

AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİC. AŞ.

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

**8 ADET DÜKKAN 14 ADET BÜRO
DEĞERLEME RAPORU**

(APPRAISAL REPORT)

SOM-2112-38417

İSTANBUL, 24.01.2022

20 *Yıl*

İstanbul, 24.01.2022

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

Konu : Değerleme Raporu SOM-2112-38417

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 durumuyla ve güncel piyasa şartlarında, 24.01.2022 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	305.000	4.	57	41,5	BÜRO	305.000
1.B	14	37,5	DÜKKAN	1.510.000	4.	58	52,5	BÜRO	385.000
1.B	15	19,5	DÜKKAN	800.000	4.	59	106,5	BÜRO	805.000
ZEMİN	21	22,5	DÜKKAN	210.000	4.	60	105	BÜRO	825.000
ZEMİN	22	10	DÜKKAN	115.000	4.	61	84	BÜRO	630.000
ZEMİN	27	37	DÜKKAN	360.000	5.	62	84	BÜRO	630.000
ZEMİN	28	37,5	DÜKKAN	360.000	5.	63	105	BÜRO	795.000
ZEMİN	29	19,5	DÜKKAN	205.000	5.	64	90	BÜRO	655.000
4.	54	84	BÜRO	630.000	5.	65	41,5	BÜRO	305.000
4.	55	105	BÜRO	795.000	5.	67	106,5	BÜRO	805.000
4.	56	90	BÜRO	655.000	5.	69	84	BÜRO	630.000
TOPLAM DEĞER									12.715.000 TL

olarak tahmin 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	9
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	11
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	47
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	69
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ	77
7. SONUÇ	79
8. RAPOR EKLERİ	80
9. ÖZGEÇMİŞLER	168
10. UYGUNLUK BEYANI	169
11. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	170

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

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş. 30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
A Blok K.6 Osmanbey, Şişli / İSTANBUL
Tel: 212 233 51 54 Faks: 0212 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 893 0000 249
Mersis No : 9454-3723-8624-8258

KABULLER VE KISITLAMALAR - GİRİŞ

Bu rapor, Aztek Teknoloji Ürünleri Tic. A.Ş.'nin 24.12.2021 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 Aztek Teknoloji Ürünleri Tic. AŞ'nin bağımsız denetim raporlarında kullanılması amacı ile pazar değerinin tespit edilmesidir.

Konu taşınmazlar SOM Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri Ticaret AŞ. 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 AŞ. 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 AŞ'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, irtifak 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 takdiri yapılmıştır.
- ✓ Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir. Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edinilebildiği 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 değerlerin 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.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

REAL ESTATE APPRAISAL REPORT

1. RAPOR BİLGİLERİ

(INFORMATION ABOUT REPORT)

1.1. RAPORUN TARİHİ

24.01.2022

1.2. RAPORUN NUMARASI

SOM-2112-38417

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
30.12.2021	31.12.2022	05.12.2022	31.12.2021	24.01.2022

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 30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-REV-2 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 taşınmaz ile ilgili aşağıda özellikleri belirtilen değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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

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



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

Halaskargazi Caddesi 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

	Rapor 3
Raporun tarihi	14.06.2021
Raporun referans nosu / sayısı	SOM-2105-38017
Değerlemeyi yapan değerlendirme uzmanlarının ad ve soyadları	Değerleme Uzmanı Kazım AKKAYA Sorumlu Değerleme Uzmanı Fatma Büyükbaş UMUT
Değer tarihi	31.03.2021
Değerleme faaliyeti sonrası ulaşılan nihai değerlerin bağlı olduğu varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar	Değerleme konusu 8 adet dükkan 14 adet bürodur, taşınmaz yerinde ve iskan belgesinde tek bağımsız bölümlü hastanedir, değerlemede tapuya tescil edilmiş olan kat irtifakına esas proje (8 adet dükkan + 14 adet büro) dikkate alınmış olup 31..03.2021 tarihli değeri takdir edilmiştir.
Nihai değer takdiri	6.860.000 TL

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. KURULUŞUN UNVANI VE ADRESİ

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

Halaskargazi Cad. Ebe Kızı Sok. Sosko İş Merkezi A Blok Kat:6 34363 Osmanbey Şişli İstanbul, Türkiye
Telefon: +90 212 233 51 54 Faks: +90 212 231 91 39

www.somdegerleme.com – info@somdegerleme.com

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

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Aztek Teknoloji Ürünleri Tic. A.Ş. 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

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

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

30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-REV-1 ref.nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılmaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.
Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sok. Sosko İş Mrk.
A Blok K.6 Osmanbey, Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 233 51 54 Faks: 0212 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 893 0000 249
Mersis No : 9454-3323-6624-8258

Page 9 of 175

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 dışardan 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)

İli	: 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	: -		

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)

*Takis kayıtlarında ada parsel ve yüzölçümü hanesi yazılmamıştır.

TABLO 1

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



KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE 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

05.01.2022 tarihinde ve saat 14:05 itibariyle 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		

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

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyelenebilir, çoğaltılamaz.

Page 13 of 175

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Halaskargazi Cad. Ebekızı Sk. Sosko İş Mrk.
A Blok K:6 Osmanbey, Şişli / İSTANBUL
Tel:0212 233 51 54 Faks:0212 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 893 0000 249
Mersis No : 9454-3323-8674-8258

Erkan Özmen
Y. Mimar
Oda 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(seminkat+5normal kat)BAK dükkan-konut ins.
3903/24953 sayı 22.12.1993 tarihli makbuz ile harç ödenmiştir.

Süreyya ÜLGER PUSUN HALLAĞ Muhlis YARLIĞAŞ S. Zeki AKTAŞ M. Emin ÖZTÜRK
Ruh. Mdr. Teknik El. İmar Şefi İmar Müdürü İmar Müdürü
22.12.93

Erkan Özmen
Y. Mimar
Oda Sicil. 17370

94/2555-H=18.50mt.irtifalı yerde 21.12.1993 gün ve 93/9004 sayılı tasdikli proje-
nin 26.4.1994 gün ve 2555 sayılı tasdikli proje ile 3.Bod+2.Bod+1.Bod+emin ka-
tın TADILATI içindir.Harcı 9.10.1994 gün ve 11267 sayılı makbuz ile tahsil edil-
miştir.

İ. PERKTAŞ HÜSEYİN AYDOS BİLAL ÖZERTAN S. ZEKİ AKTAŞ M. EMİN ÖZTÜRK
Rt. Teknik Eleman İmar Şefi İmar Müdürü İmar Müdürü
21.2.95

Sabri Özgür
Tebrikat

TADILAT 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 TADILATI içindir.
Harcı 17.10.1995 gün ve 26712 sayılı makbuz ile tahsil edilmiştir.
NOT: İSKAN ALANI 4631m2 dir.

İ. PERKTAŞ FARUK HÜGE BİLAL ÖZERTAN S. ZEKİ AKTAŞ M. EMİN ÖZTÜRK
Rt. Teknik Eleman İmar Şefi İmar Müdürü İmar Müdürü

[Handwritten signature]

T.C.
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
AVCILAR
İmar Müdürlüğü

Sayı : 95/5634

ÖZEL AVCILAR HAYAT HASTAHANESİ
Yapı Sahibi
Müracaat Tarihi : 18.10.1995
Muayene Tarihi : 18.10.1995

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapının Adresi	Pafta	Ada	Parsel	Tes. Pro. tasdik tarih ve sayısı	Mim. Pro. tasdi tarih ve sayısı	Yapı ruhsat 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	13.9.1991 5-24 22.12.1993 5-24 21.2.1995 5-24 17.10.1995 5-24

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

Not:
EMİNÖNÜ Vergi Dairesi Müdürlüğü'nün 19.10.1995 gün ve 26912-E10 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 kontrolunda İmar mevzuatına uygun olduğu görülmüştür.
İmar Kanunu'nun 16. maddesine ve Belediye Teknik Talimatnamesine göre yapıyı mahallen tetkik eden Fen Sağlık mensubu memurlar:

Fen Elemanları
Tek El
F. SEVİNG MUTLUGÜN
7.11.1995

M. SEVİN MUTLUGÜN

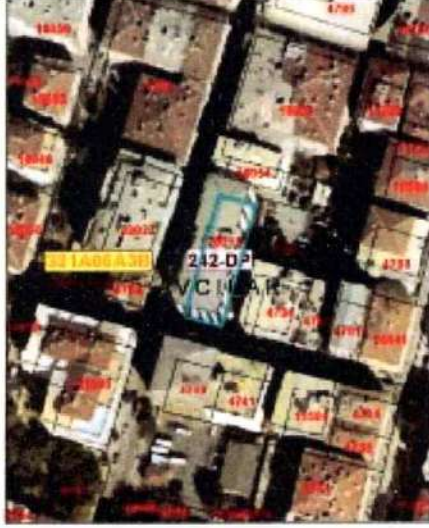

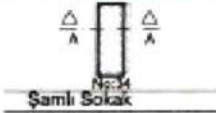
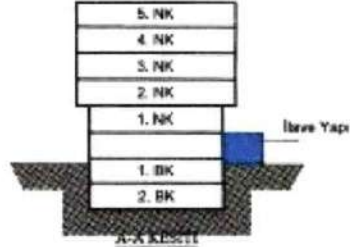


Sabit Eleman
M. SEVİN MUTLUGÜN

İşbu rapor 18.10.1995 tarih 95/5634 sayılı yapı kontrol raporu ile
tutarından tazmin olunmuştur.

İskan Büro Şefi
BİLAL MUTLUGÜN

Müdür Muavini
SALİM MUTLUGÜN
8.11.1995

8.11.1995

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR MÜDÜRLÜĞÜ		5216 SAYILI YASAYA GÖRE DÜZENLENEN ARAZİ ÇALIŞMASI TESPİT FORMU	
İLÇE	AVCILAR	MAL SAHİBİ	
ADRES	MERKEZ MAHALLESİ Şamlı Sokak No:34	YÜKLENİCİ	
FAFTA	27	YAPI DENETİM	
ADA	D	RUHSAT TAR.	RUHSAT
PARSEL	20213	GÖRÜLDÜ <input type="checkbox"/>	GÖRÜLMEDİ <input checked="" type="checkbox"/>
		VAR : <input type="checkbox"/>	PROJE
		YDK : <input checked="" type="checkbox"/>	GÖRÜLDÜ <input type="checkbox"/>
			GÖRÜLMEDİ <input checked="" type="checkbox"/>
YAPININ DURUMU: Söz konusu yerde yapılan mahallen içtikle 2BK+ZK+5NK seviyesindeki yapının zemin katına ilave 4 x 35 metre ebatlarında imalat yapıldığı tespit edilmiştir.			
			
			
5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 11. maddesi uyarınca teknik edilmiş izne ruhsatın tespiti yapılmıştır. Takiben bir adet inçiler Belediye Başkanlığına gönderilerek usul işlemlere başlanmıştır ve neticeden İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın bilgi verilmesi gerektirir olup bu neticeden bilgilerinize tarafımca iletilmiş ve iletilecektir.			
Teknik Eleman Ferhat TABAK İnşaat Mühendisi		Tarih 14.09.2010	
		Teknik Eleman Şenfe KORKMAZ İnşaat Mühendisi	
			



T.C.
AVCILAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-68097862-754-59052
Konu : İmar İşleri

30.12.2021

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

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

İlgi yazı ile belirtilen Avcılar İlçesi, Merkez Mah., 27 pafta, 20213 parsel sayılı yer; 28/08/2008 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Avcılar Uygulama Planına gelen 07/12/2019 tasdik tarihli, Merkez, Ambarlı, Cihangir ve Denizköşkler Mahallesi İmarlı Alan İçinde Kalan Muhtelif Parsellere Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde, blok nizam, yükseklik en çok 6 kat, hmax.: 20 m. yapılaşma şartlarında "T1 (Ticaret)" alanında kalmaktadır.

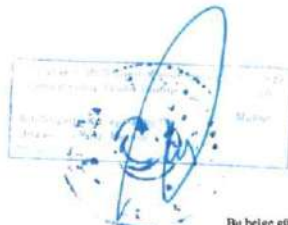
İmar işlem dosyası incelendiğinde söz konusu yerde bulunan yapıya düzenlenen yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinin mevcut olduğu görülmüş olup yazımız ekinde tarafınıza sunulmuştur.

Yapının yapı denetimini gerçekleştiren yapı denetim kuruluşu bilgileri saptanamamış olup, herhangi bir zabıt, encümen kararı mevcut değildir.

Bilgilerinize arz ederim.

