TM - AVUÇLAR MÖ. 2011 Panel 15 No / 1 / 1	AZİTİK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 39660500 TL	14/11/2018 - 22/11/18
Avukat TM - AVUÇLAR MÖ. 2011 Panel 15 No / 1 / 1	AZİTİK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 39660500 TL	14/11/2018 - 22/11/18
Avukat TM - AVUÇLAR MÖ. 2011 Panel 15 No / 1 / 1	AZİTİK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 39660500 TL	14/11/2018 - 22/11/18
<p>İpotek ŞEŞİT Bilgiyi Açıklama</p> <p>Malik</p> <p>Tarihli Sahibi - Tarih - Yer</p> <p>DİKKETLE</p>		
TASINMAZA AIT ZAPU KAYDI (AİTİT Maddeyle İlgili Değer - ŞİLİ YER)		
Zemin Tipi : Kat İrisi	Adet (Paket) : 1 adet	
Zemin No : 23664163	Alan (m ²) : 0.00 m ²	
İli / İlçe : İSTANBUL/AVUÇLAR	Yer / Yerleşim : YETKİ ALANINDA İMZA İÇİNDEKİ İMZA İZLENİMLERİ İÇİN GÜÇLÜ BİLDİRİLEBİLİR.	
Karar Adı : Avukat TM	İmza No / ŞİLİ No : 1 / 22018 / - (Mülk No No 20)	
Mahalle / Köy Adı : AVUÇLAR MÖ. 2011	Arsa Paftası No : 552600	
İmarat : 10/11	Pafta No / İlçe : 1 / DOKKAN	
Çift / Şeyh No : 000 / 000		
Kayıt Durumu : Ahiif		
TASINMAZ ŞEŞİT / BRYAN / İRTİFAK		
İmarat : Açıklama	Malik / Sahibi	Tarih - Yorum - Tarih - Yer
Tarih : 22/11/2018		
<p>12/09/2017 AZİTİK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.</p> <p>Malik / Sahibi : AZİTİK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.</p> <p>Tarih : 14/11/2018</p> <p>Yerleşim : YETKİ ALANINDA İMZA İÇİNDEKİ İMZA İZLENİMLERİ İÇİN GÜÇLÜ BİLDİRİLEBİLİR.</p> <p>Yerleşim : YETKİ ALANINDA İMZA İÇİNDEKİ İMZA İZLENİMLERİ İÇİN GÜÇLÜ BİLDİRİLEBİLİR.</p> <p>Yerleşim : YETKİ ALANINDA İMZA İÇİNDEKİ İMZA İZLENİMLERİ İÇİN GÜÇLÜ BİLDİRİLEBİLİR.</p>		
İpotek	Malik / Sahibi	Tarih - Yorum - Tarih - Yer
Açıklama	Malik / Sahibi	Tarih - Yorum - Tarih - Yer
SN: 23141 TÜRK İŞ BANKASI	Banka No / Şubesi	Tarih - Yorum - Tarih - Yer
A.Ş. YERİNE KULLANILAN	Banka No / Şubesi	Tarih - Yorum - Tarih - Yer
Şubesi: 187556114672	Banka No / Şubesi	Tarih - Yorum - Tarih - Yer
Yapı Tarih / İmar : 24.11.2009 / 12.16		



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

Halaskargazi Caddesi Ebekızı 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

Avcılar TM - AVCILAR MAH. 2013 Pazar 14 no.lu Eg.3010000	171	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİT A.Ş. TMS0000 TL	14002909 1700					
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 2013 Pazar 8 no.lu Eg.3010000	171	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİT A.Ş. TMS0000 TL	14002909 1700					
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 2013 Pazar 13 no.lu Eg.3010000	171	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİT A.Ş. TMS0000 TL	14002909 1700					
Emlak Şubesi Bilgi/Notu		Tarih/Terim						
SÖZM		Tarih/Sahibi - Tarih - Yer						
Avalans								
Dakika/Notlar								
Akarsu	Mürettebat	Serit	2006000.00 TL	50% deşahem 2/0	P.B.K	14012016 22673	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİT A.Ş.	Var
(SÖZM) TÜRK EKONOMİK BANKASI A.Ş. Vergi No: 576004149 Bilgi No: 199956/124672								

Harita Tarih / Ölçü : 14.12.2008 63/36

SOM-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007

28.12..2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılmaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARİT A.Ş.
Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak
A Blok Kat:6 Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com
Mediysukoy V.D. 53 CDD 8 9
Merkezi No : 84520135-0624-8758

Page 140 of 183



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

İspatın Kesilme Tarihi	Hesap Tarihi	Borcun Niteliği	Miktar	Yerleşim - Yer
Avukat TM - AVUKAT Mah. 2013 Parası 63 mada 1/1 Pağ. Bölüm	14/11/2018	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARİET A.Ş. 28660000 TL	28660000 TL	14/11/2018 - 28/11
Avukat TM - AVUKAT Mah. 2013 Parası 63 mada 1/1 Pağ. Bölüm	14/11/2018	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARİET A.Ş. 28660000 TL	28660000 TL	14/11/2018 - 28/11
Avukat TM - AVUKAT Mah. 2013 Parası 63 mada 1/1 Pağ. Bölüm	14/11/2018	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARİET A.Ş. 28660000 TL	28660000 TL	14/11/2018 - 28/11
Avukat TM - AVUKAT Mah. 2013 Parası 63 mada 1/1 Pağ. Bölüm	14/11/2018	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARİET A.Ş. 28660000 TL	28660000 TL	14/11/2018 - 28/11
Avukat TM - AVUKAT Mah. 2013 Parası 63 mada 1/1 Pağ. Bölüm	14/11/2018	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARİET A.Ş. 28660000 TL	28660000 TL	14/11/2018 - 28/11
Avukat TM - AVUKAT Mah. 2013 Parası 63 mada 1/1 Pağ. Bölüm	14/11/2018	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARİET A.Ş. 28660000 TL	28660000 TL	14/11/2018 - 28/11
Avukat TM - AVUKAT Mah. 2013 Parası 63 mada 1/1 Pağ. Bölüm	14/11/2018	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARİET A.Ş. 28660000 TL	28660000 TL	14/11/2018 - 28/11
Avukat TM - AVUKAT Mah. 2013 Parası 63 mada 1/1 Pağ. Bölüm	14/11/2018	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARİET A.Ş. 28660000 TL	28660000 TL	14/11/2018 - 28/11
Avukat TM - AVUKAT Mah. 2013 Parası 63 mada 1/1 Pağ. Bölüm	14/11/2018	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARİET A.Ş. 28660000 TL	28660000 TL	14/11/2018 - 28/11
Avukat TM - AVUKAT Mah. 2013 Parası 63 mada 1/1 Pağ. Bölüm	14/11/2018	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARİET A.Ş. 28660000 TL	28660000 TL	14/11/2018 - 28/11
Avukat TM - AVUKAT Mah. 2013 Parası 63 mada 1/1 Pağ. Bölüm	14/11/2018	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARİET A.Ş. 28660000 TL	28660000 TL	14/11/2018 - 28/11
Avukat TM - AVUKAT Mah. 2013 Parası 63 mada 1/1 Pağ. Bölüm	14/11/2018	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARİET A.Ş. 28660000 TL	28660000 TL	14/11/2018 - 28/11
Avukat TM - AVUKAT Mah. 2013 Parası 63 mada 1/1 Pağ. Bölüm	14/11/2018	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARİET A.Ş. 28660000 TL	28660000 TL	14/11/2018 - 28/11
Avukat TM - AVUKAT Mah. 2013 Parası 63 mada 1/1 Pağ. Bölüm	14/11/2018	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARİET A.Ş. 28660000 TL	28660000 TL	14/11/2018 - 28/11
Avukat TM - AVUKAT Mah. 2013 Parası 63 mada 1/1 Pağ. Bölüm	14/11/2018	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARİET A.Ş. 28660000 TL	28660000 TL	14/11/2018 - 28/11
Avukat TM - AVUKAT Mah. 2013 Parası 63 mada 1/1 Pağ. Bölüm	14/11/2018	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARİET A.Ş. 28660000 TL	28660000 TL	14/11/2018 - 28/11
Avukat TM - AVUKAT Mah. 2013 Parası 63 mada 1/1 Pağ. Bölüm	14/11/2018	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARİET A.Ş. 28660000 TL	28660000 TL	14/11/2018 - 28/11
Avukat TM - AVUKAT Mah. 2013 Parası 63 mada 1/1 Pağ. Bölüm	14/11/2018	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARİET A.Ş. 28660000 TL	28660000 TL	14/11/2018 - 28/11
Avukat TM - AVUKAT Mah. 2013 Parası 63 mada 1/1 Pağ. Bölüm	14/11/2018	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARİET A.Ş. 28660000 TL	28660000 TL	14/11/2018 - 28/11
Avukat TM - AVUKAT Mah. 2013 Parası 63 mada 1/1 Pağ. Bölüm	14/11/2018	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARİET A.Ş. 28660000 TL	28660000 TL	14/11/2018 - 28/11

