AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİC. AŞ.

İSTANBUL, AVCILAR, MERKEZ, (20213 PARSEL) 8 ADET DÜKKAN 14 ADET BÜRO DEĞERLEME RAPORU

(APPRAISAL REPORT)

SOM-2012-37871

İSTANBUL, 25.01.2021

19

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

İstanbul, 25.01.2021

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

Konu : Değerleme Raporu SOM-2012-37871

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

Yaptığımız piyasa araştırması ve değerleme hesapları sonucunda konu taşınmazların bugünkü durumuyla ve güncel piyasa şartlarında, 25.01.2021 tarihi itibariyle, peşin ve nakit kat irtifakı hakkı pazar değerlerini;

Kat	B.B. No	Alan (m²)	BB Niteliği ve Eklentileri	Takdir Edilen Satış Değeri (TL)	Kat	B.B. No	Alan (m²)	BB Niteliği ve Eklentileri	Takdir Edilen Satış Değeri (TL)
1.B	8	28	DÜKKAN	165.000 TL	4.	57	41,5	BÜRO	165.000 TL
1.B	14	37,5	DÜKKAN	810.000 TL	4.	58	52,5	BÜRO	205.000 TL
1.B	15	19,5	DÜKKAN	430.000 TL	4.	59	106,5	BÜRO	435.000 TL
ZEMİN	21	22,5	DÜKKAN	115.000 TL	4.	60	105	BÜRO	445.000 TL
ZEMİN	22	10	DÜKKAN	60.000 TL	4.	61	84	BÜRO	340.000 TL
ZEMİN	27	37	DÜKKAN	195.000 TL	5.	62	84	BÜRO	340.000 TL
ZEMİN	28	37,5	DÜKKAN	195.000 TL	5.	63	105	BÜRO	430.000 TL
ZEMİN	29	19,5	DÜKKAN	110.000 TL	5.	64	90	BÜRO	355.000 TL
4.	54	84	BÜRO	340.000 TL	5.	65	41,5	BÜRO	165.000 TL
4.	55	105	BÜRO	430.000 TL	5.	67	106,5	BÜRO	435.000 TL
4.	56	90	BÜRO	355.000 TL	5.	69	84	BÜRO	340.000 TL
TOPLAM DEĞER									6.860.000 TL

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

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

Saygılarımızla,

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatma BÜYÜKBAŞ UMUT
Genel Müdür Yrd.

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

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

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

İÇİNDEKİLER

KABULLER VE KISITLAMALAR - GİRİŞ 4
GEÇERLİLİK KOŞULLARI 5
1. RAPOR BİLGİLERİ 7
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 8
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 9
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 44
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 64
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 78
7. SONUÇ 81
8. RAPOR EKLERİ 82
9. ÖZGEÇMİŞLER 176
10. UYGUNLUK BEYANI 177
11. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI 178

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

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

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

KABULLER VE KISITLAMALAR - GİRİŞ

Bu rapor, Aztek Teknoloji Ürünleri Tic. A.Ş.'nin 28.12.2020 tarihli yazılı talebi üzerine hazırlanmıştır. Raporun düzenleme amacı Merkez Mahallesi Medicana Avcılar Hastanesi Şamlı Sokak No:34 Avcılar İstanbul adresindeki 8, 14, 15, 21, 22, 27, 28, 29 b.b. no.lu dükkan ve 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 67 ve 69 b.b. no.lu büro nitelikli taşınmazların bağımsız denetim raporlarında kullanılması amacıyla pazar değerlerinin tespit edilmesidir.

Konu taşınmazlar SOM Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri Ticaret 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 değerleme raporu, SOM Değerleme AŞ'nin yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde tamamen veya kısmen yayımlanamaz ve çoğaltılamaz.

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

İşbu değerleme 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.

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

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, değerleme konusu varlıklarda herhangi bir hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerleme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek değer takdiri yapılmıştır.*
- ✓ *Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir. Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edinilebilindiği 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 değerleme 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, değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.*
- ✓ *Değerleme uzmanı, mülk üzerinde veya yakınında bulunan tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerin düşmesine neden olacak maddelerin var olmadığı öngörülür.*
- ✓ *Konu mülk ile ilgili zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, değerleme uzmanının ihtisası olmayıp, konu ile ilgili detaylı araştırma yapılmamıştır. Yerinde yapılan gözlemlerde, herhangi bir zemin kirliliği sorunu ve çevreye olumsuz etkisi tespit edilmemiştir.*
- ✓ *Detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.*
- ✓ *Mülkün, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.*
- ✓ *Değerleme konusu taşınmazların hastane içinde yer alması ve Covid 19 salgını nedeniyle incelemeler mülk sahibinin de talebi ile dışarıdan yapılmış olup taşınmazlar yerinde içeriden incelenememiştir ve yerinde iç mekan özellikleri tespit edilememiştir.*

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

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

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

- ✓ *Değerleme konusu 8, 14, 15, 21, 22, 27, 28, 29 b.b. no.lu dükkan ve 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 67 ve 69 b.b. no.lu büro nitelikli taşınmazlar iskan belgesine göre tek bağımsız bölümlü hastane içinde yer almaktadır. Tapuya tescil edilmiş olan yapı ise 69 adet bağımsız bölümlü yapıdır. Hastane kullanımına ilişkin proje tapuya tescil edilmemiştir. Söz konusu projenin tapuya tescil edilmesi ve cins tahsisinin hastane olarak değiştirilmesi durumunda mülkün hissellendirilmesi gerekir ki bu da bağımsız bölüm olarak satışlarına göre daha kısıtlı bir durum oluşturacaktır. Ancak bu haliyle de bağımsız bölümlerin mevcut hastane kullanımından ayrı bağımsız kullanımı mümkün olmamaktadır. Fiili kullanımı ile ilgili mevzuat uyarınca evrakları (tapuya iskan belgesine ilişkin projenin tescil edilmemesi dışında) tamdır.*
- ✓ *Değerlemede tapuya tescil edilmiş olan kat irtifakına esas proje dikkate dikkate alınmış olup, 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 bu nedenle satış kaabiliyeti alıcısı az olarak nitelendirilmiştir.*

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

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

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU
REAL ESTATE APPRAISAL REPORT

1. RAPOR BİLGİLERİ
(INFORMATION ABOUT REPORT)

1.1. RAPORUN TARİHİ

20.01.2021

1.2. RAPORUN NUMARASI

SOM-2012-37871

1.3. RAPORU HAZIRLAYAN/LAR – DEĞERLEMEYİ 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	Gayrimenkulü İnceleme Tarihi	Tapu İnceleme Tarihi	İmar İnceleme Tarihi	Rapor Tarihi
28.12.2020	08.01.2021	24.12.2020	04.01.2021	20.01.2021

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

1.6. DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH VE NUMARASI

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

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

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

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

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

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

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

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. KURULUŞUN UNVANI VE ADRESİ

SOM Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri Ticaret AŞ.

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

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

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİC. AŞ. Akat Mah. 2. Söltaş Evleri Hare Sk. No:1 Levent Beşiktaş İstanbul adresinde faaliyet göstermektedir.

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

Müşterinin iletişim bilgileri aşağıdadır.
Tel: 0850 255 06 20
info@aztekteknoloji.com

2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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

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

2.4. İŞİN KAPSAMI

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

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

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

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

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

Bu başlık altında gayrimenkulün yasal durumuna ilişkin bilgilere yer verilmiştir.

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

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

3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU

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

Detaylar için 4.1.3 başlığına bakınız.

3.1.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI

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

3.1.3. TAPU KAYITLARI

UAVT KODU

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

ANA TAŞINMAZ BİLGİLERİ
(Main Property Information)

İLİ	: İstanbul	**MEVKİİ**	: -
İLÇESİ	: Avcılar	**PAFTA**	: 27
BUCAĞI	: -	**ADA**	: -
MAHALLESİ	: Avcılar Mah.	**PARSEL**	: 20213 *
KÖY	: -	**YÜZÖLÇÜMÜ**	: 621,29 m² *
SOKAK	: -	**ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ**	: Arsa
SAHİBİ	: -		

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

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

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

BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ
(Independent Section Information)

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

YASAL KISITLAMALAR
(Legal Restrictions)

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

TABLO 1

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

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

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

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

24.12.2020 tarihinde ve saat 12:36 itibariyle Avcılar Tapu Müdürlüğü'nden alınan tapu kayıt belgesine göre değerleme konusu gayrimenkul üzerinde aşağıdaki kayıtlara rastlanmıştır.

İPOTEK BİLGİLERİ - 1

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

İPOTEK BİLGİLERİ - 2

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

DİĞER BİLGİLER

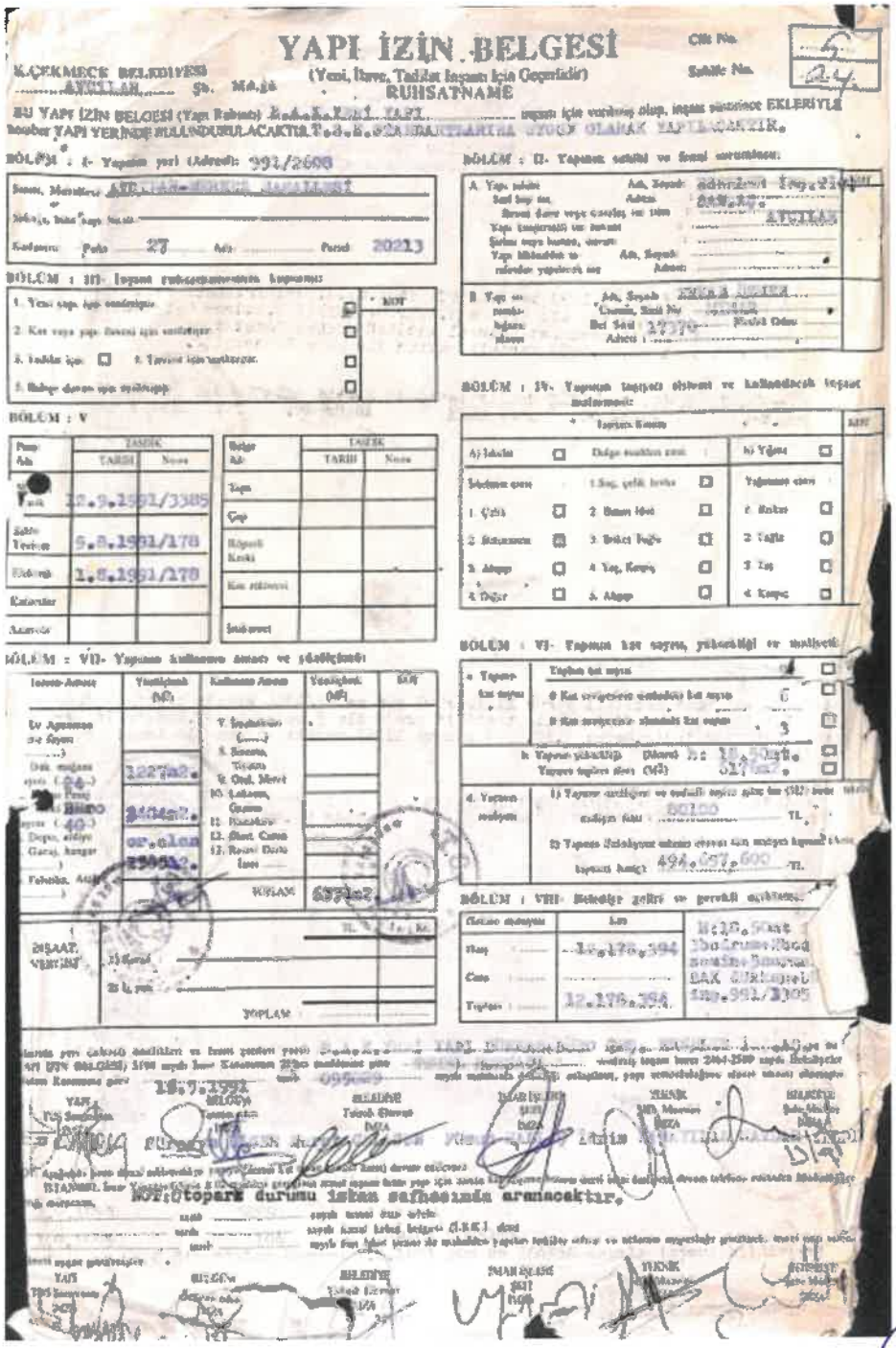
Eklenti var mı ?	:-	Aile konutu mu ?	:Hayır
Yönetim Planı Tarihi	:04.04.1995		

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

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

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

3.1.4. PLAN, PROJE, RUHSAT ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI



YAPI İZİN BELGESİ

(Yeni, İlave, Tadilat İnşaatı İçin Geçerlidir)

RUHSATNAME

Cilt No. 5

Sahife No. 24

KÇEKMECE BELDİYESİ

AVCILAR Şb. Müd.

BÖLÜM : I- Yapının yeri (Adresi): 391/2608

Parsel: 20213

BÖLÜM : II- Yapının sahibi ve İmzalı sorumlusu:

BÖLÜM : III- İnşaatın ruhsatnamesinin kapsamı:

BÖLÜM : V

12.9.1991/3385

5.8.1991/178

1.8.1991/178

BÖLÜM : IV- Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi:

BÖLÜM : VI- Yapının katı sayısı, yüksekliği ve maliyeti:

BÖLÜM : VII- Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü:

BÖLÜM : VIII- Belediye payı ve parselli arsa:

18.7.1991

Kısmi otopark durumu inşaat safhasında aranacaktır.

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

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

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

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

Erkan Özmen
Y. Mimar
Oda Sicil. 17370

NOT:Otoparklar ada içi otoparktan sağlandağından iskan safhasında aranmayacaktır.

993/9004 sayılı 22.12.1993 tarihli İTA fişi.H:18.50mt irtifalı yerde 91/2624 sayılı tastikli projeye ait mevcut 3.bodrum+tadilli 2.bodrum kat+tadilli 1.bodrum kat+mevcut(zeminkat+5normal kat)BAK dükkan+konut inş. 3903/24953 sayı 22.12.1993 tarihli makbuz ile harç ödenmiştir. 22.12.993

Süreyya ÜLGER Fusun HALLAÇ Muhlis YAZLIGAŞ S.Zeki AKTAŞ Nazmin ÖZTÜRK
Ruh. Müh. Teknik Müd. İmar Müdü. İmar Müdür Yr. İMAR MÜDÜRÜ

Erkan Özmen
Y. Mimar
Oda Sicil. 17370

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

İ.FERKTAŞ HÜSEYİN AYDOS BİLAL ÖRTAN SALİH ZEKİ AKTAŞ NAZMİN ÖZTÜRK
Rt. TEKNİK MÜDÜR İMAR MÜFT İMAR MÜDÜR Yr. İMAR MÜDÜRÜ

21.2.95 21.2.95 21.2.95

Sultan Özmen
Tekin Özmen

TADİLAT İÇİNDİR.

95/5616-H=18.50mt.irtifalı yerde 25.4.1994 gün ve 94(2555 sayılı tastikli projenin 17.10.1995 gün ve 95/5616 sayılı tastikli proje ile tüm katların TADİLATI içindir. Harcı 17.10.1995 gün ve 26712 sayılı makbuz ile tahsil edilmiştir.
NOTİSKAN ALANI 463m2 dir.

İ.FERKTAŞ FARUK NİGE BİLAL ÖRTAN S.ZEKİ AKTAŞ NAZMİN ÖZTÜRK
Rt. TEKNİK MÜDÜR İMAR MÜFT İMAR MÜDÜR Yr. İMAR MÜDÜRÜ

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

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

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

T.C.
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
AVCILAR
İmar Müdürlüğü

Sayı : 95/5634

Yapı Sahibi : ÖZEL AVCILAR HAYAT HASTANESİ
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. tasdik tarih ve sayısı	Yapı ruhsatı tarih ve sayısı
MERKEZ MAH.	27	-	20213	[illegible].10.1995 30058	9.9.1991 91/5385	13.9.1991 5-24
					22.12.1993 93/9004	22.12.1993 5-24
					25.4.1994 94/2555	21.2.1995 5-24
					17.10.1995 95/5616	17.10.1995 5-24

Hal18.50mt.irtifada yukarıda adresi yazılı yerde 3.BODRUM+2.BODRUM+1.BODRUM+ZEMİN+5 NORMAL katlı yapının ÖZEL HASTANE olarak tamamlandığına dair rapordur.
YAPI TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN İBARETTİR.

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

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

Fen Elemanları

Tek El.
F.SEVİNÇ MUTLUGÜN
7.11.1995

Teknik Elemanlar
HÜSEYİN AYDOĞ

Sağlık Elemanı
xxxxxx

İşbu rapor 18.10.1995 tarih 95/5634 sayılı yapı kullanma izni [illegible] tanzim olunmuştur.

İskan Büro Şefi
BİLAL SUTAN

Müdür Muavini
SALİH FİKRİ ASTAŞ
8.11.1995

Müdür
[illegible] ÖZTÜRK

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

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

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

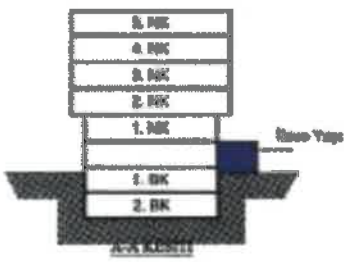
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

5216 SAYILI TASAYA GÖRE DÜZENLENEN
ARAZİ ÇALIŞMASI TESPİT FORMU

İLÇE	AVCILAR		MAL SAHİBİ			
ADRES	MERKEZ MAHALLESİ Şamlı Sokak No:34		YÜKLENİCİ			
			YAPI RUHSATI			
PAFTA	27		RUHSAT TAR.	RUHSAT	GÖRÜLDÜ ☐ GÖRÜLMEDİ ■	TARİH / NO
ADA	0	KOORDİNAT X:				
PARSEL	20213	Y:	VAR : ☐ YOK : ■	PROJE	GÖRÜLDÜ ☐ GÖRÜLMEDİ ■	TARİH / NO

MEVCUT DURUMU:

Söz konusu yerde yapılan incelemeler neticesinde 2BK+ZK+BNK seviyesindeki yapının zemin katına ilave 4 x 35 metre ebatlarında imalat yapıldığı tespit edilmiştir.



5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 11. maddesi uyarınca imalat ruhsatı tesis yapılmıştır. Tasnifiçe bir sorun olmadığı Belediye Başkanlığına gönderilerek yasal işlemlerin yapılması ve sonucunda İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na bilgi verilmesi gerekmekte olup bu hususlar tarafımızca tamamlanmıştır.

Teknik Elemanın	Tarih	Teknik Elemanın
Ferhat TABAK	14.09.2010	Şevda KORKMAZ
İnşaat Mühendisi		İnşaat Mühendisi

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

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

T.C.
AVCILAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü

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

04.01.2021

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

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

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

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

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

Bilgilerinize arz ederim.

Suat EKTİREN
İmar ve Şehircilik Müdürü

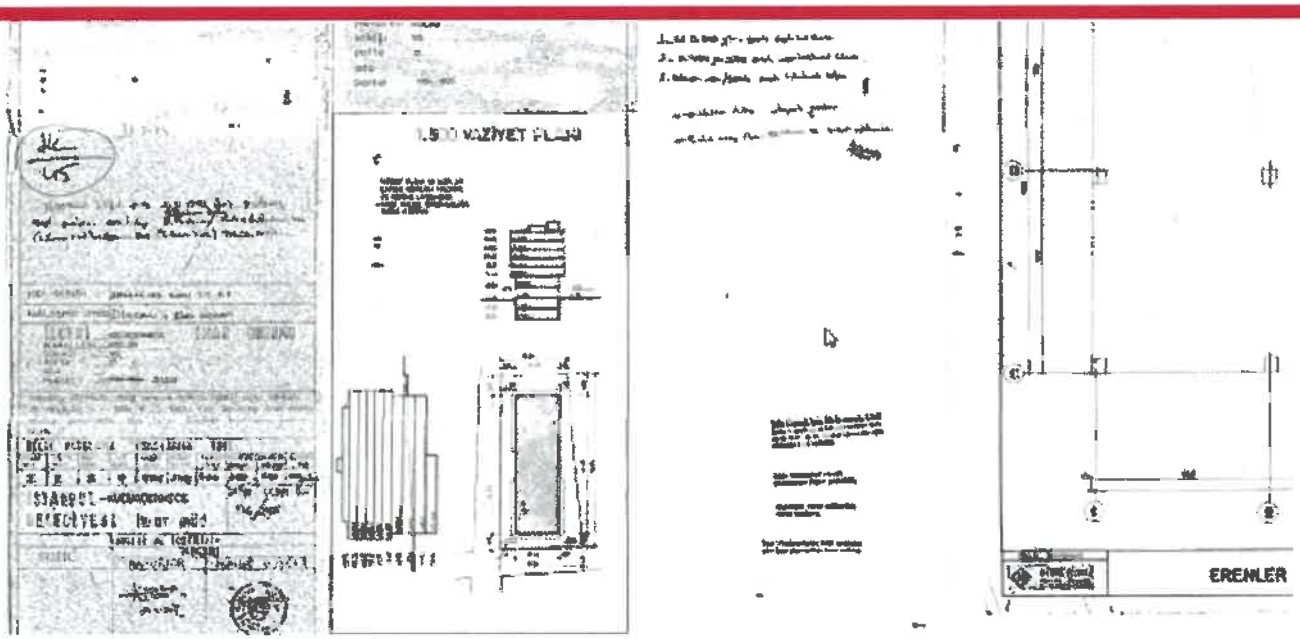
Ek :
1- Ek-1/1000 U.İ.P. Örneği Ö:1/200
2- Ek-CD İmar İşlem Dosyası

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

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Hataskargazi Caddesi Ebekızı Sokak Sosko İş Merkezi A Blok Kat:6 Osmanbey Şişli İSTANBUL
Tel:0212 233 51 54 Faks:0212 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Mersis: Şişli Vergi Dairesi 553 0100 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



Ortala Kapat

BAGIMSIZ BELÜM LISTE BEYANI

634 sayılı kat mülkiyeti kanununun 12. maddesi gereğince kat irtifakını istediğimiz ,İstanbul İli Avcılar ilçesi , 27 pafta, 2021? parsel sayılı gayrimenkul üzerine inşa olunan binanın bağımsız bölümlerini gösterir listemsidir.

BAGIMSIZ BELÜMLER:

NO	KATI	NITELIK	EKLENTI	ARSA PAYI	MALIKLERI
1	2. Bodrum	Dükkan	—	54/2400	Fatma Yakamercan
2	" "	"	—	8/2400	" "
3	" "	"	Depolu	185/2400	Erenler İnş.Sn.Tic.A.Ş.
4	1. Bodrum	"	—	166/2400	Mehmet Sacit Yakamercan
5	" "	"	—	140/2400	Fatma Yakamercan
6	" "	"	—	130/2400	Erenler İnş.Sn.Tic.A.Ş.
7	" "	Gay Ocağı	—	25/2400	" "
8	" "	Dükkan	—	130/2400	" "
9	" "	"	—	142/2400	Hülmerem Dedriye Aşkın
10	" "	"	—	150/2400	Erenler İnş.Sn.Tic.A.Ş.
50	" "	"			
51	" "	"			
52	" "	"			
53	" "	"			
54	4.Normal Kat	"			
55	" "	"			
56	" "	"			
57	" "	"			
58	" "	"			
59	" "	"			
60	" "	"			
61	" "	"			
62	5.Normal Kat	"			
63	" "	"			
64	" "	"			
65	" "	"			

Mimari Proje Özet Bilgileri
Kurum: Mücler
Mahalle: AVCILAR
Ada No: 0

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

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Tel:0212 233 51 54 Faks: 0212 231 91 39
Mersis No: 0483 0000 3000 9454-3323-8624-6258

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

Ortala Kapat

10	" "	"	130/2400	Erenler İns.Sn.Tic.A.Ş.	
11	" "	"	75/2400	Mükerrem Bedriye Aşkın	
12	" "	"	40/2400	Erenler İns.Sn.Tic.A.Ş.	
13	" "	"	185/2400	Mehmet Sacit Yakamercan	
14	" "	"	75/2400	Erenler İns.Sn.Tic.A.Ş.	
15	" "	"	40/2400		
16	Zemin Kat	"	106/2400	Mehmet Sacit Yakamercan	
17	" "	"	100/2400	Erenler İns.Sn.Tic.A.Ş.	
18	" "	"	96/2400	Mükerrem Bedriye Aşkın	
19	" "	"	9/2400 4/8	Mükerrem Bedriye Aşkın	
			4/8	Fatma Yakamercan	
20	" "	"	60/2400	Mükerrem Bedriye Aşkın	

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

Mimari Proje Özet Bilgileri
Kurum: Aviler
Mahalle: Arıcılar
Ada No: 0

Ortala Kapat

21	" "	"	60/2400	Erenler İns.Sn.Tic.A.Ş.	
22	" "	"	25/2400	" "	
23	" "	"	60/2400	" "	
24	" "	"	456/2400	Fatma Yakamercan	
25	" "	"	90/2400	Erenler İns.Sn.Tic.A.Ş.	
26	" "	"	176/2400	Fatma Yakamercan	
27	" "	"	75/2400	Erenler İns.Sn.Tic.A.Ş.	
28	" "	"	75/2400	" "	
29	" "	"	50/2400	" "	
30	1.Normal Kat	Büro	25/2400	" "	
31	" "	"	25/2400	" "	
32	" "	"	20/2400	" "	

MÜKERREM BEDRİYE AŞKIN

FATMA YAKAMERCAN

Marmara Cd. No 82 K.8
ARCILAR/İST.

İşbu bağımsız bölüm tas
viyeti ibraz ettiği KARAGÜMRÜ
11.4.1936 [illegible]
fotoğraflı Nüfus Cüzdanına gör
AŞK - TAHTA[illegible] 1.36 ai
yıllı bulun[illegible]İN, ile F
1.1.1933 doğ[illegible] FATMA YAKAMERCA

Mimari Proje Özet Bilgileri

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

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

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

Ortala Kapat

31	" "	"	—	25/2400	"	"
32	" "	"	—	20/2400	"	"
33	" "	"	—	15/2400	"	"
34	" "	"	—	20/2400	"	"
35	" "	"	—	35/2400	"	"
36	" "	"	—	35/2400	"	"
37	" "	"	—	25/2400	"	"
38	2.NormalKat	"	—	20/2400	Mehmet Sacit Yakamertan	
39	" "	"	—	20/2400	"	"
40	" "	"	—	20/2400	"	"
41	" "	"	—	12/2400	"	"
42	" "	"	—	12/2400	"	"
43	" "	"	—	24/2400	"	"
44	" "	"	—	24/2400	"	"
45	" "	"	—	16/2400	"	"
46	3.NormalKat	"	—	16/2400	Mükerrem [illegible]	

fotoğrafli Nüfus Cüzdanına gö
RUK - TAHTAKINA 26 cilt, 136 a
yitli bulunan MEHMET ERKIN ile
1.1.1933 doğumlu FATMA YAKAMER
BAKIRKÖY nüfus idaresinden kay
yıt, 701 seri ve 1090754 sic
Cüzdanına göre; ELAZIĞ ili,
Aile sıra ve 15 sıra numarasında
oğlu ATAF 15.3.1944 doğumlu ME
nit olarak iş kağıdında ek
BAN. VE TİC.A.Ş. adına sünfar
BAKIRKÖY nüfus idaresinden Değiş
kayıt, 305 seri ve 761720 sic
Cüzdanına göre; KASTAMONU ili,
sıra ve 19 sıra numaralarında
İSTANBUL 14.6.1956 doğumlu MEH
İdare ettiği FATIH nüfus idar
tarih, 06.2006 kayıt, 804 s
fotoğrafli Nüfus Cüzdanına gör
PAŞA 016.23 cilt, 70 aile sıra
İsmet ÖMER ile FATMA kızı İS
AŞKIN'a ait olup işlerinin yol
kuyup imzaladıklarını onaylar
yirmibirinci günü 21.2.1993

BAKIRKÖY
MEHMET

Mimari Proje Özet Bilgileri

Kurum: Avcılar
Mahalle: AVCILAR
Ada No: 0

Ortala Kapat

42	" "	"	—	12/2400	"	"
43	" "	"	—	24/2400	"	"
44	" "	"	—	24/2400	"	"
45	" "	"	—	16/2400	"	"
46	3.NormalKat	"	—	16/2400	Mükerrem [illegible]	
47	" "	"	—	16/2400	"	"
48	" "	"	—	16/2400	"	"

kuyup imzaladıklarını onaylarım
yirmibirinci günü 21.2.1993

BAKIRKÖY
MEHMET

ERGÜLER İNŞAAT

Mimari Proje Özet Bilgileri

Kurum: Avcılar
Mahalle: AVCILAR
Ada No: 0

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

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Mecidiyeköy V.D. 893 0100 219
Mersis No: 9454-3323-8624-6258

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

Ortala Kapat

49	"	"	"	—	8/2400	"	"
50	"	"	"	—	8/2400	"	"
51	"	"	"	—	/24/2400	"	"
52	"	"	"	—	24/2400	"	"
53	"	"	"	—	16/2400	"	"
54	4.NormalKat	"		—	15/2400.	Erenler İnş.Sn.Tic.A.Ş.	
55	"	"	"	—	15/2400	"	"
56	"	"	"	—	15/2400	"	"
57	"	"	"	—	10/2400	"	"

Ortala Kapat

54	4.NormalKat	"		—	15/2400.	Erenler İnş.Sn.Tic.A.Ş.	
55	"	"	"	—	15/2400	"	"
56	"	"	"	—	15/2400	"	"
57	"	"	"	—	10/2400	"	"
58	"	"	"	—	10/2400	"	"
59	"	"	"	—	20/2400	"	"
60	"	"	"	—	20/2400	"	"
61	"	"	"	—	15/2400	"	"
62	5.NormalKat	"		—	15/2400	"	"
63	"	"	"	—	20/2400	"	"
64	"	"	"	—	10/2400	"	"
65	"	"	"	—	10/2400	"	"
66	"	"	"	—	8/2400	Fatma Yakamercan	
67	"	"	"	—	20/2400	Erenler İnş.Sn.Tic.A.Ş.	
68	"	"	"	—	24/2400	Fatma Yakamercan	
69	"	"	"	—	15/2400	Erenler İnş.Sn.Tic.A.Ş.	

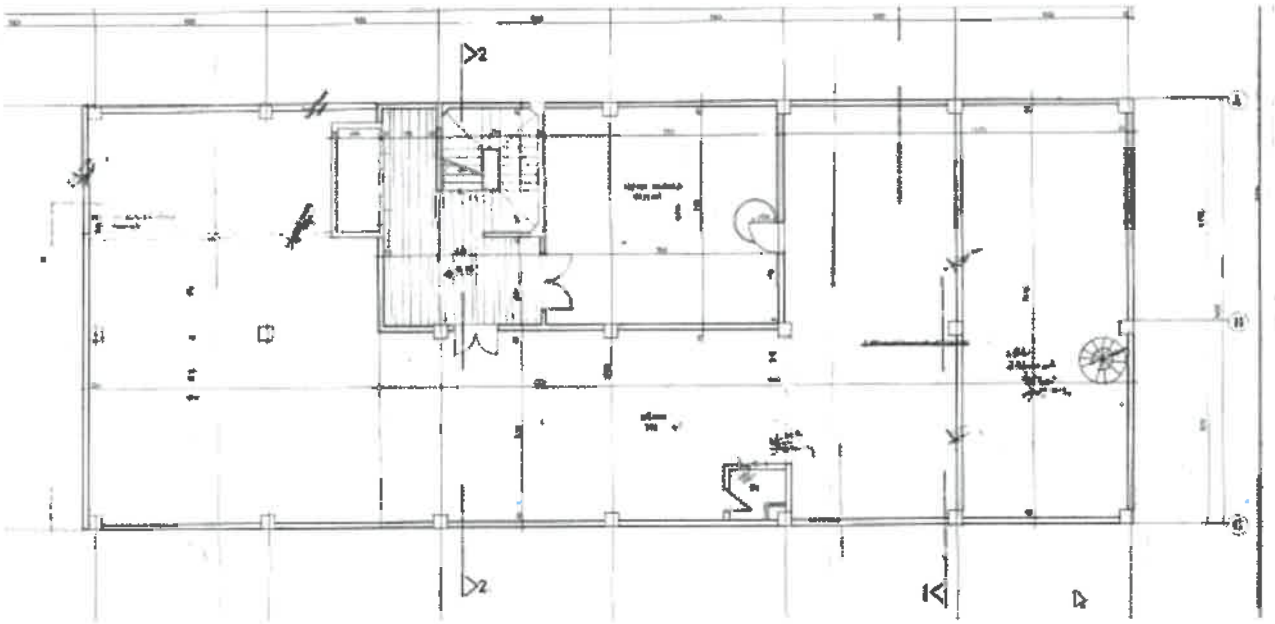
SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
28.12..2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz çoğaltılamaz.