Suat EKTİREN
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek :
1- Yapı ruhsatı.pdf
2- Yapı kullanma izin belgesi.pdf



Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

[R:2460163]

Doğrulama Kodu : 35023

Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/avcilar-belgediyesi-ebys>

Ambarlı Mah. Nam Süleymanoğlu Sok No 10 Avcılar / İSTANBUL

Bilgi için Dilek ALBAYRAK

Telefon No: 444 69 89

Faks No:

Keş Adresi: avcilarbelgediyesi@is01.kep.tr

Peşraj Müdürü

e-Posta: imar@avcilar.bel.tr

İnternet Adresi: www.avcilar.bel.tr



SOM-2112-38417
Form-040 / Rev. 1
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

30.12.2021 tarihli SOM-TD1-2412371-REV.1 ref.nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokağı / İSTANBUL

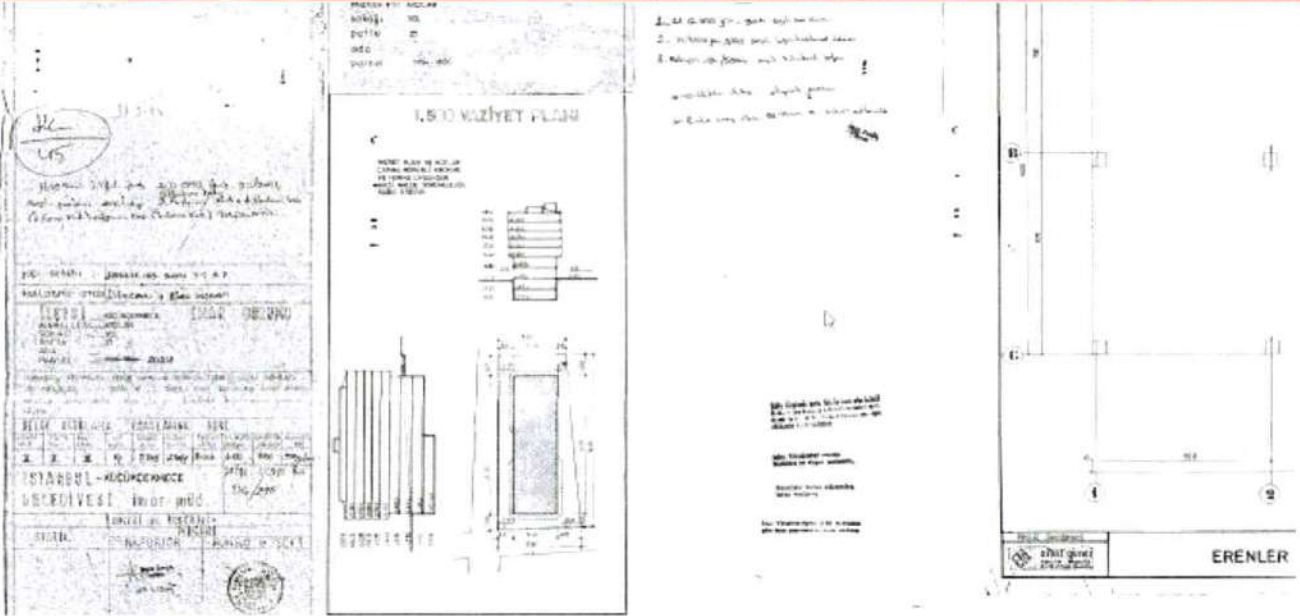
A Blok 6/3 Osmanbey, Şişli / İSTANBUL

Telefon: 0212 233 51 54 Faks: 0212 231 91 39

Web: www.somdegerleme.com

Mediye Köyü V.D. 893 0000 249

Mersis No: 0454 3302 8006 8255



1 2

BAGIMSIZ BÖLÜM LİSTE BEYANI

634 sayılı kat mülkiyeti kanununun 12. maddesi gereğince kat
irtifakını istediğimize İstanbul ili Avcılar ilçesi .27 pafta,
20217 parsel sayılı gayrimenkul üzerine inşaa olunan binanın
bağımsız bölümlerini gösterir listesidir.

BAGIMSIZ BÖLÜMLER:

NO	KAT'I	NİTELİK	EKLENTİ	ARSA PAVİ	MALİKLERİ	
1	2.	Bodrum	Dükkan	---	54/2400	Fatma Yakamerçan
2	"	"	"	---	8/2400	"
3	"	"	"	Deplü	83/2400	Erenler İnş.Sn.Tic.A.Ş.
4	1.	Bodrum	"	---	166/2400	Mehmet Sacit.Yakamerçan
5	"	"	"	---	140/2400	Fatma Yakamerçan
6	"	"	"	---	130/2400	Erenler İnş.Sn.Tic.A.Ş.
7	"	"	Çay Duası	---	125/2400	"
8	"	"	Dükkan	---	130/2400	"
9	"	"	"	---	142/2400	Mükerrre Bedriye Apkin
10	"	"	"	---	150/2400	Erenler İnş.Sn.Tic.A.Ş.

Ortalama Kapat

50	"	"	"
51	"	"	"
52	"	"	"
53	"	"	"
54	4.	NormalKat	"
55	"	"	"
56	"	"	"
57	"	"	"
58	"	"	"
59	"	"	"
60	"	"	"
61	"	"	"
62	5.	NormalKat	"
63	Mimarî Proje Özel Bilgileri		
64	Kullanım	Dükkan	"
65	Mutahhif	AVCILAR	"
		Ada No 0	"



Ortala

Kapat



Yıl	Yarıyıl	Yıl	Yarıyıl	Yıl	Yarıyıl	Yıl	Yarıyıl	Yıl	Yarıyıl	Yıl	Yarıyıl
52	5	52	5	52	5	52	5	52	5	52	5
49	"	49	"	49	"	49	"	49	"	49	"
50	"	50	"	50	"	50	"	50	"	50	"
51	"	51	"	51	"	51	"	51	"	51	"
52	"	52	"	52	"	52	"	52	"	52	"
53	"	53	"	53	"	53	"	53	"	53	"
54	4. NormalKat	54	4. NormalKat	54	4. NormalKat	54	4. NormalKat	54	4. NormalKat	54	4. NormalKat
55	"	55	"	55	"	55	"	55	"	55	"
56	"	56	"	56	"	56	"	56	"	56	"
57	"	57	"	57	"	57	"	57	"	57	"

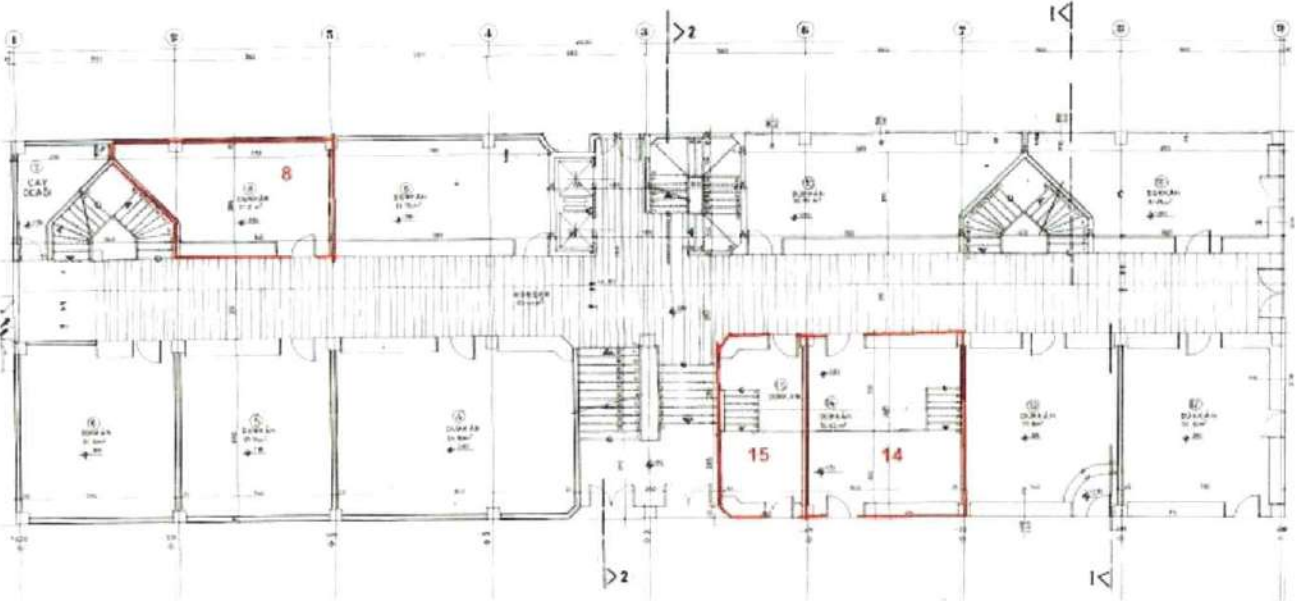
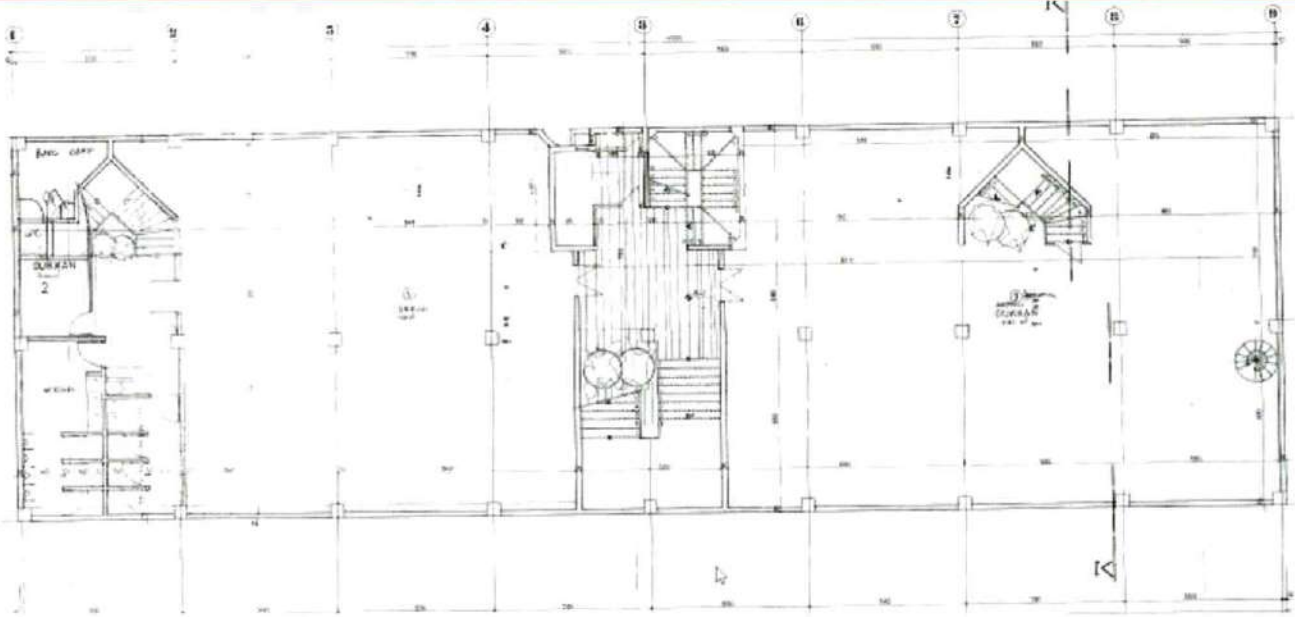