14/11/2018 12:30

SOM-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
28.12.2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-11 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARİET 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
Mecidiyeköy / D: 333 600 0 249
Mersis No : 9804037000000000000000000000000000



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

Halaskargazi Caddesi Ebekızı 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

İspençin İsmiyle Hisseler	Hisseler Pay/Payda	Borcun Mikt.	Malik Bort	Teslim Tarihi - Yeri	Teslim Tarihi - Yeri
Avcılar TİM - AVCILAR Mkt. 2013 Parsel 63 msk. Bag. Bölüm	1/1	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Avcılar TİM - AVCILAR Mkt. 2013 Parsel 64 msk. Bag. Bölüm	1/1	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Avcılar TİM - AVCILAR Mkt. 2013 Parsel 65 msk. Bag. Bölüm	1/1	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Avcılar TİM - AVCILAR Mkt. 2013 Parsel 66 msk. Bag. Bölüm	1/1	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Avcılar TİM - AVCILAR Mkt. 2013 Parsel 67 msk. Bag. Bölüm	1/1	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Avcılar TİM - AVCILAR Mkt. 2013 Parsel 68 msk. Bag. Bölüm	1/1	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Avcılar TİM - AVCILAR Mkt. 2013 Parsel 69 msk. Bag. Bölüm	1/1	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Avcılar TİM - AVCILAR Mkt. 2013 Parsel 70 msk. Bag. Bölüm	1/1	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Avcılar TİM - AVCILAR Mkt. 2013 Parsel 71 msk. Bag. Bölüm	1/1	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Avcılar TİM - AVCILAR Mkt. 2013 Parsel 72 msk. Bag. Bölüm	1/1	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Avcılar TİM - AVCILAR Mkt. 2013 Parsel 73 msk. Bag. Bölüm	1/1	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Avcılar TİM - AVCILAR Mkt. 2013 Parsel 74 msk. Bag. Bölüm	1/1	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Avcılar TİM - AVCILAR Mkt. 2013 Parsel 75 msk. Bag. Bölüm	1/1	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Avcılar TİM - AVCILAR Mkt. 2013 Parsel 76 msk. Bag. Bölüm	1/1	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Avcılar TİM - AVCILAR Mkt. 2013 Parsel 77 msk. Bag. Bölüm	1/1	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Avcılar TİM - AVCILAR Mkt. 2013 Parsel 78 msk. Bag. Bölüm	1/1	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Avcılar TİM - AVCILAR Mkt. 2013 Parsel 79 msk. Bag. Bölüm	1/1	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Avcılar TİM - AVCILAR Mkt. 2013 Parsel 80 msk. Bag. Bölüm	1/1	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Avcılar TİM - AVCILAR Mkt. 2013 Parsel 81 msk. Bag. Bölüm	1/1	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Avcılar TİM - AVCILAR Mkt. 2013 Parsel 82 msk. Bag. Bölüm	1/1	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Avcılar TİM - AVCILAR Mkt. 2013 Parsel 83 msk. Bag. Bölüm	1/1	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Avcılar TİM - AVCILAR Mkt. 2013 Parsel 84 msk. Bag. Bölüm	1/1	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Avcılar TİM - AVCILAR Mkt. 2013 Parsel 85 msk. Bag. Bölüm	1/1	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Avcılar TİM - AVCILAR Mkt. 2013 Parsel 86 msk. Bag. Bölüm	1/1	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Avcılar TİM - AVCILAR Mkt. 2013 Parsel 87 msk. Bag. Bölüm	1/1	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Avcılar TİM - AVCILAR Mkt. 2013 Parsel 88 msk. Bag. Bölüm	1/1	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Avcılar TİM - AVCILAR Mkt. 2013 Parsel 89 msk. Bag. Bölüm	1/1	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Avcılar TİM - AVCILAR Mkt. 2013 Parsel 90 msk. Bag. Bölüm	1/1	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Avcılar TİM - AVCILAR Mkt. 2013 Parsel 91 msk. Bag. Bölüm	1/1	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Avcılar TİM - AVCILAR Mkt. 2013 Parsel 92 msk. Bag. Bölüm	1/1	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Avcılar TİM - AVCILAR Mkt. 2013 Parsel 93 msk. Bag. Bölüm	1/1	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Avcılar TİM - AVCILAR Mkt. 2013 Parsel 94 msk. Bag. Bölüm	1/1	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Avcılar TİM - AVCILAR Mkt. 2013 Parsel 95 msk. Bag. Bölüm	1/1	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Avcılar TİM - AVCILAR Mkt. 2013 Parsel 96 msk. Bag. Bölüm	1/1	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Avcılar TİM - AVCILAR Mkt. 2013 Parsel 97 msk. Bag. Bölüm	1/1	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Avcılar TİM - AVCILAR Mkt. 2013 Parsel 98 msk. Bag. Bölüm	1/1	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Avcılar TİM - AVCILAR Mkt. 2013 Parsel 99 msk. Bag. Bölüm	1/1	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Avcılar TİM - AVCILAR Mkt. 2013 Parsel 100 msk. Bag. Bölüm	1/1	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940	1408/2009-17940

Şişli Sayı: 2020/12-34

SOM-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

28.12.2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Halaskargazi Caddesi Ebekızı 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
Mersis No : 34360323850000000000000000000000



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

Halaskargazi Caddesi Ebekızı 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