KURUMSAL GAYRİMENKUL DEGERLEME
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

Ortala Kapat

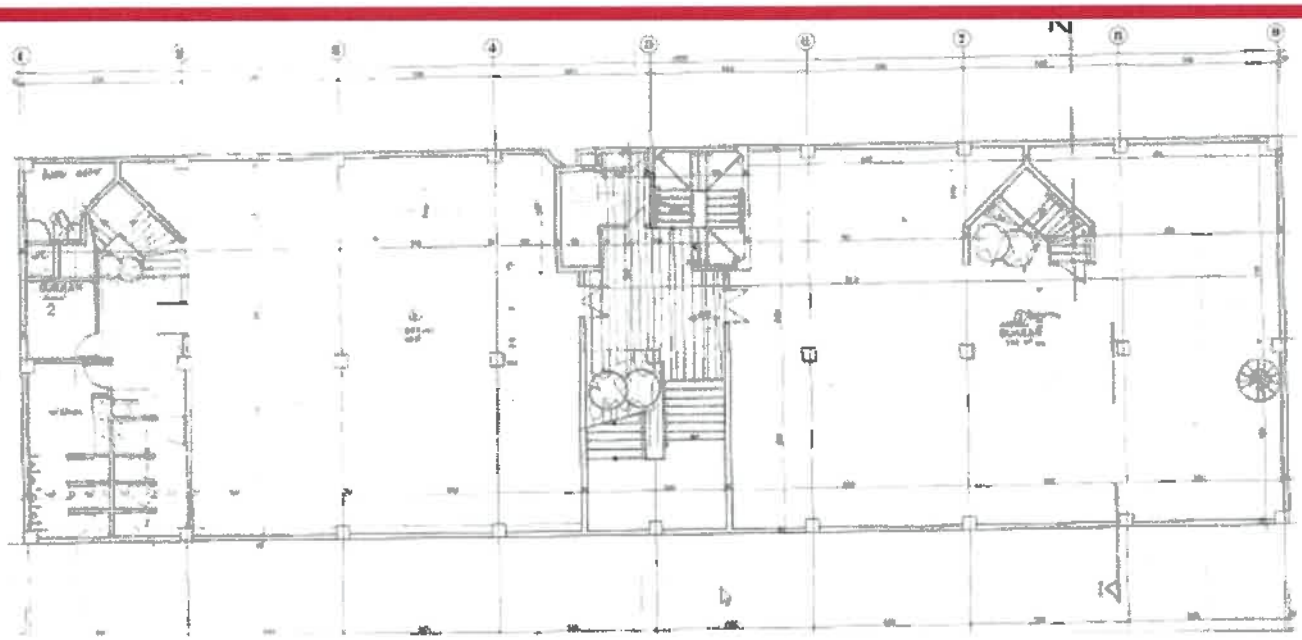
62	S.NormalKat	"	—	15/2400	" "
63	" "	"	—	20/2400	" "
64	" "	"	—	10/2400	" "
65	" "	"	—	10/2400	" "
66	" "	"	—	8/2400	Fatma Yakamercan
67	" "	"	—	20/2400	Eranlar İnş.Sn.Tic.A.Ş.
68	" "	"	—	24/2400	Fatma Yakamercan
69	" "	"	—	15/2400	Eranlar İnş.Sn.Tic.A.Ş.
				2400/2400	

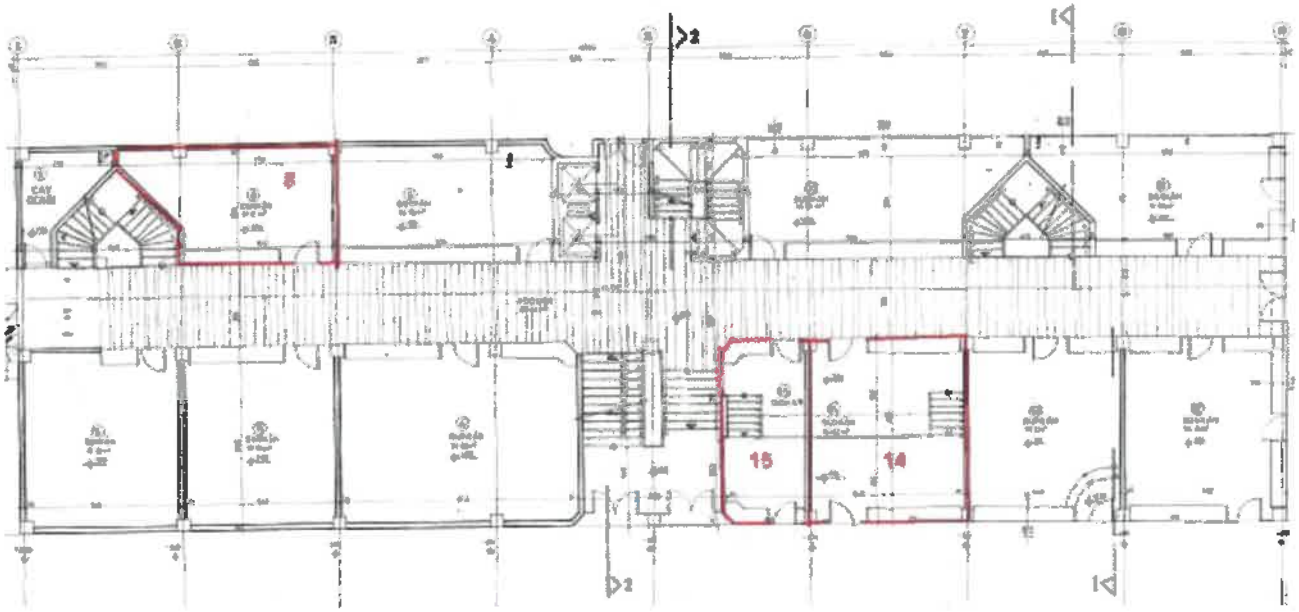


SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
28.12..2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

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

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



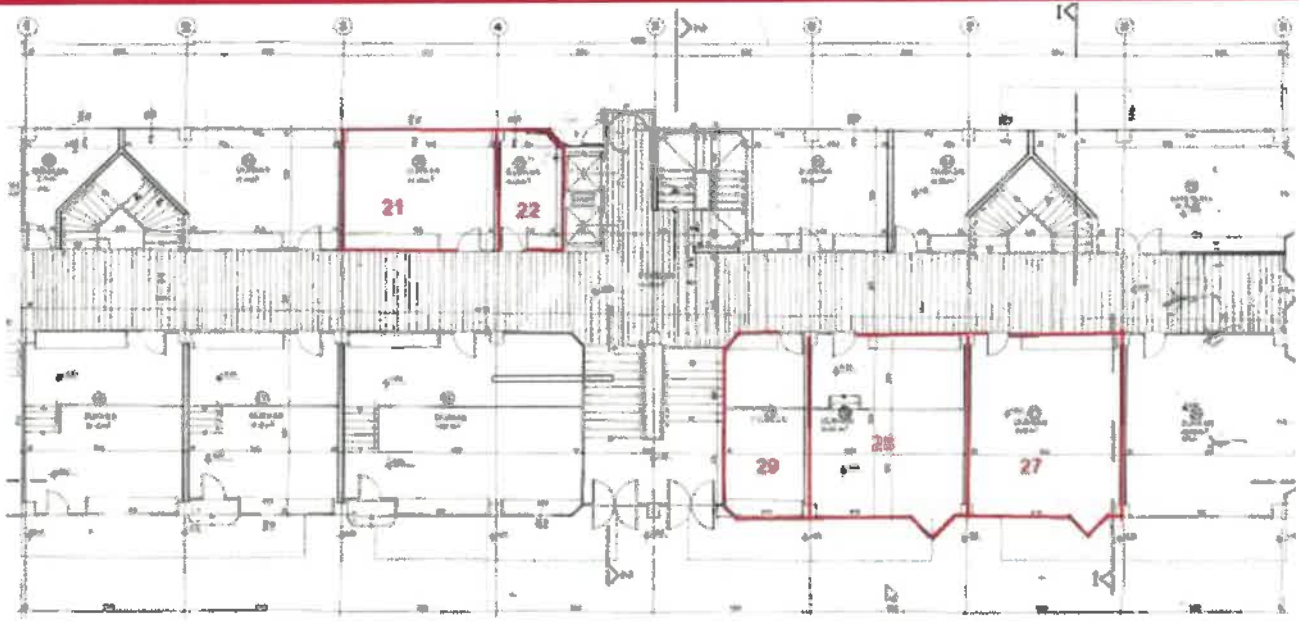


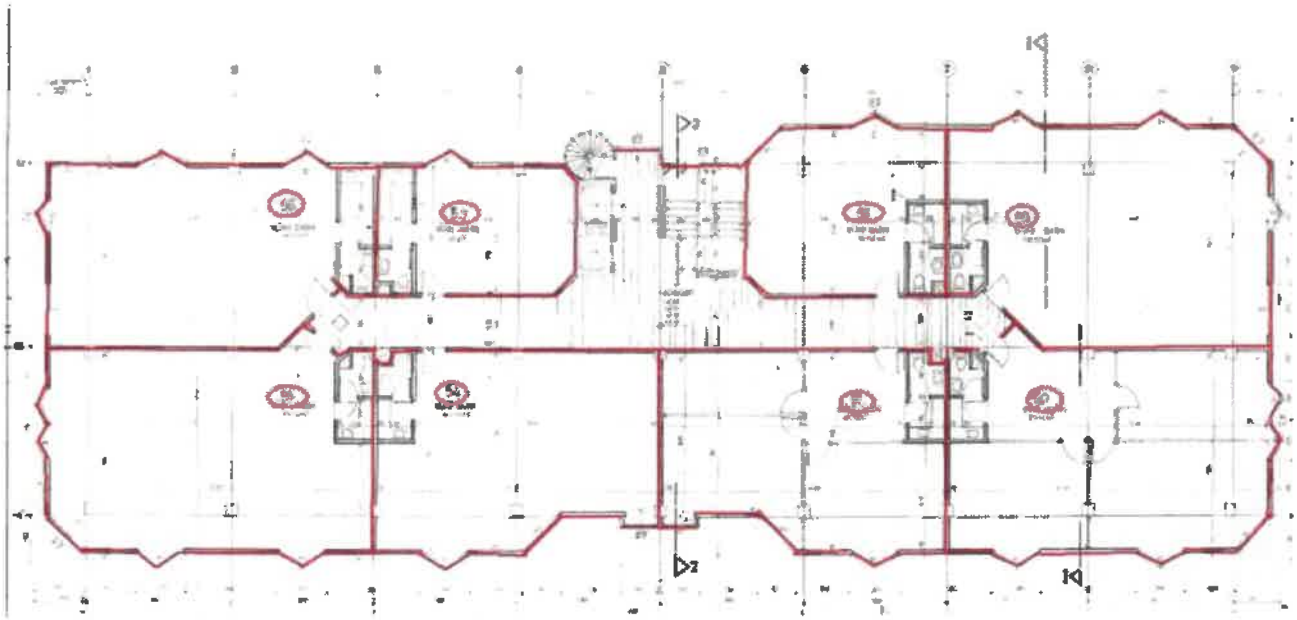
SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
28.12..2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

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

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



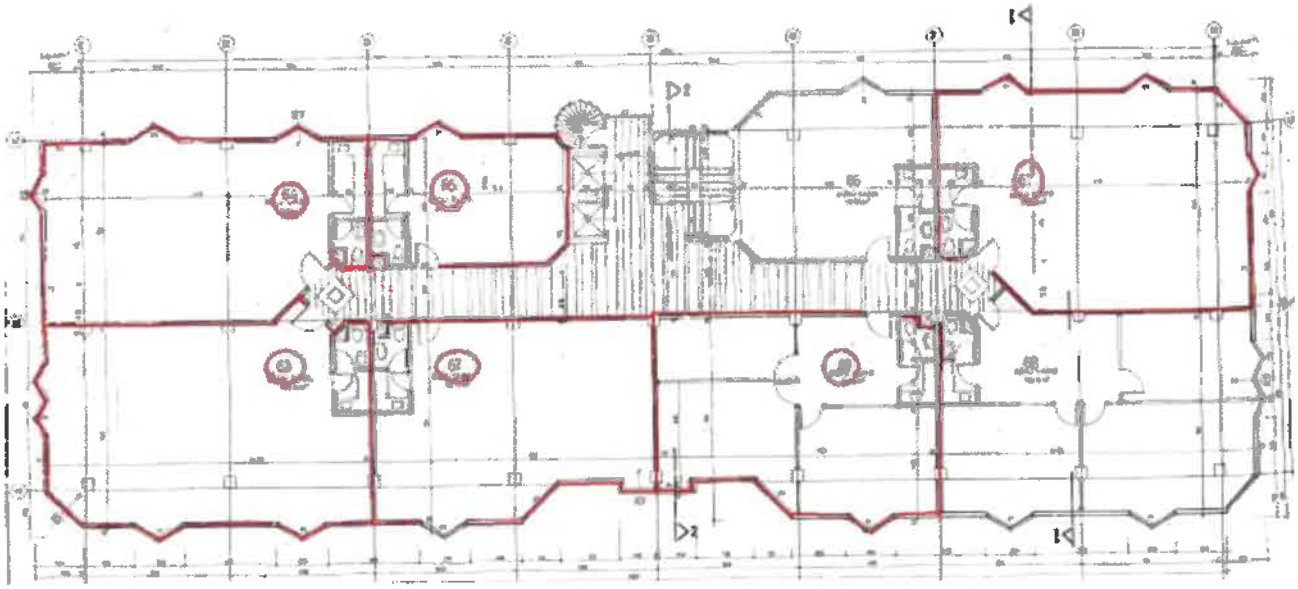


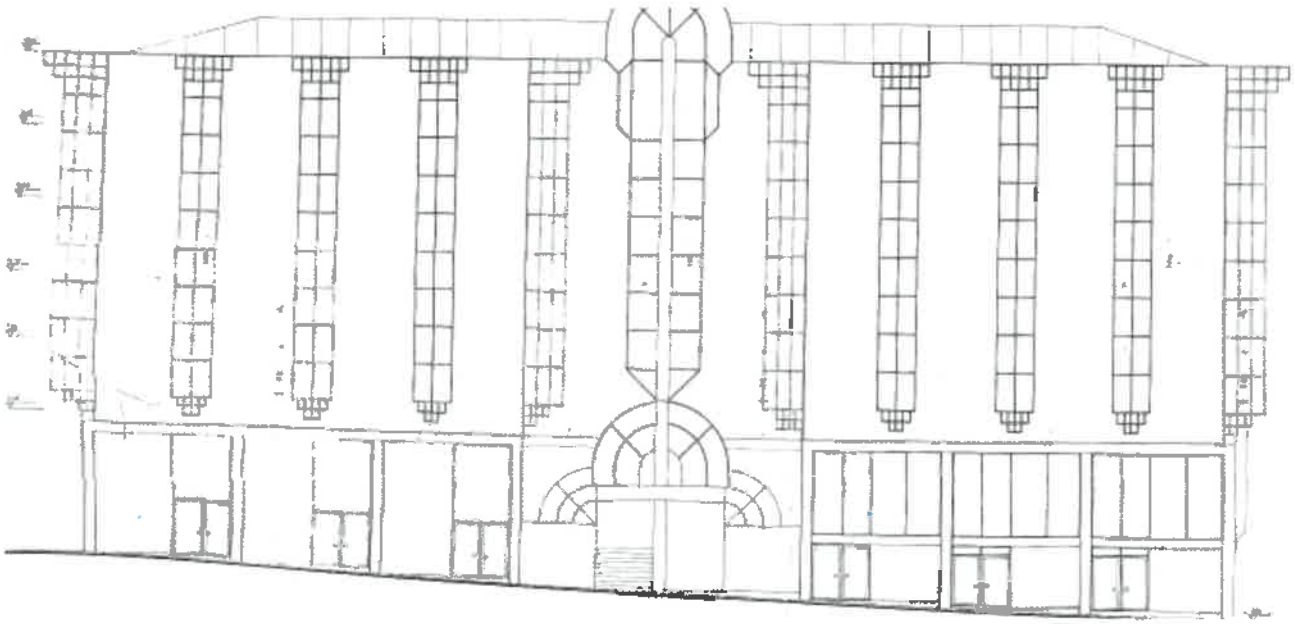
SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
28.12..2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Mersis No: 9454-3323-8624-8258

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

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



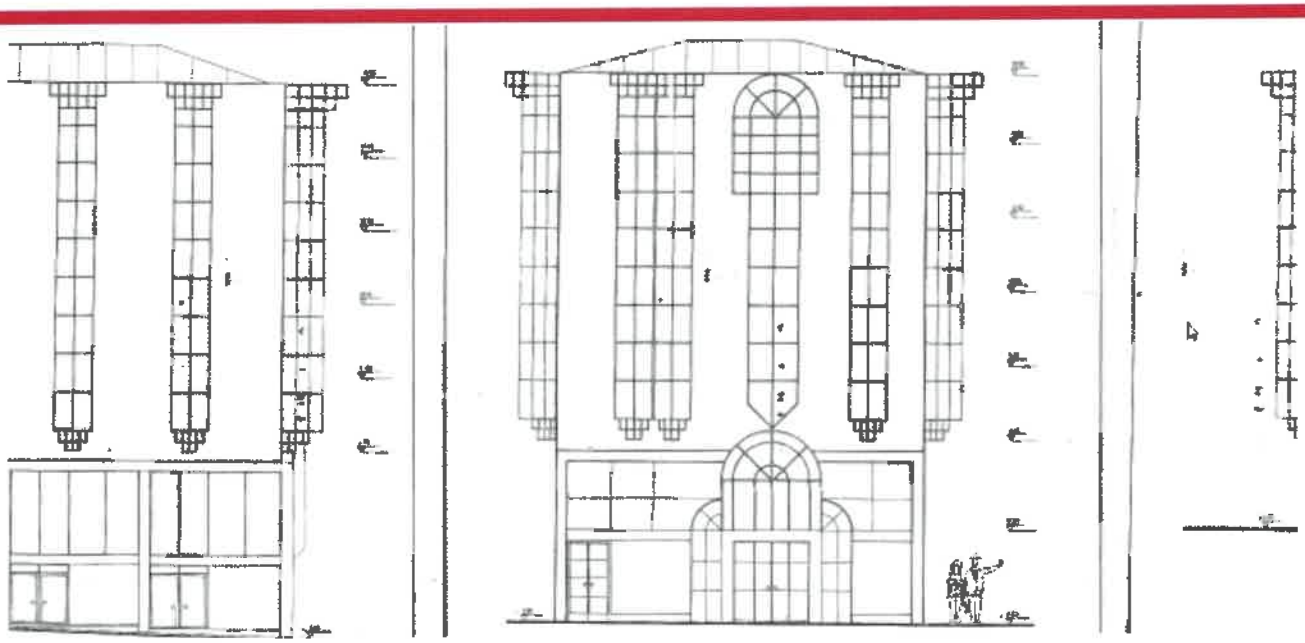


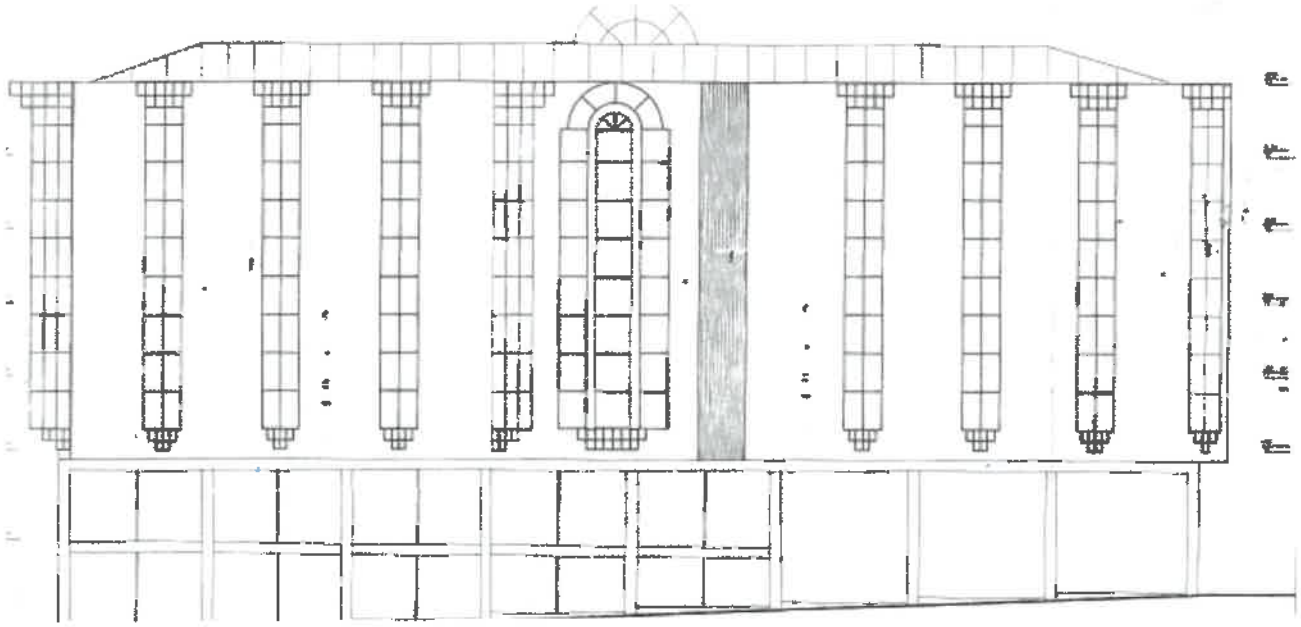
SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
28.12..2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.
Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sok. Sosko İş Merk.
Şişli - İSTANBUL
Tel:0212 233 51 54 - Fax: 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 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 KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
28.12..2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

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

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

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

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

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

Avcılar Tapu Müdürlüğü'nden 24.12.2020 tarihinde, saat 12:36'da alınan Takbis kaydına göre, değerleme konusu taşınmazlar tapu kayıtlarında 08.03.2011 tarih 4147 yevmi numarası ile Aztek Teknoloji Ürünleri Ticaret Anonim Şirketi mülkiyetine geçmiştir. Son üç yıl içerisinde mülkiyet değişikliği olmamıştır.

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

3.4. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

AÇIKLAMALAR

İmar Planı Hakkında Bilgiler

Avcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre değerlemeye konu mülkün yer aldığı parsel; 1:1000 ölçekli, 28.08.2008 tasdik tarihli, "Avcılar Uygulama İmar Planı"nda T1 Lejantlı Ticaret Alanında kalmaktadır. H:20 metre (6 kat), blok nizam inşaat hakkı almaktadır.

İfraz – Tevhit Şartı

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

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

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

Kentsel Dönüşümden Etkileniyor mu?

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

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

Plan Notları

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

GENEL:

1-Donatı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz

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

3-Planlama alanının tamamı 1. derece deprem bölgesi olup: Afet İşleri Genel Müdürlüğünün 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 işleri Genel Müdürlüğünce 15.05.2001 tarihinde onanan Rapora ve eki paftalara bağlı kalınacaktır.

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 tatumuna giren binaların yapı ruhsatlarında belirtilen kat irtifaları 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 ölçümlerin 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 görülü ve tam kat olarak inşa edilecektir.; Bina düzenleri, cephe ve genişlikleri ile kotlar; yürürlükteki imar planı ve imar yönetmeliğine tabidir, çıkmalar ile bitişik ve ikiz yapıların bitişik yünlerindeki deprem derzi, yapım tekniğine uygun biçimde yine imar yönetmeliğine bağlı olacaktır. Ayrıca kontrolsüz dolgu alanlarındaki dolgu kalınlıkları yapılacak sondaj ve jeofizik çalışmaları ile belirlenerek yapı tasarımı planlanacaktır.
- ✓ c-Jeolojik alan sınırlarının geçtiği parsellerde %50'sinden fazlası hangi bölgeye girmiş ise o bölgenin şartları uygulanacaktır. Parselin eşit bir biçimde veya tereddüt oluşturan şekilde bölünmesi halinde; parsel ölçeğinde yapılacak zemin etüdü verileri sonucuna göre, o parselde; 15.05.2001 tarihli raporda belirlenmiş jeolojik alan bölgeleme şartlarından birine uyulacaktır.
- ✓ d-Raporda getirilen bölgeleme alanlarında; parsel bazında elde edilecek ayrıntılı zemin etütlerinin ortaya koyacağı tedbirlere uyulacaktır. Bu bölgelemelerde getirilen kat sınırlamalarına uygun hareket edilecektir. (ÖA1 bölgesi; 4-5 kat, ÖA2 Bölgesi; 2 kat; ÖA3 Bölgesi; 3 kat; ÖA4 Bölgesi 3 kat; ÖA5 Bölgesi 4 kat; ÖA6 Bölgesi 3 kat;)

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLERİ VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.

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

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

- ✓ 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 genelgeleri ve 10.06.2005 tarih ve 5017 sayılı İl Bayındırlık ve İskan Müdürlüğünün yazısı ile Büyükşehir Şehir Belediye Başkanlığının 17.09.2007 tarih ve GD-1598 -115441 sayılı yazısına istinaden; Planda JE ve D ile gösterilen alanlarda bir bütün olarak ayrıntılı jeolojik-jeoteknik etüt çalışması yapılarak, Afet İşleri Genel Müdürlüğünce onanması sonrasında imar planlama kararı oluşturulacaktır. Oluşacak bu imar planı kararlarına göre uygulama yapılacaktır.

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

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

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

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.
Mersis No: 9454-3323-8624-8258

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

9-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 yürürlülüğe 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 Taşım 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 yayımlanan 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.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Mecidiyeköy V.D. 593 0000 249
Mersis No: 0354-3323-8624-8258

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

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

16-Söz konusu plan sahası 25.05.2006 tarihinde yayınlanarak yürürlülüğe 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 güzergahı 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 regülatörü) talebi halinde; Belediyenin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Planlama Bürosunun görüşü ve Başkanlık Makamının onayı ile Yeşil Alan, Otopark Alanı, Teknik Alt Yapı Alanı, Belediye Hizmet Alanı gibi fonksiyonlarda bu tesislere yer ayrılabilecektir.

18-BOTAŞ Boru Hatları 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 ekseni ile konut veya konut türü yapılaşmalar arası emniyet mesafesi (20 m.+ 1.0 x bina kat sayısı) formülü ile hesap edilen değerden az olamaz ve boru hattı üzerine gelecek şekilde boru üst kotundan itibaren 60 cm'lik mesafeye eni en az 50 cm. olan sarı renkli ikaz bandı yerleştirilmesi zorunludur.

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

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
İSTANBUL
Tel:0212 233 51 54 Faks:0212 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 893 0000 219
Mersis No: 0454-3323-8624-9258

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

- ✓ —Valilik kontrolü veya belediye ve mücavir alan sınırları içinde plansız veya yeni planlanacak alanlarda ANSI 31.8 Standardına göre inşa edilmiş Doğal Gaz Dağıtım Hatları için, Boru Hattı ekseni ile konut veya konut türü yapılaşmalar arası emniyet mesafesi; (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 dinamit patlamalarının doğal gaz boru hattına olan emniyet mesafesi 200 m'den az olmamak üzere hesap edilir.
- ✓ —Doğal Gaz Boru Hatlarının deniz içerisinden geçen kısımlarında boru hattının 400 m. Sağ ve 400 m. Sol tarafında gemilerin demirlemesi, her türlü balık avcılığı yapılması, deniz dibinde her türlü araştırma yapılması, denizden veya 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 şeridine 30-120 kw için en az 20 m., 120-380 kw için 40m. Den daha yakına yapılamaz. Enerji nakil hatları ile doğal gaz boru hatları arasındaki emniyet mesafeleri olarak; 30.11.2000 tarih ve 24246 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren T.C. Enerji ve Tabi 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 onaylanmak koşulu ile, ekim ve benzeri tarımsal faaliyetler kamulaştırma şeridi üzerinde yer alabilir. Boru hattının geçtiği tarımsal alanlarda anız yakılması yasaktır.

19-NATO Akaryakıt Boru hatlarında, hattın 5 m. sağı 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.

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

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

20–5431 sayılı Kanunun 11. maddesi ve Heliport Yönetmeliği'nin 6-c maddesi gereğince helikopter iniş-kalkış alanlarının yer seçimine ait kriterleri belirlemek, uygulamaları denetlemek ve yapım izni vermek T.C. Ulaştırma Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğünün görev ve yetkileri kapsamında yer almakta olup; yapım izni alınmasına müteakip yapımı tamamlanan helikopter iniş kalkış alanlarının kullanılabilmesi için Sivil Havacılık Genel Müdürlüğünden ayrıca işletim izni alınması gerekmektedir"

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

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

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 Müdürlüğünün uygun görüşü alınmadan uygulama yapılamaz. Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağında kalan parseller için TEİAŞ tarafından belirlenecek görüşte verilen kat yüksekliklerinin planda belirlenen kat yüksekliklerini aşması durumunda, planda verilen kat yüksekliğine uyulacaktır.

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

26-Mevcut ağaçlar ve ağaçlıklı bölgeler korunacaktır. İnşaat alanında kalan ağaçların durumu hakkında ilgili Belediyenin Park ve Bahçeler Müdürlüğünün 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

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

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

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 encok 1.00 m genişlikte açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Açık ve kapalı çıkmalar KAKS'a(Emsal'e dahildir.)

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

30-Çekme kat ve çatı katı yapılamaz.

31-Ön bahçe hafriyat edilerek kat kazanılamaz.

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

Kamu Özel Sağlık alanlarında birden fazla bodrum kat yapılabilir ve 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; İlgili kurum tarafından; toplu ulaşım durak yerleri cep olarak tanzim edilecek olup; tretuvar genişliği 3.00 m. olarak uygulanacaktır.

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

35-Mevcut Bina; İstanbul İmar Yönetmeliğinin İkinci Bölümünde yer alan Genel Tanımların, Yapı Düzenine Ait Tanımlar bölümündeki 2.04.39 sayılı maddesinde belirtildiği üzere; 6785 sayılı İmar Kanununun yürürlüğe girdiği 17.Ocak.1957 tarihinden önce yapılmış olduğu İl Özel İdare
Müdürlükleri ve benzeri ilgili kurumlar tarafından veya tapu kayıtları ile belgelenen yapılar ile inşa edildiği tarihte yürürlükte olan 6785, 2981 ve 3194 sayılı Kanun hükümlerine uygun olarak

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

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

yapılmış veya o yerde uygulanması gereken plan ve yönetmelik hükümlerine göre aynen veya statik sakınca göstermeksizin ek ve değişiklik yapılmak suretiyle korunması mümkün bina ile korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır.

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

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

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

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

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

37-İfraz ve/veya tevhitle oluşacak parsel ve/veya parsellerin bina taban alanı/alanları toplamı; ifraz ve/veya tevhitten 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. artırılır.

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

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

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

42-Sağlıksız 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 bütün olarak düzenlenecek mevzii imar planı kararına göre uygulama yapılacak "Özel Proje Alanı"dır.

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

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

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

43-Günübirlik 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,ören alanı, yeşil alanlar vb. fonksiyon alanlarında iç düzenlemeler şematik olup, uygulama projesi safhasında detaylandırılacaktır. Uygulama projesine göre uygulama yapılacaktır.

45-DSİ hattı ile ilgili; 05.10.1992 onanlı Uygulama İmar Planı Plan notları tadilat kararı,
Mustafakemalpaşa Mahallesi, 45 pafta, 22063 parsel sayılı yerin "özel hastane" alanına alınmasına dair 18.10.2007 onanlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilat kararı,
Üniversite Mahallesi, 1 pafta, 21716–20849–12–17–18 parsel sayılı yerlerin "özel hastane" alanına alınmasına dair 26.02.2007 onanlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilat kararı,
Gümüşpala Mahallesi, 19 pafta, 11653–11654–11655 parsel sayılı yerler hakkındaki 07.06.2007 onanlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilat kararları geçerlidir.

14.12.2009 TT

~~46-29.07.1994 onanlı uygulama imar plan notu tadilatına göre; "Mustafakemalpaşa Mahallesi; Mareşal, Orhangazi, Mimar Sinan, Beyoğlu, Yıldırım Bayazıd 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.Teşekküldan dolayı arka bahçe mesafesi 3 metrenin altına düşürülemez.

Mustafa Kemal Paşa Mahallesi, Mareşal, Orhangazi, Mimarsinan, Beyoğlu, Yıldırım Beyazıd 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 Plan 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.

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

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 893 0000 249
Mersis No : 9453-0323-8624-8258

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

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

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

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

2-Ticaret+Hizmet (T+H) alanında emsal net parsel üzerinden; 1.20.Ancak D-100 ve Firuzköy Bulvarında bu tür alanlarda verilen simgeler geçerli olacaktır.
Ticaret+Hizmet 1 (T+H 1) alanında emsal net parsel üzerinden; 0.80'dir. ~~T+H1 Alanlarında Rezidans yapılabilir.~~

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

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

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

3-Ticaret alanlarında; Büro, İşhanı, Lokanta, Çarşı, Çok Katlı Mağaza, Banka, Finans Kurumları ve perakende ticarete yönelik alış veriş 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 parselasyonda zorunluluk nedeniyle %10 toleranş 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 gereği 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 Milli Eğitim Müdürlüğünün; özel sağlık tesisi için İl Sağlık Müdürlüğünün; 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 iskan 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.

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

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

BELEDİYE HİZMET ALANLARI

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

SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

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

YÖNETİM MERKEZLERİ

Kaymakamlık, Karakol vb. yapıların planlanacağı alanları ifade eder.

KENTSEL HİZMET ALANLARI

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

TEKNİK ALT YAPI ALANLARI

Elektrik-İletişim-Haberleşme-Ulaşım (TEİAŞ-EÜAŞ-BEDAŞ gibi kurumlara ait trafo ve benzeri tesisler, TELEKOM, PTT, İETT vb.), İSKİ (Su Deposu vb.), İtfaiye, İGDAŞ, BOTAŞ vb. kurumlara ait tesislerin gerçekleştirileceği alanlardır.

13.09.2014 TT

25.11.1996 tasdik tarihli Uygulama İmar Planı tadilatına uygun olarak:
"Fen İşleri Müdürlüğü'nün 04.05.1993 tarih ve 510/03/R-872 sayılı talebine istinaden yağmur suyu kanalı tesis etmek için düzenlenen imar yolu istikametine ait plan tadili olup, yolun güzergahında kalan konut alanlarındaki 5136, 5137, 5092, 5093, 5113, 5112, 18314, 18313, 18295, 18296 parsel sayılı yerlerin mer'i imar planında getirilen yan bahçe mesafeleri dikkate alınarak bu düzenleme sonucu oluşan istikametten çekilecek yan bahçe mesafesi 0.00 m. olacaktır.
Mevcut içme suyu ve kanalizasyon tesislerinin korunması, değiştirilmesi halinde bedellerinin karşılanması ve uygulama safhasında İSKİ görüşünün alınması gereklidir."

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

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

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 m²			İskan Alanı:4.631 m²

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

İskan Bilgileri

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

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

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

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

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

İnşaat Aşamasında ise Tamamlanma Oranı

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

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

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

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

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

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

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

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

22 bağımsız bölüm numaralı dükkan 1 bodrum kat seviyesinde Merkez Cami Sokak girişinden giriş yapılıp 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 yapılıp 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 yapılıp 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.

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

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

29 bağımsız bölüm numaralı dükkan 1 bodrum kat seviyesinde Merkez Cami Sokak girişinden giriş yapılıp merdivenler ile zemin katta çıkıldığında ve sağ kat holüne dönüldüğünde, sağ kolda kalan 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazın imar arşiv dosyası incelemesinde herhangi bir durdurma veya yıkım kararına rastlanmamıştır. Avcılar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 04.01.2021 tarih ve E-68097862-754-31 sayılı dilekçe cevabında da herhangi bir zabıt, encümen kararı veya tutanak karar bulunmadığı belirtilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde; riskli yapı tespiti bulunmamaktadır.