Ortala

Kapat



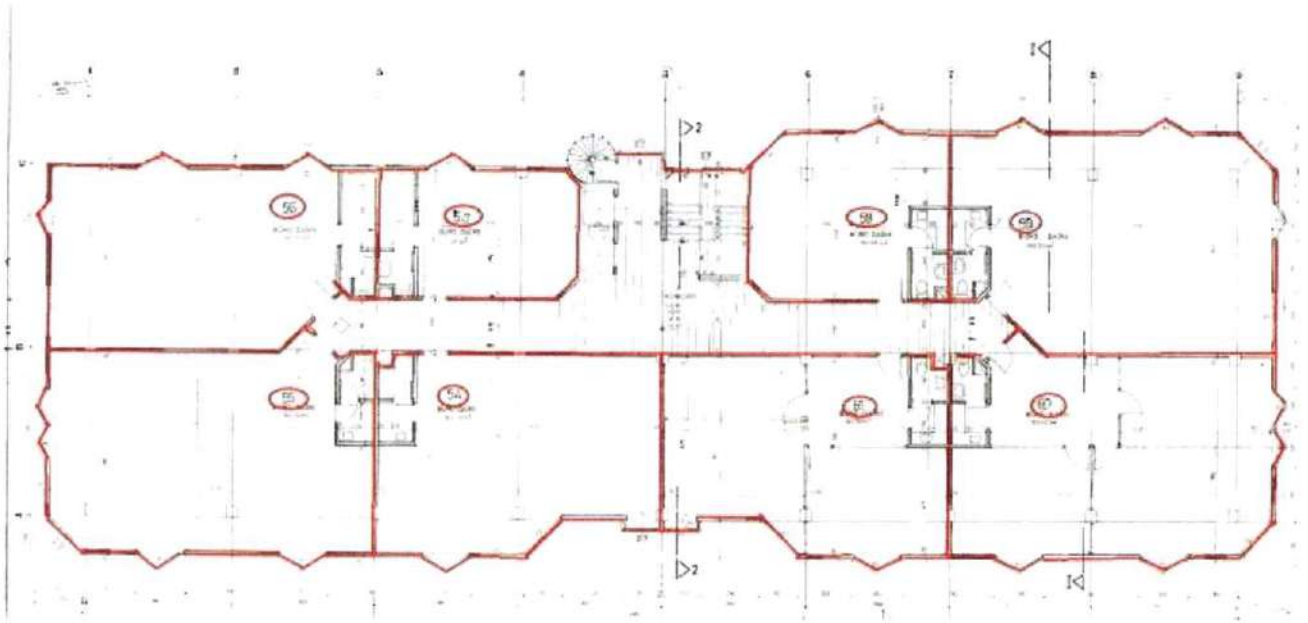
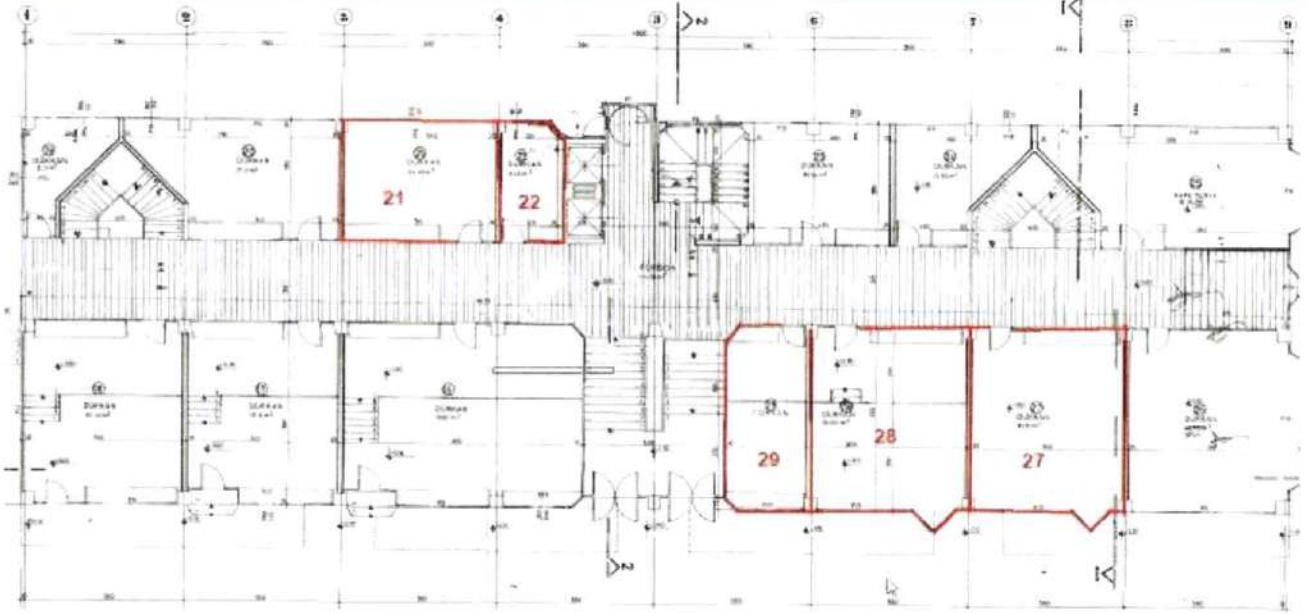
Yıl	Yarıyıl	Yıl	Yarıyıl	Yıl	Yarıyıl	Yıl	Yarıyıl	Yıl	Yarıyıl	Yıl	Yarıyıl
54	4. NormalKat	54	4. NormalKat	54	4. NormalKat	54	4. NormalKat	54	4. NormalKat	54	4. NormalKat
55	"	55	"	55	"	55	"	55	"	55	"
56	"	56	"	56	"	56	"	56	"	56	"
57	"	57	"	57	"	57	"	57	"	57	"
58	"	58	"	58	"	58	"	58	"	58	"
59	"	59	"	59	"	59	"	59	"	59	"
60	"	60	"	60	"	60	"	60	"	60	"
61	"	61	"	61	"	61	"	61	"	61	"
62	3. NormalKat	62	3. NormalKat	62	3. NormalKat	62	3. NormalKat	62	3. NormalKat	62	3. NormalKat
63	"	63	"	63	"	63	"	63	"	63	"
64	"	64	"	64	"	64	"	64	"	64	"
65	"	65	"	65	"	65	"	65	"	65	"
66	"	66	"	66	"	66	"	66	"	66	"
67	"	67	"	67	"	67	"	67	"	67	"
68	"	68	"	68	"	68	"	68	"	68	"
69	"	69	"	69	"	69	"	69	"	69	"





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

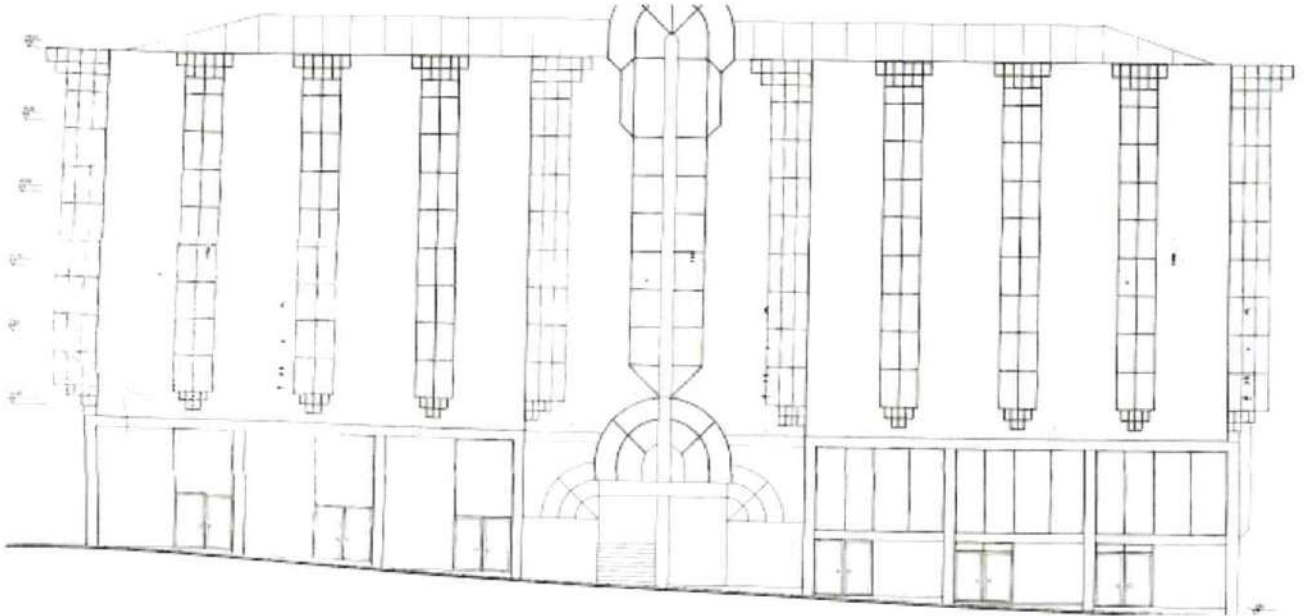
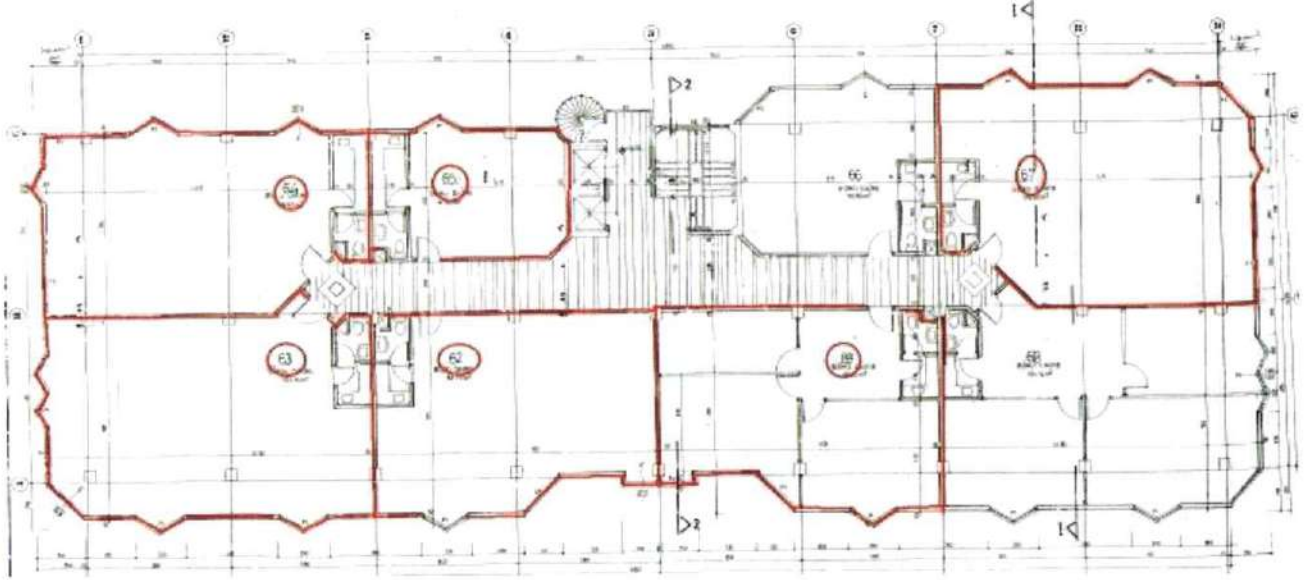
Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com



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

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş. tarafından hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.
A Blok, Kat:6, Osmanbey, Şişli / İSTANBUL
Tel :+90(212) 233 51 54 - Faks:0212 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 893 0000 249
Mersis No : 9454-3323-8624-8258



SOM-2112-39417

Form:040/09/03

PR:007

VE

30.12.2021 tarihli

30.12.2021 tarihli

30.12.2021 tarihli

30.12.2021 tarihli

30.12.2021 tarihli

30.12.2021 tarihli

30.12.2021 tarihli

30.12.2021 tarihli

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokağı / Şişli / İstanbul

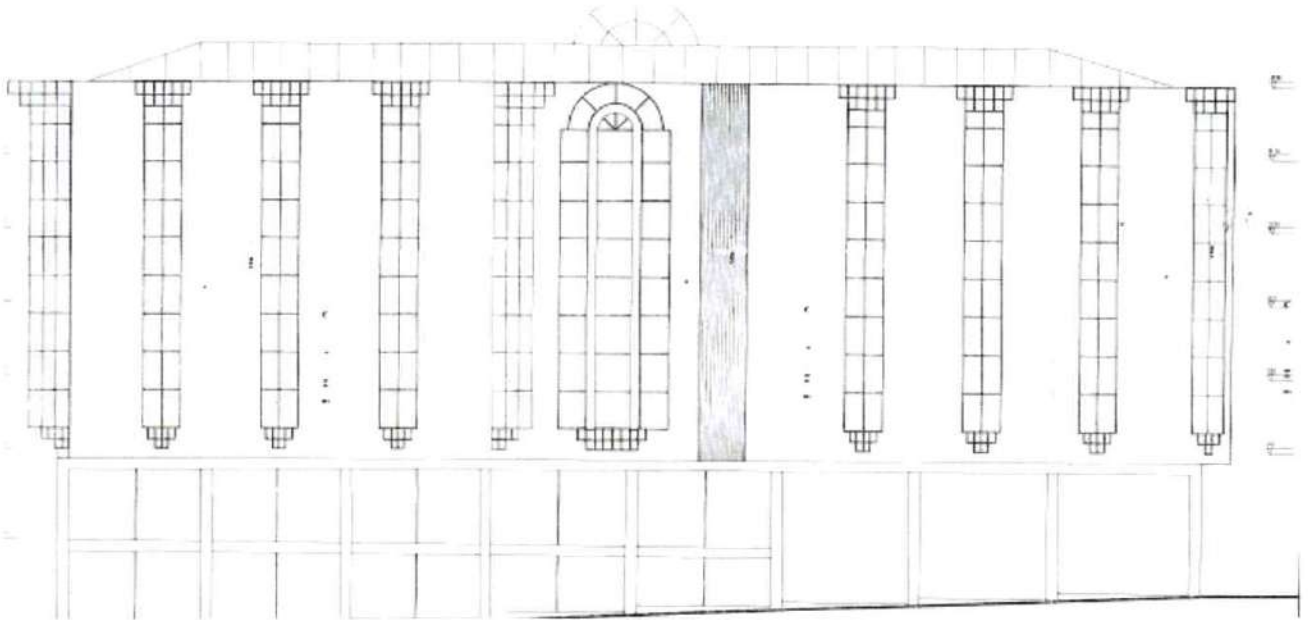
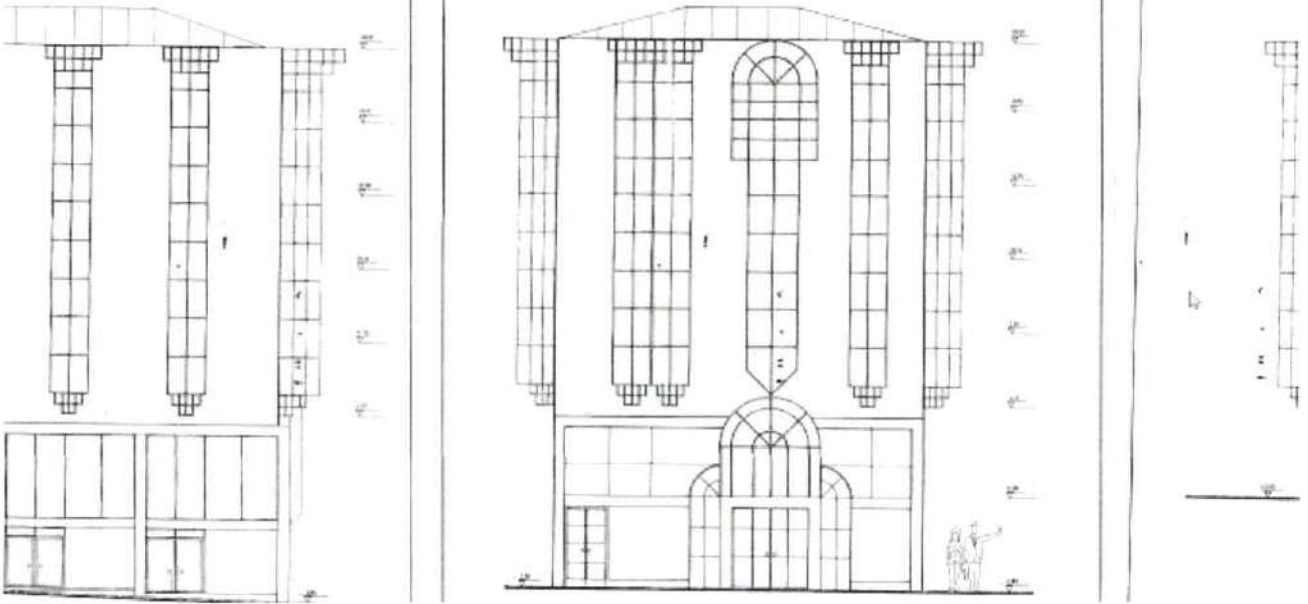
A Blok Kat:6 Osmanbey, Şişli / İSTANBUL

Tel: +90 (212) 233 51 54 - Faks: 0212 231 91 39

Web: www.somdegerleme.com

Mecidiyeköy V.D. 893 0000 249

M.İs. No : 9454-3323-8624-8258



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

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

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

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

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

3.4. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

AÇIKLAMALAR

İmar Planı Hakkında Bilgiler

Avcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre değerlemeye konu mülkün yer aldığı parsel; 1:1000 ölçekli, 28.08.2008 tasdik tarihli, "Avcılar Uygulama İmar Planı"nda gelen 07.12.2019 tasdik tarihli Merkez, Ambarlı Cihangir ve Denizköşkler Mahallesi imarlı alan içinde kalan muhtelif parsellere ait 1/000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde; 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 tevit 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

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.