İpotekle Karşılıklı İşleme Bilgileri	İpotek No	İpotek Tutarı - Yür.	İpotek Tarihi - Yür.	İpotek Şehri - Yür.
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 65 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	2966000 TL	14/11/2018 - 22/07/18	14/11/2018 - 22/07/18
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 67 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	2966000 TL	14/11/2018 - 22/07/18	14/11/2018 - 22/07/18
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 69 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	2966000 TL	14/11/2018 - 22/07/18	14/11/2018 - 22/07/18
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 70 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	2966000 TL	14/11/2018 - 22/07/18	14/11/2018 - 22/07/18
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 68 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	2966000 TL	14/11/2018 - 22/07/18	14/11/2018 - 22/07/18
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 66 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	2966000 TL	14/11/2018 - 22/07/18	14/11/2018 - 22/07/18
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 64 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	2966000 TL	14/11/2018 - 22/07/18	14/11/2018 - 22/07/18
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 62 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	2966000 TL	14/11/2018 - 22/07/18	14/11/2018 - 22/07/18
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 63 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	2966000 TL	14/11/2018 - 22/07/18	14/11/2018 - 22/07/18
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 61 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	2966000 TL	14/11/2018 - 22/07/18	14/11/2018 - 22/07/18
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 59 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	2966000 TL	14/11/2018 - 22/07/18	14/11/2018 - 22/07/18
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 57 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	2966000 TL	14/11/2018 - 22/07/18	14/11/2018 - 22/07/18
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 55 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	2966000 TL	14/11/2018 - 22/07/18	14/11/2018 - 22/07/18
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 53 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	2966000 TL	14/11/2018 - 22/07/18	14/11/2018 - 22/07/18
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 51 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	2966000 TL	14/11/2018 - 22/07/18	14/11/2018 - 22/07/18
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 49 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	2966000 TL	14/11/2018 - 22/07/18	14/11/2018 - 22/07/18
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 47 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	2966000 TL	14/11/2018 - 22/07/18	14/11/2018 - 22/07/18
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 45 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	2966000 TL	14/11/2018 - 22/07/18	14/11/2018 - 22/07/18
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 43 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	2966000 TL	14/11/2018 - 22/07/18	14/11/2018 - 22/07/18
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 41 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	2966000 TL	14/11/2018 - 22/07/18	14/11/2018 - 22/07/18
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 39 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	2966000 TL	14/11/2018 - 22/07/18	14/11/2018 - 22/07/18
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 37 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	2966000 TL	14/11/2018 - 22/07/18	14/11/2018 - 22/07/18
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 35 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	2966000 TL	14/11/2018 - 22/07/18	14/11/2018 - 22/07/18
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 33 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	2966000 TL	14/11/2018 - 22/07/18	14/11/2018 - 22/07/18
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 31 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	2966000 TL	14/11/2018 - 22/07/18	14/11/2018 - 22/07/18
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 29 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	2966000 TL	14/11/2018 - 22/07/18	14/11/2018 - 22/07/18
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 27 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	2966000 TL	14/11/2018 - 22/07/18	14/11/2018 - 22/07/18
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 25 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	2966000 TL	14/11/2018 - 22/07/18	14/11/2018 - 22/07/18
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 23 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	2966000 TL	14/11/2018 - 22/07/18	14/11/2018 - 22/07/18
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 21 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	2966000 TL	14/11/2018 - 22/07/18	14/11/2018 - 22/07/18
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 19 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	2966000 TL	14/11/2018 - 22/07/18	14/11/2018 - 22/07/18
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 17 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	2966000 TL	14/11/2018 - 22/07/18	14/11/2018 - 22/07/18
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 15 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	2966000 TL	14/11/2018 - 22/07/18	14/11/2018 - 22/07/18
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 13 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	2966000 TL	14/11/2018 - 22/07/18	14/11/2018 - 22/07/18
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 11 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	2966000 TL	14/11/2018 - 22/07/18	14/11/2018 - 22/07/18
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 9 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	2966000 TL	14/11/2018 - 22/07/18	14/11/2018 - 22/07/18
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 7 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	2966000 TL	14/11/2018 - 22/07/18	14/11/2018 - 22/07/18
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 5 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	2966000 TL	14/11/2018 - 22/07/18	14/11/2018 - 22/07/18
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 3 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	2966000 TL	14/11/2018 - 22/07/18	14/11/2018 - 22/07/18
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20113 Parcel 1 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	2966000 TL	14/11/2018 - 22/07/18	14/11/2018 - 22/07/18

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.
Halaskargazi Caddesi Ebekızı 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
Page 145 of 183

SOM-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

28.12..2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.



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

Halaskargazi Caddesi Ebekızı 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

İnceleme Konusunda Şahıs/Belge	Şirket Pay/Oran	Beşerle Miktar	Medat Miktar	Ticari Tarih - Yıl	Ticari Sadele - Tarih - Yıl
Avçular TİM - AVÇULAR Mah. 20213 Parcel 63 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 2946000.00 TL	2946000.00 TL	14/11/2018 - 22873	
Avçular TİM - AVÇULAR Mah. 20213 Parcel 67 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 2946000.00 TL	2946000.00 TL	14/11/2018 - 22873	
Avçular TİM - AVÇULAR Mah. 20213 Parcel 69 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 2946000.00 TL	2946000.00 TL	14/11/2018 - 22873	
Avçular TİM - AVÇULAR Mah. 20213 Parcel 65 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 2946000.00 TL	2946000.00 TL	14/11/2018 - 22873	
Avçular TİM - AVÇULAR Mah. 20213 Parcel 66 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 2946000.00 TL	2946000.00 TL	14/11/2018 - 22873	
Avçular TİM - AVÇULAR Mah. 20213 Parcel 64 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 2946000.00 TL	2946000.00 TL	14/11/2018 - 22873	
Avçular TİM - AVÇULAR Mah. 20213 Parcel 62 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 2946000.00 TL	2946000.00 TL	14/11/2018 - 22873	
Avçular TİM - AVÇULAR Mah. 20213 Parcel 63 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 2946000.00 TL	2946000.00 TL	14/11/2018 - 22873	
Avçular TİM - AVÇULAR Mah. 20213 Parcel 64 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 2946000.00 TL	2946000.00 TL	14/11/2018 - 22873	
Avçular TİM - AVÇULAR Mah. 20213 Parcel 65 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 2946000.00 TL	2946000.00 TL	14/11/2018 - 22873	
Avçular TİM - AVÇULAR Mah. 20213 Parcel 66 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 2946000.00 TL	2946000.00 TL	14/11/2018 - 22873	
Avçular TİM - AVÇULAR Mah. 20213 Parcel 67 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 2946000.00 TL	2946000.00 TL	14/11/2018 - 22873	
Avçular TİM - AVÇULAR Mah. 20213 Parcel 68 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 2946000.00 TL	2946000.00 TL	14/11/2018 - 22873	
Avçular TİM - AVÇULAR Mah. 20213 Parcel 69 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 2946000.00 TL	2946000.00 TL	14/11/2018 - 22873	
Avçular TİM - AVÇULAR Mah. 20213 Parcel 61 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 2946000.00 TL	2946000.00 TL	14/11/2018 - 22873	
Avçular TİM - AVÇULAR Mah. 20213 Parcel 62 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 2946000.00 TL	2946000.00 TL	14/11/2018 - 22873	
Avçular TİM - AVÇULAR Mah. 20213 Parcel 63 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 2946000.00 TL	2946000.00 TL	14/11/2018 - 22873	
Avçular TİM - AVÇULAR Mah. 20213 Parcel 64 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 2946000.00 TL	2946000.00 TL	14/11/2018 - 22873	
Avçular TİM - AVÇULAR Mah. 20213 Parcel 65 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 2946000.00 TL	2946000.00 TL	14/11/2018 - 22873	
Avçular TİM - AVÇULAR Mah. 20213 Parcel 66 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 2946000.00 TL	2946000.00 TL	14/11/2018 - 22873	
Avçular TİM - AVÇULAR Mah. 20213 Parcel 67 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 2946000.00 TL	2946000.00 TL	14/11/2018 - 22873	
Avçular TİM - AVÇULAR Mah. 20213 Parcel 68 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 2946000.00 TL	2946000.00 TL	14/11/2018 - 22873	
Avçular TİM - AVÇULAR Mah. 20213 Parcel 69 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 2946000.00 TL	2946000.00 TL	14/11/2018 - 22873	

Şirket Kartı / Sayı: 24.12.2020 42 TL

SOM-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

28.12.2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
H. Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak
A Blok Kat:6 Şişli, İstanbul
Tel: +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax: +90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com
Mersis No : 34360430000000000001
Tic. Sic. No : 294600



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

Halaskargazi Caddesi Ebekızı 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

İspiteğin Kurumdağılımı (İspite Bağlı)	Tutarın Durumu	İspite Payı/Oran	Bağlı Kurum	Matrah/Borç	Teslim Tarihi - Yer	Teslim Şekli - Yer
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Parsel 15 m2/40 m/100 TL	171	171	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş.	2946000.00 TL	14/11/2018	23673
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Parsel 87 m2/40 m/100 TL	171	171	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş.	2946000.00 TL	14/11/2018	23673
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Parsel 60 m2/40 m/100 TL	171	171	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş.	2946000.00 TL	14/11/2018	23673
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Parsel 34 m2/40 m/100 TL	171	171	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş.	2946000.00 TL	14/11/2018	23673
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Parsel 80 m2/40 m/100 TL	171	171	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş.	2946000.00 TL	14/11/2018	23673
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Parsel 62 m2/40 m/100 TL	171	171	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş.	2946000.00 TL	14/11/2018	23673
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Parsel 87 m2/40 m/100 TL	171	171	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş.	2946000.00 TL	14/11/2018	23673
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Parsel 64 m2/40 m/100 TL	171	171	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş.	2946000.00 TL	14/11/2018	23673
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Parsel 56 m2/40 m/100 TL	171	171	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş.	2946000.00 TL	14/11/2018	23673
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Parsel 37 m2/40 m/100 TL	171	171	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş.	2946000.00 TL	14/11/2018	23673
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Parsel 38 m2/40 m/100 TL	171	171	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş.	2946000.00 TL	14/11/2018	23673
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Parsel 61 m2/40 m/100 TL	171	171	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş.	2946000.00 TL	14/11/2018	23673
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Parsel 44 m2/40 m/100 TL	171	171	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş.	2946000.00 TL	14/11/2018	23673
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Parsel 55 m2/40 m/100 TL	171	171	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş.	2946000.00 TL	14/11/2018	23673
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Parsel 29 m2/40 m/100 TL	171	171	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş.	2946000.00 TL	14/11/2018	23673
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Parsel 27 m2/40 m/100 TL	171	171	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş.	2946000.00 TL	14/11/2018	23673
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Parsel 55 m2/40 m/100 TL	171	171	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş.	2946000.00 TL	14/11/2018	23673
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Parsel 24 m2/40 m/100 TL	171	171	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş.	2946000.00 TL	14/11/2018	23673
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Parsel 21 m2/40 m/100 TL	171	171	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş.	2946000.00 TL	14/11/2018	23673
Avcılar TM - AVCILAR MAH. 20213 Parsel 22 m2/40 m/100 TL	171	171	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİET A.Ş.	2946000.00 TL	14/11/2018	23673