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

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

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

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

3.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJLER 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 yapılı olup proje değerlemesi yapılmamıştır.

3.10. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Gayrimenkulun Enerji Verimlilik Sertifikası bulunmamaktadır.

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

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

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

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.

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

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

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

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

Ulaşım

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

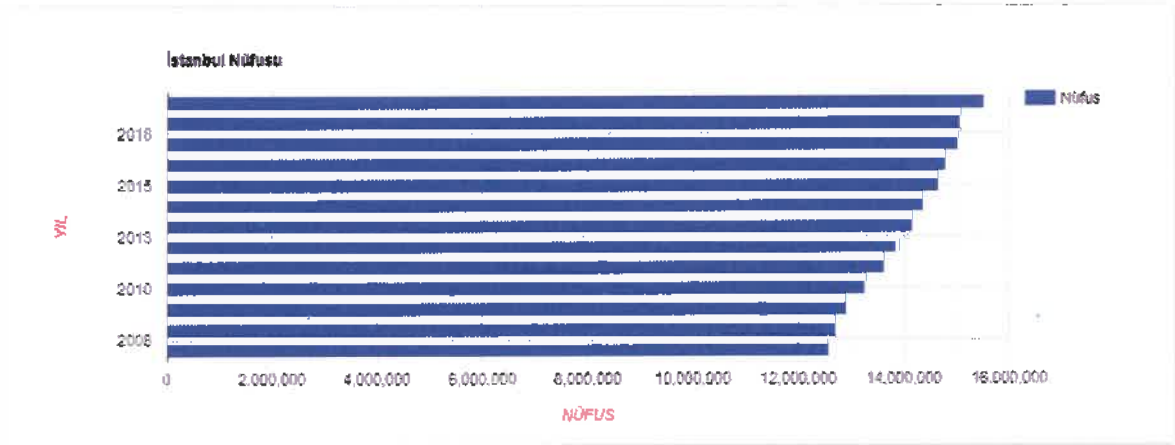
Deniz ulaşımının Türkiye'nin en büyük dış ticaret limanı olan kentin bağlantılarında ağırlıklı bir yeri bulunmaktadır.

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

Nüfus ve Demografik Yapı

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

İstanbul Nüfusu Yıllara Göre Artış Grafiği



İstanbul Nüfusu Yıllara Göre Artış Grafiği

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

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

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

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.

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

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

Avcılar Konum Haritası

İdari Yapı:

Avcılar İlçesi 1966 yılında Belde Belediye statüsüne kavuşmuştur. 1966-1980 yılları arasında müstakil belediye olarak kalmış 1984 tarihinde ise Belediye teşkilatı kaldırılarak Büyükşehir statüsünde Bakırköy İlçe Belediyesine bağlı Şube Müdürlüğü haline getirilmiştir. Bu statüsü Küçükçekmece İlçe Belediyesine bağlı olduğu sürede de devam etmiştir. Avcılar, 03.06.1992 gün ve 21247 mükerrer sayılı Resmi Gazetede yayınlanan, 27.05.1992 gün ve 3806 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile İlçe statüsüne kavuşmuştur. İlçeye bağlı köy ve bucak bulunmamaktadır. Avcılar ilçesi 10 mahalleden oluşmaktadır.

Nüfus:

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

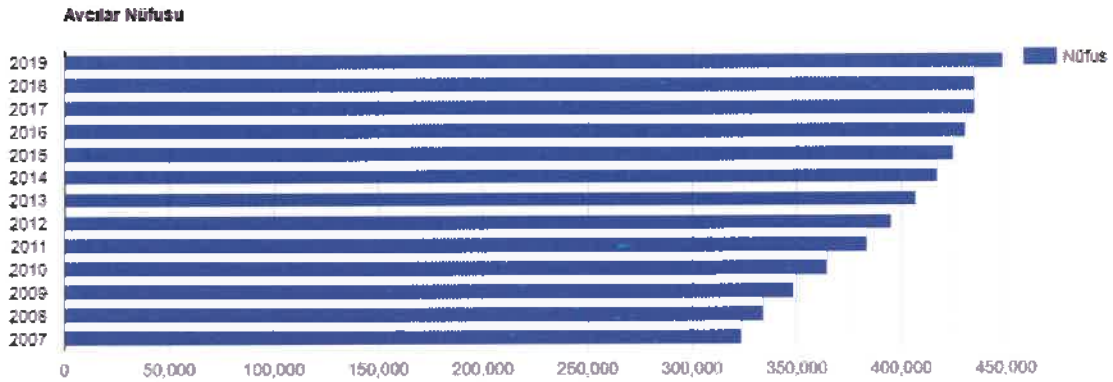
SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
28.12..2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

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

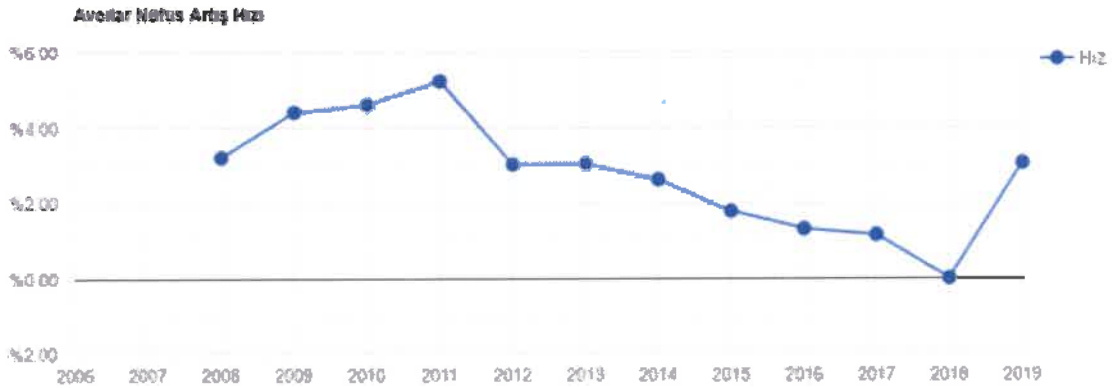
Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

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

Avcılar Nüfus Tablosu



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



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

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

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

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 İle 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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 nizamda, betonarme tarzında inşa edilmiş, 7-9 katlı zemin katları ticari üst katları ticari ya da konut fonksiyonlu kullanılan yapıların yer aldığı bir yerleşim alanıdır. Mülkün cephe aldığı sokaklar araç ve yaya trafiği olarak yoğun bir trafiğe sahiptir. Konu mülke toplu taşıma araçları Namık Kemal Caddesi üzerinden geçen araçlar ile sağlanabilmektedir. 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Konut

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ofis

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

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

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

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

AVM

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

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

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

Turizm ve Otel

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

Türkiye genelinde toplam 483 bin oda kapasitesi ile 4.163 işletme belgeli, 80 bin oda kapasitesi ile 690 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir.
2020 yılının üçüncü çeyreğinde Türkiye'ye gelen yaklaşık 4,4 Milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 649 Dolar olarak belirtilmektedir.

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

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

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

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Halaskargazi Cad. Ebekızı Sok. No:
A Blok Osmanbey Şişli İSTANBUL
Tel: 0212 233 51 54 Fax: 0212 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Mersis No: 0293 0000 2249
Metsis No: 9-934-3323-8684-8258

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

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

Lojistik

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

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

4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

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

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

4.3.1. DEĞERE ETKİ EDEN OLUMLU OLUMSUZ KRİTERLER

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

OLUMLU KRİTERLER

Lokasyon kriterleri

Şehir merkezine yakınlık

Ulaşım kolaylığı

İskan belgesinin (yapı kullanma izin belgesi) olması

Köşe parsel olması

Asansörünün olması

Kar irtifakının kurulmuş olması

Yaya ve araç trafiğinin yoğun olduğu konumda olması

OLUMSUZ KRİTERLER

Kat mülkiyetinin olmaması

Projesine uygun olmaması

Bağımsız bölüm özelliğini yitirmiş olmaları

Otoparkının olmaması

Piyasadaki durgunluk

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

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

4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

YAPI CİNSİ (Construction Type)	: Betonarme	BİNA KAT ADEDİ (Number of Floors)	: 3 Bodrum + 1 Zemin + 5 kat
İNŞA YILI (Construction Year)	: 1991	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ (Number of Independent Section)	: 69
BİNANIN TOPLAM İNŞAAT ALANI (Total Building Coverage Area.)	: 6.331 m²	CEPHE YÖNÜ (Façade Direction)	: Açıklamalara Bakınız
BİNANIN TABAN İNŞAAT ALANI (Floor Area)	: 630 m²	CEPHE KAPLAMASI (Façade)	: Sıva üzeri boya ve alüminyun cam kaplama
BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI (Gross Area of Independent Section)	: Açıklamalara Bakınız	BAĞIMSIZ BÖLÜM NET ALANI (Net Area of Independent Section)	: Açıklamalara Bakınız
KULLANIMI (Fonksiyon) (Usage – Function)	: Ticari	BİNANIN DOLULUK ORANI (Vacancy Rate of the Building)	: %100
KULLANIMI (Kiracı – Mal Sahibi - İşgalci) (Occupancy –Tenant–Owner–Illegal Occupier)	: Kiracı	TAMAMLANMA ORANI (Completion Rate)	: %100
ODA SAYISI (Rooms)	: -	WC SAYISI (WC)	: Açıklamalara Bakınız)
BALKON SAYISI (Balconies)	: -	BANYO SAYISI (Bathroom)	: -
OTOPARK (Parking Lot)	: 1 açık	MANZARA (View)	: :-

ZEMİN DÖŞEMELERİ

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

DOĞRAMALAR
(JOINERY)

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

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

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

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

ANA GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu mülkler 621,29 m² yüz ölçümlü, Arsa`vasıflı, 20213 Parsel üzerindeki blok yapı nizamında inşa edilmiş 3 bodrum, zemin, 5 normal kat olmak üzere toplam 9 katlı bina içerisinde yer almaktadır. Mimari projesine göre; 3. bodrum katta sığınak, ısınma merkezi, 3 bağımsız bölüm nolu dükkana ait depo alanı, 2. bodrum katta 2 adet dükkan, 1 adet depolu dükkan, 1. bodrum katta 1 çay ocağı, 11 adet dükkan, zemin katta 15 adet dükkan, 1.2.3.4.5 katların her bir katında 8 adet büro olmak üzere toplam 69 adet bağımsız bölüm olarak projelendirilmiştir. Bağımsız bölümlerin numaralandırması 2.bodrum katta başlatılarak üst katlara doğru devam ettirilmiştir. Binada 2 adet asansör mevcuttur. Binanın Şamlı Sokak. ve Merkez Camii Sokak cephesi bulunmaktadır. Bina girişi 1. bodrum kattan, Şamlı Sokak üzerinden ve Merkez Cami Sokak üzerinden verilmiştir. Bina giriş kapısı alüminyum giydirmeli ve otomatik kapıdır. Bina dış cephesi cam giydirme olup kısmen sıva üzere akrilik boyalıdır. Bina mevcutta tek bağımsız bölümlü Hastane olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların hastane içinde yer alması ve Covid 19 salgını nedeniyle incelemeler mülk sahibinin de talebi ile dışarıdan yapılmış olup taşınmazlar yerinde içeriden incelenememiştir ve yerinde iç mekan özellikleri tespit edilememiştir. Değerlemede tapuya tescil edilmiş olan kat irtifakına esas proje dikkate alınmıştır.

BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ

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

Projesine göre;

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

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

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

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

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

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

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

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

28 bağımsız bölüm numaralı dükkan 1. bodrum kat seviyesinde Merkez Cami Sokak girişinden giriş yapılıp merdivenler ile zemin katta çıkıldığında ve sağ kat holüne dönüldüğünde, sağ kolda kalan ikinci 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 yapılıp 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.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

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

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

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.

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

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

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

TAŞINMAZIN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

ELEKTRİK			
ŞEHİR ŞEBEKESİ	:Mevcut	SOKAK AYDINLATMASI	: Mevcut
YOL			
KAPLAMA	:Mevcut	DURUMU	:Bakımlı
ASANSÖR			
ASANSÖR	: Mevcut	ADET	: 2
MARKA	: Tespit edilememiştir.	KAPASİTE	: Tespit edilememiştir.
ISITMA – SOĞUTMA SİSTEMİ			
ISITMA	: Tespit edilememiştir.	YAKIT TÜRÜ	: Tespit edilememiştir.
KLİMA	: Tespit edilememiştir.	ISITMA SİSTEMİ	: Tespit edilememiştir.
GÜVENLİK			
GÜVENLİK	: Personel / Güvenlik Kamerası		

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

Değerlemeye konu mülkler 621,29 m² yüz ölçümlü, Arsa`vasıflı, 20213 Parsel üzerindeki blok yapı nizamında inşa edilmiş 3 bodrum, zemin, 5 normal kat olmak üzere toplam 9 katlı bina içerisinde yer almaktadır. Taputa tescil edilmiş olan 25.04.1994 tarih 94/2555 sayılı mimari projesine göre; 3. bodrum katta sığınak, ısınma merkezi, 3 bağımsız bölüm nolu dükkana ait depo alanı, 2. bodrum katta 2 adet dükkan, 1 adet depolu dükkan, 1. bodrum katta 1 çay ocağı, 11 adet dükkan, zemin katta 15 adet dükkan, 1.2.3.4.5 katların her bir katında 8 adet büro olmak üzere toplam 69 adet bağımsız bölüm olarak projelendirilmiştir. Bina mevcutta tek bağımsız bölümlü Hastane olarak kullanılmaktadır.

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

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

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

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

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 İTİBARİ 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.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
26.12..2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

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

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

Konu mülkün değer tespitinde "Pazar ve Gelir (Brüt Kira Çarpanı) yaklaşımlarının kullanılması uygun bulunmuştur.

5.1. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

5.1.1. PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER

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

a. *değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,*

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

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

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

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

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

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

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

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

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Mersis No: 0354-0323-8624-6258

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

e. 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, değerlemesi yapılan gayrimenkul çevresinde satış değerleri bölgede yapılan araştırmalardan ve SOM Veri Bankası'ndan derlenerek aşağıda sunulmuştur.

ADRES	KARŞILAŞTIRILABİLİR ÖZELLİKLER	REFERANS	FİYAT (TL)	BİRİM FİYAT (TL/m²)
SATILIK OFİSLER				
Avcılar Merkez İstanbul	Konu mülke yakın Ergül Çakıcı İş Hanı içerisinde 1. normal katta yer alan 15 m² ofis 75.000 TL fiyattan satışta olup mevcut kiracısı 400 TL kira ödemektedir.	Remax Taç Gayrimenkul 0530 527 28 32	75.000 TL	5.000 TL/m²
Avcılar Merkez İstanbul	Konu mülke yakın Ergül Çakıcı İş Hanı içerisinde 5. normal katta yer alan 60 m² ofis 225.000 TL fiyattan satışta olup mevcut kiracısı 1.200 TL kira ödemektedir.	Remax Taç Gayrimenkul 531 527 28 32	225.000 TL	3.750 TL/m²
Avcılar Merkez İstanbul	Konu mülke göre daha iyi konumlu Marmara Caddesi üzerinde iş hanı içerisinde 3 katta yer alan 65 m² büyüklüğündeki ofis 260.000 TL fiyattan satıştadır. Mülkün 1.300 TL kira getirebileceği beyan edilmiştir.	İddalı Yapu GYO 0531 943 23 52	260.000 TL	4.000 TL/m²
Avcılar Merkez İstanbul	Konu mülke yakın Erenler İş Merkezi içerisinde 4 katta yer alan 40 m² olarak beyan edilen ofis 160.000 TL fiyattan satıştadır. Mülkün 850 TL kira getirisi olabileceği beyan edilmiştir.	Miryap Emlak 0532 337 88 53	160.000 TL	4.000 TL/m²
Avcılar Merkez İstanbul	Konu mülke yakın Fatih Sokak üzerinde Ünallar İş Merkezi içerisinde 1 katta yer alan sokak cepheli 50 m² olarak beyan edilen ofis 190.000 TL fiyattan satıştadır. Mülkün 1.200 TL kira getirisi olabileceği beyan edilmiştir.	Remax Taç Gayrimenkul 0530 527 28 32	190.000 TL	3.800 TL/m²
SATILIK CADDE/SOKAK CEPHELİ DÜKKANLAR				
Avcılar Merkez İstanbul	Konu mülke yakın konumda Özdemir Pasajı içerisinde, Merkez Cami Sokaktan giriş alan zemin katta 58, 1 normal katta 58 m² olan dükkan 2.250.000 TL fiyattan satıştadır. 20 senelik kiracısı 5.000 TL kira ödemekte olup yeni kontrat yapılmamış haline 7.500 TL kira getirisi olabileceği beyan edilmiştir. Normal kat zemin katın 1/4 olacak şekilde zemine indirgenmiştir.	Özdemir İnşaat 0532 407 62 42	2.250.000 TL	31.034 TL/m²

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

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

Avcılar Merkez İstanbul	Konu mülke yakın konumda Reşadiye Caddesi üzerinde zemin katta 75 m², 1 normal katta 125 m² olan dükkan 3.650.000 TL fiyattan satıştadır. Mevcut kiracısı 14.000 TL kira ödemektedir. Normal kat zemin katın 1/4 olacak şekilde zemine indirgenmiştir.	Koçer Cihan İnşaat 0 545 714 97 73	3.650.000 TL	34.353 TL/m²
Avcılar Merkez İstanbul	Konu mülke yakın konumda Reşadiye Caddesi üzerinde zemin katta 100 m², 3.000.000 TL fiyattan satıştadır. Kira getirisinin 10.000 TL - 12.000 TL olabileceği beyan edilmiştir.	TIME 34 GAYRIMENKUL 0552 759 89 14	3.000.000 TL	30.000 TL/m²
Avcılar Merkez İstanbul	Konu mülk yakın konumda zemin katta 300 m², bodrum katta 350 m² alana sahip dükkan 8.000.000 TL fiyattan satıştadır. Mevcut kiracısı 30.000 TL ödemektedir. Bodrum kat zemin katın 1/5 olacak şekilde zemine indirgenmiştir.	TIME 34 GAYRIMENKUL 553 759 89 14	8.000.000 TL	21.622 TL/m²
SATILIK PASAJ İÇİ DÜKKANLAR				
Avcılar Merkez İstanbul	Konu mülke yakın konumda Şamlı Sokak içerisinde Ergül Çakıcı İş Merkezi içerisinde 2 bodrum katta her biri 20 m² olarak beyan edilen 2 adet dükkan 160.000 TL fiyattan satışta olup mevcut kiracısı 800 TL kira ödemektedir.	Remax Taç Gayrimenkul 0530 527 28 32	160.000 TL	4.000 TL/m²
Avcılar Merkez İstanbul	Konu mülke yakın konumda Marmara Caddesi üzerinde yer alan Erenler İş Merkezi içinde caddeye cephesi olmayan zemin katta 18 m² olarak beyan edilen dükkan 225.000 TL fiyattan satışta olup mevcut kiracısı 1.1000 TL kira ödemektedir.	Doğdu Emlak 0 (532) 425 53 65	225.000 TL	12.500 TL/m²
Avcılar Merkez İstanbul	Konu mülke yakın konumda Şamlı Sokak üzerinde yer alan Hızırbey Borsa İş Merkezinde pasaj içinde zemin katta yer alan yaklaşık 6 m² alanlı dükkan geçen 2020 ortalarında 35.000 TL fiyattan satış gördüğü bilgisi verilmiştir.	Remax Time 0535 882 70 50	35.000 TL	5.833 TL/m²
Avcılar Merkez İstanbul	Konu mülke yakın konumda Özdemir Pasajı içerisinde, Caddeye cephesi olmayan zemin katta 37,5 m², 1 normal katta 37,5 m² olan dükkan 650.000 TL fiyattan satıştadır. Pasaj için bakıldığında dükkan görünür durumdadır. Normal kat zemin katın 1/4 olacak şekilde zemine indirgenmiştir.	Özdemir İnşaat 0532 407 62 42	650.000 TL	13.868 TL/m²

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

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

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

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

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 bodrum kat alanlarında birim değerin zemin kat alanlarının birim değerinin 1/5'i olacağı 1. Normal katta yer alan bölümlerin birim değerinin zemin kat birim değerinin ¼'ü olacağı kabul edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların içinde yer aldığı yapı bodrum kattan giriş almakta olup, bodrum katta yer alan 14 ve 15 b.b. nolu dükkanlar Merkez Camii Sokak'a cephelidir. Konu mülkte zemin katta yer alan dükkanlar 1. Normal kat olarak bodrum katta yer alan dükkanlar zemin kat olarak değerlendirilmiştir.

Bölgede tespit edilen satılık emsallere ilişkin satış değeri düzeltme tablosu;

Emsaller	Satış Değeri	Pazarlık Payı Düşülmüş Değeri (TL)	Alanı (m²)	Düzeltilmiş Alanı (m²)	Düzeltilmiş Alana Göre Hesaplanmış Birim Değeri (TL/m²)	Büyüklük Şerefiyesi	Konum Şerefiyesi	Bina Yaşı Şerefiyesi	Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m²)
SATILIK OFİSLER EMSAL DÜZELTME TABLOSU									
Emsal-1	75.000	67.500	15	13,5	5.000	-20%	0%	0%	4.000
Emsal -2	225.000	202.500	60	54	3.750	0%	0%	0%	3.750
Emsal-3	260.000	234.000	65	58,5	4.000	0%	-5%	0%	3.800
Emsal -4	160.000	144.000	40	36	4.000	0%	0%	0%	4.000
Emsal-5	190.000	171.000	50	45	3.800	0%	0%	0%	3.800
SATILIK CADDE/SOKAK CEPHELİ DÜKKANLAR EMSAL DÜZELTME TABLOSU									
Emsal-6	2.250.000	1.687.500	72,5	72,5	23.276	10%	0%	0%	25.603
Emsal-7	3.650.000	2.737.500	106,3	106,3	25.765	15%	-15%	0%	25.765
Emsal-8	3.000.000	2.400.000	110	110,0	21.818	15%	-15%	0%	21.818
Emsal-9	8.000.000	6.400.000	370	370	17.297	30%	0%	0%	22.486
SATILIK PASAJ İÇİ DÜKKANLAR EMSAL DÜZELTME TABLOSU									
Emsal-10	160.000	144.000	40	40	3.600	0%	35%	0%	4.860
Emsal-11	225.000	157.500	18	18	8.750	-15%	0%	0%	7.438
Emsal-12	35.000	35.000	6	6	5.833	-15%	0%	0%	4.958
Emsal-13	650.000	455.000	47	47	9.707	0%	-30%	0%	6.795

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

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

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

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

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 değer aralığı tespit edilmiştir. Değerleme konusu dükkanların birim değerinin tespitinde büyüklük, cephe, konum, reklam kaabiliyeti ve erişilebilirlik kriterleri karşılaştırılarak şerefiyelendirme yapılmıştır.

Dükkanlar için Şerefiye Tablosu;

Kat	BBNo	Alan	BB Niteliği ve Eklentileri	Arsa Payı	Cephe Sayısı	Cepheler	Giriş	Cephe Reklam	Erişebilirliği	Büyüklük	Toplam Şerefiye	Baz Pazar Değeri (TL/m²)	Şerefiyeli Birim Satış Değeri (TL/m²)
1.B	8	28	DÜKKAN	30/2400	1	Arka	Pasaj içi	0,00%	20,00%	5,00%	25,00%	4.700	5.875
1.B	14	37,5	DÜKKAN	75/2400	1	Merkez	Merkez + Pasaj	10,00%	350,00%	0,00%	360,00%	4.700	21.620
1.B	15	19,5	DÜKKAN	40/2400	1	Merkez	Merkez + Pasaj	10,00%	350,00%	10,00%	370,00%	4.700	22.090
ZEMİN	21	22,5	DÜKKAN	60/2400	1	Arka	Pasaj içi	0,00%	0,00%	7,00%	7,00%	4.700	5.029
ZEMİN	22	10	DÜKKAN	25/2400	1	Arka	Pasaj içi	0,00%	0,00%	30,00%	30,00%	4.700	6.110
ZEMİN	27	37	DÜKKAN	75/2400	1	Merkez	Pasaj içi	10,00%	0,00%	1,00%	11,00%	4.700	5.217
ZEMİN	28	37,5	DÜKKAN	75/2400	1	Merkez	Pasaj içi	10,00%	0,00%	0,00%	10,00%	4.700	5.170
ZEMİN	29	19,5	DÜKKAN	50/2400	1	Merkez	Pasaj içi	10,00%	0,00%	10,00%	20,00%	4.700	5.640

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

Bürolar için Şerefiye Tablosu;

Kat	BB No	Alan	BB Niteliği ve Eklentileri	Arsa Payı	Cephe Sayısı	Cepheler	Cephe Sayısı/ Aydınlanma	Cephe Reklam	Kat İrtifası	Kat Erişebilirliği	Büyüklük	Toplam Şerefiye	Baz Pazar Değeri (TL/m²)	Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)
4.	54	84	BÜRO	15/2400	1	Merkez	0,00%	5,00%	0,00%	0,25%	2,00%	7,25%	3.780	4.054
4.	55	105	BÜRO	15/2400	2	Merkez + Sol	1,50%	6,00%	0,00%	0,25%	0,25%	8,00%	3.780	4.082
4.	56	90	BÜRO	15/2400	2	Sol+Arka	1,50%	1,00%	0,00%	0,25%	1,00%	3,75%	3.780	3.922
4.	57	41,5	BÜRO	10/2400	1	Arka	0,00%	0,00%	0,00%	0,25%	5,00%	5,25%	3.780	3.978
4.	58	52,5	BÜRO	10/2400	1	Arka	0,00%	0,00%	0,00%	0,25%	4,00%	4,25%	3.780	3.941
4.	59	106,5	BÜRO	20/2400	2	Arka + Şamlı	1,50%	6,00%	0,00%	0,25%	0,00%	7,75%	3.780	4.073
4.	60	105	BÜRO	20/2400	2	Merkez +Şamlı	1,50%	10,00%	0,00%	0,25%	0,25%	12,00%	3.780	4.234
4.	61	84	BÜRO	15/2400	1	Merkez	0,00%	5,00%	0,00%	0,25%	2,00%	7,25%	3.780	4.054
5.	62	84	BÜRO	15/2400	1	Merkez	0,00%	5,00%	0,25%	0,00%	2,00%	7,25%	3.780	4.054
5.	63	105	BÜRO	20/2400	2	Merkez + Sol	1,50%	6,00%	0,25%	0,00%	0,25%	8,00%	3.780	4.082
5.	64	90	BÜRO	10/2400	2	Sol+Arka	1,50%	1,00%	0,25%	0,00%	1,00%	3,75%	3.780	3.922
5.	65	41,5	BÜRO	10/2400	1	Arka	0,00%	0,00%	0,25%	0,00%	5,00%	5,25%	3.780	3.978
5.	67	106,5	BÜRO	20/2400	2	Arka + Şamlı	1,50%	6,00%	0,25%	0,00%	0,00%	7,75%	3.780	4.073
5.	69	84	BÜRO	15/2400	1	Merkez	0,00%	5,00%	0,25%	0,00%	2,00%	7,25%	3.780	4.054

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

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

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	BB Niteliği ve Eklentileri	Birim Satış Değeri (TL/m²)	Satış Değeri (TL)	Satış Değeri Yuvarlama (TL)
1.B	8	28	DÜKKAN	5.875,00 TL/m²	164.500 TL	**165.000 TL**
1.B	14	37,5	DÜKKAN	21.620,00 TL/m²	810.750 TL	**810.000 TL**
1.B	15	19,5	DÜKKAN	22.090,00 TL/m²	430.755 TL	**430.000 TL**
ZEMİN	21	22,5	DÜKKAN	5.029,00 TL/m²	113.153 TL	**115.000 TL**
ZEMİN	22	10	DÜKKAN	6.110,00 TL/m²	61.100 TL	**60.000 TL**
ZEMİN	27	37	DÜKKAN	5.217,00 TL/m²	193.029 TL	**195.000 TL**
ZEMİN	28	37,5	DÜKKAN	5.170,00 TL/m²	193.875 TL	**195.000 TL**
ZEMİN	29	19,5	DÜKKAN	5.640,00 TL/m²	109.980 TL	**110.000 TL**
4.	54	84	BÜRO	4.054,05 TL/m²	340.540 TL	**340.000 TL**
4.	55	105	BÜRO	4.082,40 TL/m²	428.652 TL	**430.000 TL**
4.	56	90	BÜRO	3.921,75 TL/m²	352.958 TL	**355.000 TL**
4.	57	41,5	BÜRO	3.978,45 TL/m²	165.106 TL	**165.000 TL**
4.	58	52,5	BÜRO	3.940,65 TL/m²	206.884 TL	**205.000 TL**
4.	59	106,5	BÜRO	4.072,95 TL/m²	433.769 TL	**435.000 TL**
4.	60	105	BÜRO	4.233,60 TL/m²	444.528 TL	**445.000 TL**
4.	61	84	BÜRO	4.054,05 TL/m²	340.540 TL	**340.000 TL**
5.	62	84	BÜRO	4.054,05 TL/m²	340.540 TL	**340.000 TL**
5.	63	105	BÜRO	4.082,40 TL/m²	428.652 TL	**430.000 TL**
5.	64	90	BÜRO	3.921,75 TL/m²	352.958 TL	**355.000 TL**
5.	65	41,5	BÜRO	3.978,45 TL/m²	165.106 TL	**165.000 TL**
5.	67	106,5	BÜRO	4.072,95 TL/m²	433.769 TL	**435.000 TL**
5.	69	84	BÜRO	4.054,05 TL/m²	340.540 TL	**340.000 TL**

5.2. GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

5.2.1. GELİR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER

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

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

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

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

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

a. *varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,*

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

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 değerleme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.*

Brüt Gelir Çarpanı *(Gross Income Multipliers, GIM) Yöntemi, gayrimenkulün değerini gelecekte sağlayacağı yıllık brüt gelirlerle ilişkilendirmektedir. Değerlemesi yapılacak bir taşınmaz için brüt gelir çarpanı, değerleme 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 brut gelir çarpanının yanı sıra, o gayrimenkulün ortalama yıllık brüt gelirinin de doğru bir biçimde hesaplanması gerekmektedir.*

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

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

5.2.1.1. KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

Pazar Yaklaşımında kullanılan satılık emsallerin aynı zamanda kiralık veya kiralanmış olmaları nedeniyle piyasadan brüt kira çarpanına da ulaşılabildiğinden "Brüt Kira Çarpanı" yaklaşımının kullanılması uygun bulunmuştur.

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

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

5.2.3. 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; konumları, 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 bodrum kat alanlarında birim değerin zemin kat alanlarının birim değerinin 1/5'i olacağı 1. Normal katta yer alan bölümlerin birim değerinin zemin kat birim değerinin ¼'ü olacağı kabul edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların içinde yer aldığı yapı bodrum kattan giriş almakta olup, bodrum katta yer alan 14 ve 15 b.b. nolu dükkanlar Merkez Camii Sokak'a cephelidir. Konu mülkte zemin katta yer alan dükkanlar 1. Normal kat olarak bodrum katta yer alan dükkanlar zemin kat olarak değerlendirilmiştir.