AÇIKLAMA:

Plan Notları

İSTANBUL İLİ AVCILAR İLÇESİ 28.08.2008 ONANLI 1/1000 ÖLÇEKLİ AVCILAR 4. ve 5. BÖLGE (D100 GÜNEY) 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 Müdürlüğüne 15.05.2001 tarihinde onanan Rapora ve eki paftalara bağlı olacaktır.

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 kalmıkları yapılacak sondaj ve jeofizik çalışmalar 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 belirlenmiş jeolojik alan bölgeleme şartlarından birine uyulacaktır.
- ✓ d- Raporda getirilen bölgeleme alanlarında; parsel bazında elde edilecek ayrıntılı zemin etütlerinin ortaya koyacağı tedbirlerle 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 edilmelidir. Ayrıca korozyona karşın 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 genelgesi 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 İskân 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 "Sulak 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 Taşıım 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 Triaj 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 Müdürlüğünün 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, ANSI 31.8 Standardına göre inşa edilmiş Doğal Gaz Ana İletim Hatları için, Boru Hattı eksenine göre 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 ekseni 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 bulunduran, 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 bulunduran, 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 dinamik patlamalarının doğal gaz boru hattına olan emniyet mesafesi 200 m'den az olmamak üzere hesap edilir.
- ✓ — Doğal Gaz Boru Hatlarının deniz içerisinde geçen kısımlarında boru hattının 400 m. Sağ ve 400 m. Sol tarafında gemilerin demirmesi, her türlü balık avcılığı yapılması, deniz dibinde her türlü araştırma yapılması, denizden veya kıyıdan kum alınması, yük boşaltılması, gemi trafiğine açık her türlü iskele ve benzeri tesis yapılması yasaktır.
- ✓ — Boru hattının geçtiği akarsularda boru hattına 400 m. mesafe içinde kum alınması, kum ocağı açılması BOTAŞ iznine tabidir.
- ✓ — Trafolar kamulaştırma şeridinde 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 yayımlanarak 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 Başkanlığı'nın 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 Başkanlığı'nın 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 alanına 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, Tesizat, Otopark vb.) olarak kullanılacaktır.

Kamu Özel Sağlık alanlarında birden fazla bodrum kat yapılabilir ve iskan 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; tretuar 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 belirlenen 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 yüksekliğine bağlı kalmarak 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 kalmarak 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 parselasyon 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 bütünlük olarak düzenlenecek mevzii imar planı kararına göre uygulama yapılacak "Özel Proje Alanı"dır.

43-Günöbirlik Tesis Alanlarında; İnşaat alanı TAKS; 0,05'i 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 planı 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-Planda "S" simgesi ile gösterilen alanlarda mahreç bu doğrultuda alınacaktır.

TİCARET (TALİ 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 Fıruzköy 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 Fıruzköy Bulvarında bu tür alanlarda verilen simgeler geçerli olacaktır.

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

3-Ticaret alanlarında; Büro, İşhanı, Lokanta, Çarşı, Çok Katlı Mağaza, Banka, Finans Kurumları ve perakende ticarete yönelik alışveriş birimleri gibi fonksiyonlu yapılar yapılabilir.

4- T1 ile gösterilen Ticaret alanlarında Max H; 12.50 m.dir.
T2 ile gösterilen Ticaret alanlarında Max H; 12.50 m.dir. T2 ile gösterilen Ticaret alanlarında alt katlar ticaret, üst katlar konut olarak kullanılabilir. T2. Alanlarında Rezidans yapılabilir.
T3 ile gösterilen Ticaret alanlarında E; 1.20'dir. Emsal hesabı net parsel üzerinden yapılacaktır.

5-Arazi ve Arsa Düzenlemesi getirilen T+H alanlarında Emsal yine net parsel üzerinden 1.20 olup; minimum parsel büyüklüğü 500 m2 dir. Bu alanlardaki parsellasyonda zorunluluk nedeniyle %10 tolerans payı göz önünde tutulabilir.

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

Ancak; bu tür alanlarda, Ulaşım Planlama Daire Başkanlığı ilgili biriminin görüşüne göre geçi yapılacak olup; eğitim, sağlık, kültür ve sosyal yapılarla ilgili olarak, ilgili yönetmeliğin belirlediği minimum parsel büyüklüğünü sağlamak ve donatı alanları standartlarına uymak şartıyla; özel eğitim tesisi için İl Millî Eğitim Müdürlüğü'nün, özel sağlık tesisi için İl Sağlık Müdürlüğü'nün; kültür tesisleri için de İl Kültür Müdürlüğü'nün uygun görüşüne göre söz konusu yapılar gerçekleştirilebilecektir.

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

KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI

1-Küçük sanayi alanlarında E:0.80 olmak üzere; hiçbir şekilde kirleticiliği olmayan küçük ölçekli imalat sanayi özellikleri taşıyan (giyim eşyaları, oyuncak yapımı, ekmek-pasta, şekerleme vb) küçük ölçekli sanayiler yer alabilir.

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

DEPOLAMA ALANLARI

Bu alanlar TEAŞ, EÜAŞ, POAŞ ve benzeri kurumlar tarafından kullanılan alanlardır.

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, BOTAS 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."

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 tarafından 14.09.2010 tarihli 5216 sayılı yasaya göre düzenlenmiş arazi çalışması tespit formu bulunmaktadır. Söz konusu form yapının zemin katında 4 X 35 metre büyüklüğünde imalat yapıldığı tespit

(Handwritten signature)

27 bağımsız bölüm numaralı dükkan 1. bodrum kat seviyesinde Merkez Cami Sokak girişinden giriş yapıp merdivenler ile zemin katta çıkıldığında ve sağ kat holüne döndüğünde, 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 döndüğünde, 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 döndüğünde, 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 döndüğünde 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 döndüğünde 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 döndüğünde 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 döndüğünde 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 döndüğünde 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 döndüğünde 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 tarafından 14.09.2010 tarihli 5216 sayılı yasaya göre düzenlenmiş arazi çalışması tespit formu bulunmaktadır. Söz konusu form yapının zemin katında 4 X 35 metre büyüklüğünde imalat yapıldığı tespit

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

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

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

Avcılar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden Müdürlüğü'nden alınan 30.12.2021 tarih ve E-68097862-754-59052 sayılı dilekçe cevabında sit alanı, istimlak, 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 Tevidi 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 30.12.2021 tarih ve E-68097862-754-59052 sayılı dilekçe cevabında da herhangi bir zabıt, encümen kararı veya tutanak karar bulunmadığı belirtilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde; riskli yapı tespiti bulunmamaktadır.

3.6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ 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 PROJEYE 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

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

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.

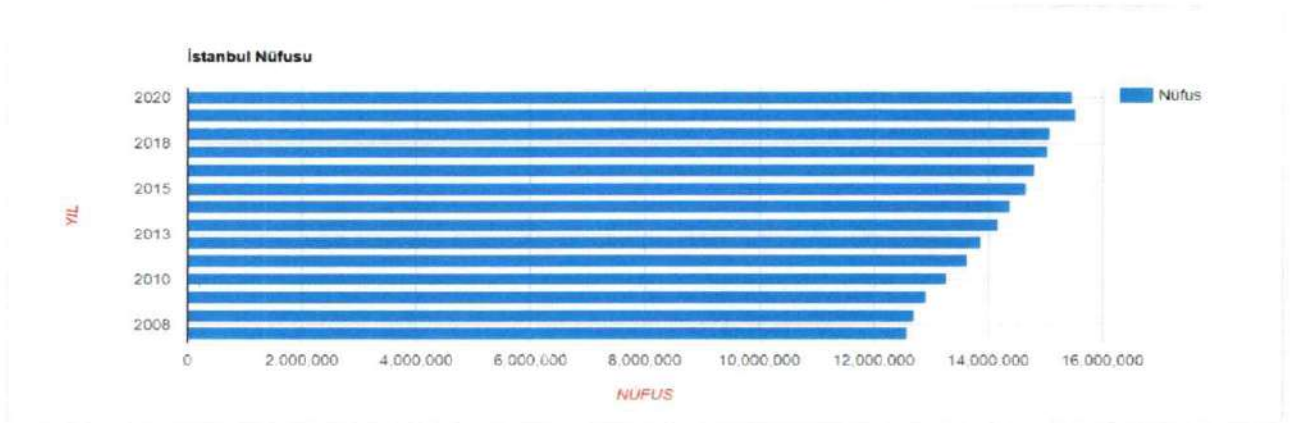
Deniz ulaşımının Türkiye'nin en büyük dış ticaret limanı olan kentin bağlantılarında ağırlıklı bir yeri bulunmaktadır.

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

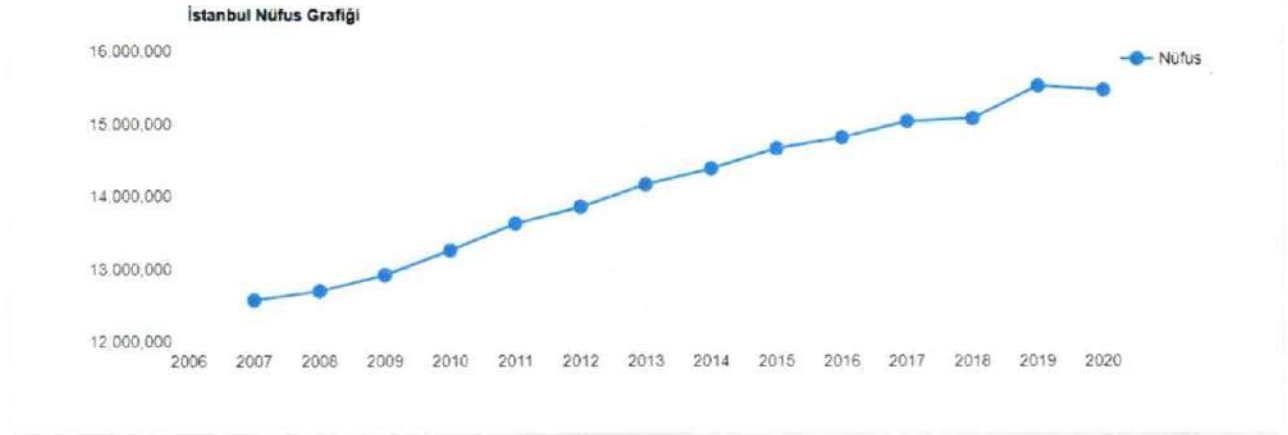
İstanbul nüfusu bir önceki yıla göre 56.815 azalmıştır İstanbul nüfusu 2020 yılı itibarı ile 15.462.452'dir. Bu nüfus, 7.750.836 erkek ve 7.711.616 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,13 erkek, %49,87 kadındır. İstanbul 2021 nüfusu, tahmini verilere göre 15.636.405. Bu nüfus verisi, eski yıllardaki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

İstanbul Nüfusu Yıllara Göre Artış Grafiği



İstanbul Nüfusu Yıllara Göre Artış Grafiği

İstanbul Nüfus Grafiği



İstanbul Nüfus Grafiği

2020 nüfus sayım verilerine göre, en kalabalık 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.