İspite Bağlı Durum: 24.12.2020 17:28

SOM-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
28.12..2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
Halaskargazi Caddesi Ebekızı 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
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. Cad. No: 233 51 54
Mersis No : 9454-3300-8664-8054



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

Halaskargazi Caddesi Ebekızı 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

İpoteklin Konusu/İpotek Bilgisi	Finans Yapı/Tipi	Borçlu Adı	Mutlak Borç	Tarih - Yer	Tarih - Yer
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 2013 Parcel 05 no.lu Bag. Bölgesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 2946000.00 TL	2946000.00 TL	14/11/2018 - 23/03	
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 2013 Parcel 07 no.lu Bag. Bölgesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 2946000.00 TL	2946000.00 TL	14/11/2018 - 23/03	
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 2013 Parcel 08 no.lu Bag. Bölgesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 2946000.00 TL	2946000.00 TL	14/11/2018 - 23/03	
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 2013 Parcel 09 no.lu Bag. Bölgesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 2946000.00 TL	2946000.00 TL	14/11/2018 - 23/03	
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 2013 Parcel 10 no.lu Bag. Bölgesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 2946000.00 TL	2946000.00 TL	14/11/2018 - 23/03	
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 2013 Parcel 11 no.lu Bag. Bölgesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 2946000.00 TL	2946000.00 TL	14/11/2018 - 23/03	
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 2013 Parcel 12 no.lu Bag. Bölgesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 2946000.00 TL	2946000.00 TL	14/11/2018 - 23/03	
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 2013 Parcel 13 no.lu Bag. Bölgesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 2946000.00 TL	2946000.00 TL	14/11/2018 - 23/03	
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 2013 Parcel 14 no.lu Bag. Bölgesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 2946000.00 TL	2946000.00 TL	14/11/2018 - 23/03	
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 2013 Parcel 15 no.lu Bag. Bölgesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 2946000.00 TL	2946000.00 TL	14/11/2018 - 23/03	
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 2013 Parcel 16 no.lu Bag. Bölgesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 2946000.00 TL	2946000.00 TL	14/11/2018 - 23/03	
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 2013 Parcel 17 no.lu Bag. Bölgesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 2946000.00 TL	2946000.00 TL	14/11/2018 - 23/03	
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 2013 Parcel 18 no.lu Bag. Bölgesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 2946000.00 TL	2946000.00 TL	14/11/2018 - 23/03	
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 2013 Parcel 19 no.lu Bag. Bölgesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 2946000.00 TL	2946000.00 TL	14/11/2018 - 23/03	
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 2013 Parcel 20 no.lu Bag. Bölgesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 2946000.00 TL	2946000.00 TL	14/11/2018 - 23/03	
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 2013 Parcel 21 no.lu Bag. Bölgesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 2946000.00 TL	2946000.00 TL	14/11/2018 - 23/03	
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 2013 Parcel 22 no.lu Bag. Bölgesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 2946000.00 TL	2946000.00 TL	14/11/2018 - 23/03	
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 2013 Parcel 23 no.lu Bag. Bölgesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 2946000.00 TL	2946000.00 TL	14/11/2018 - 23/03	

Şifre: Tm11/Revizyon: 24.12.2020 12:16

SOM-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
28.12.2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
Halaskargazi Caddesi Ebekızı 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

Page 157 of 183

Web: www.somdegerleme.com
Müşteriye Kayıtlı V.D. No: 231 91 39
Müşteri No: 9466-32-0-004-0050



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

Halaskargazi Caddesi Ebekızı 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

Avalar TM - AVCIKAY MAH. 2013 Parsel 14 no.lu Bağ.Dahilce	1/1	AZTİK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ İÇİN ALIŞT. A.Ş. 29660000 TL.	16/12/2018 - 22/13
Avalar TM - AVCIKAY MAH. 2013 Parsel 18 no.lu Bağ.Dahilce	1/1	AZTİK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ İÇİN ALIŞT. A.Ş. 29660000 TL.	16/12/2018 - 22/13
Avalar TM - AVCIKAY MAH. 2013 Parsel 13 no.lu Bağ.Dahilce	1/1	AZTİK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ İÇİN ALIŞT. A.Ş. 29660000 TL.	16/12/2018 - 22/13
İstekli Bilgi S/2/1 Avalar			
Dikkatler			

TAŞINMAZA AİT YAPU KAYDI (Avalar Mahallesi için Detaylı - 30/11/2017)			
Zemin Tipi Zemin No İl / İlçe Kısım Adı Mülk / Köy Adı Mevki C/2 / Sayfa No Kayıt Durumu	: : K1 İçişleri : 25664193 : İSTANBUL/AVCIKAY : Avalar TM : AVCIKAY MAH. : 444 / 100 : 444 / 100 : AVALAR	: : 0,00 m ² : YENİ ALAN Dışı NİLEM İÇİNDE, NİLEM BÖLÜMLERİ İÇİN GERÇEKLEŞİYOR. : 10/11/2017M / - (Bağ.Dah.No:14) : 752400 : DOKKAN	

TAŞINMAZ ŞİRH / BEYAN / İRTİFAK	
ŞİRH Alınan Y. PLAN NO: 34/1995	Tarih - Yevmiye Tarih - Şehit - Tarih - Yev

TAŞINMAZ ÜRÜNLERİ İÇİN ALIŞT. A.Ş.	
ŞİRH Alınan Y. PLAN NO: 34/1995	Tarih - Yevmiye Tarih - Şehit - Tarih - Yev

İstekli Bilgi S/2/1 Avalar	Müşteri Kimliği Eve	19950000 TL.	1/10	F.B.K.	14082000 - 17400	URUNLER İÇİN ALIŞT. A.Ş.	YOK
				1/10	14082000 - 17400	URUNLER İÇİN ALIŞT. A.Ş.	YOK

TAŞINMAZ ÜRÜNLERİ İÇİN ALIŞT. A.Ş.	
ŞİRH Alınan Y. PLAN NO: 34/1995	Tarih - Yevmiye Tarih - Şehit - Tarih - Yev

SOM-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
28.12..2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.
Halaskargazi Cad. E:6 Kat:6
A Blok K:6 Osmanbey Şişli İstanbul
Tic Sic No: 271809/030
Mecidiyeköy V.D. 338 / 003 2-9
Mersis No : 9454-3320000124-8256



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

Halaskargazi Caddesi Ebekızı 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