Bölgede tespit edilen emsallere ilişkin kira değeri düzeltme tablosu;

Emsaller	Kira Değeri	Pazarlık Payı Düşülmüş Değeri (TL)	Alanı (m²)	Düzeltilmiş Alanı (m²)	Düzeltilmiş Alana Göre Hesaplanmış Birim Değeri (TL/m²)	Büyüklük Şerefiyesi	Konum Şerefiyesi	Bina Yaşı Şerefiyesi	Şerefiyelendirilmiş Birim Kira Değeri (TL/m²)
OFİS KİRA DÜZELTME TABLOSU									
Emsal-1	75.000	400	15	13,5	29,6	-20%	0%	0%	23,7
Emsal -2	225.000	1200	60	54	22,2	0%	0%	0%	22,2
Emsal-3	260.000	1300	65	58,5	22,2	0%	-5%	0%	21,1
Emsal -4	160.000	850	40	36	23,6	0%	0%	0%	23,6
Emsal-5	190.000	1200	50	45	26,7	0%	0%	0%	26,7
CADDE/SOKAK CEPHELİ DÜKKANLAR KİRA DÜZELTME TABLOSU									
Emsal-6	2.250.000	7500	72,5	72,5	103	10%	0%	0%	113,8
Emsal-7	3.650.000	14000	106,3	106,3	132	15%	-15%	0%	131,8
Emsal-8	3.000.000	11000	110	110,0	100	15%	-15%	0%	100,0
Emsal-9	8.000.000	30000	370	370	81	30%	0%	0%	105,4
PASAJ İÇİ DÜKKANLAR KİRA DÜZELTME TABLOSU									
Emsal-10	160.000	800	40	40	20	0%	35%	0%	27,0
Emsal-11	225.000	1.100	18	18	61	-15%	0%	0%	51,9
Emsal-12	35.000	200	6	6	33	-15%	0%	0%	28,0

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Değerleme konusu Dükkanlara ilişkin Şerefiye Tablosu;

Kat	BBNo	Alan	BB Niteliği ve Eklentileri	Arsa Payı	Cephe Sayısı	Cepheler	Giriş	Cephe Reklam	Erişebilirliği	Büyüklük	Toplam Şerefiye	Baz Kirası Değeri (TL/m²)	Şerefiyeli Birim Değer (TL/m²)
1.B	8	28	DÜKKAN	30/2400	1	Arka	Pasaj içi	0,00%	20,00%	5,00%	25,00%	26	32,50
1.B	14	37,5	DÜKKAN	75/2400	1	Merkez	Merkez + Pasaj	10,00%	350,00%	0,00%	360,00%	26	119,60
1.B	15	19,5	DÜKKAN	40/2400	1	Merkez	Merkez + Pasaj	10,00%	350,00%	10,00%	370,00%	26	122,20
ZEMİN	21	22,5	DÜKKAN	60/2400	1	Arka	Pasaj içi	0,00%	0,00%	7,00%	7,00%	26	27,82
ZEMİN	22	10	DÜKKAN	25/2400	1	Arka	Pasaj içi	0,00%	0,00%	30,00%	30,00%	26	33,80
ZEMİN	27	37	DÜKKAN	75/2400	1	Merkez	Pasaj içi	10,00%	0,00%	1,00%	11,00%	26	28,86
ZEMİN	28	37,5	DÜKKAN	75/2400	1	Merkez	Pasaj içi	10,00%	0,00%	0,00%	10,00%	26	28,60
ZEMİN	29	19,5	DÜKKAN	50/2400	1	Merkez	Pasaj içi	10,00%	0,00%	10,00%	20,00%	26	31,20

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

Değerleme konusu bürolar için Şerefiye Tablosu;

Kat	BB No	Alan	BB Niteliği ve Eklentileri	Arsa Payı	Cephe Sayısı	Cepheler	Giriş	Cephe Sayısı/ Aydınlanma	Cephe Reklam	Kat İrtifası	Kat Erişebilirliği	Büyüklük	Toplam Şerefiye	Baz Pazar Kirası Değeri (TL/m²)	Şerefiye Birim Kira Değeri (TL/m²)
4.	54	84	BÜRO	15/2400	1	Merkez	Pasaj içi	0,00%	5,00%	0,00%	0,25%	2,00%	7,25%	21	22,52
4.	55	105	BÜRO	15/2400	2	Merkez + sol	Pasaj içi	1,50%	6,00%	0,00%	0,25%	0,25%	8,00%	21	22,68
4.	56	90	BÜRO	15/2400	2	Sol+Arka	Pasaj içi	1,50%	1,00%	0,00%	0,25%	1,00%	3,75%	21	21,79
4.	57	41,5	BÜRO	10/2400	1	Arka	Pasaj içi	0,00%	0,00%	0,00%	0,25%	5,00%	5,25%	21	22,10
4.	58	52,5	BÜRO	10/2400	1	Arka	Pasaj içi	0,00%	0,00%	0,00%	0,25%	4,00%	4,25%	21	21,89
4.	59	106,5	BÜRO	20/2400	2	Arka + Şamlı	Pasaj içi	1,50%	6,00%	0,00%	0,25%	0,00%	7,75%	21	22,63
4.	60	105	BÜRO	20/2400	2	Merkez +Şamlı	Pasaj içi	1,50%	10,00%	0,00%	0,25%	0,25%	12,00%	21	23,52
4.	61	84	BÜRO	15/2400	1	Merkez	Pasaj içi	0,00%	5,00%	0,00%	0,25%	2,00%	7,25%	21	22,52
5.	62	84	BÜRO	15/2400	1	Merkez	Pasaj içi	0,00%	5,00%	0,25%	0,00%	2,00%	7,25%	21	22,52
5.	63	105	BÜRO	20/2400	2	Merkez + sol	Pasaj içi	1,50%	6,00%	0,25%	0,00%	0,25%	8,00%	21	22,68
5.	64	90	BÜRO	10/2400	2	Sol+Arka	Pasaj içi	1,50%	1,00%	0,25%	0,00%	1,00%	3,75%	21	21,79
5.	65	41,5	BÜRO	10/2400	1	Arka	Pasaj içi	0,00%	0,00%	0,25%	0,00%	5,00%	5,25%	21	22,10
5.	67	106,5	BÜRO	20/2400	2	Arka + Şamlı	Pasaj içi	1,50%	6,00%	0,25%	0,00%	0,00%	7,75%	21	22,63
5.	69	84	BÜRO	15/2400	1	Merkez	Pasaj içi	0,00%	5,00%	0,25%	0,00%	2,00%	7,25%	21	22,52

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

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

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

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

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

NO	Kat	BBNo	Alan (m²)	BB Niteliği ve Eklentileri	Birim Kira Değeri (TL/m²)	Kira Değeri (TL/Ay)	Kira Çarpanı (Ay)	Kira Çarpanına Göre Değer (TL)	Kira Çarpanına Göre Değer Yuvarlama (TL)
1	1.B	8	28	DÜKKAN	32,50	910	180	163.800 TL	**165.000 TL**
2	1.B	14	37,5	DÜKKAN	119,60	4.485	180	807.300 TL	**805.000 TL**
3	1.B	15	19,5	DÜKKAN	122,20	2.383	180	428.922 TL	**430.000 TL**
4	ZEMİN	21	22,5	DÜKKAN	27,82	626	180	112.671 TL	**115.000 TL**
5	ZEMİN	22	10	DÜKKAN	33,80	338	180	60.840 TL	**60.000 TL**
6	ZEMİN	27	37	DÜKKAN	28,86	1.068	180	192.208 TL	**190.000 TL**
7	ZEMİN	28	37,5	DÜKKAN	28,60	1.073	180	193.050 TL	**195.000 TL**
8	ZEMİN	29	19,5	DÜKKAN	31,20	608	180	109.512 TL	**110.000 TL**
9	4.	54	84	BÜRO	22,52	1.892	180	340.540 TL	**340.000 TL**
10	4.	55	105	BÜRO	22,68	2.381	180	428.652 TL	**430.000 TL**
11	4.	56	90	BÜRO	21,79	1.961	180	352.958 TL	**355.000 TL**
12	4.	57	41,5	BÜRO	22,10	917	180	165.106 TL	**165.000 TL**
13	4.	58	52,5	BÜRO	21,89	1.149	180	206.884 TL	**205.000 TL**
14	4.	59	106,5	BÜRO	22,63	2.410	180	433.769 TL	**435.000 TL**
15	4.	60	105	BÜRO	23,52	2.470	180	444.528 TL	**445.000 TL**
16	4.	61	84	BÜRO	22,52	1.892	180	340.540 TL	**340.000 TL**
17	5.	62	84	BÜRO	22,52	1.892	180	340.540 TL	**340.000 TL**
18	5.	63	105	BÜRO	22,68	2.381	180	428.652 TL	**430.000 TL**
19	5.	64	90	BÜRO	21,79	1.961	180	352.958 TL	**355.000 TL**
20	5.	65	41,5	BÜRO	22,10	917	180	165.106 TL	**165.000 TL**
21	5.	67	106,5	BÜRO	22,63	2.410	180	433.769 TL	**435.000 TL**
22	5.	69	84	BÜRO	22,52	1.892	180	340.540 TL	**340.000 TL**

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

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

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

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

5.2.7. GELİR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ

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

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

NO	Kat	BBNo	Alan (m²)	BB Niteliği ve Eklentileri	Birim Kira Değeri (TL/m²)	Kira Değeri (TL/Ay)	Kira Çarpanı (Ay)	Kira Çarpanına Göre Değer (TL)	Kira Çarpanına Göre Değer Yuvarlama (TL)
1	1.B	8	28	DÜKKAN	32,50	910	180	163.800 TL	**165.000 TL**
2	1.B	14	37,5	DÜKKAN	119,60	4.485	180	807.300 TL	**805.000 TL**
3	1.B	15	19,5	DÜKKAN	122,20	2.383	180	428.922 TL	**430.000 TL**
4	ZEMİN	21	22,5	DÜKKAN	27,82	626	180	112.671 TL	**115.000 TL**
5	ZEMİN	22	10	DÜKKAN	33,80	338	180	60.840 TL	**60.000 TL**
6	ZEMİN	27	37	DÜKKAN	28,86	1.068	180	192.208 TL	**190.000 TL**
7	ZEMİN	28	37,5	DÜKKAN	28,60	1.073	180	193.050 TL	**195.000 TL**
8	ZEMİN	29	19,5	DÜKKAN	31,20	608	180	109.512 TL	**110.000 TL**
9	4.	54	84	BÜRO	22,52	1.892	180	340.540 TL	**340.000 TL**
10	4.	55	105	BÜRO	22,68	2.381	180	428.652 TL	**430.000 TL**
11	4.	56	90	BÜRO	21,79	1.961	180	352.958 TL	**355.000 TL**
12	4.	57	41,5	BÜRO	22,10	917	180	165.106 TL	**165.000 TL**
13	4.	58	52,5	BÜRO	21,89	1.149	180	206.884 TL	**205.000 TL**
14	4.	59	106,5	BÜRO	22,63	2.410	180	433.769 TL	**435.000 TL**
15	4.	60	105	BÜRO	23,52	2.470	180	444.528 TL	**445.000 TL**
16	4.	61	84	BÜRO	22,52	1.892	180	340.540 TL	**340.000 TL**
17	5.	62	84	BÜRO	22,52	1.892	180	340.540 TL	**340.000 TL**
18	5.	63	105	BÜRO	22,68	2.381	180	428.652 TL	**430.000 TL**
19	5.	64	90	BÜRO	21,79	1.961	180	352.958 TL	**355.000 TL**
20	5.	65	41,5	BÜRO	22,10	917	180	165.106 TL	**165.000 TL**
21	5.	67	106,5	BÜRO	22,63	2.410	180	433.769 TL	**435.000 TL**
22	5.	69	84	BÜRO	22,52	1.892	180	340.540 TL	**340.000 TL**

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

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

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

Değerleme konusu yapılı taşınmaz olup proje değerlemesi yapılmamıştır.

5.2.9. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Değerleme konusu yapılı taşınmaz olup proje değerlemesi yapılmamıştır.

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

Değerleme konusu yapılı taşınmaz olup proje değerlemesi yapılmamıştır.

5.2.11. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerin 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:

a. *Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,*

b. *Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,*

c. *Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretip üretmeyeceği dikkate alınır.*

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

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

Değerleme konusu mülkün fiili kullanımı ve iskan belgesi tek bağımsız bölümlü hastanedir. Tapuda tescil edilmiş projeye göre mülk 69 (dükkan + büro nitelikli) adet bağımsız bölümden oluşmakta olup kat irtifaklıdır. İskana esas projenin tapuya tescil edilmesi ve cins tahsisinin hastane olarak değiştirilmesi durumunda mülkün hisselendirilmesi gerekir ki bu da bağımsız bölüm olarak satışlarına göre daha kısıtlı bir durum oluşturacaktır. Ancak bu haliyle de bağımsız bölümlerin mevcut hastane kullanımından ayrı bağımsız kullanımı mümkün olmamaktadır. Mülkün mevcut hali ile gelirleri incelendiğinde en etkin kullanımında olduğu gözlenmektedir.

5.2.12. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

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

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

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

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

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

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

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

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

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

6.2. ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN 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 hissellendirilmesi 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.

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

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

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

Değerleme konusu yapılı taşınmazlardır.

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

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

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

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

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

KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TIC. 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

7. SONUÇ

7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Değerlemeye konu mülkün yerinde yapılan incelemede, konum, fonksiyon, büyüklük, imar durumu, ulaşım olanakları, manzara, arsa payı, mimari özellikler, inşaat kalitesi ve işçiliği vb. sahip olduğu fiziksel şartları, değerine etki edebilecek olumlu - olumsuz kriterleri, çevrede yapılan piyasa araştırmalarını, bölgede yer alan benzer mülklerin doluluk boşluk oranlarını ve günümüz piyasa koşullarını değerlendirerek 25.01.2021 tarihi itibariyle, peşin ve nakit kat irtifakı hakkı pazar değerlerini;

Kat	B.B. No	Alan (m²)	BB Niteliği ve Eklentileri	Takdir Edilen Satış Değeri (TL)	Kat	B.B. No	Alan (m²)	BB Niteliği ve Eklentileri	Takdir Edilen Satış Değeri (TL)
1.B	8	28	DÜKKAN	165.000 TL	4.	57	41,5	BÜRO	165.000 TL
1.B	14	37,5	DÜKKAN	810.000 TL	4.	58	52,5	BÜRO	205.000 TL
1.B	15	19,5	DÜKKAN	430.000 TL	4.	59	106,5	BÜRO	435.000 TL
ZEMİN	21	22,5	DÜKKAN	115.000 TL	4.	60	105	BÜRO	445.000 TL
ZEMİN	22	10	DÜKKAN	60.000 TL	4.	61	84	BÜRO	340.000 TL
ZEMİN	27	37	DÜKKAN	195.000 TL	5.	62	84	BÜRO	340.000 TL
ZEMİN	28	37,5	DÜKKAN	195.000 TL	5.	63	105	BÜRO	430.000 TL
ZEMİN	29	19,5	DÜKKAN	110.000 TL	5.	64	90	BÜRO	355.000 TL
4.	54	84	BÜRO	340.000 TL	5.	65	41,5	BÜRO	165.000 TL
4.	55	105	BÜRO	430.000 TL	5.	67	106,5	BÜRO	435.000 TL
4.	56	90	BÜRO	355.000 TL	5.	69	84	BÜRO	340.000 TL
TOPLAM DEĞER									6.860.000 TL

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

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

Raporu Hazırlayan/lar

SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı
KAZIM AKKAYA
SPK Lisans No: 411103

Raporu Kontrol Eden - Onaylayan

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

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

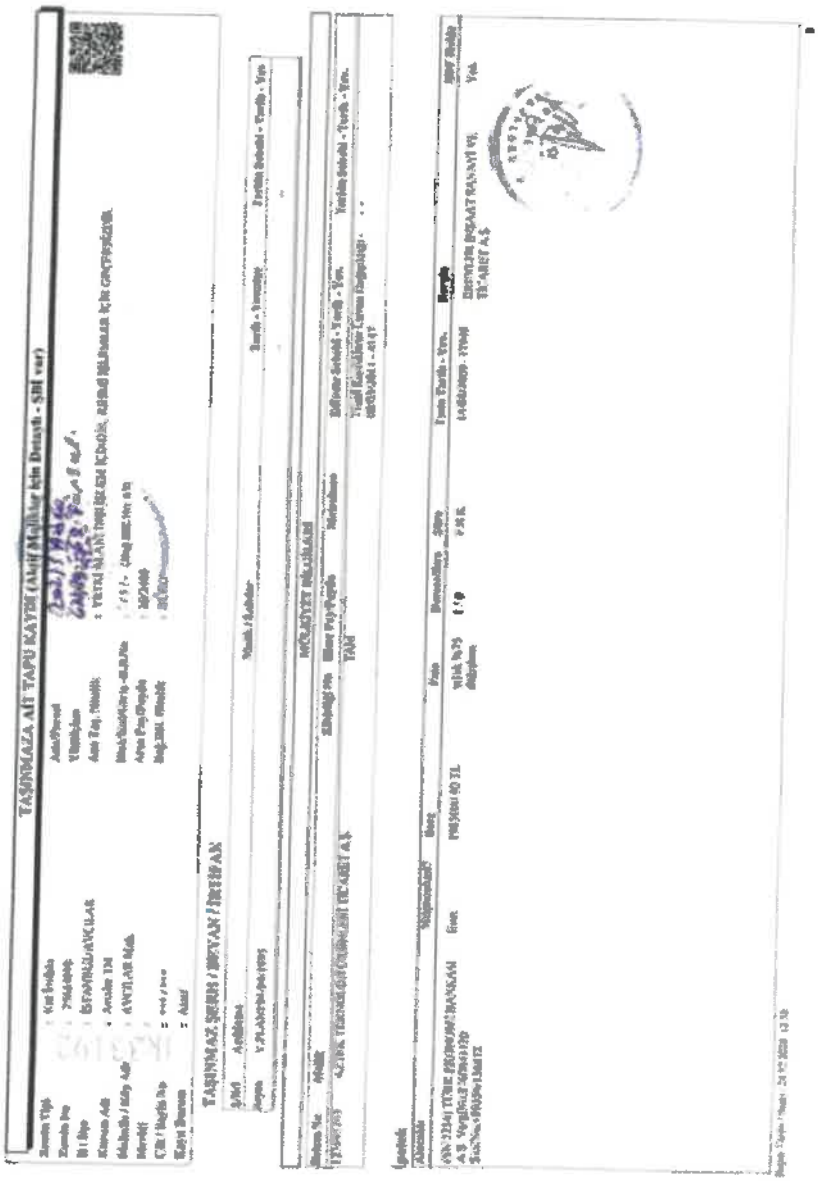
KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

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

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



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

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

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

İpotekte Kısmi Hisse Bilgisi

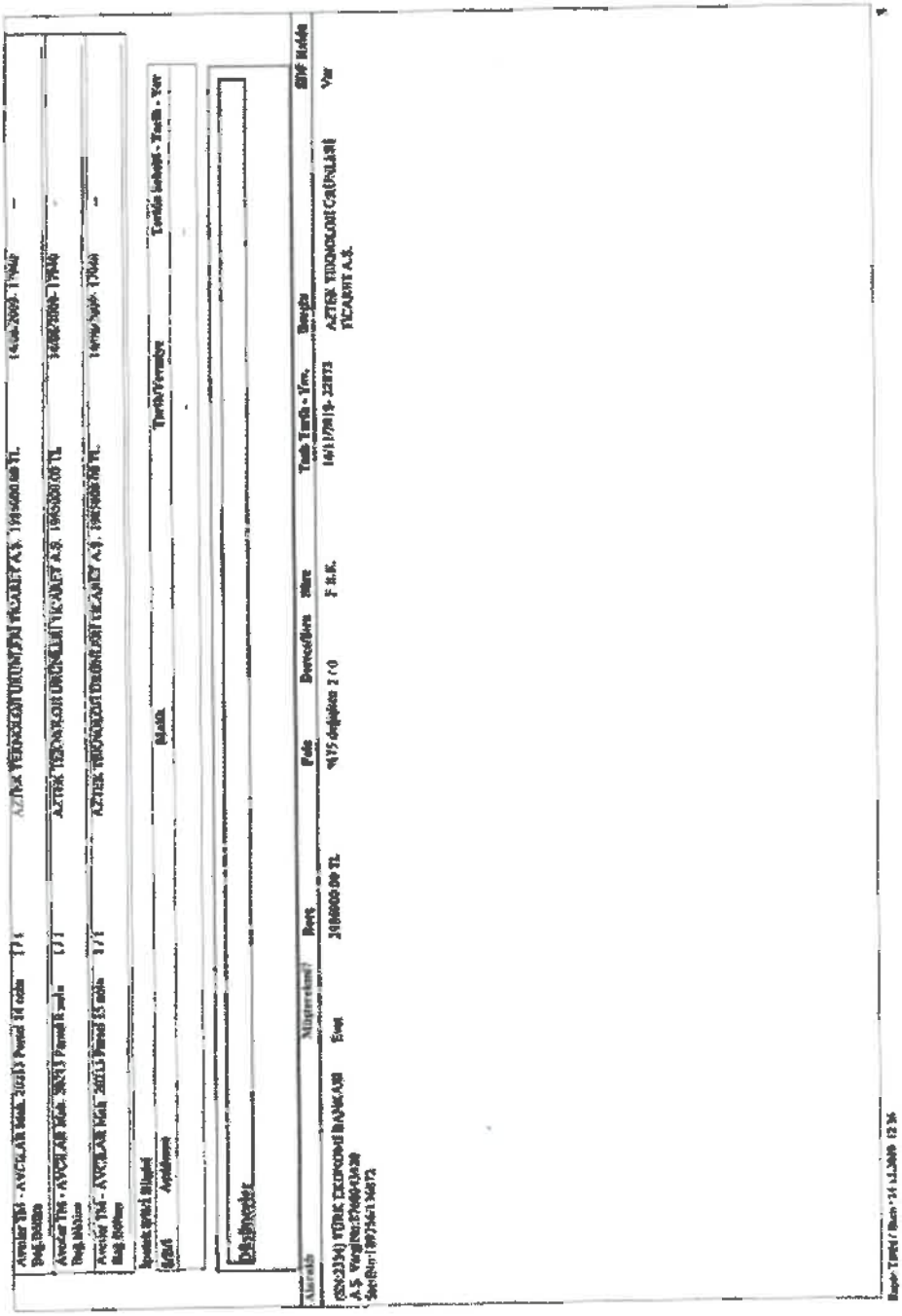
Taşınmaz	Hisse Payı/Payda	Sorgu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Tarlto Sebebi - Tarih - Yev
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 55 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	195000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 56 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	195000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 57 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	195000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 58 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	195000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 59 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	195000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 60 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	195000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 62 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	195000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 63 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	195000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 64 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	195000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 26 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	195000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 57 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	195000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 58 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	195000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 61 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	195000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 54 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	195000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 53 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	195000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 29 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	195000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 52 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	195000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 28 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	195000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 31 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	195000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 32 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	195000.00 TL	14/08/2009- 17940	-

Rapor Tarihi / Saati : 28.12.2020 12:46

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
Halaskargazi Cad. Ebekızı Sok. Sosko İş Merkezi A Blok Kat:6 Osmanbey Şişli İSTANBUL
Tel:0212 233 51 54 Fax:0212 231 91 39
Vergi Dairesi: Şişli
Mersis No: 0663 0000 2400 023-8624-8258

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

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



SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.
Mersis No : 9454-0224-8624-8258

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

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

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

İpotekte Kroşeldeğe İlişkin Bilgiler

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terhin Hakkı - Tarih - Yev
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 43 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	296000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 59 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	296000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 49 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	296000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 59 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	296000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 60 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	296000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 62 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	296000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 63 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	296000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 64 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	296000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 56 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	296000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 57 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	296000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 58 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	296000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 61 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	296000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 54 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	296000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 55 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	296000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 28 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	296000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 27 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	296000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 26 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	296000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 51 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	296000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 22 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	296000.00 TL	14/11/2018- 22873	-

Rapor Tarihi / Saati : 28.12.2020 12:36

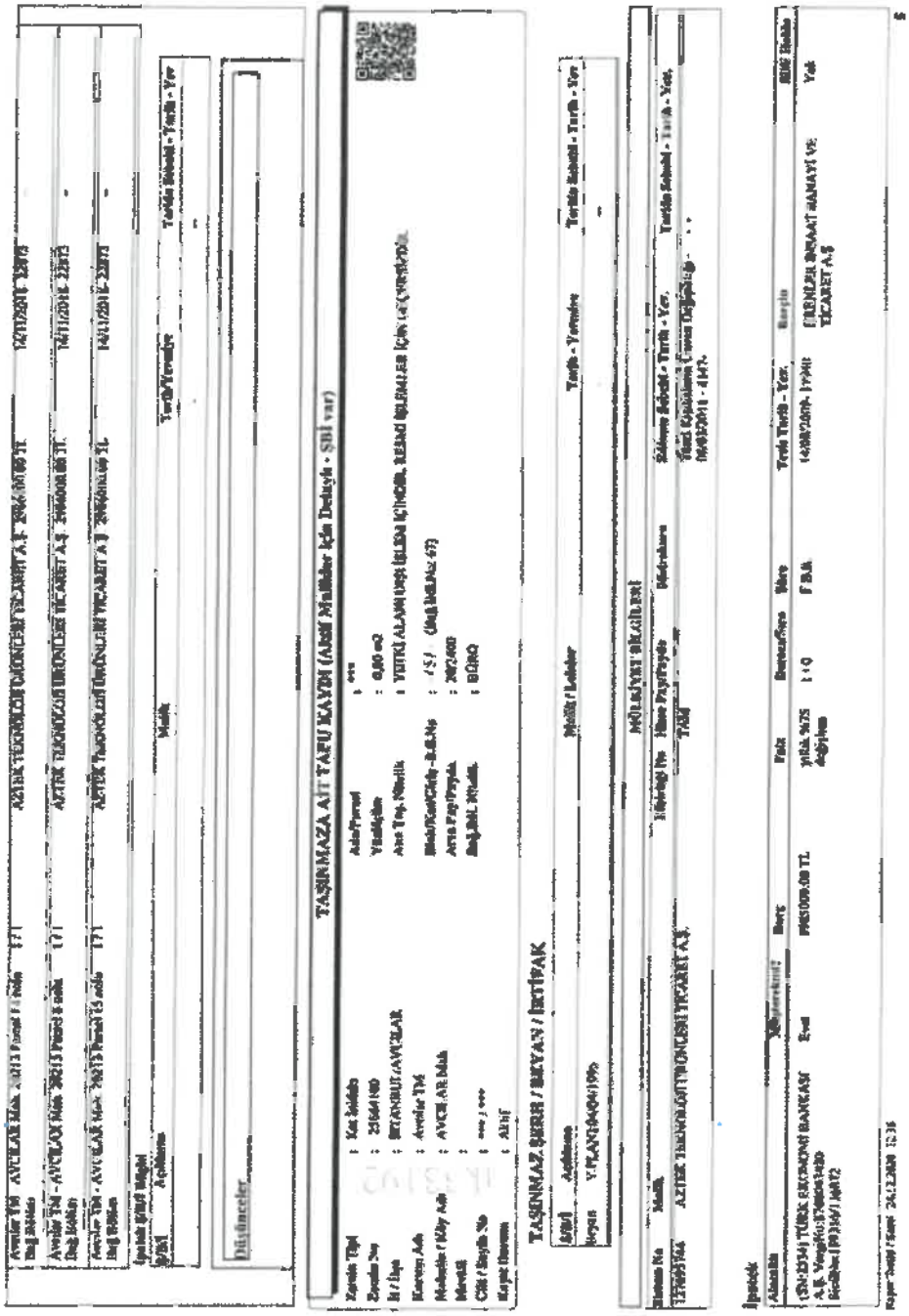
SOM-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007
28.12..2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
Mersis No : 9414-3013-0124-4258

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



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Ana Taşınmaz İçin Detaylı - Şifli var)

TAŞINMAZ BİRİR / BİRYAN / İKTİPAK

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

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

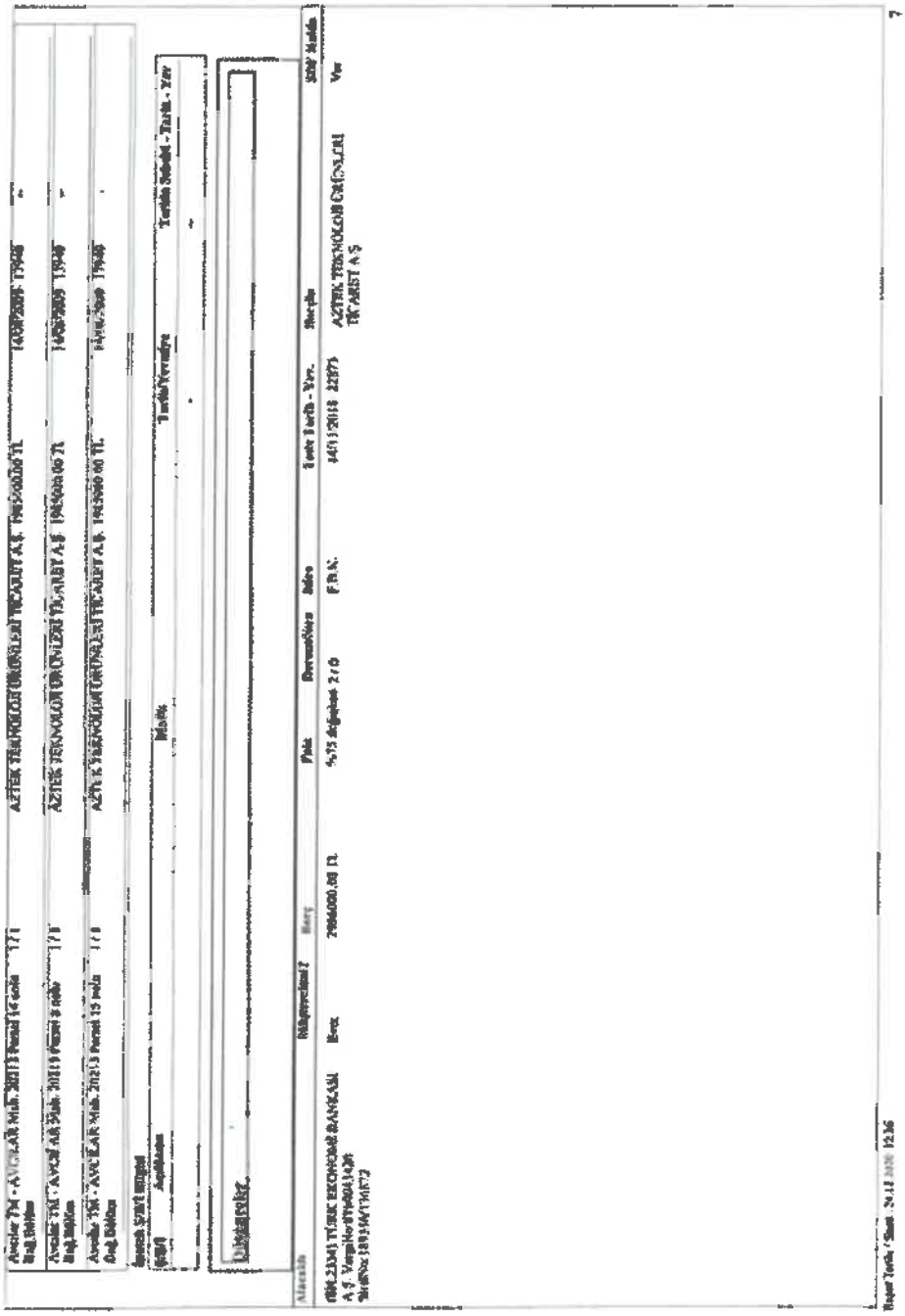
KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

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

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

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



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

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.
Mersis No : 9454-[illegible]

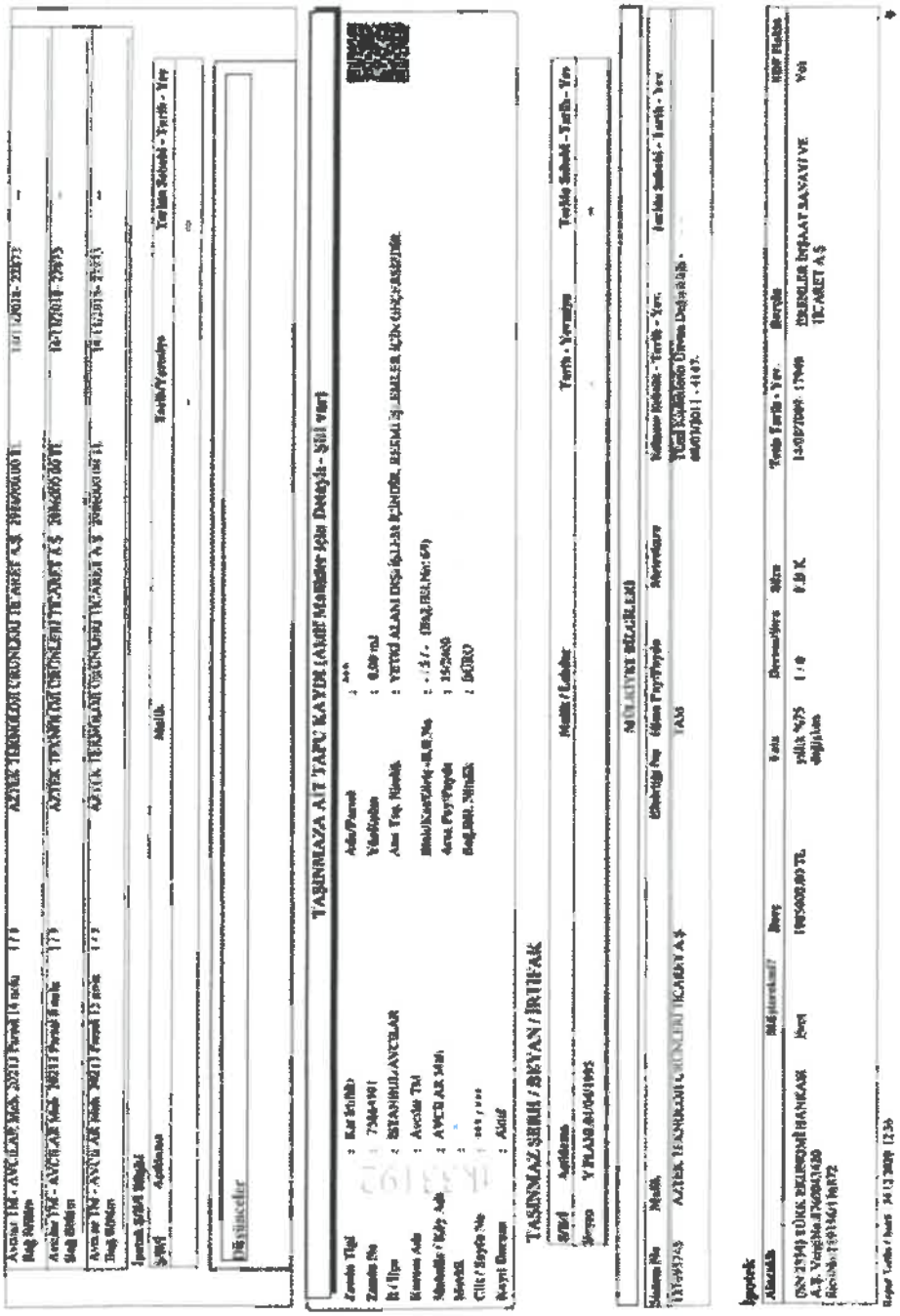
KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

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

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

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



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (AMAÇ MAHİLLESİ İçin Detaylı - Şöhret Var)

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

MÜLKİYET BİLGİLERİ

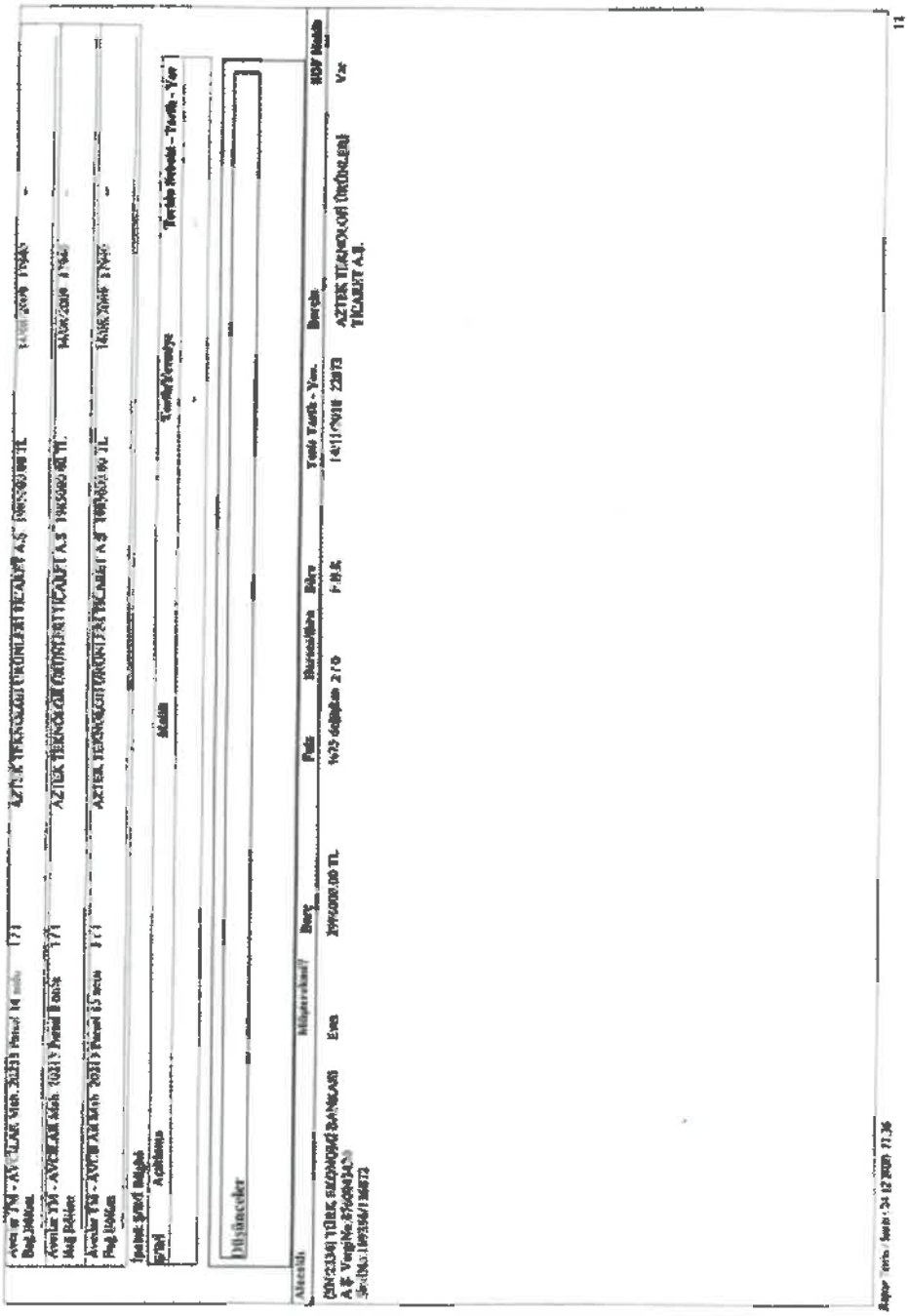
SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
28.12..2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