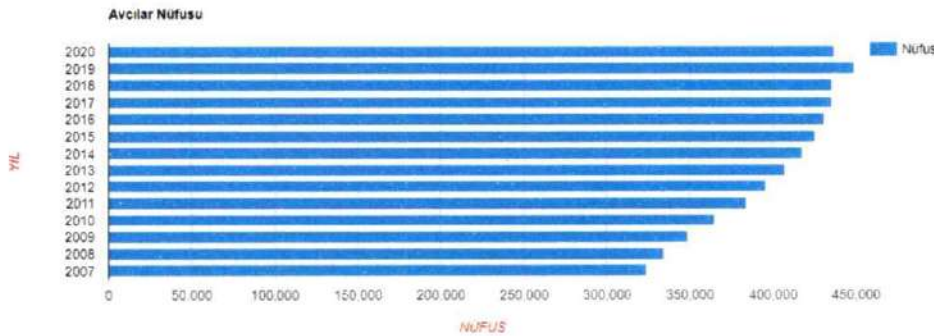
Nüfus:

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

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

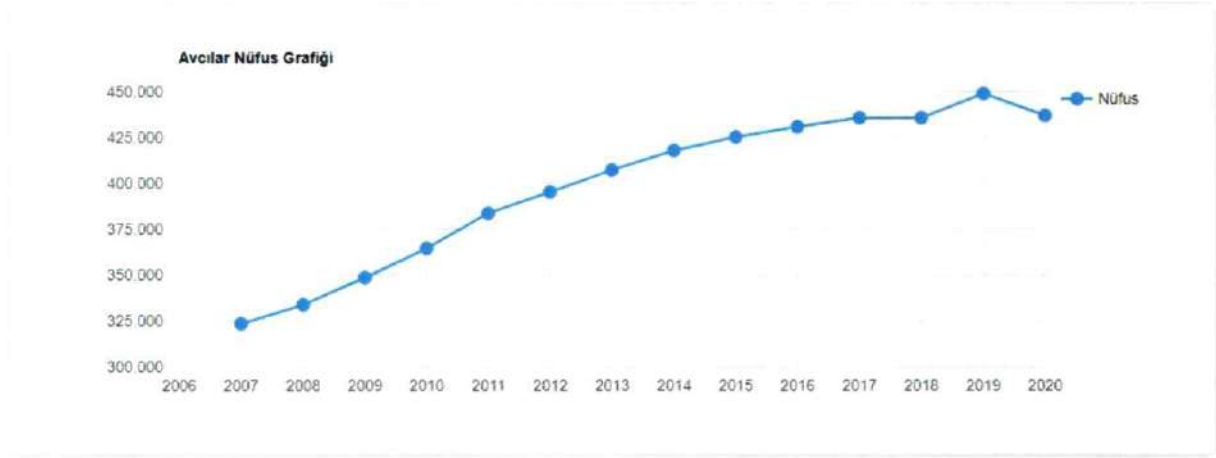
Avcılar Nüfus Tablosu

Avcılar Nüfusu Yıllara Göre Artış Grafiği



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

Avcılar Nüfus Grafiği



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 Köprülü Kavşağı yardımı ile Namık Kemal Caddesi'ne geçiş yapılarak ilk soldan Merkez Camii Sokak'a dönülür. 3. soldan Reşit Paşa Caddesi'ne ikinci soldan Fatih Caddesi'ne ve ilk soldan 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/>)

Çevredeki 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 2021 üçüncü çeyrekte dünya genelinde COVID-19 salgını delta varyantlı vakalarla dalgalı bir seyir izlerken, aşılamanın hızına ve kısıtlamaların boyutuna göre ülkeden ülkeye ayrışma yaşanmıştır. Ülkeler arasındaki salgın kaynaklı ayrışma ekonomik performansa da yansırken, tedarik zincirinde süren aksamalar kısa vadede aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Bu nedenle dünya ekonomisinde dönemsel ve ılımlı bir yavaşlama görülmektedir. Orta vadede ise, aşılamanın devam etmesi sayesinde ekonomik aktivite üzerindeki yavaşlatıcı etkilerin sınırlı kalması beklenirken, küresel görünüm açısından salgın yönetiminin önemi sürmektedir.

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

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

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

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

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

Konut

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

İlk satışlarda toplam satışlarla benzer şekilde bir önceki çeyreğe göre %36,3 oranında artış, geçen yılın aynı dönemine göre %26,1 oranında gerileme gerçekleşmiş ve 119.278 adet konut ilk defa satılmıştır. İkinci el satışlarda da bir önceki çeyreğe göre %37,0 oranında artış, geçen yılın aynı dönemine göre %26,1 oranında gerileme görülmüş olup üçüncü çeyrekte 277.050 adet ikinci el konut el değiştirmiştir.

İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise ikinci çeyrekteki %30,2 seviyesinden %30,1'e gerilemiştir. Konut kredisi faiz oranları bir önceki çeyrekle benzer düzeylerde olmasına karşın ipotekli satışlarda bir önceki çeyreğe göre %36,4 artış görülmüştür. 77.687 adet konut ipotekli olarak satılırken diğer satışlar 318.647 adet olarak gerçekleşmiştir. Geçen yılın aynı dönemine göre konut kredisi faiz oranlarının düşük seviyelerde olmasının da etkisiyle, ipotekli satışlarda %67,9 oranında gerileme görülürken diğer satışlar %8,3 oranında artış kaydetmiştir.

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

Ofis

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

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

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

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

yandan işlemlerin %7,77'si yenileme işlemlerinden oluşurken, %5'i mal sahibi kullanıcıları tarafından ve %2,34'ü ise genişleme işlemlerinden oluşmaktadır. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Kent Üniversitesi (14.500 m², Sadabad Kağıthane), Rönesans Holding (5.700 m², Rönesans Piazza), Abbvie (4.718 m², NidaKule Batı), Hyundai (3.530 m², ETS Plaza), Deik (3.200 m², Skyland), Regus (2.835 m², Premier Campus), Connexis (2.485 m², Centrum İş Merkezi C1), Plaza Cubes (2.200 m², Levent) ve Amazon (1.919 m², Torun Center) yer almaktadır.

Bununla birlikte, üçüncü çeyreğin sonunda boşluk oranı düşerek %20.85 olarak kaydedilmiştir. Kayda değer bir yatırım işlemi kaydedilmemiştir. Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir. 2021 yılının üçüncü çeyreğinde normalleşme adımları doğrultusunda ofise dönüş sürecinin başlaması ile firmalar yeni stratejiler belirlemeye başlamışlardır. Bu süreçte, uzaktan çalışma modelinin sonucunda çalışanların şirket kültürüne olan bağlılık ve aidiyet hissinde azalmanın gözlemlenmesi ile ofislerin varlığının önemi ön plana çıkmasındaki en önemli etkidir. Yerl yabancı birçok firma haftada 2 veya 3 gün ofise gelinen hibrit çalışma modelini benimsemekte ve pandemi sonrası süreçte de kalıcı olarak bu sisteme devam etmeyi planlamaktadır. Tüm bunlara paralel, hibrit çalışma modeli ofis tasarımlarının yeniden şekillenmesini sağlamış ve sağlıklı çalışma alanı ihtiyacı, nitelikli ve yüksek kaliteli ofis mekanlarına olan talebi artırmıştır. Bugün gelinen noktada, üretkenliğin teşvik edildiği, inovasyon, sosyalleşme ve iş birliğinin ön planda tutulduğu tasarımlar ile kurum kültürünün gelişimine katkı sağlayan ve aidiyet hissi yaratan mekanların yaratılması ofisin etkin kullanımı açısından önem arz etmektedir.

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

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

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

AVM

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

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

Turizm ve Otel

2020 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 12,7 Milyon yabancı turistini yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 716 Dolar olarak belirtilmektedir. 2019 yılında kişi başı ortalama harcamanın 642 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yılda kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2021 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 3.1 milyon yabancı turistini kişi başı 694 Dolar harcama yaptığı görülmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2020 yılının ilk üç çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 7,26 milyon olurken, 2021 yılının ilk üç çeyreği için bu rakamın 14.07 milyon olduğu gözlemlenebilmektedir.

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

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

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

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

Lojistik

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

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

4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

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

Döviz kurlarındaki dalgalanmalar ve pandemi nedeni ile oluşmuş belirsiz piyasa koşulları

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

DOĞRAMALAR (JOINERY)

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

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 yapıp sol kat holüne döndüğünde 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 yapıp sağ kat holüne döndüğünde, 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 yapıp sağ kat holüne döndüğünde, 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 yapıp 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 Görülememişse 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. Tapuya 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 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 Yaklaşımı"nın kullanılması uygun bulunmuştur.

5.1. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

5.1.1. PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya 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 subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

5.1.1.1. KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

Taşınmazlar kat irtifakına esas projelerinde dükkan ve büro niteliğine sahip olup içerisinde yer 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, değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul çevresinde satış değerleri bölgede yapılan araştırmalardan ve SOM Veri Bankası'ndan derlenerek aşağıda sunulmuştur.

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

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

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



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

5.2.1 Başlığında detayları verilen emsallerin; konumları, caddeye cepheli olup olmaları ya da pasaj içinde yer alıp 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 1. Normal katta yer alan bölümlerin birim değerinin zemin kat birim değerinin ¼'ü oranında olacağı kabul edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların içinde yer aldığı yapı bodrum kattan giriş almakta olup, bodrum katta yer alan 14 ve 15 b.b. nolu dükkanlar Merkez Camii Sokak'a cephelidir. Konu mülkte zemin katta yer alan dükkanlar 1. Normal kat olarak, bodrum katta yer alan dükkanlar zemin kat olarak değerlendirilmiştir.

Bölgede tespit edilen satılık emsallere ilişkin satış değeri düzeltme tablosu;

	DEĞER TL	Pazarlık Payı düşülmüş satış fiyatı TL	Ofis - Dükkan Alanı m ²	Ofis - Dükkan Düzeltilmiş Alanı m ²	Birim Fiyat TL/m ²	Düzelme			Düzeltilmiş Birim Fiyat
						Büyükük	Konum	Yaş	TL/m ²
						%	%	%	
OFİS EMSALLERİ									
EMSAL 1	1.000.000	800.000	100	90	8.889	0%	-10%	0%	8.000
EMSAL 2	235.000	188.000	20	18	10.444	-10%	0%	0%	9.400
EMSAL 3	275.000	220.000	29	26,1	8.429	-5%	-10%	0%	7.165
EMSAL 4	1.100.000	880.000	150	135	6.519	15%	-10%	0%	6.844
SOKAK/CADDE CEPHELİ DÜKKAN EMSALLERİ									
EMSAL 5	3.250.000	2.762.500	72,5	72,5	38.103	10%	0%	0%	41.914
EMSAL 6	2.000.000	1.700.000	50,0	50,0	34.000	5%	10%	0%	39.100
EMSAL 7	3.600.000	3.060.000	56	56,0	54.643	5%	-20%	0%	46.446
PASAJ İÇİ DÜKKAN EMSALLERİ									
EMSAL 8	695.000	556.000	27	27	20.593	0%	-25%	0%	15.444
EMSAL 9	350.000	280.000	25	25	11.200	0%	0%	0%	12.880
EMSAL 10	133.500	106.800	13	13	10.269	0%	15%	0%	9.448

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

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

5.1.4 başlığında emsallerin fiyatları konu mülklerle kıyaslanarak konu mülkler için birim değeri aralığı tespit edilmiştir. Değerleme konusu dükkânların birim değerinin tespitinde büyükük, cephe, konum, reklam kabiliyeti ve erişilebilirlik kriterleri karşılaştırılarak şerefiyelendirme yapılmıştır.

Dükkanlar için Şerefiye Tablosu;

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

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

Bürolar için Şerefiye Tablosu;

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

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

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

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

Konu mülk için kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

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

5.1.3. 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; konuları, caddeye cepheli olup olmaları ya da pasaj içinde yer alıp almamaları, büyüklükleri, bina yaşına 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 1. Normal katta yer alan bölümlerin birim değerinin zemin kat birim değerinin ¼'ü oranında olacağı kabul edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların içinde yer aldığı yapı bodrum kattan giriş almakta olup, bodrum katta yer alan 14 ve 15 b.b. nolu dükkanlar Merkez Camii Sokak'a cephelidir. Konu mülkte zemin katta yer alan dükkanlar 1. Normal kat olarak bodrum katta yer alan dükkanlar zemin kat olarak değerlendirilmiştir..

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

Değerleme konusu yapıyı taşınmaz olup proje değerlemesi yapılmamıştır.

5.1.5. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Değerleme konusu yapıyı taşınmaz olup proje değerlemesi yapılmamıştır.

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

Değerleme konusu yapıyı taşınmaz olup proje değerlemesi yapılmamıştır.

5.1.7. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek 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 üretip 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 hisselenilmesi 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 gelir üretme potansiyeli de dikkate alınarak en etkin kullanımında olduğu gözlenmektedir.

5.1.8. 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

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

6.2. ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar iskan belgesine göre tek bağımsız bölümlü hastane içinde yer almaktadır. Tapuya tescil edilmiş olan yapı ise 69 adet bağımsız bölümlü yapıdır. Hastane kullanımına ilişkin proje tapuya tescil edilmemiştir. Söz konusu projenin tapuya tescil edilmesi ve cins tahsisinin hastane olarak değiştirilmesi durumunda mülkün hissellenmesi 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.

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

Konu mülklerin tapu kayıtlarında Türk Ekonomik Bankası A.Ş. lehine 2 adet müşterek ipotek bulunmaktadır.