İşin Adı	İlk Kuruluş Tarihi	İlk Kuruluş Yılı	İlk Kuruluş Yeri	İlk Kuruluş No	İlk Kuruluş Yeri	İlk Kuruluş Tarihi	İlk Kuruluş Yeri
AVCILAR Mah. 20113 Parcel 03 no.lu Bağ Bldi	171	171	14002004	171	14002004	171	14002004
AVCILAR Mah. 20113 Parcel 07 no.lu Bağ Bldi	171	171	14002004	171	14002004	171	14002004
AVCILAR Mah. 20113 Parcel 09 no.lu Bağ Bldi	171	171	14002004	171	14002004	171	14002004
AVCILAR Mah. 20113 Parcel 11 no.lu Bağ Bldi	171	171	14002004	171	14002004	171	14002004
AVCILAR Mah. 20113 Parcel 13 no.lu Bağ Bldi	171	171	14002004	171	14002004	171	14002004
AVCILAR Mah. 20113 Parcel 15 no.lu Bağ Bldi	171	171	14002004	171	14002004	171	14002004
AVCILAR Mah. 20113 Parcel 17 no.lu Bağ Bldi	171	171	14002004	171	14002004	171	14002004
AVCILAR Mah. 20113 Parcel 19 no.lu Bağ Bldi	171	171	14002004	171	14002004	171	14002004
AVCILAR Mah. 20113 Parcel 21 no.lu Bağ Bldi	171	171	14002004	171	14002004	171	14002004
AVCILAR Mah. 20113 Parcel 23 no.lu Bağ Bldi	171	171	14002004	171	14002004	171	14002004
AVCILAR Mah. 20113 Parcel 25 no.lu Bağ Bldi	171	171	14002004	171	14002004	171	14002004
AVCILAR Mah. 20113 Parcel 27 no.lu Bağ Bldi	171	171	14002004	171	14002004	171	14002004
AVCILAR Mah. 20113 Parcel 29 no.lu Bağ Bldi	171	171	14002004	171	14002004	171	14002004
AVCILAR Mah. 20113 Parcel 31 no.lu Bağ Bldi	171	171	14002004	171	14002004	171	14002004
AVCILAR Mah. 20113 Parcel 33 no.lu Bağ Bldi	171	171	14002004	171	14002004	171	14002004
AVCILAR Mah. 20113 Parcel 35 no.lu Bağ Bldi	171	171	14002004	171	14002004	171	14002004
AVCILAR Mah. 20113 Parcel 37 no.lu Bağ Bldi	171	171	14002004	171	14002004	171	14002004
AVCILAR Mah. 20113 Parcel 39 no.lu Bağ Bldi	171	171	14002004	171	14002004	171	14002004
AVCILAR Mah. 20113 Parcel 41 no.lu Bağ Bldi	171	171	14002004	171	14002004	171	14002004
AVCILAR Mah. 20113 Parcel 43 no.lu Bağ Bldi	171	171	14002004	171	14002004	171	14002004

171

SOM-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

28.12..2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılmaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
Halaskargazi Caddesi Ebekızı 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
Mersis No : 9454 3300 0001 5000 1000 0001

Page 159 of 183



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

Halaskargazi Caddesi Ebekızı 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

İşlem No	İşlem Tarihi - Yer	İşlem İçeriği	Değer	Yatırım Türü	Yatırım Yılı	Yatırım Yeri
AVCILAR TİM - AVCILAR MAH. 20213 Parcel 05 m2/1 Bağ Bölümü	14/11/2018 - 22873	AVCILAR MAH. 20213 Parcel 05 m2/1 Bağ Bölümü	2960000 TL	171	20213	05
AVCILAR TİM - AVCILAR MAH. 20213 Parcel 06 m2/1 Bağ Bölümü	14/11/2018 - 22873	AVCILAR MAH. 20213 Parcel 06 m2/1 Bağ Bölümü	2960000 TL	171	20213	06
AVCILAR TİM - AVCILAR MAH. 20213 Parcel 07 m2/1 Bağ Bölümü	14/11/2018 - 22873	AVCILAR MAH. 20213 Parcel 07 m2/1 Bağ Bölümü	2960000 TL	171	20213	07
AVCILAR TİM - AVCILAR MAH. 20213 Parcel 08 m2/1 Bağ Bölümü	14/11/2018 - 22873	AVCILAR MAH. 20213 Parcel 08 m2/1 Bağ Bölümü	2960000 TL	171	20213	08
AVCILAR TİM - AVCILAR MAH. 20213 Parcel 09 m2/1 Bağ Bölümü	14/11/2018 - 22873	AVCILAR MAH. 20213 Parcel 09 m2/1 Bağ Bölümü	2960000 TL	171	20213	09
AVCILAR TİM - AVCILAR MAH. 20213 Parcel 10 m2/1 Bağ Bölümü	14/11/2018 - 22873	AVCILAR MAH. 20213 Parcel 10 m2/1 Bağ Bölümü	2960000 TL	171	20213	10
AVCILAR TİM - AVCILAR MAH. 20213 Parcel 11 m2/1 Bağ Bölümü	14/11/2018 - 22873	AVCILAR MAH. 20213 Parcel 11 m2/1 Bağ Bölümü	2960000 TL	171	20213	11
AVCILAR TİM - AVCILAR MAH. 20213 Parcel 12 m2/1 Bağ Bölümü	14/11/2018 - 22873	AVCILAR MAH. 20213 Parcel 12 m2/1 Bağ Bölümü	2960000 TL	171	20213	12
AVCILAR TİM - AVCILAR MAH. 20213 Parcel 13 m2/1 Bağ Bölümü	14/11/2018 - 22873	AVCILAR MAH. 20213 Parcel 13 m2/1 Bağ Bölümü	2960000 TL	171	20213	13
AVCILAR TİM - AVCILAR MAH. 20213 Parcel 14 m2/1 Bağ Bölümü	14/11/2018 - 22873	AVCILAR MAH. 20213 Parcel 14 m2/1 Bağ Bölümü	2960000 TL	171	20213	14
AVCILAR TİM - AVCILAR MAH. 20213 Parcel 15 m2/1 Bağ Bölümü	14/11/2018 - 22873	AVCILAR MAH. 20213 Parcel 15 m2/1 Bağ Bölümü	2960000 TL	171	20213	15
AVCILAR TİM - AVCILAR MAH. 20213 Parcel 16 m2/1 Bağ Bölümü	14/11/2018 - 22873	AVCILAR MAH. 20213 Parcel 16 m2/1 Bağ Bölümü	2960000 TL	171	20213	16
AVCILAR TİM - AVCILAR MAH. 20213 Parcel 17 m2/1 Bağ Bölümü	14/11/2018 - 22873	AVCILAR MAH. 20213 Parcel 17 m2/1 Bağ Bölümü	2960000 TL	171	20213	17
AVCILAR TİM - AVCILAR MAH. 20213 Parcel 18 m2/1 Bağ Bölümü	14/11/2018 - 22873	AVCILAR MAH. 20213 Parcel 18 m2/1 Bağ Bölümü	2960000 TL	171	20213	18
AVCILAR TİM - AVCILAR MAH. 20213 Parcel 19 m2/1 Bağ Bölümü	14/11/2018 - 22873	AVCILAR MAH. 20213 Parcel 19 m2/1 Bağ Bölümü	2960000 TL	171	20213	19
AVCILAR TİM - AVCILAR MAH. 20213 Parcel 20 m2/1 Bağ Bölümü	14/11/2018 - 22873	AVCILAR MAH. 20213 Parcel 20 m2/1 Bağ Bölümü	2960000 TL	171	20213	20
AVCILAR TİM - AVCILAR MAH. 20213 Parcel 21 m2/1 Bağ Bölümü	14/11/2018 - 22873	AVCILAR MAH. 20213 Parcel 21 m2/1 Bağ Bölümü	2960000 TL	171	20213	21
AVCILAR TİM - AVCILAR MAH. 20213 Parcel 22 m2/1 Bağ Bölümü	14/11/2018 - 22873	AVCILAR MAH. 20213 Parcel 22 m2/1 Bağ Bölümü	2960000 TL	171	20213	22

180

SOM-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

28.12..2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.
Halkaskargazi Cad. Ebeğözü Sokak Kat:6
A Blok K.6 Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel : +90 212 233 51 54 - 233 52 54
Fax : +90 212 231 91 39
www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. No: 249
Mersis No : 04560022800002492558

Page 163 of 183



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

Halaskargazi Caddesi Ebekızı 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