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

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

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

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

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 6130002259
Mersis No : 0254-0334-0624-8256

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

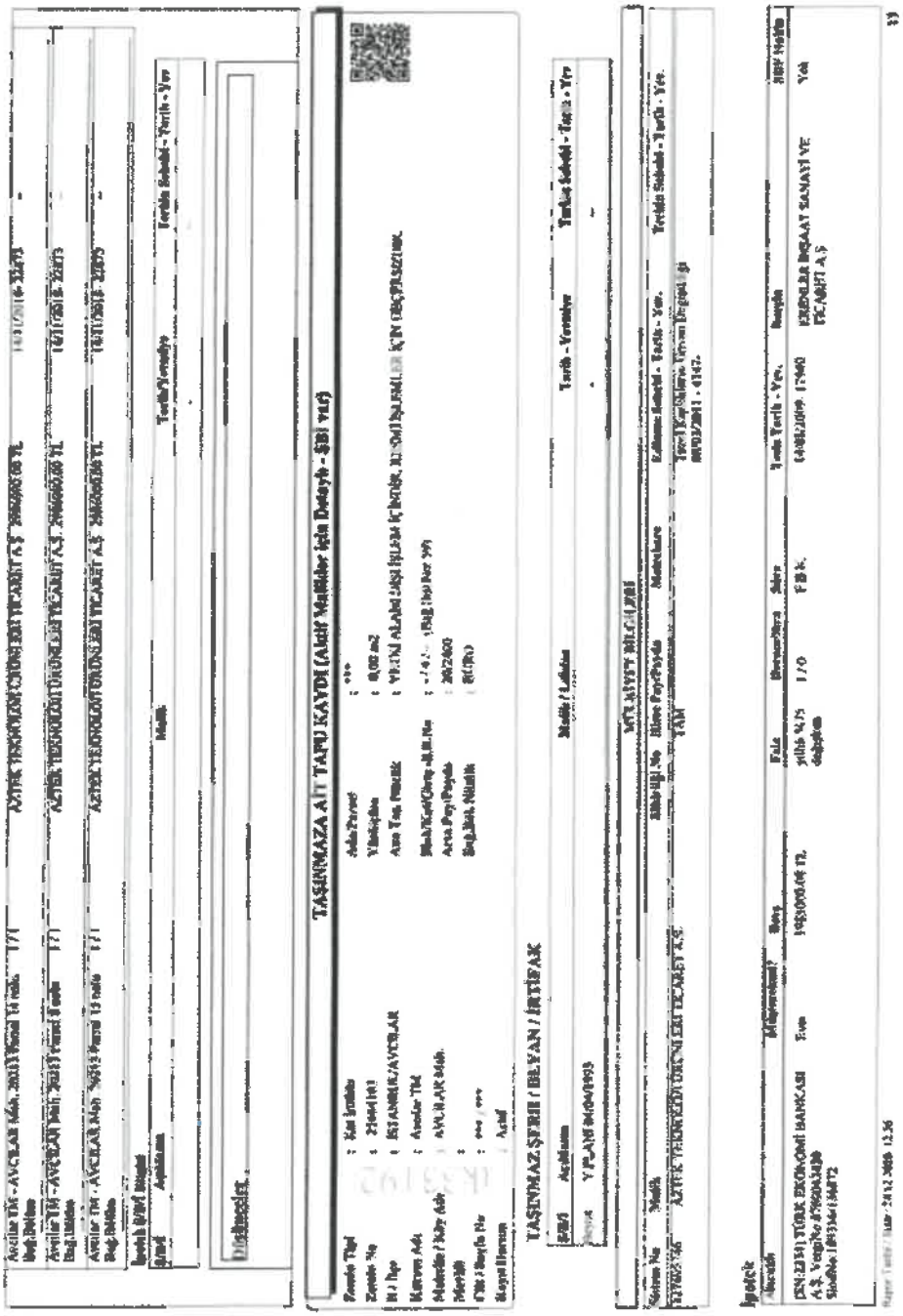
Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

İpotekte Kısıtlılığın Olmaz Ibaşı

Taşınmaz	Hisse Var/Yoksa	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Ver.	Terkin Sebebi - Tarih - Ver
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 63 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	250.000,00 TL	14/11/2014- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 67 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	250.000,00 TL	14/11/2014- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 65 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	250.000,00 TL	14/11/2014- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 59 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	250.000,00 TL	14/11/2014- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 60 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	250.000,00 TL	14/11/2014- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 62 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	250.000,00 TL	14/11/2014- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 67 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	250.000,00 TL	14/11/2014- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 64 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	250.000,00 TL	14/11/2014- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 56 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	250.000,00 TL	14/11/2014- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 57 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	250.000,00 TL	14/11/2014- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 58 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	250.000,00 TL	14/11/2014- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 61 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	250.000,00 TL	14/11/2014- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 54 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	250.000,00 TL	14/11/2014- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 55 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	250.000,00 TL	14/11/2014- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 29 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	250.000,00 TL	14/11/2014- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 27 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	250.000,00 TL	14/11/2014- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 28 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	250.000,00 TL	14/11/2014- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 21 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	250.000,00 TL	14/11/2014- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 22 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	250.000,00 TL	14/11/2014- 22873	-

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



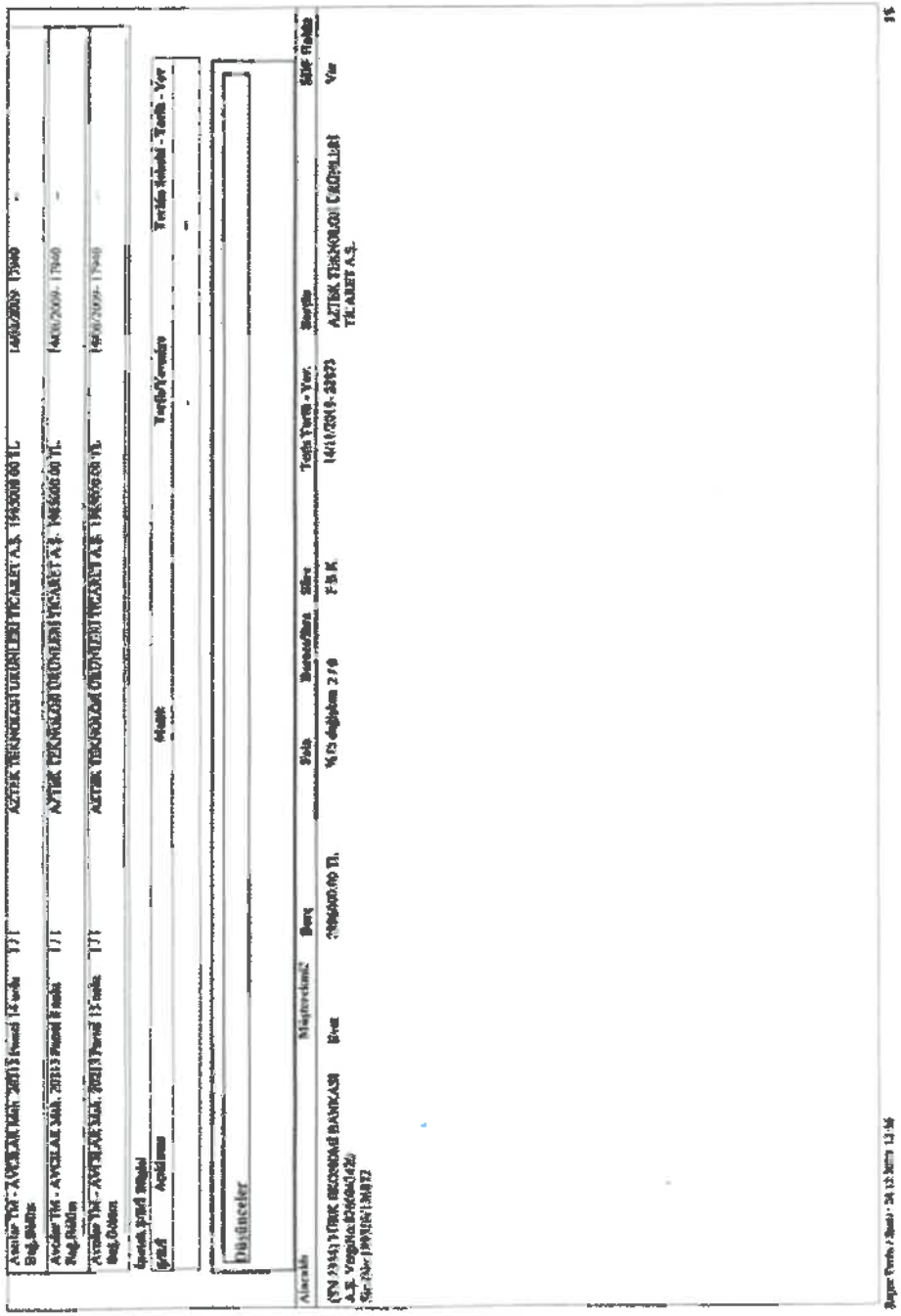
SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
28.12..2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

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

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

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

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

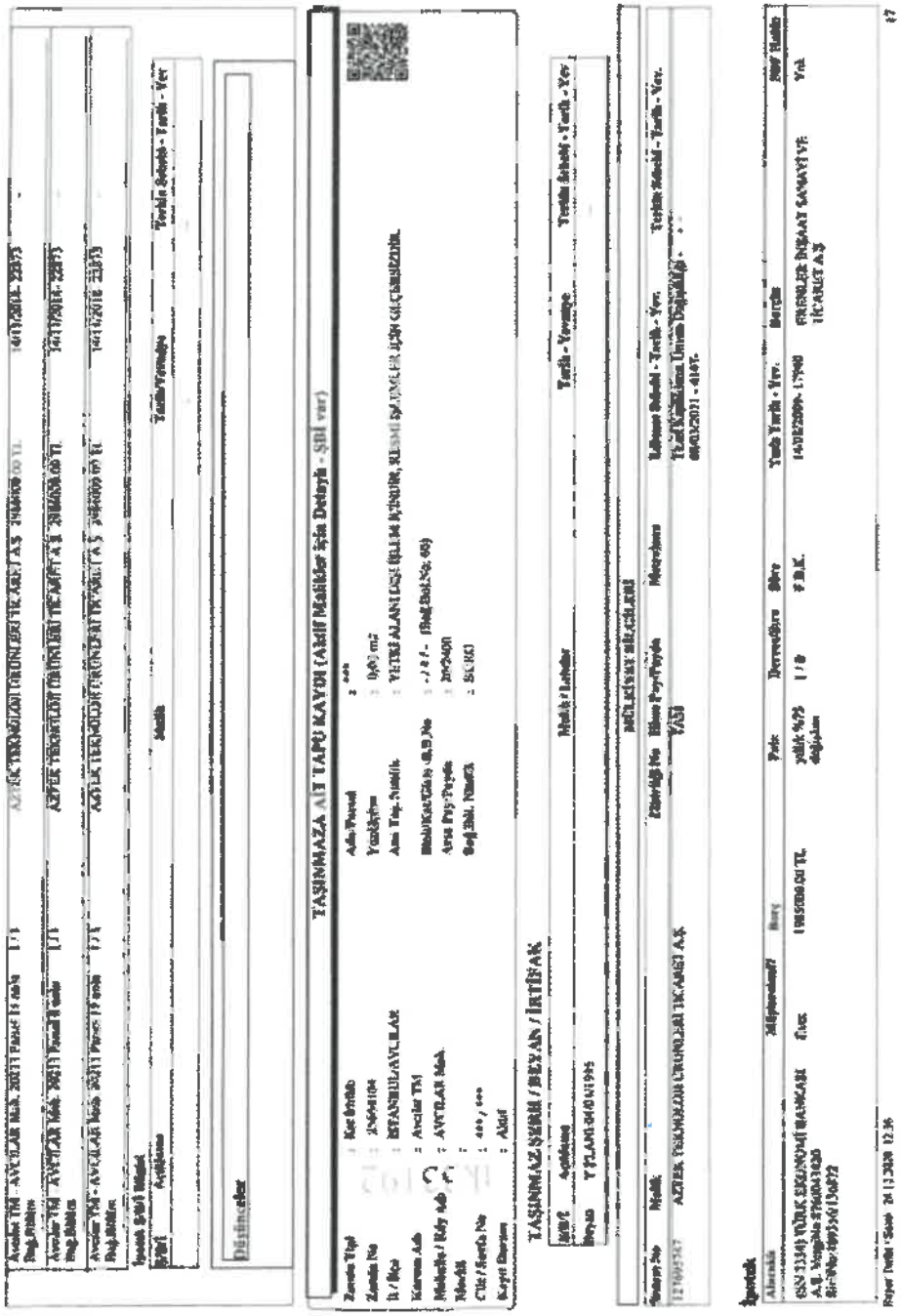
KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

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

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

KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TIC. 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



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (ARSİF Malikler İçin Detaylı - ŞİŞLİ var)

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

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

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

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

İpotekli Konutlarla İlgili Bilgiler

Taşınmaz	Hissa Pay/Paydo	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 65 nolu Bağ Evleri	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	195000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 67 nolu Bağ Evleri	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	195000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 69 nolu Bağ Evleri	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	195000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 39 nolu Bağ Evleri	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	195000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 40 nolu Bağ Evleri	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	195000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 42 nolu Bağ Evleri	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	195000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 43 nolu Bağ Evleri	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	195000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 44 nolu Bağ Evleri	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	195000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 36 nolu Bağ Evleri	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	195000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 57 nolu Bağ Evleri	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	195000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 58 nolu Bağ Evleri	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	195000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 61 nolu Bağ Evleri	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	195000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 54 nolu Bağ Evleri	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	195000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 35 nolu Bağ Evleri	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	195000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 29 nolu Bağ Evleri	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	195000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 27 nolu Bağ Evleri	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	195000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 26 nolu Bağ Evleri	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	195000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 31 nolu Bağ Evleri	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	195000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 22 nolu Bağ Evleri	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	195000.00 TL	14/08/2009- 17940	-

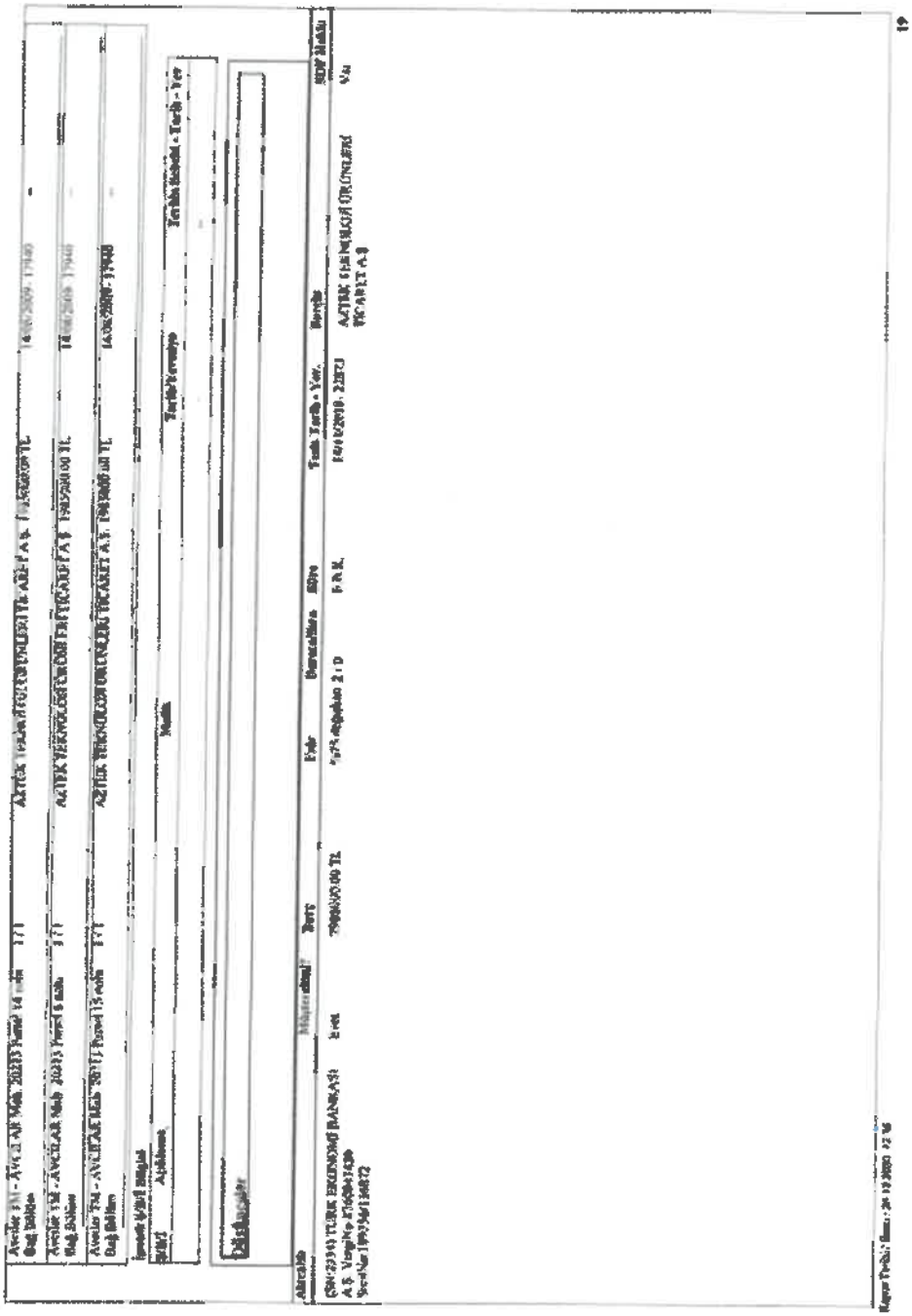
SOM-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007
28.12..2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Fardı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
Mersis No : 9485-3313-8621-6256

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

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



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

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.
Halaskargazi Cad. Ebekızı Sok. No:6 Osmanbey Şişli
A Blok Kat:6 Cerrahpaşa Tıp Fak. Karşısı 34363 İstanbul
Tel:0212 233 51 54 - 233 52 54 Fax:0212 231 91 39
www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 9000 239
Mersis No : 9454-3023-0624-0258

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

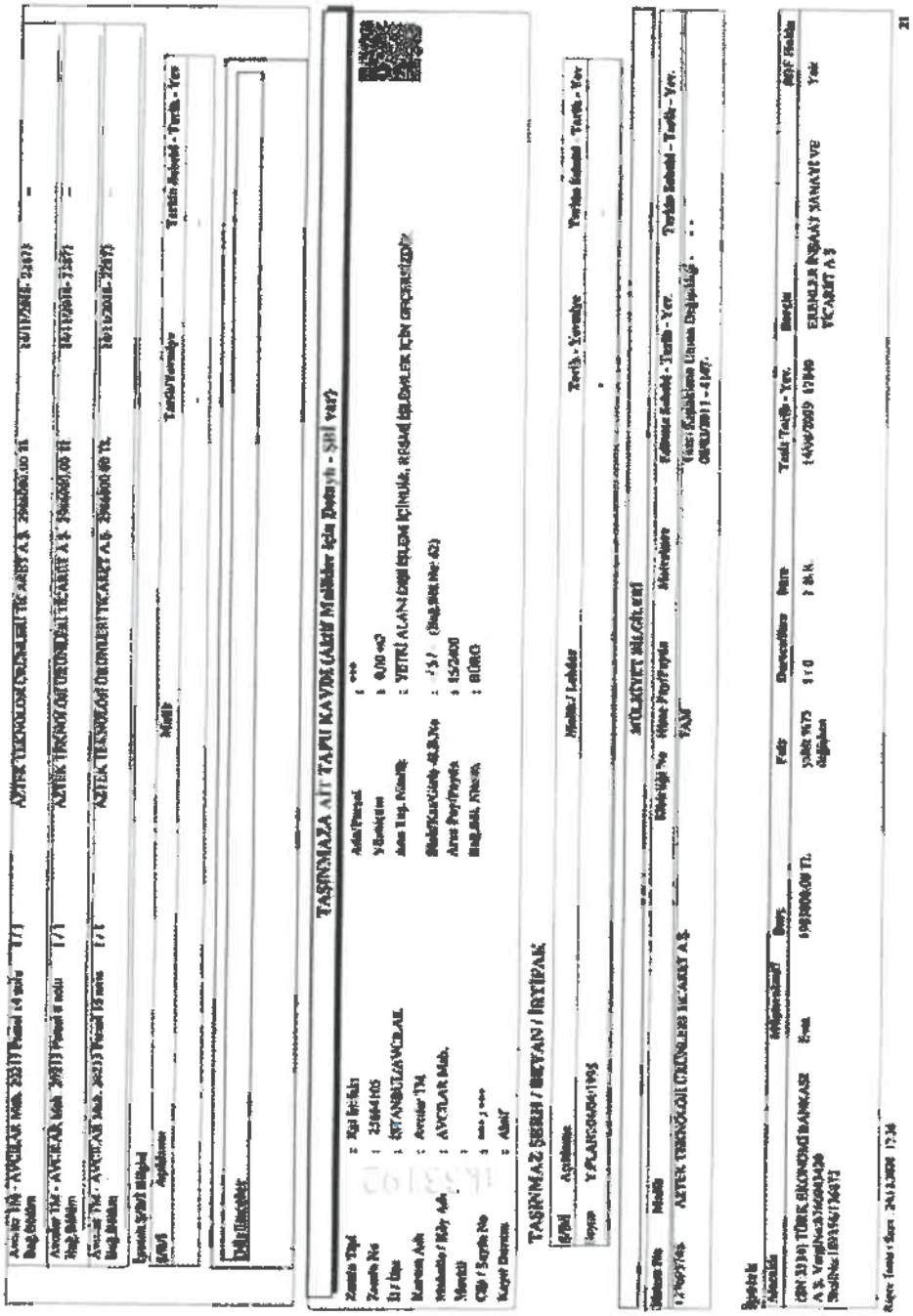
Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

İpotekte Kontrolüne Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Adı	Mevcut Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 43 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	296600.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 47 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	296600.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 49 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	296600.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 50 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	296600.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 60 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	296600.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 61 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	296600.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 63 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	296600.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 64 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	296600.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 66 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	296600.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 31 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	296600.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 38 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	296600.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 41 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	296600.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 34 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	296600.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 35 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	296600.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 29 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	296600.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 27 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	296600.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 28 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	296600.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 51 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	296600.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 37 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	296600.00 TL	14/11/2018- 22873	-

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: 0212 233 51 54 Fax: 0212 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 0600 2[illegible]
Mersis No: 0424-0[illegible]-8624-6258

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



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (AKİF Mülkler İçin Doluyu - ŞRİ var)

TAŞINMAZ ŞEREFİ / MEVCAN / İRTİFAK

ŞİKÂYET BİLGİLERİ

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

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

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

Borçlu Hesabına Hisse Bilgisi

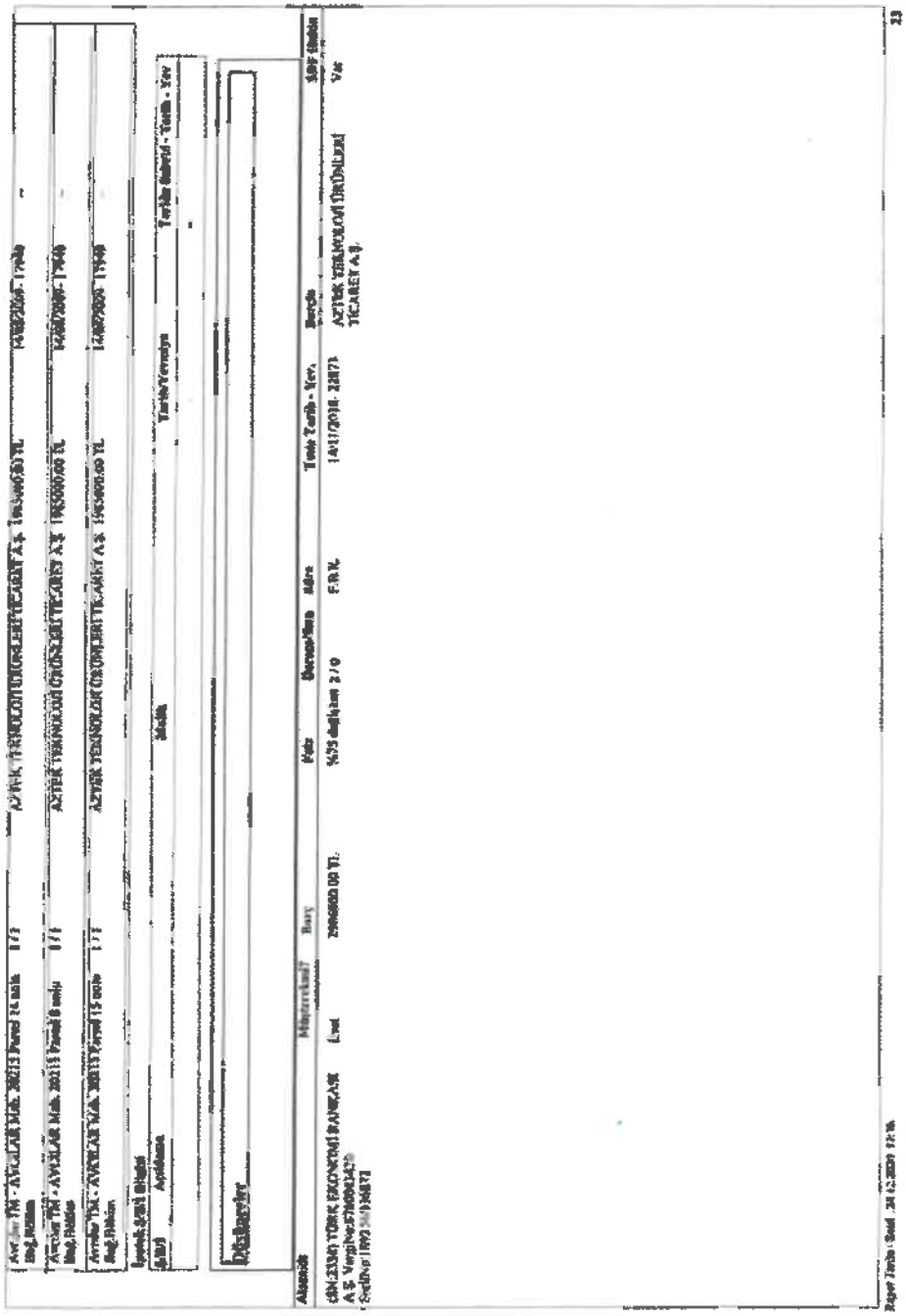
Taşınmaz	Hisse Payı/Paydası	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarihi - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarihi - Yev
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 83 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	198500,00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 87 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	198500,00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel [illegible] nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	198500,00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 39 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	198500,00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 69 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	198500,00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 67 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	198500,00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 43 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	198500,00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 44 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	198500,00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 56 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	198500,00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 57 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	198500,00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 58 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	198500,00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 61 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	198500,00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 54 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	198500,00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 53 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	198500,00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 29 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	198500,00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 27 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	198500,00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 28 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	198500,00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 21 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	198500,00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 22 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	198500,00 TL	14/08/2009- 17940	-

Rapor Tarihi / Saati : 14.12.2020 12:36

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
Ticaret Sicil No: 421 [illegible]
Vergi Dairesi: [illegible]
Vergi No: [illegible]
Mecidiyeköy V.D. [illegible]
Mersis No: 9454 [illegible]

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

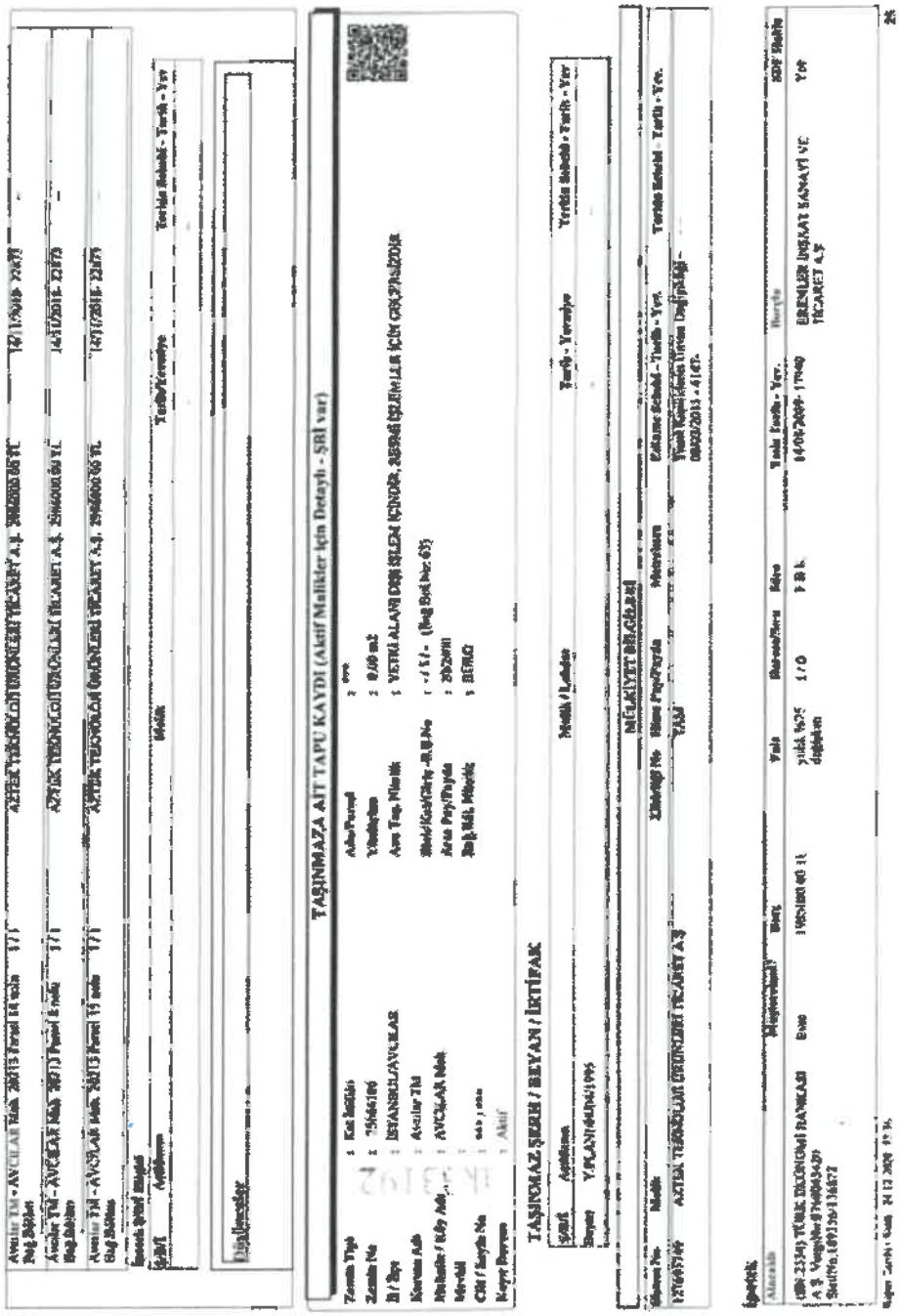
KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

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

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

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

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



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Mülkler için Detaylı - Şerhi var)

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

MÜLKİYET BİLGİLERİ

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
28.12..2020 tarihli SOM-TDT-2012467-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