6.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VE GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEBİLECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

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

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 yapıları 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 değerlendirme 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 24.01.2022 tarihi itibarıyla, peşin ve nakit kat irtifakı hakkı pazar değerlerini;

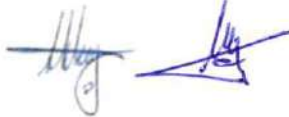
Kat	B.B. No	Alan (m ²)	BB Niteliği ve Eklentileri	Takdir Edilen Satış Değeri (TL)	Kat	B.B. No	Alan (m ²)	BB Niteliği ve Eklentileri	Takdir Edilen Satış Değeri (TL)
1.B	8	28	DÜKKAN	305.000	4.	57	41,5	BÜRO	305.000
1.B	14	37,5	DÜKKAN	1.510.000	4.	58	52,5	BÜRO	385.000
1.B	15	19,5	DÜKKAN	800.000	4.	59	106,5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

olarak tahmin 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 15.003.700 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



8. RAPOR EKLERİ

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

8.1.1. TAPU ÖRNEĞİ/ÖRNEKLERİ

Tarih: 5-1-2022-14:05

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.



Kayıd Oluşturan: FATMA BÜYÜKBAŞ UMUT

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
014121559878	2021-12-29-15.39.38.796588	55987
TAPU KAYIT BİLGİSİ		
Zemin Tipi:	Katırtıfaki	Ada/Parsel:
Taşınmaz Kimlik No:	25664221	AT Yüzölçümü(m2):
İl/ilçe:	İSTANBUL/AVCILAR	Bağınmaz Bölüm Nitelik:
Kurum Adı:	Avcılar	Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:
Mahalle/Köy Adı:	AVCILAR	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:
Çilt/Sayfa No:	617/60959	Arsa Pay/Payda:
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:
		ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/1	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y.PLANI:04/04/1995(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 4



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

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
127695763	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği 08-03-2011 4147	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

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

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş. 30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
A Blok K:6 Osmanbey, Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 233 51 54 Faks: 0212 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 893 0000 249
Mersis No : 9454 3323 8624 8258



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

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

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Testis Tarih - Yev
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN:8760043420	Evet	1985000.00 TL	Yıllık %75 değişken	1/0	F.B.K.	Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev	
Avcılar - AVCILAR - (Aktif) - 20213 Parsel - 8 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1985000.00 TL	14-08-2009 12:22 - 17940		

3 / 4

SOM 21123371 KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
Form 040 / Revizyonluk HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
PR:007 Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sok. Sosko İş Mrk.
30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.
Tel: +90 212 233 51 54 - Faks: 0212 233 52 54
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 893 0000 249
Mersis No: 0454 3323 8624 825P

Page 82 of 175

İpotek						
Alacaklı	Müşterek MI?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN.8760043420	Evet	2986000.00 TL	%75 değişken	2/0	F.B.K.	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Avcılar - AVCILAR - (Aktif) - 20213 Parsel - 8 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	2986000.00 TL	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) KGXC8BXlQpP kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

Tarih: 5-1-2022-14:06



BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.



Kaydı Oluşturan: FATMA BÜYÜKBAŞ UMUT

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
01412159868	2021-12-29-15.40.11.547344	55986

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katırtıfaki	Ada/Parsel:	0/20213
Taşınmaz Kimlik No:	25664193	AT Yüzölçümü(m2):	621.29
İl/İlçe:	İSTANBUL/AVCILAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Avcılar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AVCILAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1 BODRUM//14
Çift/Sayfa No:	617/60965	Arsa Pay/Payda:	75/2400
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi Tarih-Yevmiye
Beyan	Y.PLANI:04/04/1995(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 4



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

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
127695762	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği 08-03-2011 4147	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

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

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
Page 85 of 175
Tic. Sic. No: 270944 / Şişli / İstanbul
Tel: +90 212 233 51 54 / 233 52 54
Fax: +90 212 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Mersis No: TR89300008930000219
Mersis No: TR8454000084540000258



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

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

Alacaklı		Müşterek MI?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN:8760043420		Evet	1985000.00 TL	Yıllık %75 değişken	1/0	F.B.K.	Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940
İpotek							
İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi							
Taahhüt	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev		
Avcılar - AVCILAR - (Aktif) - 20213 Parsel - 14 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1985000.00 TL	Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940	-		

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN.8760043420	Evet	2986000.00 TL	%75 değişken	2/0	F.B.K.	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Avcılar - AVCILAR - (Aktif) - 20213 Parsel - 14 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	2986000.00 TL	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **_L80vqBcEb0** kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4



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

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

Tarih: 5-1-2022-14:06

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.



Kayıd Oluşturan: FATMA BÜYÜKBAŞ UMUT

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
014121559858	2021-12-29-15.56.27.269050	55985

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtıfaki	Ada/Parsel:	0/20213
Taşınmaz Kimlik No:	25710565	AT Yüzölçüm(m2):	621.29
İl/ilçe:	İSTANBUL/AVCILAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Avcılar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AVCILAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1.BODRUM/15
Çift/Sayfa No:	617/60966	Arsa Payı/Payda:	40/2400
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y.PLANI:04/04/1995(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 4



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

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
127695765	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği 08-03-2011 4147	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

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

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş. 30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılmaması için kopye tutulmaz, çoğaltılmaz.

Page 89 of 175
SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
Halaskargazi Cad. Ebekızı Sk. Sosko İş Mrk.
A Blok Kat:6 Osmanbey, Şişli / İSTANBUL
Tel:0212 233 51 54 Faks:0212 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 893 0000 249
Mersis No : 9454-3323-8624-8258



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

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

Alacaklı	Müşterek MI?	Borç	Falız	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN.8760043420	Evet	1985000.00 TL	Yıllık %75 değişken	1/0	F.B.K.	Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev	
Avcılar - AVCILAR - (Aktif) - 20213 Parşel - 15 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1985000.00 TL	Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940		

3 / 4

SOM-2142-38/17
Form 040 Rev. 1

PR-007 DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş. SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

30.12.2021 tarihinde SOM-TDT-2112371-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

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

Web: www.somdegerleme.com

Mecidiyeköy V.D. 893 0000 249

Mersis No : 9454-3323-8674-8254

Page 90 of 175



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

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN:8760043420	Evet	2986000.00 TL	%75 değişken	2/0	F.B.K.	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873
İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Avcılar - AVCILAR - (Aktif) - 20213 Parsel - 15 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	2986000.00 TL	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873		

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



4 / 4

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

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılmaması, kopyalanmaması, çoğaltılmaması.

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
Mecidiyeköy V.D. 893 0000 249
Mersis No: 8454-3322-8004-0258

Tarih: 5-1-2022-14:07



BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR BİLGİ AMAÇLIDIR.



Kayıd Oluşturan: FATMA BÜYÜKBAŞ UMUT

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
014121559848	2021-12-29-15.55.31.314251	55984

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katırtıfaki
Taşınmaz Kimlik No:	25664189
İl/ilçe:	İSTANBUL/AVCILAR
Kurum Adı:	Avcılar
Mahalle/Köy Adı:	AVCILAR
Mevki:	-
Cilt/Sayfa No:	617/60972
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	0/20213
AT Yüzölçüm(m2):	621.29
Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//21
Arsa Pay/Payda:	60/2400
Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi Tarih-Yevmiye
Beyan	Y.PLANI:04/04/1995(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 4



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

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
127695760	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği 08-03-2011 4147	

MÜLKİYETE AIT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

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

30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, koparılamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET 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. 893 0000 249
Mersis No : 9454-3327-8624-82581



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

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

Alacaklı	Müşterek Ml?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN.8760043420	Evet	1985000.00 TL	Yıllık %75 değişken	1/0	F.B.K.	Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940
İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Avcılar - AVCILAR - (Aktif) - 20213 Parsel - 21 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1985000.00 TL	14-08-2009 12:22 - 17940		

3 / 4

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Form:000 / Revizyon:000

PR:007 / Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sok. Sosko İş Mrk.
34363 / Osmanbey / Şişli / İstanbul / Türkiye

30.12.2021 tarihinde SOM-TDT-2112371-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

Web: www.somdegerleme.com
Mediye Köyü V.D. 893 0000 249
Mersis No : 9454-3323-5624-8258

Page 94 of 175

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN:8760043420	Evet	2986000.00 TL	%75 değişken	2/0	F.B.K.	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873
İpotek için Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Avcılar - AVCILAR - (Aktif) - 20213 Parsel - 21 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	2986000.00 TL	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) MWwzP7xdZyl kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

Tarih: 5-1-2022-14:07



BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.



Kayıd Oluşturan: FATMA BÜYÜKBAŞ UMUT

Makbuz No	Dekant No	Başvuru No
014121559838	2021-12-29-15.54.50.233838	55983

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırifaki	Adar/Parsel:	0/20213
Taşınmaz Kimlik No:	25664190	AT Yüzölçüm(m2):	621.29
İli/ilçe:	İSTANBUL/AVCILAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Avcılar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AVCILAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:		Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN/22
Çift/Sayfa No:	617/60973	Arsa Pay/Payda:	25/2400
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terklin Sobebi Tarih-Yevmiye
Beyan	Y.PLANI:04/04/1995(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 4



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

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
127695761	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği 08-03-2011 4147	

MÜLKİYETE AIT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

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

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş. DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, çoğaltılamaz, iş Mrk.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Osmanbey, Şişli / İSTANBUL
Tel: +90 212 233 51 54 Faks: 0212 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 893 0000 249
Versiyon No : 9454-3323-8624-825R

İpotek		Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
		(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN:8760043420	Evet	1985000.00 TL	Yıllık %75 değişken	1/0	F.B.K.	Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz		Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik		Malik Borç		Tescil Tarih - Yev	
Avcılar - AVCILAR - (Aktif) - 20213 Parsel - 22 nolu Bağ. Bölüm		1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1985000.00 TL		Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940	

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN.8760043420	Evet	2986000.00 TL	%75 değişken	2/0	F.B.K.	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Avcılar - AVCILAR - (Aktif) - 20213 Parsel - 22 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	2986000.00 TL	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **f0htXKSpgPh** kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

Tarih: 31-12-2021-16:07

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR BİLGİ AMAÇLIDIR.



Kayıd Oluşturan: FATMA BÜYÜKBAŞ UMUT

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
014121559828	2021-12-29-15.53.53.326311	55982

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katirtifaki	Ada/Parsel:	0/20213
Taşınmaz Kimlik No:	25664175	AT Yüzölçümü(m2):	621.29
İl/ilçe:	İSTANBUL/AVCILAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Avcılar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AVCILAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:		Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//27
Çift/Sayfa No:	617/6097B	Arsa Payı/Payda:	75/2400
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yeymiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yeymiye
Beyan	Y.PLANI:04/04/1995(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 4



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

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
127695758	(SN 7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	0.00	0.00	Tuzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği 08-03-2011 4147	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

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

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılmaz, kopyalanmaz, çoğaltılmaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel: 212 233 51 54 Faks: 0212 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 893 0000 249
Mersis No : 9454-3323-6624-8258



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

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

Alacaklı	Müşterek MI?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN 8760043420	Evet	1985000.00 TL	Yıllık %75 değişken	1/0	F.B.K.	Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev	
Avcılar - AVCILAR - (Aktif) - 20213 Parsel - 27 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1985000.00 TL	Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940		

3 / 4

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
FORM 8040 / Rev.1
PR-001

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 893 0000 249
Mersis No : 9454-3523-8624-8258

İpotek		Alacaklı		Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKNJ.8760043420		Evet	2986000.00 TL	%75 değişken	2/0	F.B.K.	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873		
İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi									
Taahhüt		Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev			
Avcılar - AVCILAR - (Aktif) - 20213 Parsel - 27 nolu Bağ. Bölüm		1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	2986000.00 TL	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873				

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) wpaNIWY40Qf kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

Tarih: 31-12-2021-16:08



BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR BİLGİ AMAÇLIDIR.



Kayıd Oluşturan: FATMA BÜYÜKBAŞ UMUT

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
014121559818	2021-12-29-15.52.36.182758	55981

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtıfaki
Taşınmaz Kimlik No:	25664176
İl/ilçe:	İSTANBUL/AVCILAR
Kurum Adı:	Avcılar
Mahalle/Köy Adı:	AVCILAR
Mevki:	-
Cilt/Sayfa No:	617/60979
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	0/20213
AT Yüzölçümü(m2):	621.29
Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//28
Arsa Pay/Payda:	75/2400
Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y.PLANI:04/04/1995(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 4



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

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
127695759	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği 08-03-2011 4147	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

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

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş. 30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamına hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyılamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Osmanbey, Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 233 51 54 Faks: 0212 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 893 0000 249
Tic. Sic. No : 9454-3323-RR24-8258

İpotek									
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev			
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN:8760043420	Evet	2986000.00 TL	%75 değişken	2/0	F.B.K.	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873			
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi									
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev				
Avcılar - AVCILAR - (Aktif) - 20213 Parsel - 28 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	2986000.00 TL	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873					

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) e9bvYWCnt4B kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

Tarih: 31-12-2021-16:13



BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.