Avcılar TM - AVCIKLAR Mah. 2013 Parcel 14 no.lu	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLEMİ İCARET A.Ş. 29660000 TL	14.12.2011 - 23/11
Bag. Bilinen			
Avcılar TM - AVCIKLAR Mah. 2013 Parcel 8 no.lu	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLEMİ İCARET A.Ş. 29660000 TL	14.12.2011 - 23/11
Bag. Bilinen			
Avcılar TM - AVCIKLAR Mah. 2013 Parcel 13 no.lu	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLEMİ İCARET A.Ş. 29660000 TL	14.12.2011 - 23/11
Bag. Bilinen			
İpotek Bilgi			
Şirket			
Tarihli Hukuk - Tarih - Yer			

TASINMAZA AIT TAPU KAYDI (Aidat Maddeler için Detaylı - Şel var)	
Adet/Parsel : **	
Yerleşim : 0,00 m2	
Alan Top. Mikdarı : YERİ ALANI DİR GÜLEN KENDİR, KÜSME ÖLÇÜLERİ KİM ÇELİCİLERDİR	
Mülk/Kat/Giriş - B.Ş. No : / / BODURUM / - (Paç. No) No /0	
Alan Pay/Fraiz : 302400	
Paç. B.Ş. No/Şah : DÜSKAN	
Kayıt Durumu : Abit	

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK	
Şirket Adı : Y. PLANI 04/04/1995	
İçerik : MÜLKİYET MÜLKÜLERİ	
Statü No : 12595763	
Statü Adı : AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLEMİ İCARET A.Ş.	
Statü No : 12595763	
Statü Adı : AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLEMİ İCARET A.Ş.	

İpotek	
Alan No : 0N-2354	
Alan Adı : TÜRK İÇİŞİLERİ BANKASI	
Alan No : 198500000 TL	
Alan Adı : A.B. Vahitpaşa Şişli Şubesi	
Alan No : 198500000 TL	
Alan Adı : A.B. Vahitpaşa Şişli Şubesi	

SOM-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
28.12.2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
Halaskargazi Caddesi Ebekızı 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
Mersis No : 94543300000000010001
Page 162 of 183



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

Halaskargazi Caddesi Ebekızı 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

İspatın Konusu/Şirket Hissesi	Alınan Pay/Payda	Borçlu Adres	Matrah Pay	Ticaret Sicil No	Ticari Sicil No
Avçular TM - AVÇULAR MAK. 2013 Pansol 65 no lu Bağ. BİSİM	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARİYAT A.Ş. 1945000 00 TL	1945000 00 TL	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Avçular TM - AVÇULAR MAK. 2013 Pansol 67 no lu Bağ. BİSİM	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARİYAT A.Ş. 1945000 00 TL	1945000 00 TL	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Avçular TM - AVÇULAR MAK. 2013 Pansol 69 no lu Bağ. BİSİM	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARİYAT A.Ş. 1945000 00 TL	1945000 00 TL	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Avçular TM - AVÇULAR MAK. 2013 Pansol 59 no lu Bağ. BİSİM	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARİYAT A.Ş. 1945000 00 TL	1945000 00 TL	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Avçular TM - AVÇULAR MAK. 2013 Pansol 68 no lu Bağ. BİSİM	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARİYAT A.Ş. 1945000 00 TL	1945000 00 TL	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Avçular TM - AVÇULAR MAK. 2013 Pansol 62 no lu Bağ. BİSİM	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARİYAT A.Ş. 1945000 00 TL	1945000 00 TL	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Avçular TM - AVÇULAR MAK. 2013 Pansol 63 no lu Bağ. BİSİM	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARİYAT A.Ş. 1945000 00 TL	1945000 00 TL	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Avçular TM - AVÇULAR MAK. 2013 Pansol 64 no lu Bağ. BİSİM	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARİYAT A.Ş. 1945000 00 TL	1945000 00 TL	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Avçular TM - AVÇULAR MAK. 2013 Pansol 37 no lu Bağ. BİSİM	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARİYAT A.Ş. 1945000 00 TL	1945000 00 TL	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Avçular TM - AVÇULAR MAK. 2013 Pansol 38 no lu Bağ. BİSİM	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARİYAT A.Ş. 1945000 00 TL	1945000 00 TL	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Avçular TM - AVÇULAR MAK. 2013 Pansol 61 no lu Bağ. BİSİM	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARİYAT A.Ş. 1945000 00 TL	1945000 00 TL	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Avçular TM - AVÇULAR MAK. 2013 Pansol 34 no lu Bağ. BİSİM	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARİYAT A.Ş. 1945000 00 TL	1945000 00 TL	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Avçular TM - AVÇULAR MAK. 2013 Pansol 53 no lu Bağ. BİSİM	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARİYAT A.Ş. 1945000 00 TL	1945000 00 TL	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Avçular TM - AVÇULAR MAK. 2013 Pansol 39 no lu Bağ. BİSİM	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARİYAT A.Ş. 1945000 00 TL	1945000 00 TL	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Avçular TM - AVÇULAR MAK. 2013 Pansol 27 no lu Bağ. BİSİM	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARİYAT A.Ş. 1945000 00 TL	1945000 00 TL	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Avçular TM - AVÇULAR MAK. 2013 Pansol 35 no lu Bağ. BİSİM	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARİYAT A.Ş. 1945000 00 TL	1945000 00 TL	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Avçular TM - AVÇULAR MAK. 2013 Pansol 21 no lu Bağ. BİSİM	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARİYAT A.Ş. 1945000 00 TL	1945000 00 TL	1408/2009-17940	1408/2009-17940
Avçular TM - AVÇULAR MAK. 2013 Pansol 32 no lu Bağ. BİSİM	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÖRNEKLERİ TİCARİYAT A.Ş. 1945000 00 TL	1945000 00 TL	1408/2009-17940	1408/2009-17940

Şirket Tarihli / Sayı : 28.12.2020 / 12-10

SOM-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

28.12..2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
Halaskargazi Caddesi Ebekızı 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
Mersis No : 9454-3321-8144-6294



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

Halaskargazi Caddesi Ebekızı 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

Avalı Tm - Avukatın Adı	2013 Perak 11 no.lu	171	AZTEK TEKNOLOJİ VE TİCARET A.Ş. 1450690 TL	100/200-1940			
Avukat Tm - Avukatın Adı	2013 Perak 8 no.lu	171	AZTEK TEKNOLOJİ VE TİCARET A.Ş. 1450690 TL	100/200-1940			
Avukat Tm - Avukatın Adı	2013 Perak 11 no.lu	171	AZTEK TEKNOLOJİ VE TİCARET A.Ş. 1450690 TL	100/200-1940			
İpotek G/Öl Mevzuatı							
İpotek							
Açıklama							
Düzenleyen							
Alınan	Müddet	Bedel	Paçe	Borçlunun Adı	Tarih - Yeri	Şirket	SÖZ / Notlar
(RN: 3344) YÖRE HİSSELERİ BANKASI A.Ş. Yargılamaları Bölümü Sicil No: 18938613872	Esas	246500000 TL	575 dağlam 2/0	F B K.	14/11/2018 - 22/11	AZTEK TEKNOLOJİ VE TİCARET A.Ş.	Var

Ekim Tarihli / Sayı: 34 12 8078 87 76

SOM-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
28.12..2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
Halaskargazi Caddesi Ebekızı 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
Mersis No : 94540332986243000000

Page 184 of 183



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

Halaskargazi Caddesi Ebekızı 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