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

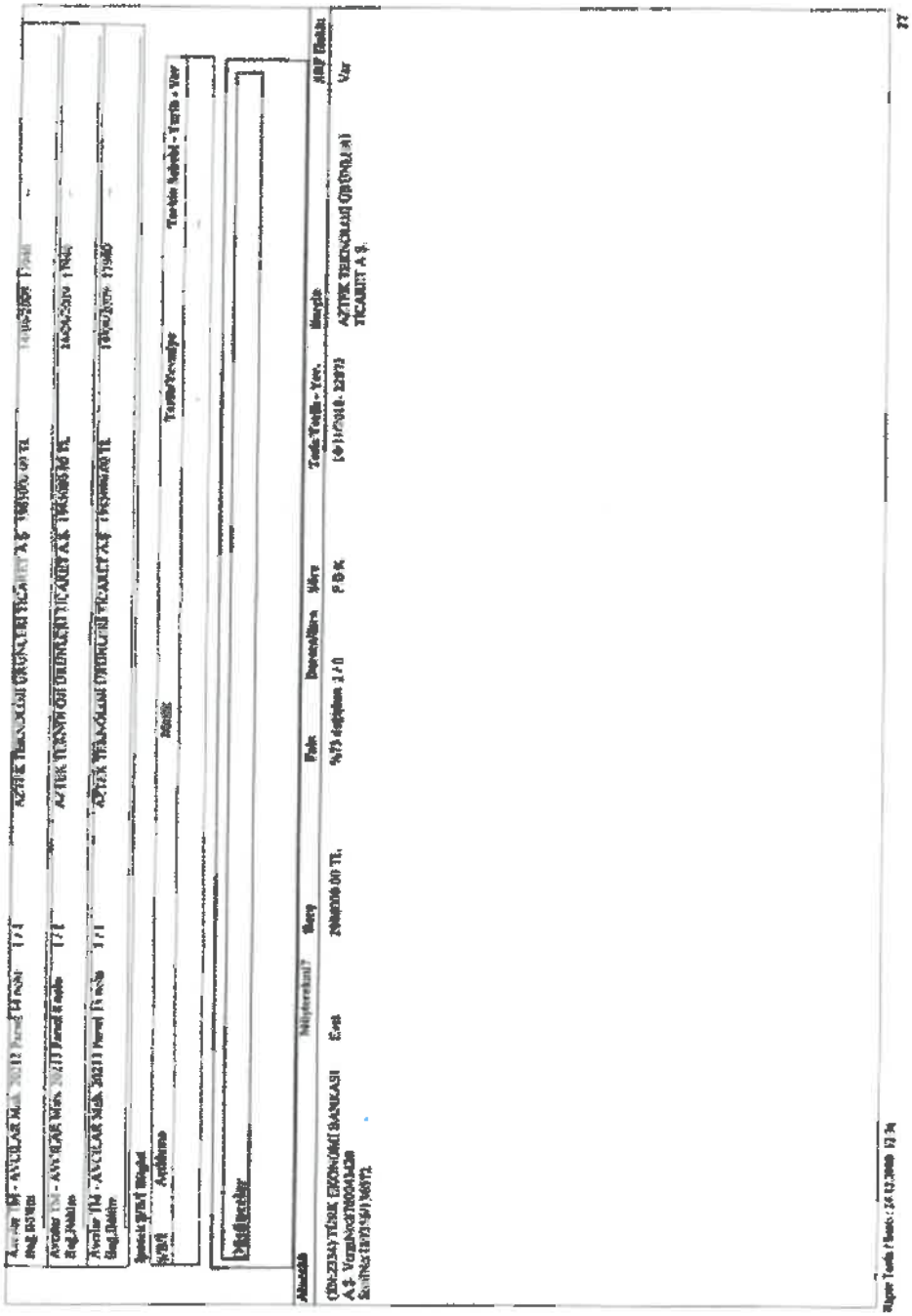
Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Katı:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.sormdegerleme.com
info@sormdegerleme.com

İpotekte Kayıtlı Olan Bilgiler

Taşınmaz	Bilan. Pay/Payda	Borçlu Mülk	Malik Borç	Tescil Tarih - Ver.	Terkin Sebebi - Tarih - Ver
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 45 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	196000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 47 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	196000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 49 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	196000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 59 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	196000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 60 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	196000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 62 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	196000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 63 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	196000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 64 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	196000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 35 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	196000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 37 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	196000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 39 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	196000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 51 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	196000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 54 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	196000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 55 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	196000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 29 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	196000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 27 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	196000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 25 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	196000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 23 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	196000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 22 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	196000.00 TL	14/08/2009- 17940	-

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

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

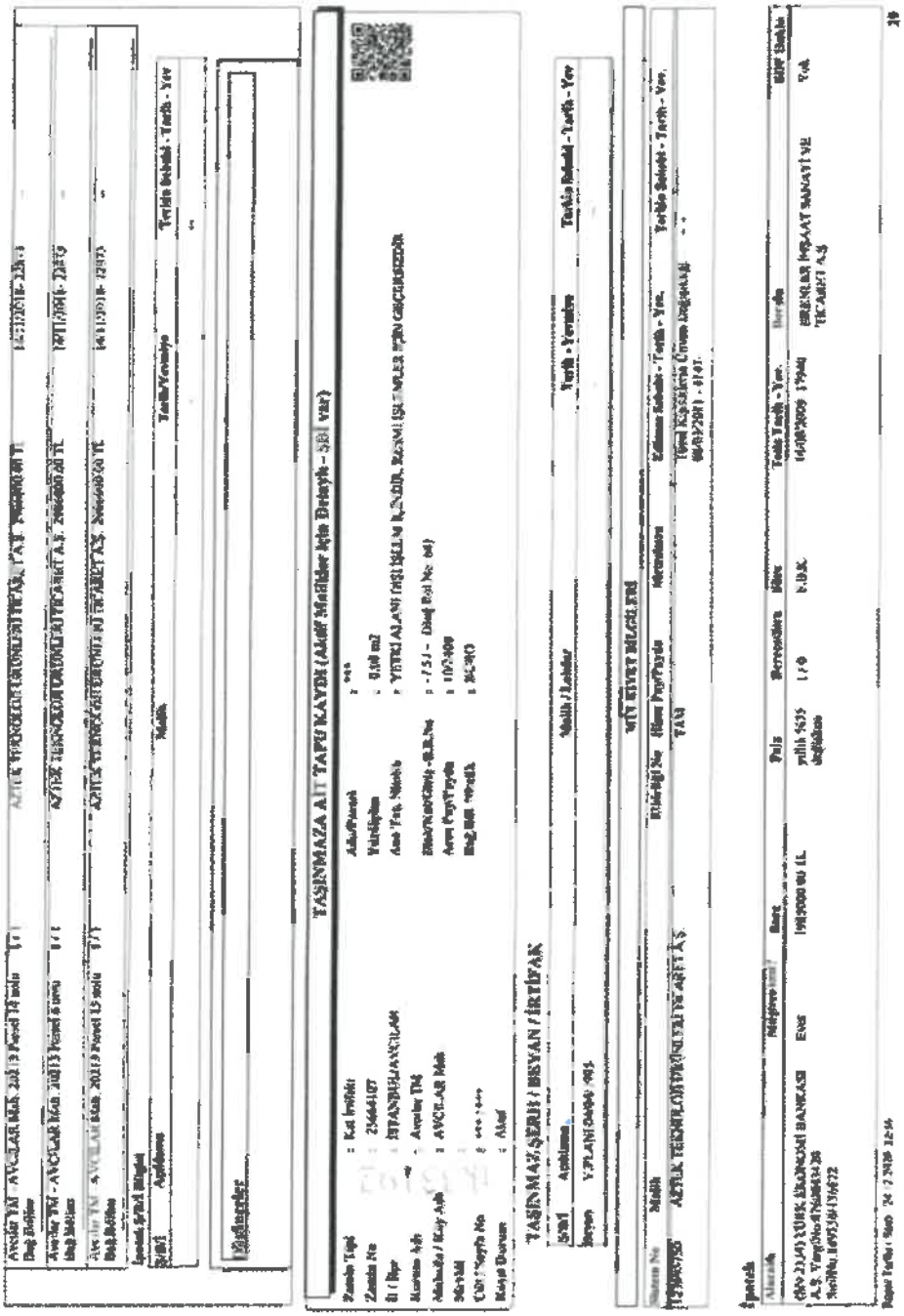
Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
26.12..2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

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

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

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

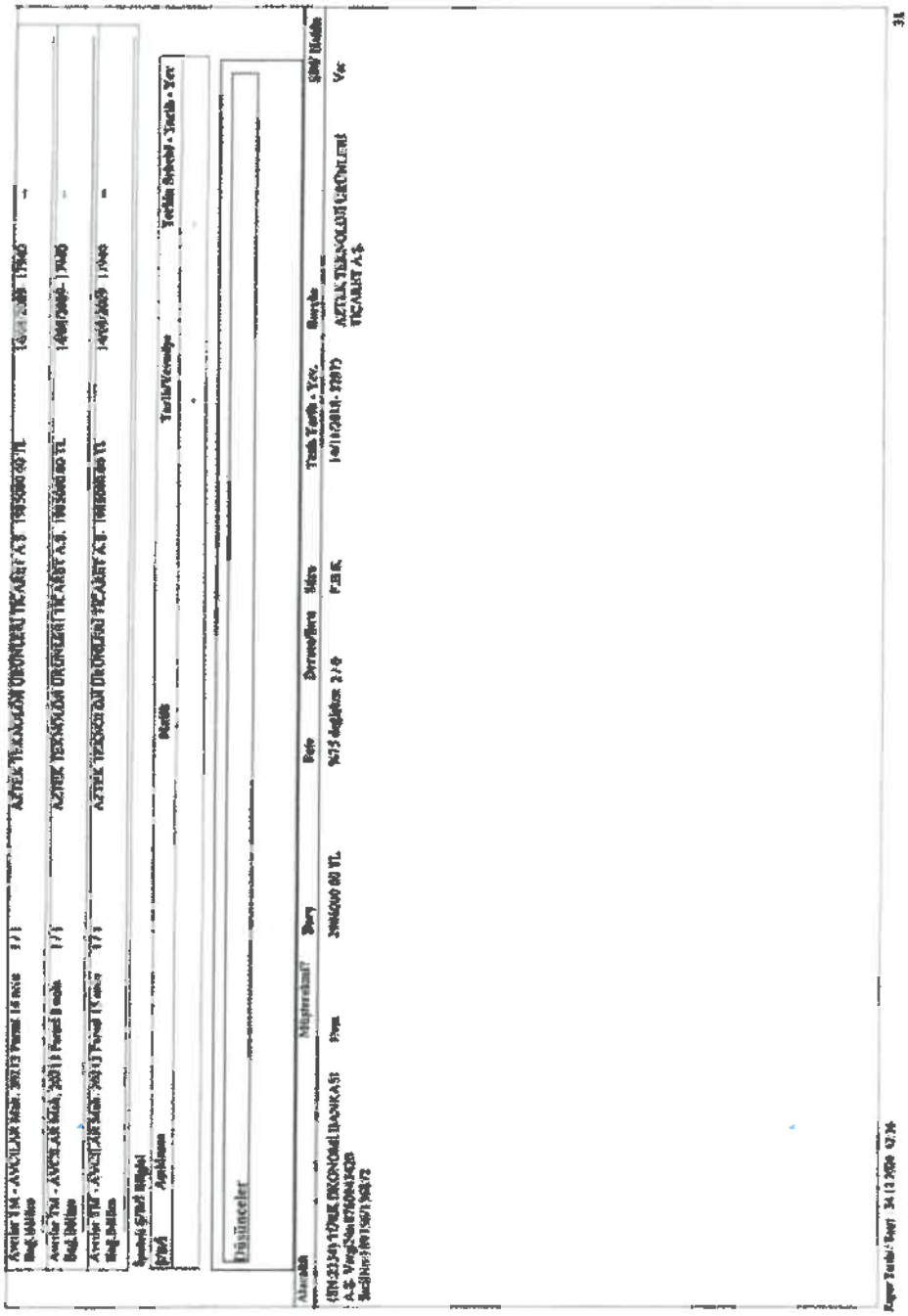
İpotekte Hesaba Esas Bilgiler

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Tevdiat Sebebi - Tarih - Yev
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 85 nolu Bağ.Bitkin	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	198500.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 67 nolu Bağ.Bitkin	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	198500.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 49 nolu Bağ.Bitkin	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	198500.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 59 nolu Bağ.Bitkin	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	198500.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 68 nolu Bağ.Bitkin	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	198500.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 62 nolu Bağ.Bitkin	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	198500.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 63 nolu Bağ.Bitkin	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	198500.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 64 nolu Bağ.Bitkin	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	198500.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 56 nolu Bağ.Bitkin	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	198500.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 57 nolu Bağ.Bitkin	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	198500.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 58 nolu Bağ.Bitkin	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	198500.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 61 nolu Bağ.Bitkin	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	198500.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 54 nolu Bağ.Bitkin	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	198500.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 55 nolu Bağ.Bitkin	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	198500.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 29 nolu Bağ.Bitkin	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	198500.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 23 nolu Bağ.Bitkin	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	198500.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 78 nolu Bağ.Bitkin	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	198500.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 21 nolu Bağ.Bitkin	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	198500.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 22 nolu Bağ.Bitkin	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	198500.00 TL	14/08/2009- 17940	-

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
Halaskargazi Cad. Ebekızı Sok. No:1 Osmanbey 34363 Şişli - İSTANBUL
Tel: 0212 233 51 54 Fax: 0212 231 91 39
Vergi Dairesi: Mecidiyeköy V.D. 630 023 2216
Mersis No: 0630-0230-1600-8258

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

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



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

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
Mecidiyeköy V.D.
Mersis No : 9454-3323-5524-8258

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

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

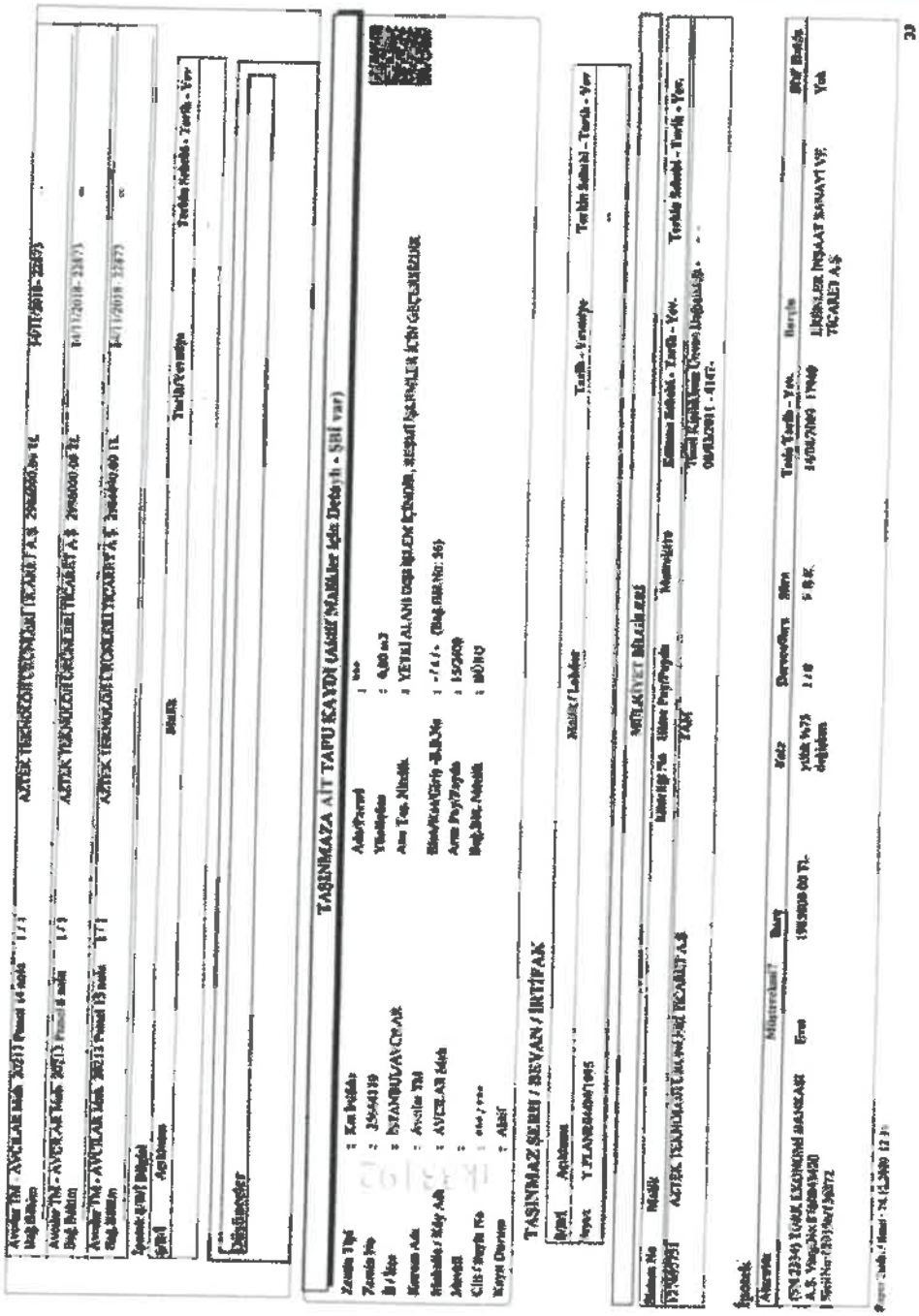
Taşınmaz	Hisse Payı/Paydası	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 65 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2996000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 67 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2996000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 60 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2996000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 59 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2996000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 68 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2996000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 72 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2996000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 63 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2996000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 64 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2996000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 54 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2996000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 57 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2996000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 58 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2996000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 41 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2996000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 54 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2996000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 35 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2996000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 29 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2996000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 27 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2996000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 28 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2996000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 11 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2996000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 12 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2996000.00 TL	14/11/2018- 22873	-

Rapor Tarihi / Saati : 26.12.2020 12:36

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

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



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (AHİF/MAİLler İçin Detaylı - ŞİRİ var)

TAŞINMAZ ŞERHİ / BEYAN / İRTİFAK

MİLKİYET Bilgileri

İpotek

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

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak A Blok K:6 Osmanbey Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 233 51 54 Fax: 0212 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 893 023 0200
Mersis No : 9430-0023-8824-8258

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

Sportoğlu Kamulaştırılan Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Payı/Paydası	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarihi - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarihi - Yevmiye
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 65 nolu Bağ Bahçesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1[illegible].00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 61 nolu Bağ Bahçesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1[illegible].00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 69 nolu Bağ Bahçesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1[illegible].00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 57 nolu Bağ Bahçesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1[illegible].00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 60 nolu Bağ Bahçesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1[illegible].00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 62 nolu Bağ Bahçesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1[illegible].00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 63 nolu Bağ Bahçesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1[illegible].00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 64 nolu Bağ Bahçesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1[illegible].00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 36 nolu Bağ Bahçesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1[illegible].00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 37 nolu Bağ Bahçesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1[illegible].00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 38 nolu Bağ Bahçesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1[illegible].00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 61 nolu Bağ Bahçesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1[illegible].00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 34 nolu Bağ Bahçesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1[illegible].00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 33 nolu Bağ Bahçesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1[illegible].00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 28 nolu Bağ Bahçesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1[illegible].00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 27 nolu Bağ Bahçesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1[illegible].00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 30 nolu Bağ Bahçesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1[illegible].00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 31 nolu Bağ Bahçesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1[illegible].00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 22 nolu Bağ Bahçesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1[illegible].00 TL	14/08/2009- 17940	-

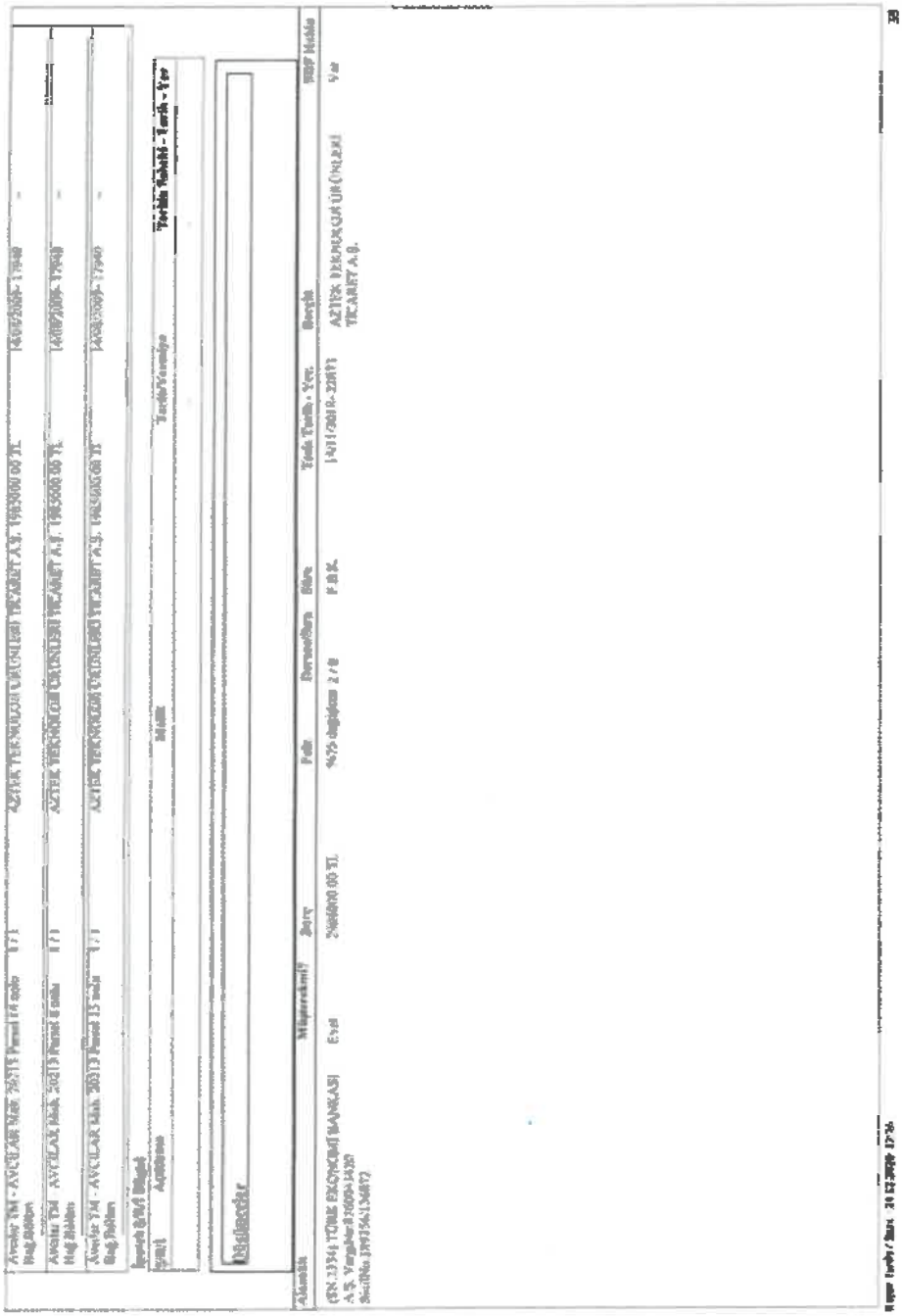
Rapor Tarihi: [illegible] 12:16

34

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

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

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

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

İpotekte Kredibaşı itibar ziyadi

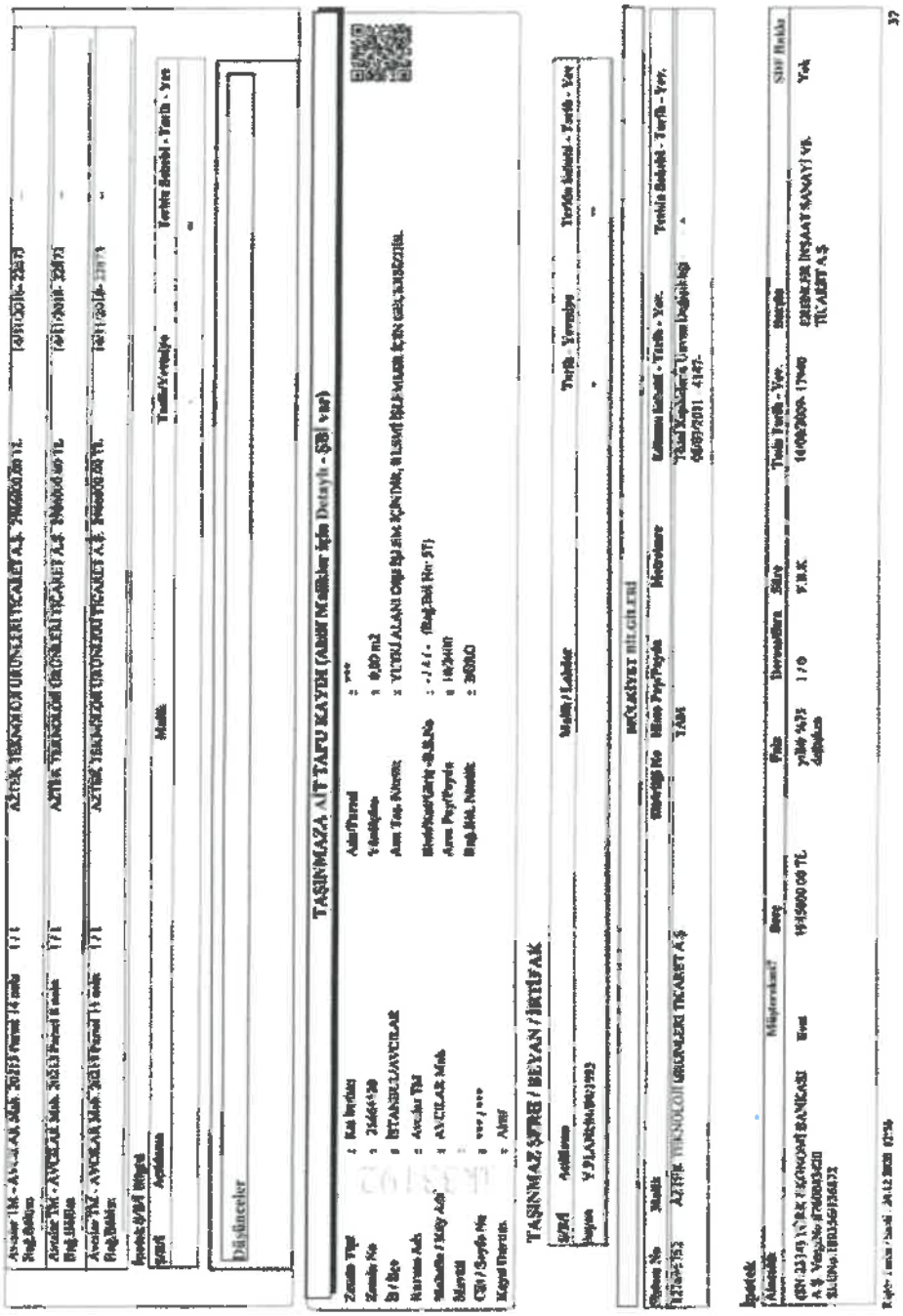
Taşınmaz	Hisse Payı/Paydı	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesdit Tarih - Yev.	Tertip Sebebi - Tarih - Yev
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 63 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	290000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 61 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	290000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 59 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	290000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 59 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	290000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 60 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	290000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 62 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	290000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 45 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	290000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 64 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	290000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 36 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	290000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 37 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	290000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 35 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	290000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 34 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	290000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 33 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	290000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 29 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	290000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 27 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	290000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 28 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	290000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 21 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	290000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 22 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	290000.00 TL	14/11/2018- 22873	-

Rapor Tarihi : Saat : 24.12.2020 12:30

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
Web: www.somdegerleme.com
Mersis No: 0945-0003-0000-0258

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

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



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Ana Mülkler İçin Detaylı - Şöhreti var)

TAŞINMAZ ŞERHİ / BEYAN / İRTİFAK

İPOTEKLER

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

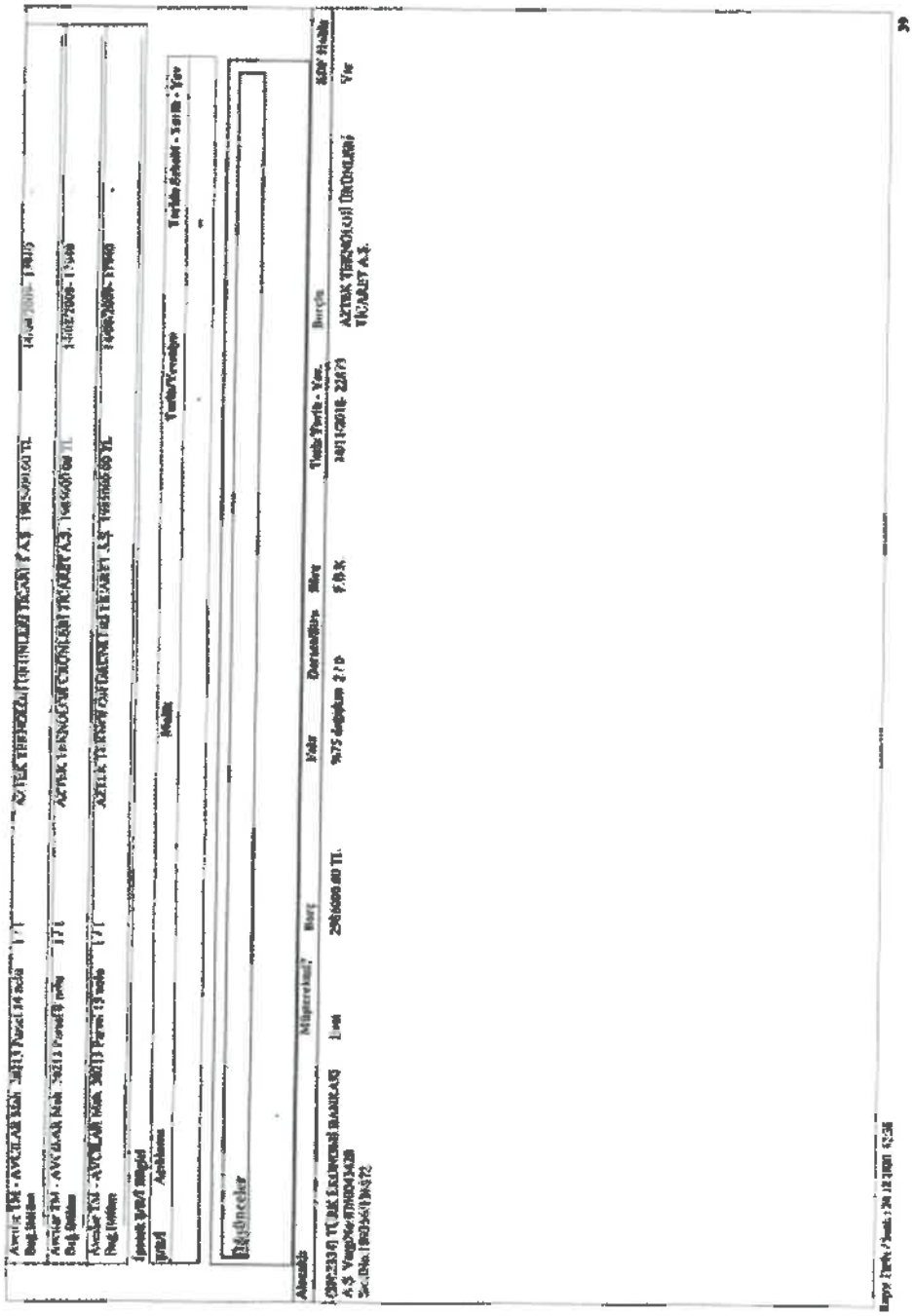
KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

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

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

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

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



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

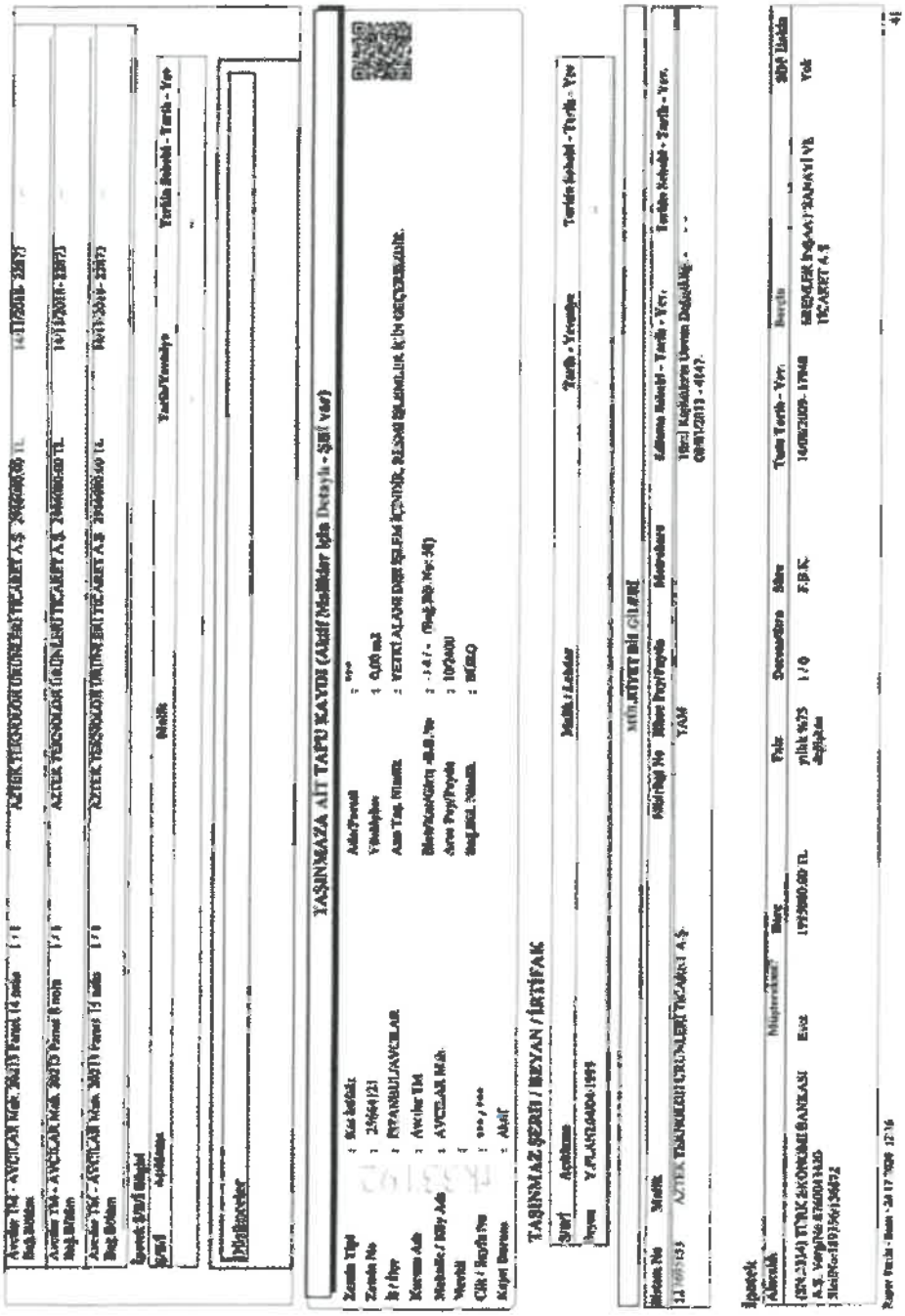
KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

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

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

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

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



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler İçin Detaylı - Şüphe var)