Kaydı Oluşturan: FATMA BÜYÜKBAŞ UMUT

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
014121559808	2021-12-29-15.51.04.880631	55980

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katırtıfaki
Taşınmaz Kimlik No:	25664163
İl/İlçe:	İSTANBUL/AVCILAR
Kurum Adı:	Avcılar
Mahalle/Köy Adı:	AVCILAR
Mevki:	-
Çift/Sayfa No:	617/60980
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	0/20213
AT Yüzölçüm(m2):	621.29
Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//29
Arsa Pay/Payda:	50/2400
Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y.PLANI:04/04/1995(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 4



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

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
127695757	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği 08-03-2011 4147	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

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

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Page 109 of 175
Osmanbey, Şişli / İSTANBUL
Tel : +90 212 233 51 54 - Faks: 0212 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 893 0000 249
Mersis No : 9154-3323-8624-0258

Alacaklı		Müşterek Mİ?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN:8760043420		Evet	1985000.00 TL	Yıllık %75 değişken	1/0	F.B.K.	Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi							
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik		Malik Borç		Tescil Tarih - Yev	
Avcılar - AVCILAR - (Aktif) - 20213 Parsel - 29 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1985000.00 TL		Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940	

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN:8760043420	Evet	2986000.00 TL	%75 değişken	2/0	F.B.K.	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873
İpotek Konuluğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Avcılar - AVCILAR - (Aktif) - 20213 Parsel - 29 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	2986000.00 TL	14-11-2018 13:47 - 22873	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873	

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



Tarih: 31-12-2021-16:13

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.



Kayıd Oluşturan: FATMA BÜYÜKBAŞ UMUT

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
014121559797	2021-12-29-15.49.21.116839	55979

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katirtifaki	Ada/Parsel:	0/20213
Taşınmaz Kimlik No:	25664126	AT Yüzölçüm(m2):	621.29
İl/ilçe:	İSTANBUL/AVCILAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Avcılar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AVCILAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:		Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/4/54
Çit/Sayfa No:	617/61005	Arsa Payı/Payda:	15/2400
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarihi-Yevmiye	Terkin Sebepi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y.PLANI:04/04/1995(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 4



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

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
127695755	(SN 7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	0.00	0.00	Tuzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği 08-03-2011 4147	

MÜLKİYETE AIT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

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

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
30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-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
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 893 0000 249
Mersis No: 34540332365240000000000000000000



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

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

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN:8760043420	Evet	1985000.00 TL	Yıllık %75 değişken	1/0	F.B.K.	Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev	
Avcılar - AVCILAR - (Aktif) - 20213 Parsel - 54 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1985000.00 TL	Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940		

3 / 4

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN:8760043420	Evet	2986000.00 TL	%75 değişken	2/0	F.B.K.	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873
İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Avcılar - AVCILAR - (Aktif) - 20213 Parsel - 54 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	2986000.00 TL	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873		

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



4 / 4

Tarih: 31-12-2021-16:14



BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR BİLGİ AMAÇLIDIR.



Kayıd Oluşturan: FATMA BÜYÜKBAŞ UMUT

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
014121559787	2021-12-29-15.47.03.346370	55978

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtıfaki
Taşınmaz Kimlik No:	25664127
İl/ilçe:	İSTANBUL/AVCILAR
Kurum Adı:	Avcılar
Mahalle/Köy Adı:	AVCILAR
Mevki:	-
Cilt/Sayfa No:	617/61006
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	0/20213
AT Yüzölçüm(m2):	621.29
Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/4//55
Arsa Payı/Payda:	15/2400
Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y.PLANI:04/04/1995(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 4



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

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
127695756	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği 08-03-2011 4147	

MÜLKİYETE AIT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

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

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş. Page 117 of 175

30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılmaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

A Blok Kat:6 Osmanbey, Şişli / İSTANBUL
Tel:0212 233 51 54 Faks:0212 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Mebidiyeköy V.D. 893 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

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN:8760043420	Evet	1985000.00 TL	Yıllık %75 değişken	1/0	F.B.K.	Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Avcılar - AVCILAR - (Aktif) - 20213 Parsel - 55 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1985000.00 TL	Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940		

3 / 4

SOM-2012-36347 KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
Form-040 / Revizyon 1 DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.

PR-007 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 Mecidiyeköy V.D. 893 0000 249 Mersis No : 9454-3323-8624-8258

30.12.2009 tarihli SOM-TDT-2112371-REV.1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

Page 118 of 175

Alacaklı		Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN.8760043420		Evet	2986000.00 TL	%75 değişken	2/0	F.B.K.	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi							
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	1/1	Borçlu Malik	Mallik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Avcılar - AVCILAR - (Aktif) - 20213 Parsel - 55 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		2986000.00 TL	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873		

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



4 / 4

Tarih: 31-12-2021-16:18



BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR BİLGİ AMAÇLIDIR.



Kayıd Oluşturan: FATMA BÜYÜKBAŞ UMUT

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
014121559777	2021-12-29-12.13.06.858805	55977

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katirtifaki
Taşınmaz Kimlik No:	25664119
İl/İlçe:	İSTANBUL/AVCILAR
Kurum Adı:	Avcılar
Mahalle/Köy Adı:	AVCILAR
Mevki:	.
Çift/Sayfa No:	617/61007
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	0/20213
AT Yüzölçüm(m2):	621.29
Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/4//56
Arsa Payı/Payda:	15/2400
Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y.PLANI:04/04/1995(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi.)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 4



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

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
127695751	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği 08-03-2011 4147	

MÜLKİYETE AIT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

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

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-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
Web: www.somdegerleme.com
Meclidiyeköy V.D. 893 0000 249
Mersis No : 0154 3323 8624 3252



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

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

Alacaklı	Müşterek MI?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN 8760043420	Evet	1985000.00 TL	yıllık %75 değişken	1/0	F.B.K.	Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev	
Avcılar - AVCILAR - (Aktif) - 20213 Parsel - 56 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1985000.00 TL	Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940		

3 / 4

SOM-2112-3847
Form-040 Rev.7
PR-007
SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
30.12.2020 tarihli SOM-TDT-2112371-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.
Web: www.somdegerleme.com.tr
Mecidiyeköy V.D. 893 0000 249
Mersis No: 6454-3323-8624-625R

Page 122 of 175

İpotek									
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev			
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN:8760043420	Evet	2986000.00 TL	%75 değişken	2/0	F.B.K.	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873			
İpoteklin Konuolduğu Hisse Bilgisi									
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev				
Avcılar - AVCILAR - (Aktif) - 20213 Parsel - 56 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	2986000.00 TL	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873					

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) VnrGyk9EQeQ kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

Tarih: 31-12-2021-16:19



BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR BİLGİ AMAÇLIDIR.



Kaydı Oluşturan: FATMA BÜYÜKBAŞ UMUT

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katırtıfakı
Taşınmaz Kimlik No:	25664120
il/ilçe:	İSTANBUL/AVCILAR
Kurum Adı:	Avcılar
Mahalle/Köy Adı:	AVCILAR
Mevki:	-
Çilt/Sayfa No:	617/61008
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	0/20213
AT Yüzölçüm(m2):	621.29
Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/4/57
Arsa Payı/Payda:	10/2400
Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y.PLANI:04/04/1995(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 4



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

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
127695752	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği 08-03-2011 4147	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

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

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş. 30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılmaması için kopyalanamaz çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sk. Sosko İş Mrk.
34363, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - Faks:0212 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Tic. Sic. No: 292200/0000249
Mersis No: 9454-3323-8624-8258



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

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

Alacaklı	Müşterek Ml?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN:8760043420	Evet	1985000.00 TL	Yıllık %75 değişken	1/0	F.B.K.	Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940
İpotek						
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Avcılar - AVCILAR - (Aktif) - 20213 Parsel - 57 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1985000.00 TL	Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940		

3 / 4

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
SOM KURUMSAL HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Form 010 / Rev. 7
PR-007

30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

Page 126 of 175

Mecidiyeköy V.D. 893 0000 249
Mersis No : 9454-3323-8624-825P



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

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN:8760043420	Evet	2986000.00 TL	%75 değişken	2/0	F.B.K.	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Avcılar - AVCILAR - (Aktif) - 20213 Parsel - 57 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Y	2986000.00 TL	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Hp0dK8brLxd kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

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

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş. 30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
Halaskargazi Cad. Ebekızı Sk. Sosko İş Mrk.
Tel: 0212 233 51 54 Faks: 0212 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Tic. Sic. No: 2993000249
Mersis No: 9454-3323-8624-8258

Tarih: 31-12-2021-16:19

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.



Kayıd Oluşturan: FATMA BÜYÜKBAŞ UMUT

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katırtıfakı	Adar/Parsel:	0/20213
Taşınmaz Kimlik No:	25664121	AT Yüzölçümü(m2):	621.29
il/ilçe:	İSTANBUL/AVCILAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Avcılar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AVCILAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:		Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/4/58
Çift/Sayfa No:	617/61009	Arsa Pay/Payda:	10/2400
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarihi-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y.PLANI:04/04/1995(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 4



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

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
127695753	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği 08-03-2011 4147	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

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

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş. 30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılmak üzere 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 - Faks:0212 231 91 39
www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 893 0000 249
Meris No : 9454-3323-6624-R25P



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

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

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN:8760043420	Evet	1985000.00 TL	Yıllık %75 değişken	1/0	F.B.K.	Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940
İpotek						
İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev	
Avcılar - AVCILAR - (Aktif) - 20213 Parsel - 58 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1985000.00 TL	Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940		

3 / 4

SOM-2112-38417 KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
Form 043 / Revizyon 1 HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

130/12/2021 tarihli SOM-TDT-2112371-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

A Blok, K.6, Sosko İş Merkezi, Halaskargazi Caddesi, Ebeğözü, Şişli, İstanbul
Tel: +90 212 233 51 54 - Faks: 0212 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 893 0000 249
Mersis No : 9454-3323-8624-4258

Page 130 of 175

Alacaklı		Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN.8760043420		Evet	2986000.00 TL	%75 değişken	2/0	F.B.K.	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873
İpotegün Konulduğu Hisse Bilgisi							
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	1/1	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescilli Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev	
Avcılar - AVCILAR - (Aktif) - 20213 Parsel - 58 nolu Bağ. Bölüm			(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	2986000.00 TL	14-11-2018 13:47 - 22873		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Mr92sjxIMOQ kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4



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

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

Tarih: 31-12-2021-16:20



BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.



Kayıd Oluşturan: FATMA BÜYÜKBAŞ UMUT

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
014121566159	2021-12-31-15.13.42.847401	56615

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katırtıfaki
Taşınmaz Kimlik No:	25664103
İl/ilçe:	İSTANBUL/AVCILAR
Kurum Adı:	Avcılar
Mahalle/Köy Adı:	AVCILAR
Mevki:	-
Çift/Sayfa No:	617/61010
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	0/20213
AT Yüzölçümü(m2):	621.29
Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/4/59
Arsa Pay/Payda:	20/2400
Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarıf- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih- Yevmiye
Beyan	Y.PLANI:04/04/1995(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 4



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

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
127695746	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği 08-03-2011 4147	

MÜLKİYETE AIT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

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

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş. 30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-REV-1 ref nolu 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
Web: www.somdegerleme.com
Tic. Sic. No: 299207/00000000000
Mersis No: 9454-3323-8624-8258



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

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

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN:8760043420	Evet	1985000.00 TL	Yıllık %75 değişken	1/0	F.B.K.	Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev	
Avcılar - AVCILAR - (Aktif) - 20213 Parsel - 59 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1985000.00 TL	Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940		

3 / 4

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
SOM-211233417
Form-040 / Revizyon
PR-007
Cad. Ebekızı Sk. Sosko İş Mrk.
Osmanbey, Şişli, İSTANBUL
www.somdegerleme.com.tr
Med.diyeköy V.D. 893 0000 249
Mersis No : 9454-3323-9624-8258

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

Page 134 of 175

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN:8760043420	Evet	2986000.00 TL	%75 değişken	2/0	F.B.K.	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Avcılar - AVCILAR - (Aktif) - 20213 Parsel - 59 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	2986000.00 TL	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) vZIG99joy6X kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

Tarih: 31-12-2021-16:20



BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.



Kaydı Oluşturan: FATMA BÜYÜKBAŞ UMUT

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katırtıfakı	Adar/Parsel:	0/20213
Taşınmaz Kimlik No:	25664104	AT Yüzölçümü(m2):	621.29
İl/ilçe:	İSTANBUL/AVCILAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Avcılar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AVCILAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:		Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/4/60
Çilt/Sayfa No:	617/61011	Arsa Payı/Payda:	20/2400
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y.PLANI:04/04/1995(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 4



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

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
127695747	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği 08-03-2011 4147	

MÜLKİYETE AIT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

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

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş. Page 137 of 175
Halaskargazi Cad. Ebekızı Sk. Sosko İş M.Ş.
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. 893 0000 249
Mersis No : 9454-3523-8624-8258



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

Alacaklı	Müşterek Mİ?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN 8760043420	Evet	1985000.00 TL	Yıllık %75 değişken	1/0	F.B.K.	Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Avcılar - AVCILAR - (Aktif) - 20213 Parsel - 60 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1985000.00 TL	Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940		

3 / 4

SOM-2112/88417 KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
Form-040 / Revizyonlu HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.

PR-007 SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

30.08.2021 tarihli SOM-TDT-2112871-REV.1 ref.nolu sözleşme kapsamında düzenlenmiştir. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

Tel : +90 212 233 51 54 Faks: 0212 231 91 39

Web: www.somdegerleme.com

Mediayeköy V.D. 893 0000 249

Mersis No : 9454-3323-6624-8250

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN:8760043420	Evet	2986000.00 TL	%75 değişken	2/0	F.B.K.	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873
İpoteklin Komuluğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Avcılar - AVCILAR - (Aktif) - 20213 Parsel - 60 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	2986000.00 TL	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **bwYdpMsKN8b** kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

Tarih: 31-12-2021-16:21



BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.