İpotekli Konunun Bilgi	İflah Durumu	Şirket Adı	Banka Adı	Tic. Sic. No.	Tic. Sic. No.
Avcılar TİM - AVCILAR Mah. 2013 Panel 65 no.lu Bag. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİYAT A.Ş.	2966000 00 TL	14112018-23873	
Avcılar TİM - AVCILAR Mah. 2013 Panel 67 no.lu Bag. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİYAT A.Ş.	2966000 00 TL	14112018-23873	
Avcılar TİM - AVCILAR Mah. 2013 Panel 68 no.lu Bag. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİYAT A.Ş.	2966000 00 TL	14112018-23873	
Avcılar TİM - AVCILAR Mah. 2013 Panel 59 no.lu Bag. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİYAT A.Ş.	2966000 00 TL	14112018-23873	
Avcılar TİM - AVCILAR Mah. 2013 Panel 68 no.lu Bag. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİYAT A.Ş.	2966000 00 TL	14112018-23873	
Avcılar TİM - AVCILAR Mah. 2013 Panel 62 no.lu Bag. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİYAT A.Ş.	2966000 00 TL	14112018-23873	
Avcılar TİM - AVCILAR Mah. 2013 Panel 63 no.lu Bag. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİYAT A.Ş.	2966000 00 TL	14112018-23873	
Avcılar TİM - AVCILAR Mah. 2013 Panel 64 no.lu Bag. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİYAT A.Ş.	2966000 00 TL	14112018-23873	
Avcılar TİM - AVCILAR Mah. 2013 Panel 56 no.lu Bag. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİYAT A.Ş.	2966000 00 TL	14112018-23873	
Avcılar TİM - AVCILAR Mah. 2013 Panel 37 no.lu Bag. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİYAT A.Ş.	2966000 00 TL	14112018-23873	
Avcılar TİM - AVCILAR Mah. 2013 Panel 58 no.lu Bag. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİYAT A.Ş.	2966000 00 TL	14112018-23873	
Avcılar TİM - AVCILAR Mah. 2013 Panel 61 no.lu Bag. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİYAT A.Ş.	2966000 00 TL	14112018-23873	
Avcılar TİM - AVCILAR Mah. 2013 Panel 54 no.lu Bag. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİYAT A.Ş.	2966000 00 TL	14112018-23873	
Avcılar TİM - AVCILAR Mah. 2013 Panel 57 no.lu Bag. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİYAT A.Ş.	2966000 00 TL	14112018-23873	
Avcılar TİM - AVCILAR Mah. 2013 Panel 58 no.lu Bag. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİYAT A.Ş.	2966000 00 TL	14112018-23873	
Avcılar TİM - AVCILAR Mah. 2013 Panel 21 no.lu Bag. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİYAT A.Ş.	2966000 00 TL	14112018-23873	
Avcılar TİM - AVCILAR Mah. 2013 Panel 28 no.lu Bag. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİYAT A.Ş.	2966000 00 TL	14112018-23873	
Avcılar TİM - AVCILAR Mah. 2013 Panel 21 no.lu Bag. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİYAT A.Ş.	2966000 00 TL	14112018-23873	
Avcılar TİM - AVCILAR Mah. 2013 Panel 22 no.lu Bag. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİYAT A.Ş.	2966000 00 TL	14112018-23873	

Rapor Tarihi : 26.11.2020 12:24

SOM-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

28.12..2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
A Blok K:6 Osmanbey Şişli İstanbul
Tel: 0212 233 51 54 - 0212 233 52 54
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy / 34363 Üsküdar / İstanbul
Mersis No : 94540323000000000001



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

Halaskargazi Caddesi Ebekızı 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

Ticari Durum	İstisna Payı/Parçaya	Şirketin Adı	Mülk No	Ticari Durum - Yür.	Ticari Durum - Yür.
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 2013 Parçel 05 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİYET A.Ş.	1903000 00 TL	1408/2009-17940	
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 2013 Parçel 07 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİYET A.Ş.	1903000 00 TL	1408/2009-17940	
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 2013 Parçel 09 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİYET A.Ş.	1903000 00 TL	1408/2009-17940	
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 2013 Parçel 19 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİYET A.Ş.	1903000 00 TL	1408/2009-17940	
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 2013 Parçel 04 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİYET A.Ş.	1903000 00 TL	1408/2009-17940	
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 2013 Parçel 06 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİYET A.Ş.	1903000 00 TL	1408/2009-17940	
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 2013 Parçel 08 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİYET A.Ş.	1903000 00 TL	1408/2009-17940	
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 2013 Parçel 10 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİYET A.Ş.	1903000 00 TL	1408/2009-17940	
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 2013 Parçel 11 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİYET A.Ş.	1903000 00 TL	1408/2009-17940	
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 2013 Parçel 12 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİYET A.Ş.	1903000 00 TL	1408/2009-17940	
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 2013 Parçel 13 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİYET A.Ş.	1903000 00 TL	1408/2009-17940	
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 2013 Parçel 14 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİYET A.Ş.	1903000 00 TL	1408/2009-17940	
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 2013 Parçel 15 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİYET A.Ş.	1903000 00 TL	1408/2009-17940	
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 2013 Parçel 16 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİYET A.Ş.	1903000 00 TL	1408/2009-17940	
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 2013 Parçel 17 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİYET A.Ş.	1903000 00 TL	1408/2009-17940	
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 2013 Parçel 18 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİYET A.Ş.	1903000 00 TL	1408/2009-17940	
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 2013 Parçel 20 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİYET A.Ş.	1903000 00 TL	1408/2009-17940	
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 2013 Parçel 21 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİYET A.Ş.	1903000 00 TL	1408/2009-17940	
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 2013 Parçel 22 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİYET A.Ş.	1903000 00 TL	1408/2009-17940	
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 2013 Parçel 23 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİYET A.Ş.	1903000 00 TL	1408/2009-17940	
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 2013 Parçel 24 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİYET A.Ş.	1903000 00 TL	1408/2009-17940	
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 2013 Parçel 25 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARİYET A.Ş.	1903000 00 TL	1408/2009-17940	

Şirketin Kayıtlı Adresi: 28.12.2020 11:36

SOM-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

28.12..2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARİYET A.Ş.
Halaskargazi Caddesi Ebekızı 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
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 533 0003 2-19
Mersis No : 9454 3000 0001 24 0258



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

Halaskargazi Caddesi Ebekızı 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

İptismlerle Karşılaştırma İşleme Bilgileri	Yatırımın Tanımlaması	Winnin Pay/Provb.ı	Borçlanma Modu:	Maddi Birey	Yatırım Tarih - Yeri,	Terimin Sıklığı - Tarihi - Yeri
Avukat TM - AVUÇLAR Mah. 20213 Parcel 03 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2946000.00 TL	14/11/2018 - 22873	
Avukat TM - AVUÇLAR Mah. 20213 Parcel 07 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2946000.00 TL	14/11/2018 - 22873	
Avukat TM - AVUÇLAR Mah. 20213 Parcel 09 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2946000.00 TL	14/11/2018 - 22873	
Avukat TM - AVUÇLAR Mah. 20213 Parcel 29 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2946000.00 TL	14/11/2018 - 22873	
Avukat TM - AVUÇLAR Mah. 20213 Parcel 01 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2946000.00 TL	14/11/2018 - 22873	
Avukat TM - AVUÇLAR Mah. 20213 Parcel 02 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2946000.00 TL	14/11/2018 - 22873	
Avukat TM - AVUÇLAR Mah. 20213 Parcel 05 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2946000.00 TL	14/11/2018 - 22873	
Avukat TM - AVUÇLAR Mah. 20213 Parcel 06 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2946000.00 TL	14/11/2018 - 22873	
Avukat TM - AVUÇLAR Mah. 20213 Parcel 08 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2946000.00 TL	14/11/2018 - 22873	
Avukat TM - AVUÇLAR Mah. 20213 Parcel 14 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2946000.00 TL	14/11/2018 - 22873	
Avukat TM - AVUÇLAR Mah. 20213 Parcel 15 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2946000.00 TL	14/11/2018 - 22873	
Avukat TM - AVUÇLAR Mah. 20213 Parcel 16 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2946000.00 TL	14/11/2018 - 22873	
Avukat TM - AVUÇLAR Mah. 20213 Parcel 17 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2946000.00 TL	14/11/2018 - 22873	
Avukat TM - AVUÇLAR Mah. 20213 Parcel 18 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2946000.00 TL	14/11/2018 - 22873	
Avukat TM - AVUÇLAR Mah. 20213 Parcel 19 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2946000.00 TL	14/11/2018 - 22873	
Avukat TM - AVUÇLAR Mah. 20213 Parcel 20 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2946000.00 TL	14/11/2018 - 22873	
Avukat TM - AVUÇLAR Mah. 20213 Parcel 21 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2946000.00 TL	14/11/2018 - 22873	
Avukat TM - AVUÇLAR Mah. 20213 Parcel 22 no.lu Bağ. Bölüm	1/1	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2946000.00 TL	14/11/2018 - 22873	