TAŞINMAZ ŞERHİ / BEYAN / İRTİFAK

İPOTEK

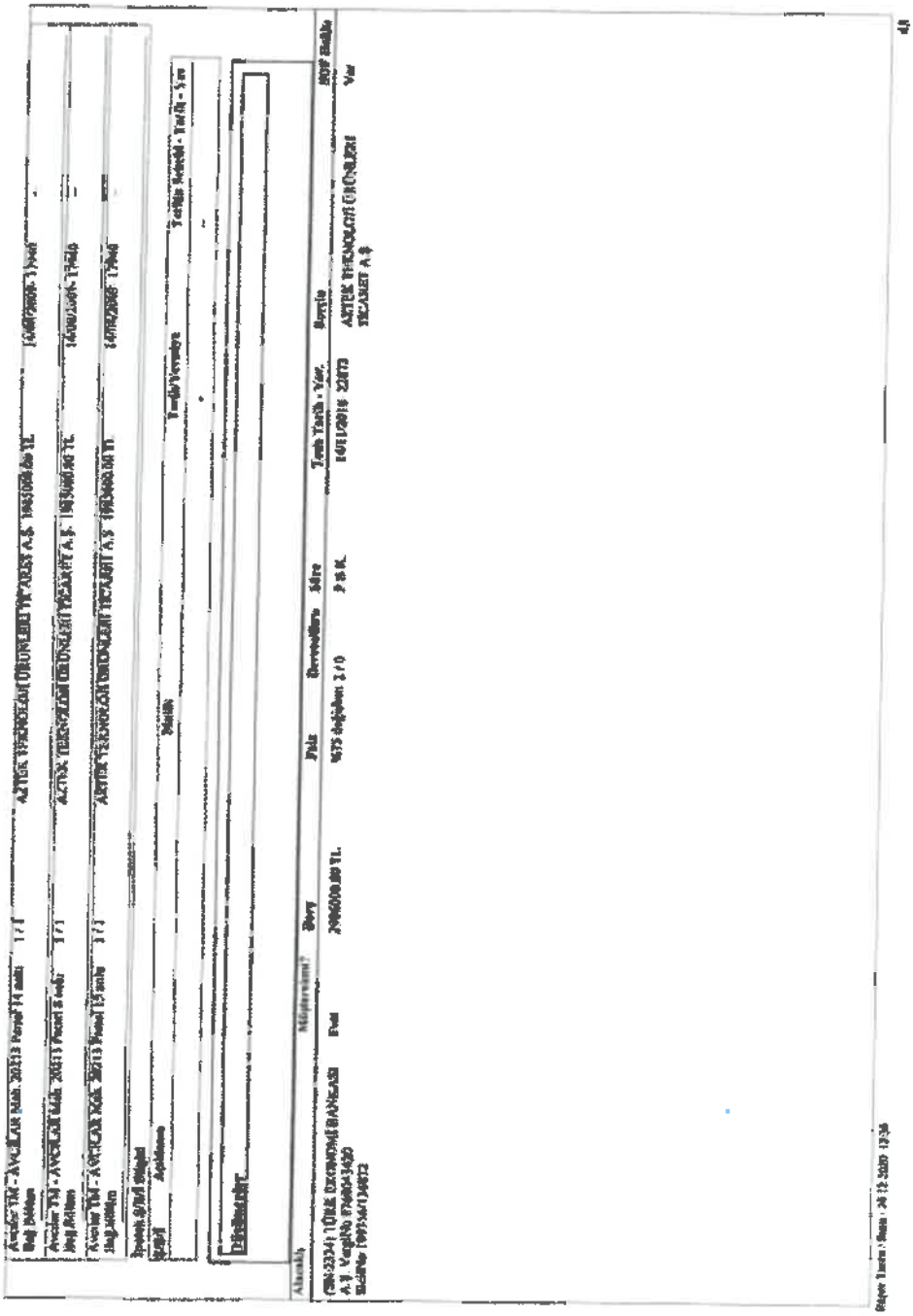
SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
28.12..2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

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

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

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

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

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

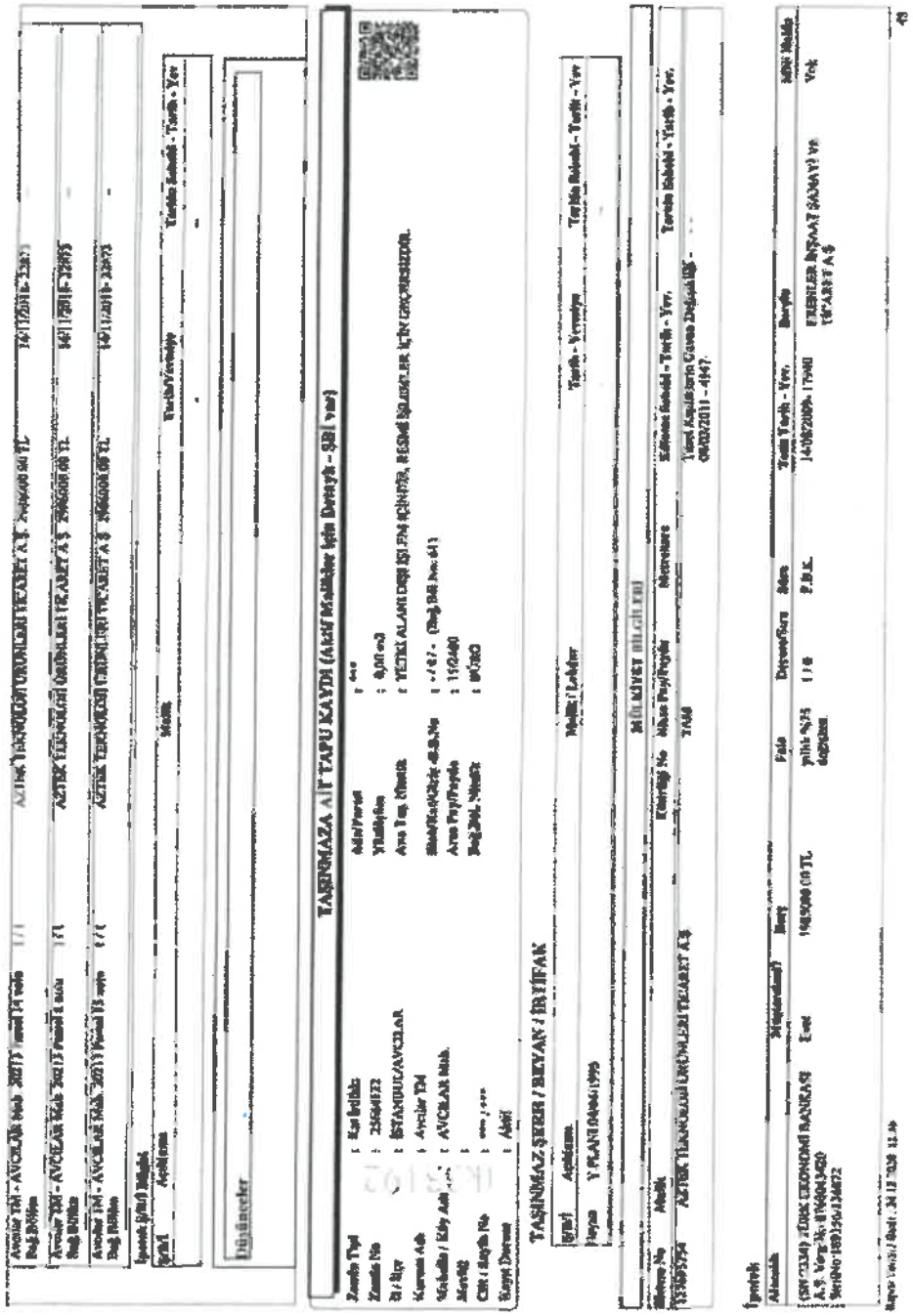
Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

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

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
Web: www.somdegerleme.com
Mersis No : 9454-3022-6824-8256

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

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



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler İçin Devreyle - Şöl. var)

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

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

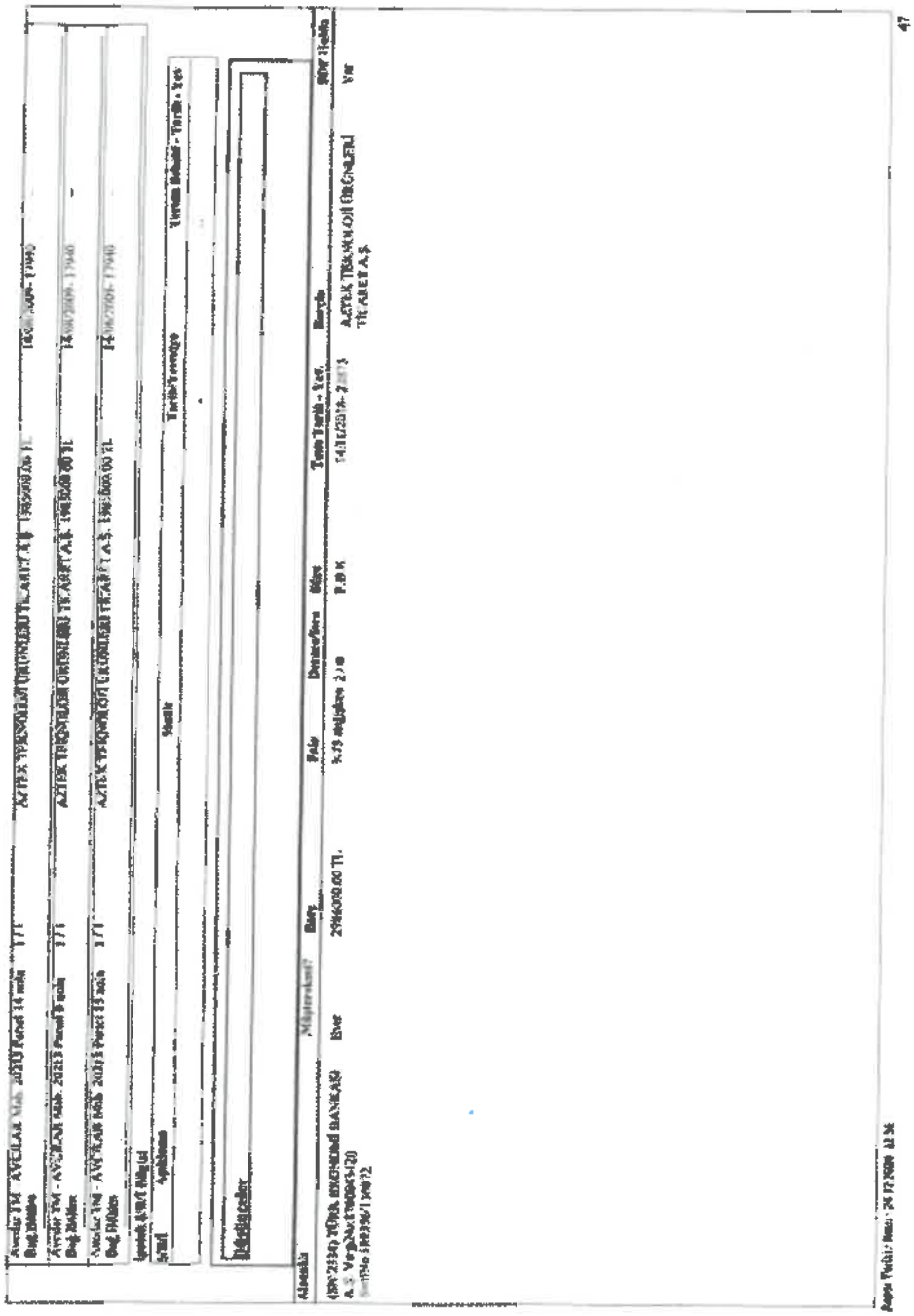
KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

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

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.
Halaskargazi Cad. Ebekızı Sok. Sosko İş Merkezi A Blok K:6 Osmanbey 34363 Şişli İSTANBUL
Tel:0212 233 51 54 Fax:0212 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Mersis No : 9454-3023-8024-8258

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

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

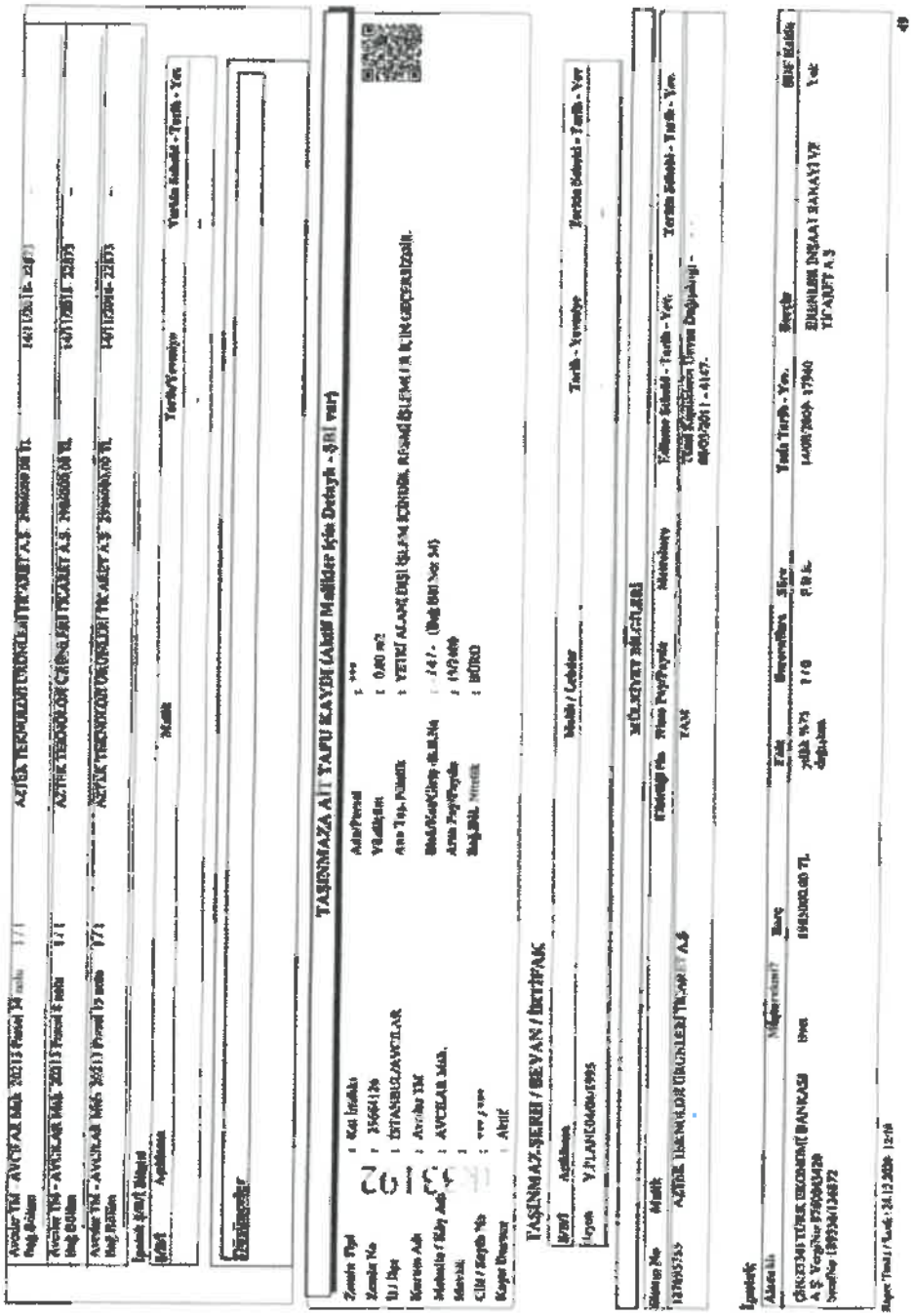
KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

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

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

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

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



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Ahkâm Malikler İçin Detaylı - Şerh Var)

TAŞINMAZ ŞEREFİ / BEYAN / BEYİFNAK

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

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

Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Katı: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

İpotekte Kesinleşen Hisse Bilgisi

İpotekte	Hisse Payı/Paydı	Sorgu Mülkü	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 65 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1993000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 67 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1993000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 69 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1993000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 59 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1993000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 60 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1993000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 62 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1993000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 63 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1993000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 64 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1993000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 56 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1993000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 57 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1993000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 58 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1993000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 61 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1993000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 54 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1993000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 55 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1993000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 29 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1993000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 21 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1993000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 20 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1993000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 11 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1993000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 22 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1993000.00 TL	14/08/2009- 17940	-

Rapor Tarihi / Saati: 29.12.2020 12:30

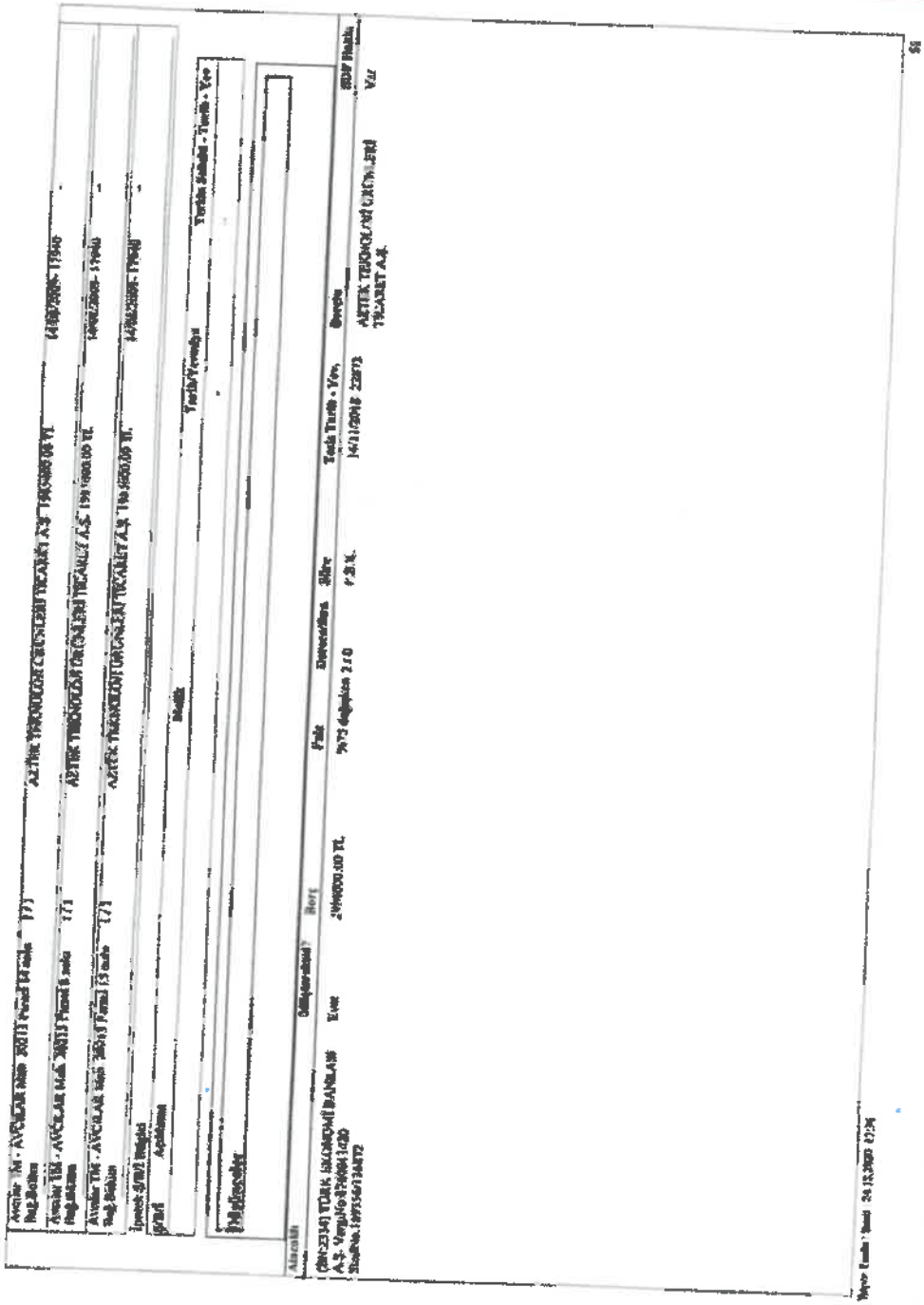
SOM-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007
28.12..2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsaminda hazirlanmiştir. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
Halaskargazi Cad. Ebekızı Sok. Sosko İş Merkezi A Blok K:6 Osmanbey Şişli İSTANBUL
Tel: 0212 233 51 54 Fax: 0212 231 91 39
MUD www.somdegerleme.com info@somdegerleme.com
Mecburiyetçi Doğrulama Kodu: 0252 0000 249
Mersis No: 0420-0252-0000-8824-828A

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

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

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

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
Tel:0212 233 51 54 Fax:0212 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 009 000 246
Mersis No : 9454-3324-6258

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

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

Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 14 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 296000.00 TL	14/11/2018 - 22872
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 4 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 296000.00 TL	14/11/2018 - 22873
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 15 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş. 296000.00 TL	14/11/2018 - 22875

İpotek Şerhi Bilgisi

Şerhi	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
				-

Dikkatler

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

Zemin Tipi	: Kat İrtifakı	Ada/Parsel	: ---
Zemin No	: 2466127	Yüzölçüm	: 0,00 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/AVCILAR	Ana Taş. Niteliği	: YETKİ ALANI DIŞI İŞLEM İÇİNDİR, KESİN İŞLEMLER İÇİN GEÇERSİZDİR.
Kurum Adı	: Ave. ve TM	Malikler/Cirto - B.B.No	: - / - / - (Bağ.Böl.No 55)
Mahalle / Köy Adı	: AVCILAR Mah.	Arsa Pay/Paydaş	: 15/2400
Mevkii	:	Bağ.Böl. Niteliği	: BÜRO
Cilt / Sayfa No	: ---- / ---		
Kayıt Durumu	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERHİ / BEYAN / İRTİFAK

Şerhi	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Y.PLAN 04.06.1995			-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Bağımsız No	Malik	Edinme Sebebi	Hisse Pay/Paydaş	Mevcut	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
127693756	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.		TAM		Tünel Kapıkulası Tasarım Danışmanlığı - 06/03/2013 - 4147	- -

İpotek

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derecelere	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	BDT Halde
(BN:2334) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. Vergi No:9760043420 Sicil No.189356/136872	Evet	1985000.00 TL	yıllık %25 değişken	1 / 0	FBK	14/08/2009 - 17940	ERENLER İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş	Yok

Rapor Tarihi / Saati : 24.12.2020 12:36

SOM-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007
28.12..2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.
SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

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

İpotekte Konu Olan Hisse Bilgisi

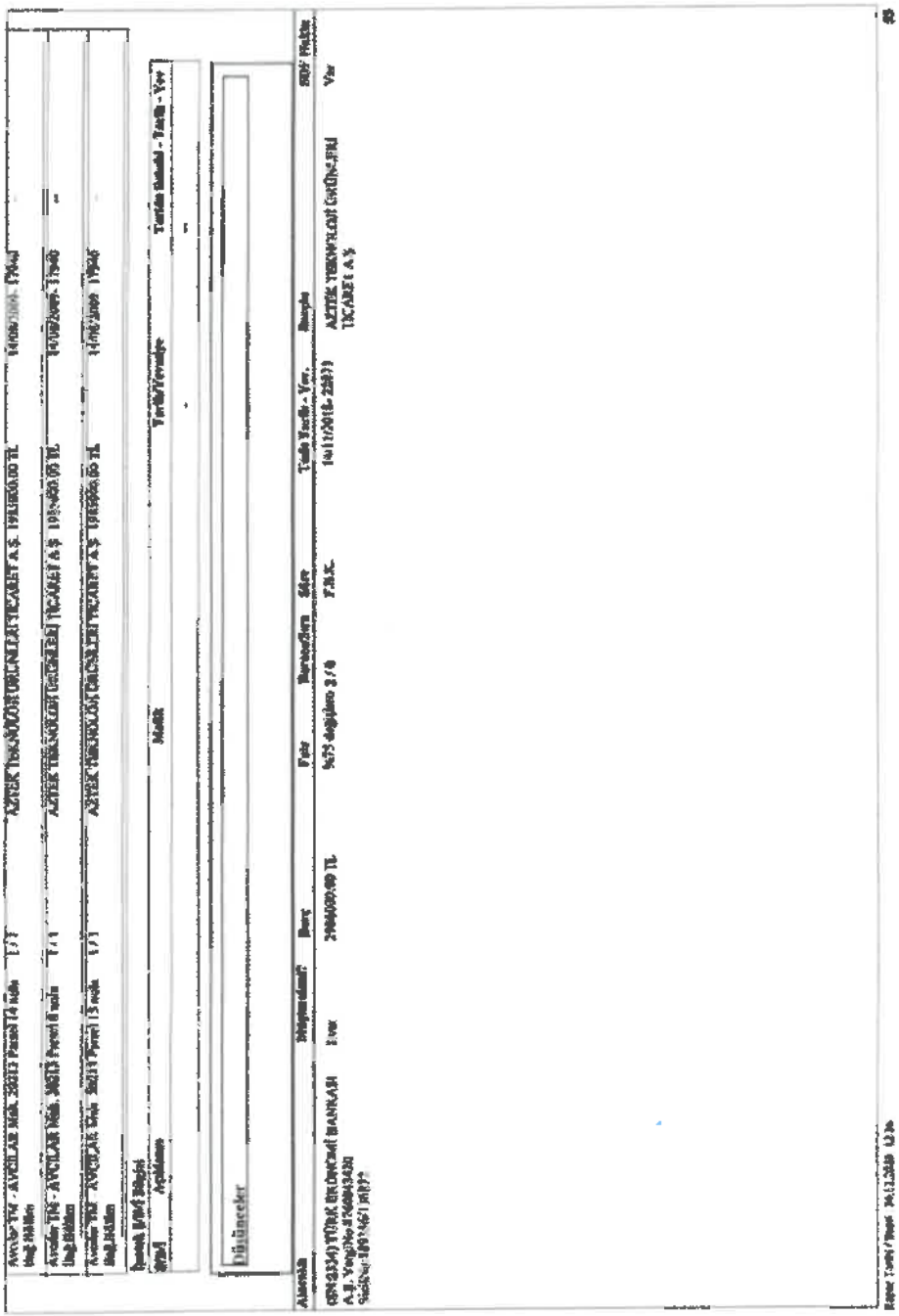
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Sorgu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 43 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	190.000,00 TL	14.08.2009 - 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 45 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	190.000,00 TL	14.08.2009 - 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 49 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	190.000,00 TL	14.08.2009 - 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 50 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	190.000,00 TL	14.08.2009 - 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 60 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	190.000,00 TL	14.08.2009 - 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 62 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	190.000,00 TL	14.08.2009 - 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 63 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	190.000,00 TL	14.08.2009 - 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 64 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	190.000,00 TL	14.08.2009 - 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 54 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	190.000,00 TL	14.08.2009 - 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 57 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	190.000,00 TL	14.08.2009 - 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 58 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	190.000,00 TL	14.08.2009 - 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 61 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	190.000,00 TL	14.08.2009 - 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 34 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	190.000,00 TL	14.08.2009 - 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 35 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	190.000,00 TL	14.08.2009 - 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 29 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	190.000,00 TL	14.08.2009 - 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 27 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	190.000,00 TL	14.08.2009 - 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 26 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	190.000,00 TL	14.08.2009 - 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 21 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	190.000,00 TL	14.08.2009 - 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 22 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	190.000,00 TL	14.08.2009 - 17940	-

SOM-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007
28.12.2020 tarihli SOM-TDT-20122457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.
SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
Mersis No : 9450 0000 0000 0000

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

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



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

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

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

İpotekle Kendiliğe Ilişkin Bilgiler

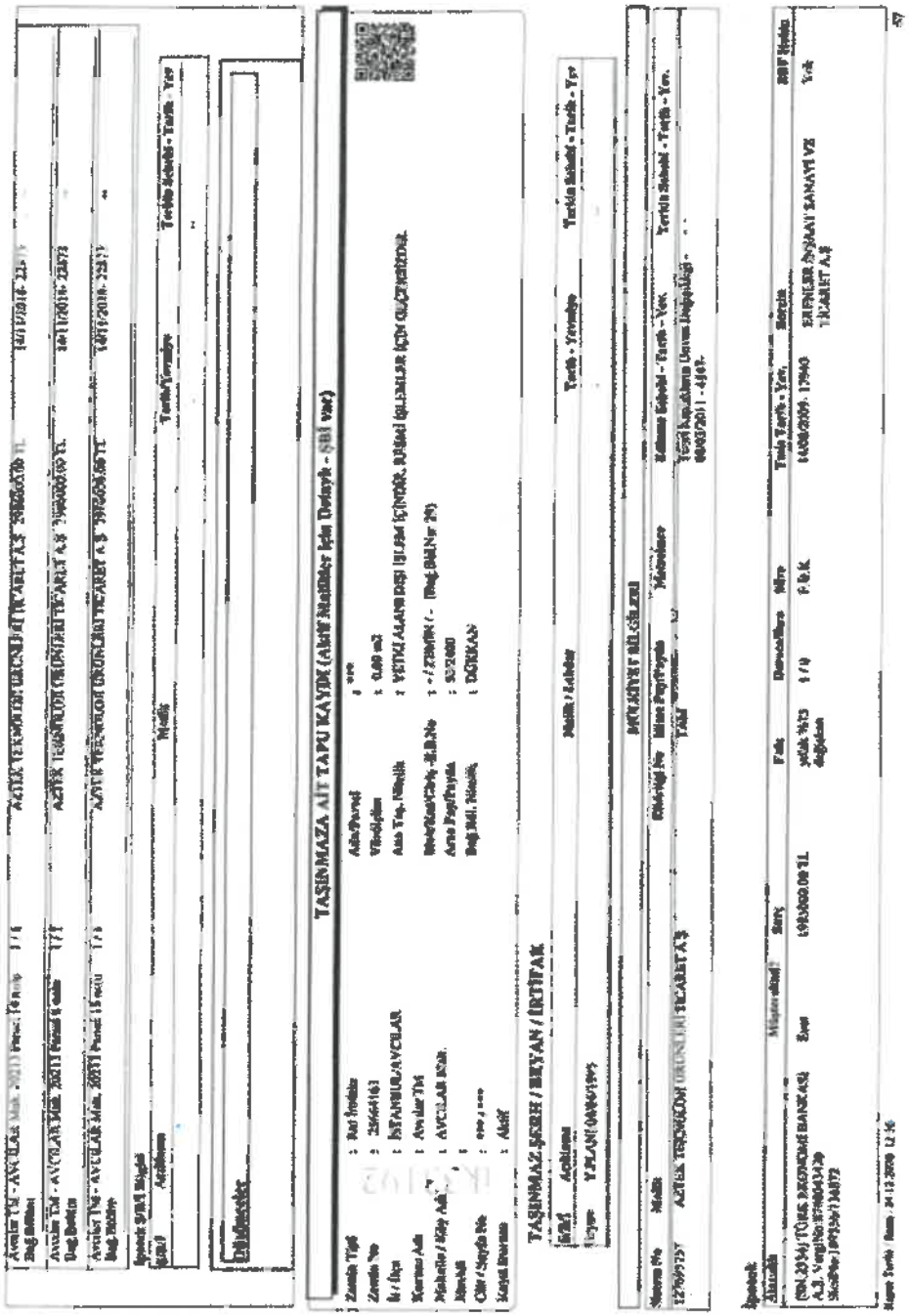
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesciil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 35 nolu Bağ Bahçesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	296000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 61 nolu Bağ Bahçesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	296000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 60 nolu Bağ Bahçesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	296000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 59 nolu Bağ Bahçesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	296000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 40 nolu Bağ Bahçesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	296000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 65 nolu Bağ Bahçesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	296000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 63 nolu Bağ Bahçesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	296000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 64 nolu Bağ Bahçesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	296000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 50 nolu Bağ Bahçesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	296000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 51 nolu Bağ Bahçesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	296000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 54 nolu Bağ Bahçesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	296000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 55 nolu Bağ Bahçesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	296000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 34 nolu Bağ Bahçesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	296000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 54 nolu Bağ Bahçesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	296000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 29 nolu Bağ Bahçesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	296000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 27 nolu Bağ Bahçesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	296000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 28 nolu Bağ Bahçesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	296000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 21 nolu Bağ Bahçesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	296000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 22 nolu Bağ Bahçesi	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	296000.00 TL	14/11/2018- 22873	-

SOM-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007
28.12.2020 tarihli SOM-TDT-20124457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
Halaskargazi Cad. Ebekızı Sok. Sosko İş Merkezi A Blok Kat:6 Osmanbey Şişli İstanbul
Tel: 0212 233 51 54 Fax: 0212 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Mersis No: 0-9024-3531-0024-9239

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



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Alınıp Nüshaları İçin Dosyayı - Şubi var)