Kayıd Oluşturan: FATMA BÜYÜKBAŞ UMUT

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
014121566179	2021-12-31-15.15.35.032126	56617

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katırtıfaki	Ada/Parsel:	0/20213
Taşınmaz Kimlik No:	25664122	AT Yüzölçümü(m2):	621.29
il/ilçe:	İSTANBUL/AVCILAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Avcılar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AVCILAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:		Blok/Kat/Sirisi/BBNo:	/4/51
Çilt/Sayfa No:	617/61012	Arsa Pay/Payda:	15/2400
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y.PLANI:04/04/1995(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 4



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

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
127695754	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği 08-03-2011 4147	

MÜLKİYETE AIT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

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

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-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 233 51 54 Faks: 0212 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Mediye Köyü V.D. 893 0000 248
Mersis No : 8454-3323-8624-825R



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

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

Alacaklı	Müşterek Mİ?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN:8760043420	Evet	1985000.00 TL	Yıllık %75 değişken	1/0	F.B.K.	Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev	
Avcılar - AVCILAR - (Aktif) - 20213 Parsel - 61 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1985000.00 TL	Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940		

3 / 4

SOM-2112-3843
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

Page 142 of 175

30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

Tel:0212233 51 54 Faks:0212
Web: www.somdegerleme.com
Mediye Köyü V.D. 893 0000 249
Mersis No : 9454-3323-8624-8258

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN:8760043420	Evet	2986000.00 TL	%75 değişken	2/0	F.B.K.	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Avcılar - AVCILAR - (Aktif) - 20213 Parsel - 61 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	2986000.00 TL	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873		

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



4 / 4

Tarih: 31-12-2021-16:21



BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.



Kayıd Oluşturan: FATMA BÜYÜKBAŞ UMUT

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
014121566189	2021-12-31-15.15.51.996123	56618

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katırtıfakı	Adar/Parsel:	0/20213
Taşınmaz Kimlik No:	255664105	AT Yüzölçümü(m2):	621.29
il/ilçe:	İSTANBUL/AVCILAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Avcılar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AVCILAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:		Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/5/52
Çit/Sayfa No:	617/61013	Arsa Pay/Payda:	15/2400
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y.PLANI:04/04/1995(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 4



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

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
127695748	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği 08-03-2011 4147	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

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

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-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 Kat:6
A Blok, Osmanbey, Şişli, İSTANBUL
Tel:0212 233 51 54 Faks:0212 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 893 0000 249
Mersis No : 0454-3323-9901-8258

Page 145 of 175



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

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

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN 8760043420	Evet	1985000.00 TL	Yıllık %75 değişken	1/0	FB.K.	Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Avcılar - AVCILAR - (Aktif) - 20213 Parsel - 62 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1985000.00 TL	Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940		

3 / 4

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
SOM-21123371-1
Form-040/Rev-7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sok. 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: 9454-3323-8624-8258

Page 146 of 175

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mİ?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN:8760043420	Evet	2986000.00 TL	%75 değişken	2/0	F.B.K.	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç		Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev
Avcılar - AVCILAR - (Aktif) - 20213 Parsel - 62 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:78521155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	2986000.00 TL		Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) o9w6GtxWk90 kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

Tarih: 31-12-2021-16:21



BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.



Kayıd Oluşturan: FATMA BÜYÜKBAŞ UMUT

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katırtıfaki	Adar/Parsel:	0/20213
Taşınmaz Kimlik No:	25664106	AT Yüzölçümü(m2):	621.29
İl/ilçe:	İSTANBUL/AVCILAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Avcılar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AVCILAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:		Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/5//53
Çift/Sayfa No:	617/61014	Arsa Pay/Payda:	20/2400
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebepi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y.PLANI:04/04/1995(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 4



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

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
127695749	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği 08-03-2011 4147	

MÜLKİYETE AIT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

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

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş. 30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılmaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
Büyükdere Caddesi Ebekızı Sokak, Sosko İş Mrk.
34363, Osmanbey, Şişli / İSTANBUL
Tel:0212 233 51 54 Faks:0212 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 893 0000 249
Mersis No : 9454-3323-8624-8254

Page 149 of 175



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

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

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN:8760043420	Evet	1985000.00 TL	Yıllık %75 değişken	1/0	F.B.K.	Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Avcılar - AVCILAR - (Aktif) - 20213 Parsel - 63 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1985000.00 TL	14-08-2009 12:22 - 17940		

3 / 4

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
Form-040/Revizyon 1
PR-007 Halaskargazi Cad. Ebekızı Sok. Sosko İş Mrk.
34363, Osmanbey, Şişli, İSTANBUL
30.12.2024 tarihli SOM-TDT-2112371-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.
Tel: 0212 233 51 54 - 233 52 54
Web: www.somdegerleme.com
Med. diyaköy V.D. B93 0000 249
Mersis No : 9454-3323-8624-825A



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

Alacaklı		Müşterek Mİ?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN:8760043420		Evet	2986000.00 TL	%75 değişken	2/0	F.B.K.	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi							
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev		
Avcılar - AVCILAR - (Aktif) - 20213 Parsel - 63 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	2986000.00 TL	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873			

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) wrMsmBy-6wl kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

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

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

Page 151 of 175

30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamı dışındaki her türlü yazışma, farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sk. Sosko İş Mrk.
A Blok Kat:6, Osmanbey, Şişli / İSTANBUL
Tel: +90 212 233 51 54 - Faks: 0212 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 833 0000 249
Müşis No : 9454-3323-8624-8258

Tarih: 31-12-2021-16:22



BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.



Kayıd Oluşturan: FATMA BÜYÜKBAŞ UMUT

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
014121566200	2021-12-31-15.16.22.464673	56620

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katırtıfaki	Ada/Parsel:	0/20213
Taşınmaz Kimlik No:	25664107	AT Yüzölçüm(m2):	621.29
il/ilçe:	İSTANBUL/AVCILAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Avcılar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AVCILAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/5//64
Çilt/Sayfa No:	617/61015	Arsa Pay/Payda:	10/2400
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y.PLANI:04/04/1995(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 4



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

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
127695750	(SN:7952155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği 08-03-2011 4147	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

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

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılmak üzere kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.
Halaskargazi Cad. Ebekızı Sk. Sosko İş Mrk.
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel : +90(212) 233 51 54 Faks: 0212 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 893 0000 249
Mersis No : 8454-3323-8824-825R



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

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

Alacaklı	Müşterek Mİ?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Testis Tarih - Yev
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN 8760043420	Evet	1985000.00 TL	Yıllık %75 değişken	1/0	F.B.K.	Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940
İpotek						
İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev	
Avcılar - AVCILAR - (Aktif) - 20213 Parsel - 64 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1985000.00 TL	14-08-2009 12:22 - 17940		

3 / 4

SOM 2112334
Form-048 / Revizyon
PR-007
SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Halaskargazi Caddesi Ebekızı Soka İş Merkezi A Blok, Kat:6,
30122, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel: +90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 893 0000 249
Merkezi No : 9454-3323-8624-8258

Page 154 of 175

30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-REV1 ref nolu sözleşme kapsamında belirtilmiştir. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

İpotek									
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev			
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN:8760043420	Evet	2986000.00 TL	%75 değişken	2/0	F.B.K.	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873			
İpotek için Komuluğu Hisse Bilgisi									
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev				
Avcılar - AVCILAR - (Aktif) - 20213 Parsel - 64 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	2986000.00 TL	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873					

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) M5Zk46jXrs- kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

Tarih: 31-12-2021-16:22



BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR BİLGİ AMAÇLIDIR.



Kayıd Oluşturan: FATMA BÜYÜKBAŞ UMUT

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
014121566210	2021-12-31-15.16.39.768991	56621

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katırtıfakı	Ada/Parsel:	0/20213
Taşınmaz Kimlik No:	25664098	AT Yüzölçümü(m2):	621.29
il/ilçe:	İSTANBUL/AVCILAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Avcılar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AVCILAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:		Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/5//65
Çift/Sayfa No:	617/61016	Arsa Pay/Payda:	10/2400
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarh- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih- Yevmiye
Beyan	Y.PLANI:04/04/1995(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 4



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

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
127695743	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği 08-03-2011 4147	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

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

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş. tarafından hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.
Kıyıköy Cd. Ebekızı Sk. Sosko İş Mrk
Tel:0212 233 51 54 Faks:0212 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Medidiyeköy V.D. 893 0000 249
Mersis No : 9454-3323-8624-8252

Page 167 of 175



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

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

Alacaklı	Müşterek Mİ?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN:8760043420	Evet	1985000.00 TL	Yıllık %75 değişken	1/0	F.B.K.	Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taahhüt	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Avcılar - AVCILAR - (Aktif) - 20213 Parsel - 65 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1985000.00 TL	Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940		

3 / 4

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
Form-040 / Revizyon
PR-007
Halaskargazi Cad. Ebekızı Sk. Sosko İş Mrk.
Osmanbey / Şişli / İstanbul
Tic Sic No : 233423
VKN : 8760043420
Web : www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 893 0000 249
Mersis No : 9454-3323-8624-825R

Page 158 of 175

30.12.2021 tarihli SOM-TDT-211237-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN:8760043420	Evet	2986000.00 TL	%75 değişken	2/0	F.B.K.	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873
İpotek için Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Avcılar - AVCILAR - (Aktif) - 20213 Parsel - 65 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	2986000.00 TL	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Kcx8RAo7mXa kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

Tarih: 31-12-2021-16:23

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR



Kayıd Oluşturan: FATMA BÜYÜKBAŞ UMUT

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
014121566230	2021-12-31-15.17.12.286923	56623

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katirtifaki	Ada/Parsel:	0/20213
Taşınmaz Kimlik No:	25664101	AT Yüzölçümü(m2):	621.29
İl/İlçe:	İSTANBUL/AVCILAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	BÜRO
Kurum Adı:	Avcılar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AVCILAR	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:		Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/5//69
Çilt/Sayfa No:	617/61020	Arsa Pay/Payda:	15/2400
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y.PLANI:04/04/1995(Şablon: Yönetim Planının Belirlenmesi)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 4

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
127695745	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği 08-03-2011 4147	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 4

20



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

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

Alacaklı	Müşterek Mİ?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN:8760043420	Evet	1985000.00 TL	yıllık %75 değişken	1/0	F.B.K.	Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Terkin Sebebi Tarih Yev		
Avcılar - AVCILAR - (Aktif) - 20213 Parsel - 69 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	1985000.00 TL	Avcılar - 14-08-2009 12:22 - 17940		

3 / 4

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
SOM-2112/38417 HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Form 040 / Rev.1
PR-007
30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.
Mecidiyeköy V.D. 893 0000 249
Mersis No : 9454-3323-8624-6258

Page 162 of 175

İpotek									
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Falız	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev			
(SN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. VKN:8760043420	Evet	2986000.00 TL	%75 değişken	2/0	F.B.K.	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873			
İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi									
Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terklin Sebebi Tarih Yev				
Avcılar - AVCILAR - (Aktif) - 20213 Parsel - 69 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:7852155) AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	2986000.00 TL	Avcılar - 14-11-2018 13:47 - 22873	-				

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) n6q3ramgDp7 kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



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





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



Tarih: 10.12.2018 No: 411105

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutumuna İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" (SPK-128.7) sayısına

Kazım AKKAYA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tahsin ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 01.10.2019 Belge No: 2019-01.1709

Sayın Kazım AKKAYA
(T.C. Kimlik No: 37780208334 - Lisans No: 411102)

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


Doruk KARSİ
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih: 30.05.2017 No: 40027

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:14 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutumuna İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" sayısına

Fatma BÜYÜKBAŞ UMUT

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Baykan
GENEL MÜDÜR


Fatma BÜYÜKBAŞ UMUT
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 01.10.2019 Belge No: 2019-01.1713

Sayın Fatma BÜYÜKBAŞ UMUT
(T.C. Kimlik No: 25021513270 - Lisans No: 40027)

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


Doruk KARSİ
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



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

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

9. ÖZGEÇMİŞLER

Adı Soyadı : KAZIM AKKAYA
Mezun Olduğu Üniversite: Yıldız Teknik Üniversitesi (1996)
Olduğu Bölüm: Jeofizik Mühendisliği
SPK Sicil No.: 411103
Değerleme Sektöründe İşe Başlama Tarihi: 1/1/2011

Adı Soyadı: Fatma BÜYÜKBAŞ UMUT
Mezun Olduğu Üniversite: İstanbul Teknik Üniversitesi
Mezun Olduğu Bölüm: Şehir ve Bölge Planlama (1993)
SPK Sicil No. : 400527
Değerleme Sektöründe İşe Başlama Tarihi: 03.04.2007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
Form 010/Revizyon 1
PR-007
30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 893 0000 249
Mersis No : 9454-3323-9902-8258

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 bilgili 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 bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralınması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

Makul Değer

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda yöntemin yeterliliği irdelenmelidir.

- (a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- (c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- (e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

MALİYET YAKLAŞIMI

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) İkame Maliyeti Yöntemi:

Gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem,

(b) Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi:

Gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem,

(c) Toplama Yöntemi:

Varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntem

GELİR YAKLAŞIMI

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.

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 harcamalarla 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 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/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 üretilip üretmeyeceği 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



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

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.

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

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

30.12.2021 tarihli SOM-TDT-2112371-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılmaz, kopyalanmaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak İş Mer.
A Blok, Osmanbey, Şişli / İSTANBUL
Tel:0212 233 51 54 - Faks:0212 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 893 0000 249
Merkezi No : 9454-3323-9624-8258