Şirket Yönetim Kurulu / Sayın : 2012.3029.12.26

SOM-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

28.12.2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel: 0212 259 51 54 - 233 52 54
Fax: 0212 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Meridyen Meydanı Kat: 6/6
Meris No : 9459193-3-0224-3258

Page 169 of 183

Şirket Yönetim Kurulu / Sayın : 2012.3029.12.26



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

Halaskargazi Caddesi Ebekızı 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

Ancular TİM - AVUCULAR Mah. 20211 Fesih (4 mah)	17/1	AZİTİK TEKNOLOJİ ÖRGANİZASYON VE TİCARİYAT A.Ş. 2966000 00 TL	14/11/2018 - 23/07/19
Ancular TİM - AVUCULAR Mah. 202115 Fesih (8 mah) <th>17/1</th> <td>AZİTİK TEKNOLOJİ ÖRGANİZASYON VE TİCARİYAT A.Ş. 2966000 00 TL</td> <td>14/11/2018 - 23/07/19</td>	17/1	AZİTİK TEKNOLOJİ ÖRGANİZASYON VE TİCARİYAT A.Ş. 2966000 00 TL	14/11/2018 - 23/07/19
Ancular TİM - AVUCULAR Mah. 20211 Fesih (5 mah) <th>17/1</th> <td>AZİTİK TEKNOLOJİ ÖRGANİZASYON VE TİCARİYAT A.Ş. 2966000 00 TL</td> <td>14/11/2018 - 23/07/19</td>	17/1	AZİTİK TEKNOLOJİ ÖRGANİZASYON VE TİCARİYAT A.Ş. 2966000 00 TL	14/11/2018 - 23/07/19
BİREYSEL SİP/1 Sığır			
İP/01			
Araklı			
Plak			
Tarih/İstisna			
Tarih/İstisna - Tarih - Yer			
Düğümler			

* Teslim edilen veriler ve beyanlar saht elektronik ortamda tutulmaktadır.

Beyanname No: 403192
Fatura No: 1002
Kayıtlıdır.
2020/10/06

Rapor Tarihi : 06.10.2020 12:46

SOM-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
28.12..2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
Page 170 of 183
Halaskargazi Cad. Epeköy Sok. No: 3 Blok
A Blok Kat:6 Osmanbey, Şişli, İSTANBUL
Tic. Sic. No: 270977 / Ş. Sic. No: 270977 / 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Mediye Köyü / V.D. 699 0000 249
Mersis No : 94540302300002490000

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 Ebekızı 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-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
28.12..2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.
Page 172 of 183
Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak, 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
Mecidiyeköy V.D. 693 0500 249
Mersis No: 9454-3323-6624-8258



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

Halaskargazi Caddesi Ebekızı 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-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

28.12..2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.
H. İskargazi Caddesi Ebekızı Sokak Kat:6
A Blok K:6 Osmanbey Şişli İSTANBUL
Tel:0212 233 51 54 - 233 52 54
Fax:0212 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com
Mersis No: 340101332386248256

Page 173 of 183

8.3. RAPORU İMZALAYAN GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLARININ GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANS ÖRNEKLERİ VE TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ TARAFINDAN VERİLEN MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİNİN ÖRNEKLERİ



Tarih: 01.12.2019 No: 411103

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulundan "Sermaye Piyasasında Faaliyet Gösterenler İçin Lisanslama ve Sicil Tutulması İlgili Esaslar Hakkında Tebliğ" (SPB-128-7) uyarınca

Kazım AKKAYA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Lisanslama Genel Müdürü


Taha ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 01.10.2019 Belge No: 2019-01.1703

Sayın Kazım AKKAYA
(T.C. Kimlik No: 37189065334 - Lisans No: 411103)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Dönük KARGI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



Tarih: 31.05.2017 No: 42867

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyet Gösterenler İçin Lisanslama ve Sicil Tutulması İlgili Esaslar Hakkında Tebliğ" uyarınca

Fatma BÜYÜKBAŞ UMUT

Tebliğlerimi 1. kez okudum. Tebliğinizi almaya hak kazanıyorum.


Fatma BÜYÜKBAŞ UMUT
GENEL MÜDÜR


Taha ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 04.10.2019 Belge No: 2019-01.1712

Sayın Fatma BÜYÜKBAŞ UMUT
(T.C. Kimlik No: 29021513270 - Lisans No: 400527)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Dönük KARGI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



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

Halaskargazi Caddesi Ebekızı 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 (2009)
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 kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Bu değerlendirme çalışmasını hazırlamaya yeterli mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu,
- ✓ Değerlemesi yapılan mülkün konumu ve türü hakkında daha önceden deneyimli olduğumuzu,
- ✓ Bu rapora konu olan gayrimenkulleri Değerleme Uzmanının şahsen yerinde incelediğini,
- ✓ Bu raporun hazırlanmasında, raporda belirtilenler dışında hiç kimsenin mesleki bir yardımda 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 faydalanılarak Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlandığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu mülklerle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının hazırlandığı 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 edeceklere, mülkü kiralamak isteyenlerle güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimizin bulunmadığını,
- ✓ Bu görevin tamamlanması için aldığımız hizmet bedelinin değer takdirinin miktarına, öngörülen bir sonucun elde edilmesine, değerlemenin tasarlanan kullanımı 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 içeriğinde ifade edilen gayrimenkulün bizzat ziyaret edilerek, incelenmesi ve gözlenmesi üzerine oluşturulduğunu, SOM Değerleme A.Ş. Değerleme uzmanlarının, işbu çalışma teslim edildikten sonra mülke yapılan eklentiler 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 faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate 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 kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları – 2017'ye göre değer esasları ve değerlendirme yaklaşımları 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 bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgilili 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 gerekli görülen tutardır.

Makul Değer

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgilili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyatıdır.

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, ayrı ayrı 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

ifade eden niteliklerini yansıtacağından, pazar değerinden farklı olacaktır. İlgili hakların toplamının da üzerindeki ilave değer genellikle "birleşme değeri" olarak nitelendirilir.

Tasfiye Değeri

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

Tasfiye değeri iki farklı varsayılan kullanım dahilinde belirlenebilir:

- (a) normal bir pazarlama dönemine sahip düzenli bir işlem
- (b) kısaltılmış bir pazarlama dönemine sahip zorlama bir işlem

Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

Piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı olmak üzere üç farklı temel değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. UDES-2017'ye göre değerlendirme yaklaşımları aşağıdaki gibi tanımlanmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMI

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda yöntemin yeterliliği irdelenmelidir.

Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

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

- (a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
(b) 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 tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır.

Gelirlerin indirgenmesi yaklaşımına göre;

-Direkt Kapitalizasyon

-Gelirlerin Kapitalizasyonu

diyebileceğimiz iki yöntem temelde mülkün getirdiği gelirlerin öngörülmesi ve kabullerle gelecek yıllarda elde edeceği gelirlerin günümüze getirilmesi temeline kuruludur.

Direkt Kapitalizasyon: *Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, 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 getirisi 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 düşülerek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir iskonto oranı kullanımıyla 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 olanaklı, 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 beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi

yapılır. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarda ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Projenin geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiki verileri, mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunularak, projenin performans tahmini yapılır. Projenin net bugünkü değer hesabı, gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile yapılır. Geliştirme yöntemi ile mülkün 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, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır. 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 kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. 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 kullanım olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir. Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye 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 yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/ımar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- 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 üretilmeyeceği dikkate alınır.

KİRA ÇARPANI 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 değerlemesi (fiyat tespiti) yapılmış diğer taşınmazların brüt gelir çarpanlarının aritmetik ortalaması alınarak hesaplanır. Yani değerlemede kullanılacak çarpan, diğer taşınmazlara ilişkin verilerden elde edilen ortalama bir katsayıdır. Kira çarpanı mülkün satılabilir değerinin aylık kira değerine bölünmesi ile elde edilir. Bir gayrimenkulün brüt gelir çarpanı yöntemiyle değerlemesinin yapılabilmesi için, ortalama brüt gelir çarpanının yanı sıra, o gayrimenkulün ortalama yıllık brüt gelirinin de doğru bir biçimde hesaplanması gerekmektedir.