TAŞINMAZ: İKİZ / BİTİŞİK / İRTİFAK

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

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

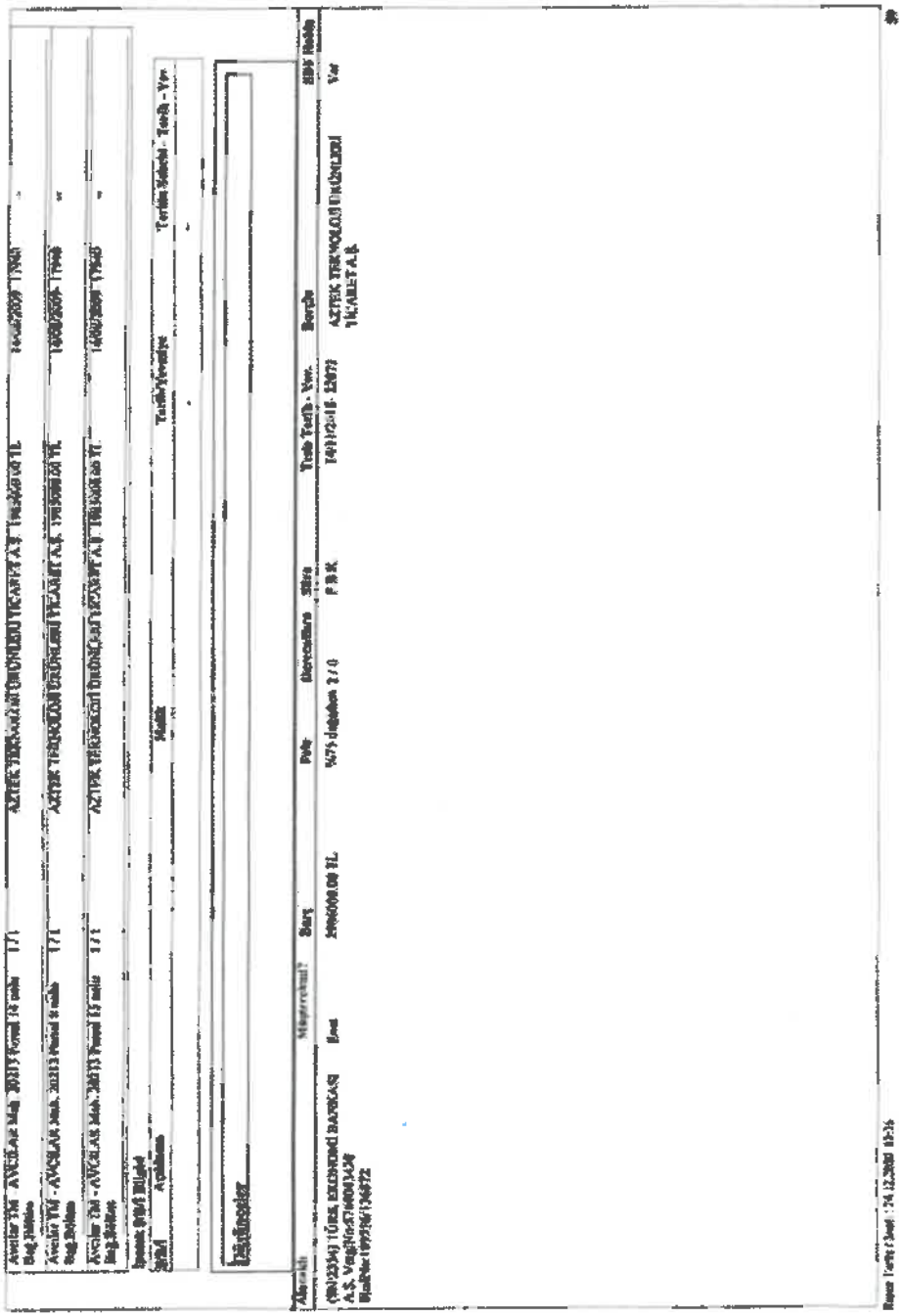
Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

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

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.
İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 3 000 249
Mersis No : 9454 8624-8258

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

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



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

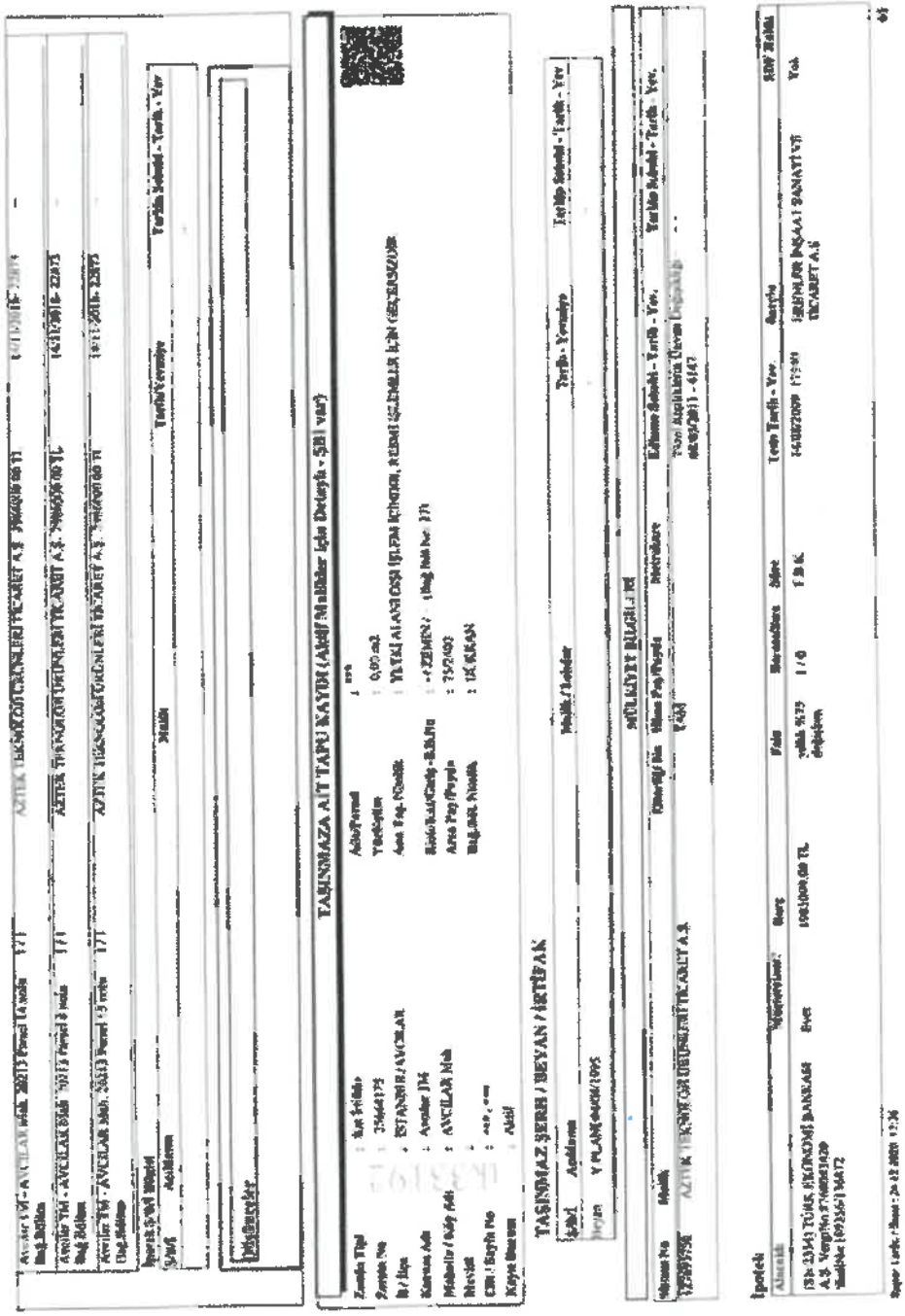
KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

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

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

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

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



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Abif Mülkler İçin Detaylı - Şerhi var)

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

İPOTEKLİ BİLGİLİ İM

İpotekli

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

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

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

Halaskargazi Caddesi Ebekuzi 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

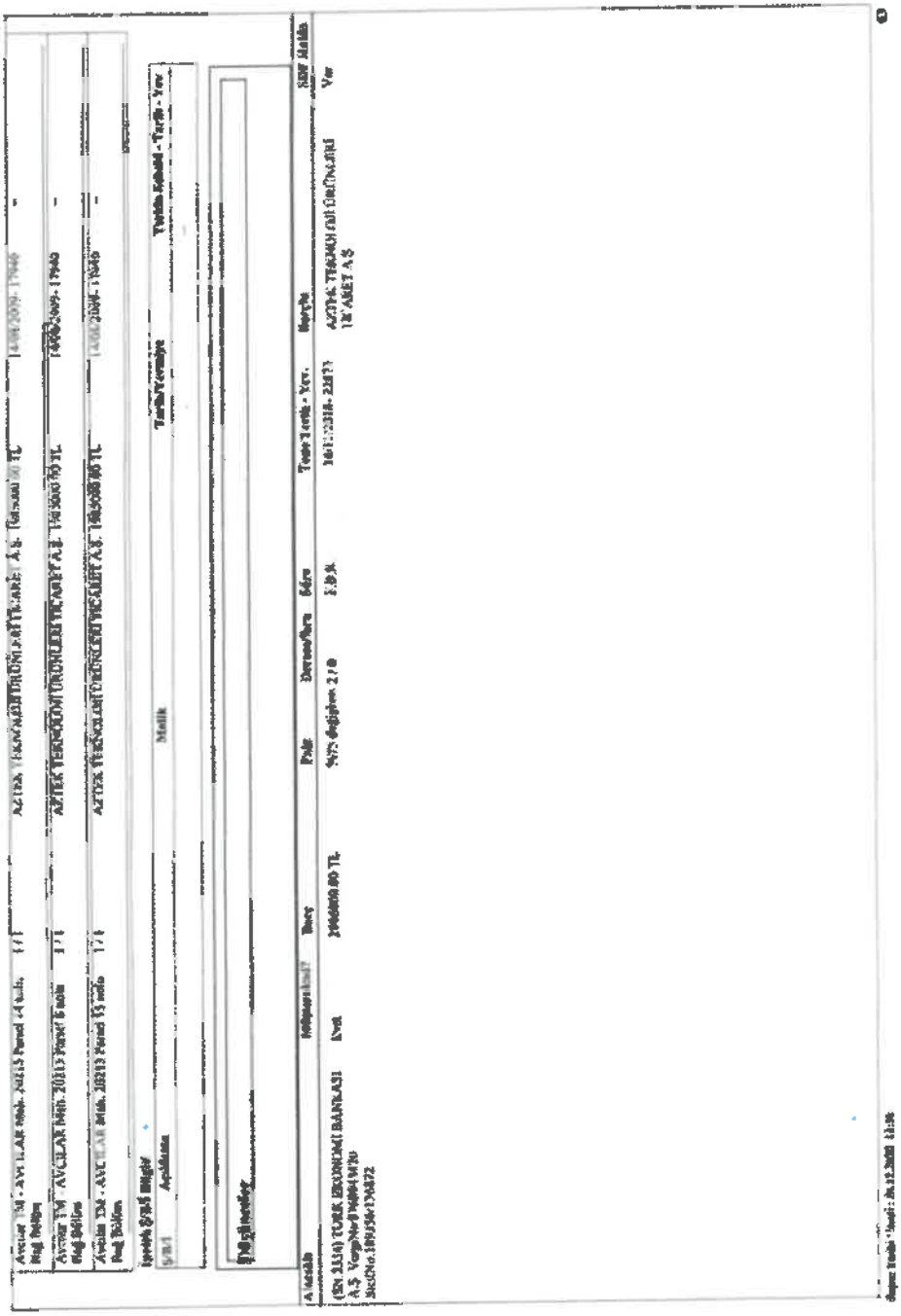
İpotekten Kaynaklanan Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Müflis	Mahk. Borç	Tesis Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 63 nolu Bağımsız Bölüm	1 / 1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	196500.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 67 nolu Bağımsız Bölüm	1 / 1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	196500.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 69 nolu Bağımsız Bölüm	1 / 1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	196500.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 59 nolu Bağımsız Bölüm	1 / 1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	196500.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 60 nolu Bağımsız Bölüm	1 / 1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	196500.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 62 nolu Bağımsız Bölüm	1 / 1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	196500.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 63 nolu Bağımsız Bölüm	1 / 1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	196500.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 64 nolu Bağımsız Bölüm	1 / 1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	196500.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 36 nolu Bağımsız Bölüm	1 / 1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	196500.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 37 nolu Bağımsız Bölüm	1 / 1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	196500.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 38 nolu Bağımsız Bölüm	1 / 1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	196500.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 61 nolu Bağımsız Bölüm	1 / 1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	196500.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 34 nolu Bağımsız Bölüm	1 / 1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	196500.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 35 nolu Bağımsız Bölüm	1 / 1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	196500.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 29 nolu Bağımsız Bölüm	1 / 1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	196500.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 27 nolu Bağımsız Bölüm	1 / 1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	196500.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 28 nolu Bağımsız Bölüm	1 / 1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	196500.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 25 nolu Bağımsız Bölüm	1 / 1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	196500.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İlçesi - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 22 nolu Bağımsız Bölüm	1 / 1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	196500.00 TL	14/08/2009- 17940	-

SOM-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007
28.12.2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyelenamaz, çoğaltılamaz.
SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
Page 143 of 148

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

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
Tel:0212 233 51 54
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 5[illegible]
Mersis No : 9454[illegible]

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

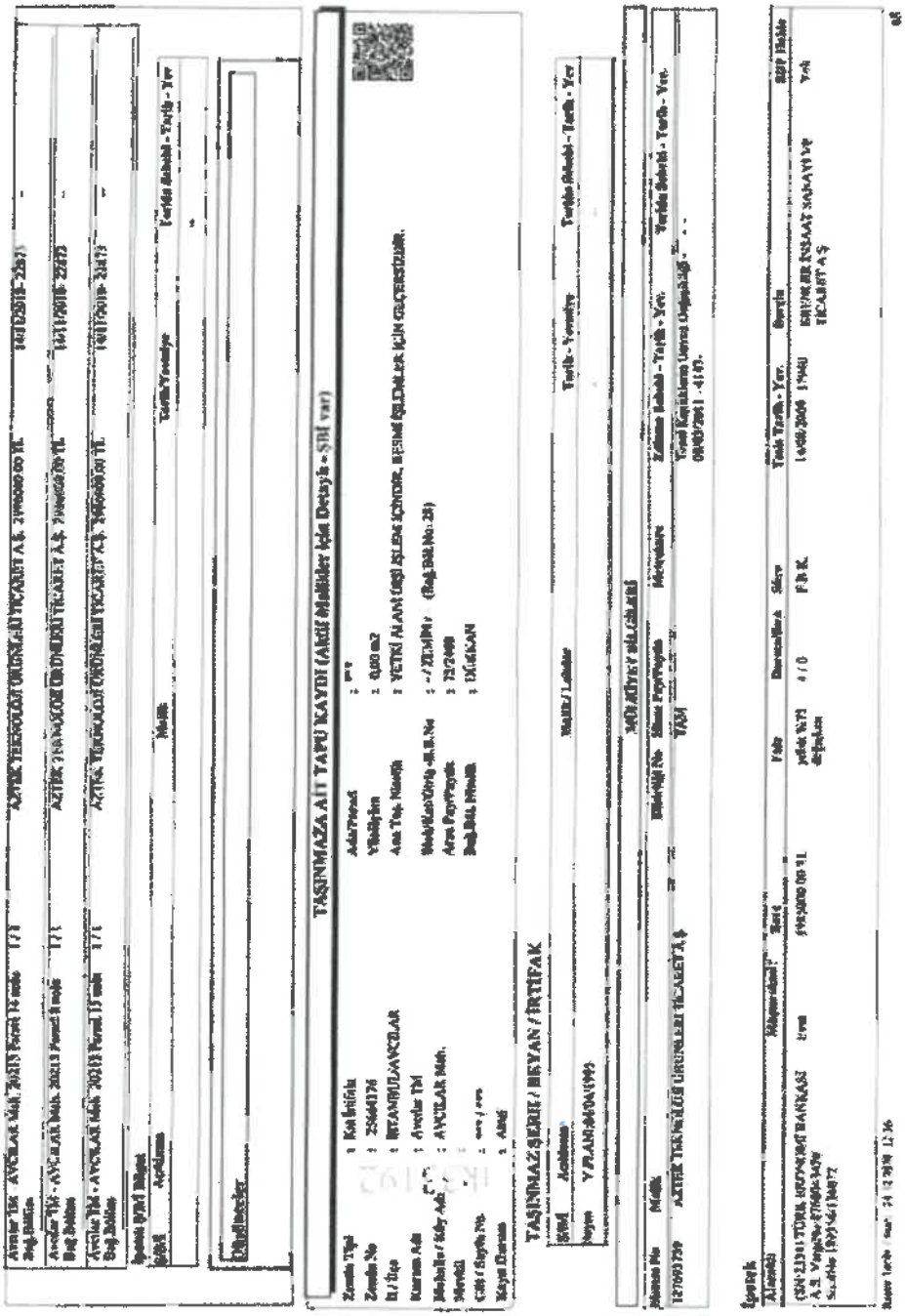
Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

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

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.
Mecidiyeköy VD 993 0000 219
Mersis No : 945-3123-6024-8258

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



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (AKİŞ Mülkler İçin Detaylı - ŞİŞLİ var)

TAŞINMAZ ŞERİK / BEYAN / İRTİFAK

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

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
Mersis NO : 9454-33

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

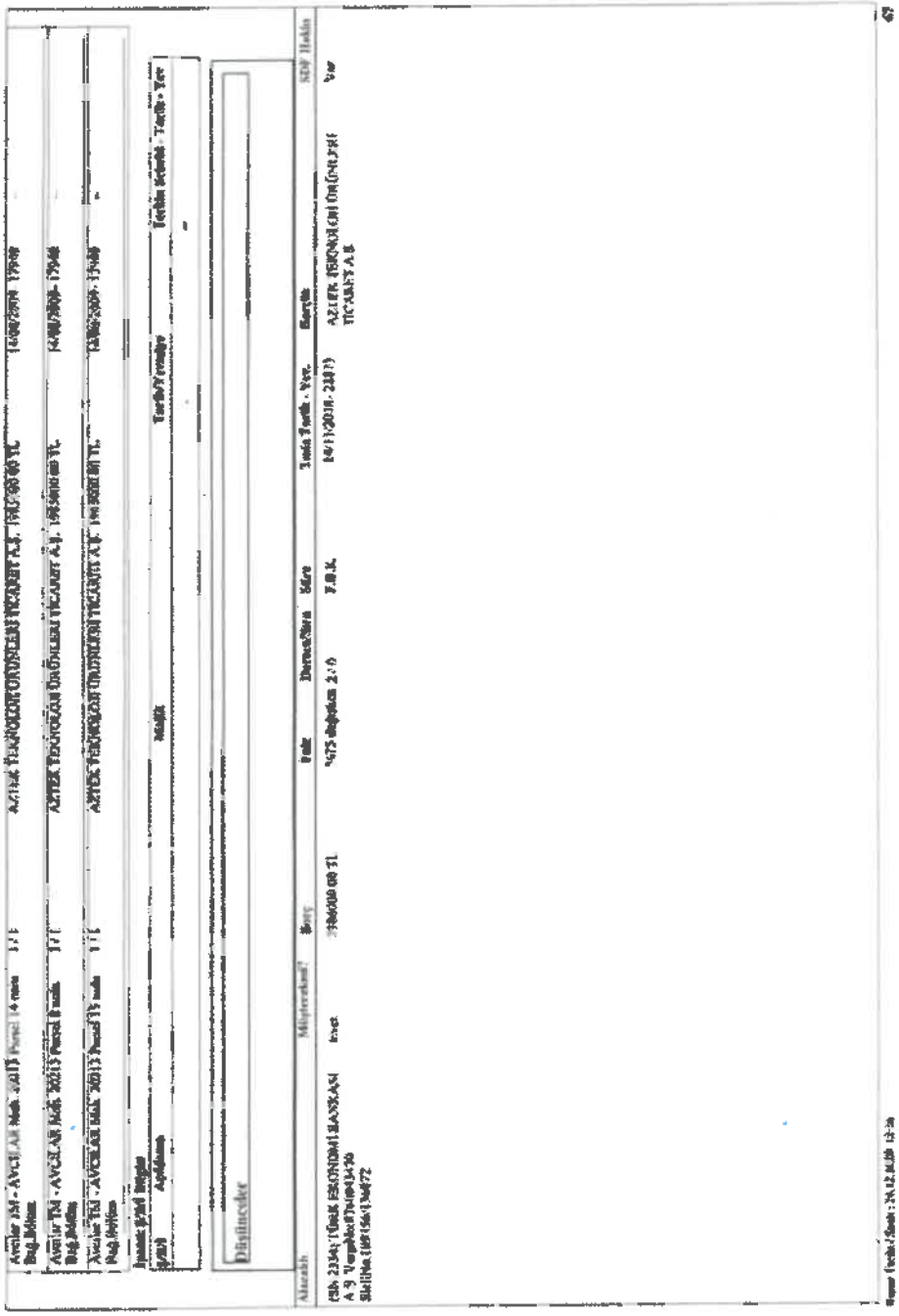
İpotekte Bulunduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesis Tarih - Yev.	Tarihe Kadar - Tarih - Yev
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 65 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	190,000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 63 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	190,000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 69 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	190,000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 54 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	190,000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 60 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	190,000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 63 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	190,000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 61 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	190,000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 64 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	190,000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 56 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	190,000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 57 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	190,000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 58 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	190,000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 59 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	190,000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 50 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	190,000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 55 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	190,000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 20 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	190,000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 27 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	190,000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 28 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	190,000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 21 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	190,000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 22 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	190,000.00 TL	14/08/2009- 17940	-

SOM-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007
28.12.2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.
SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
Web: www.somdegerleme.com
Mersis No : 9464-3363-0000-0258

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

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

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

İpotekte Kayıtlıdır Ilave Bilgiler

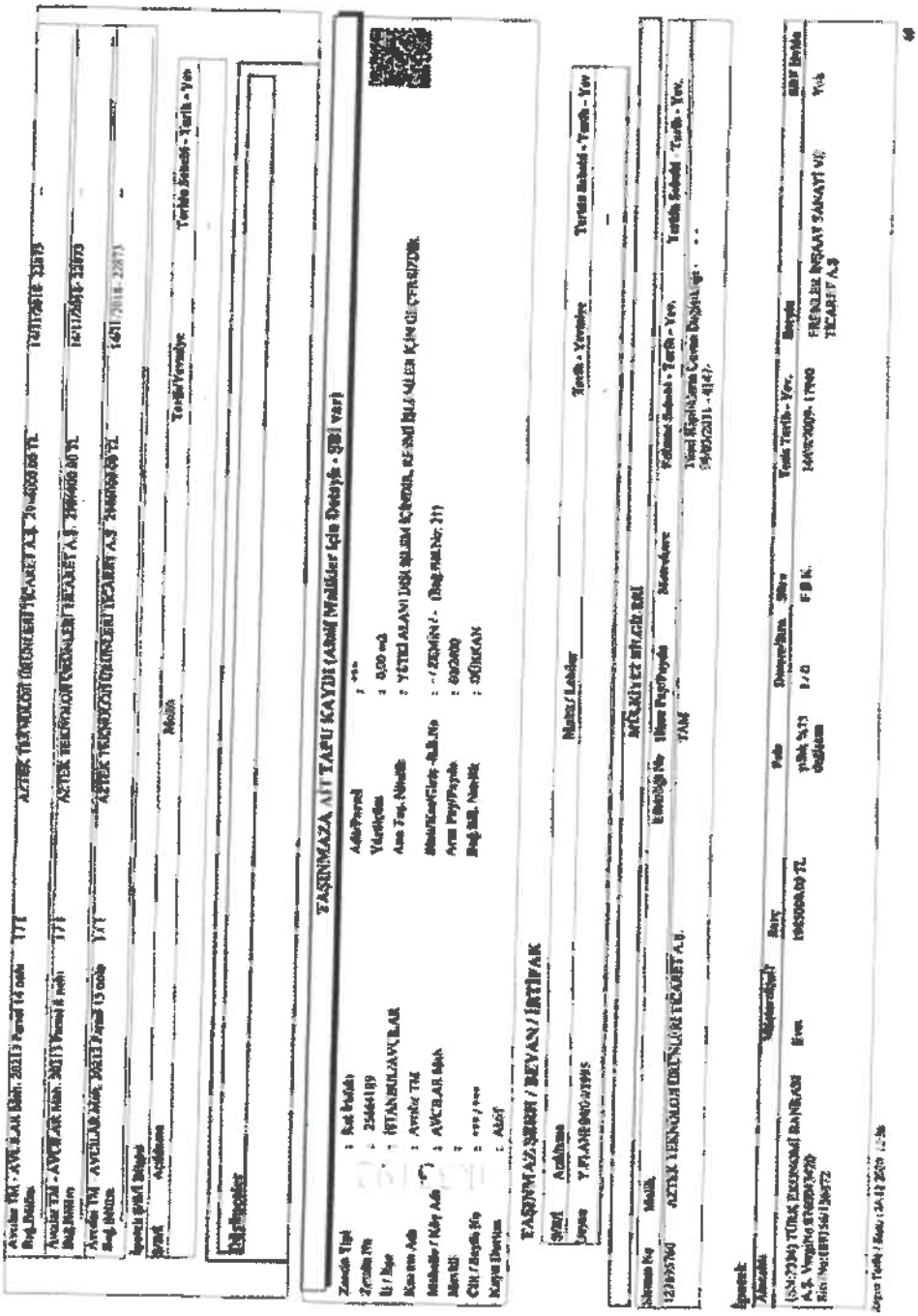
Taşınmaz	Hisse Payı/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesis Tarih - Yev	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 45 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2996000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 47 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2996000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 48 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2996000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 50 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2996000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 60 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2996000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 62 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2996000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 63 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2996000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 64 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2996000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 56 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2996000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 57 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2996000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 58 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2996000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 61 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2996000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 54 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2996000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 59 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2996000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 29 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2996000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 27 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2996000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 28 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2996000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 21 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2996000.00 TL	14/11/2018- 22873	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 22 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2996000.00 TL	14/11/2018- 22873	-

SOM-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007
28.12.2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
Mersis No: 0-5420-0223-0001-0018

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

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.
Mersis No : 0864-0323-6024-0558

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

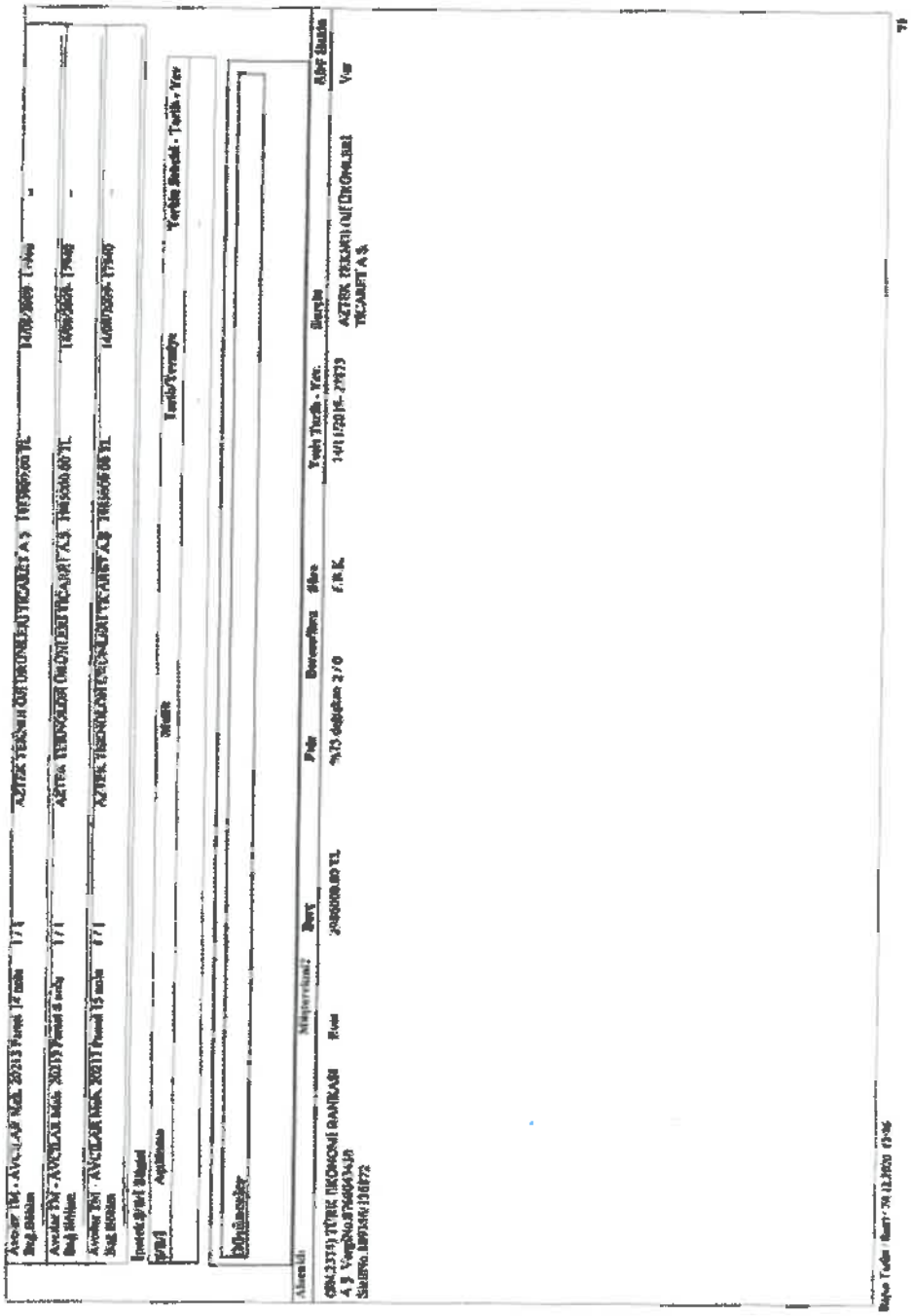
İpotekte Kesinleşme Şerhi Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Unvanı	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 65 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1985000.00 TL	14/08/2009- 17940	
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 67 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1985000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 69 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1985000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 59 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1985000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 60 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1985000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 62 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1985000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 63 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1985000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 64 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1985000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 56 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1985000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 57 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1985000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 58 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1985000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 61 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1985000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 54 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1985000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 55 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1985000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 20 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1985000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 27 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1985000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 26 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1985000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 21 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1985000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 22 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1985000.00 TL	14/08/2009- 17940	-

Rapor Tarihi / Saati : 24.12.2020 12:26

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

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



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

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

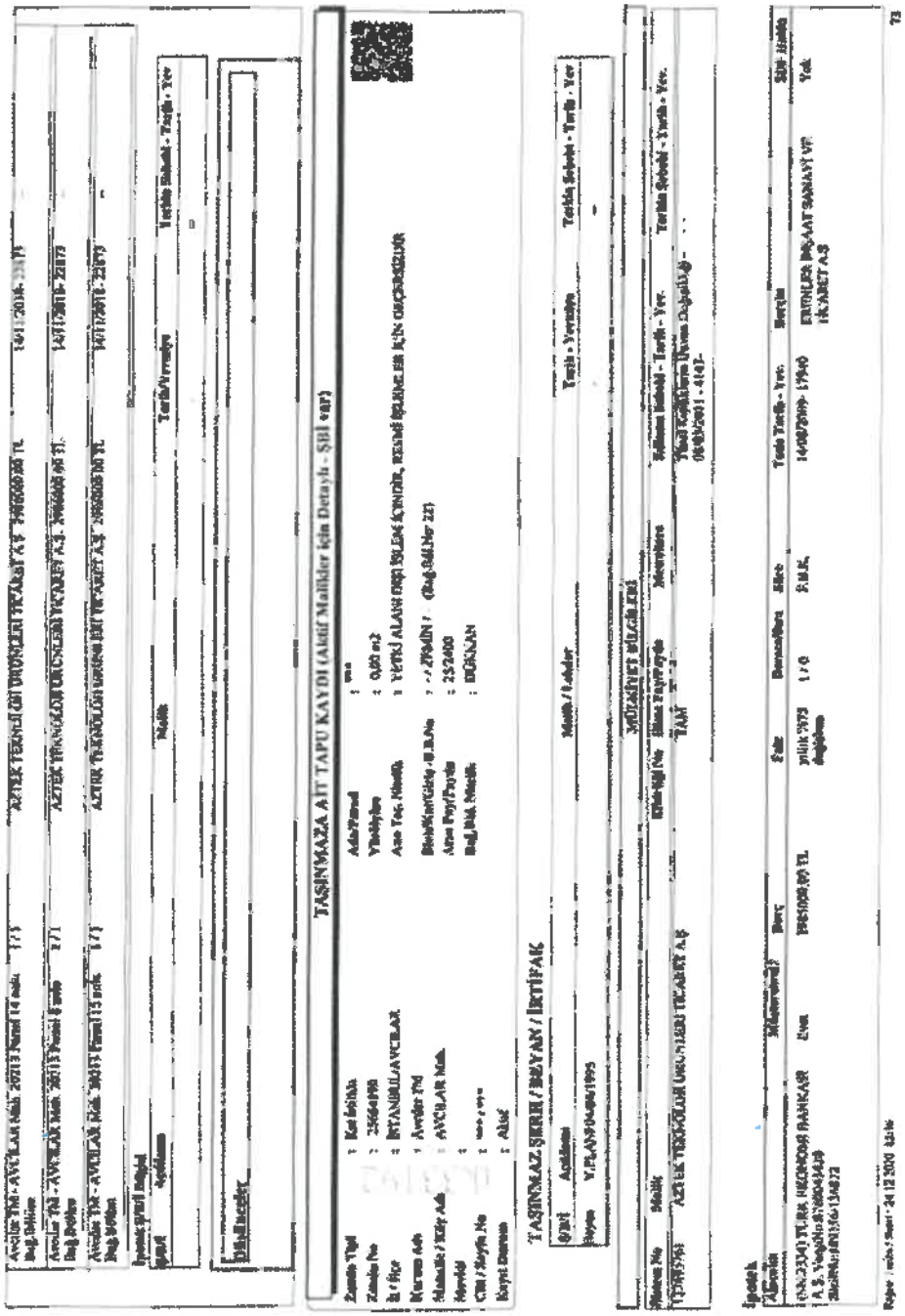
Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

İpotekli Konutlara Ilişkin Bilgiler

Taşınmaz	Ilişkin Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tazmin Tarih - Tev.	Tarihte Sebebi - Tarih - Tev
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 15 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	294000.00 TL	14/11/2018 - 22873	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 17 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	294000.00 TL	14/11/2018 - 22873	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 18 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	294000.00 TL	14/11/2018 - 22873	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 19 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	294000.00 TL	14/11/2018 - 22873	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 80 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	294000.00 TL	14/11/2018 - 22873	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 82 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	294000.00 TL	14/11/2018 - 22873	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 83 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	294000.00 TL	14/11/2018 - 22873	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 84 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	294000.00 TL	14/11/2018 - 22873	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 56 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	294000.00 TL	14/11/2018 - 22873	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 57 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	294000.00 TL	14/11/2018 - 22873	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 58 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	294000.00 TL	14/11/2018 - 22873	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 61 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	294000.00 TL	14/11/2018 - 22873	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 34 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	294000.00 TL	14/11/2018 - 22873	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 35 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	294000.00 TL	14/11/2018 - 22873	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 36 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	294000.00 TL	14/11/2018 - 22873	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 37 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	294000.00 TL	14/11/2018 - 22873	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 24 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	294000.00 TL	14/11/2018 - 22873	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 21 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	294000.00 TL	14/11/2018 - 22873	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 22 nolu Bağ Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	294000.00 TL	14/11/2018 - 22873	-

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



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler İçin Detaylı - Şifli var)

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

MÜŞAHİDİ BİLGİLERİ

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

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 293 0300 249
Mersis No : 9453 3023 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

İpotekli Kısmaddeğe Ilişkin Bilgiler

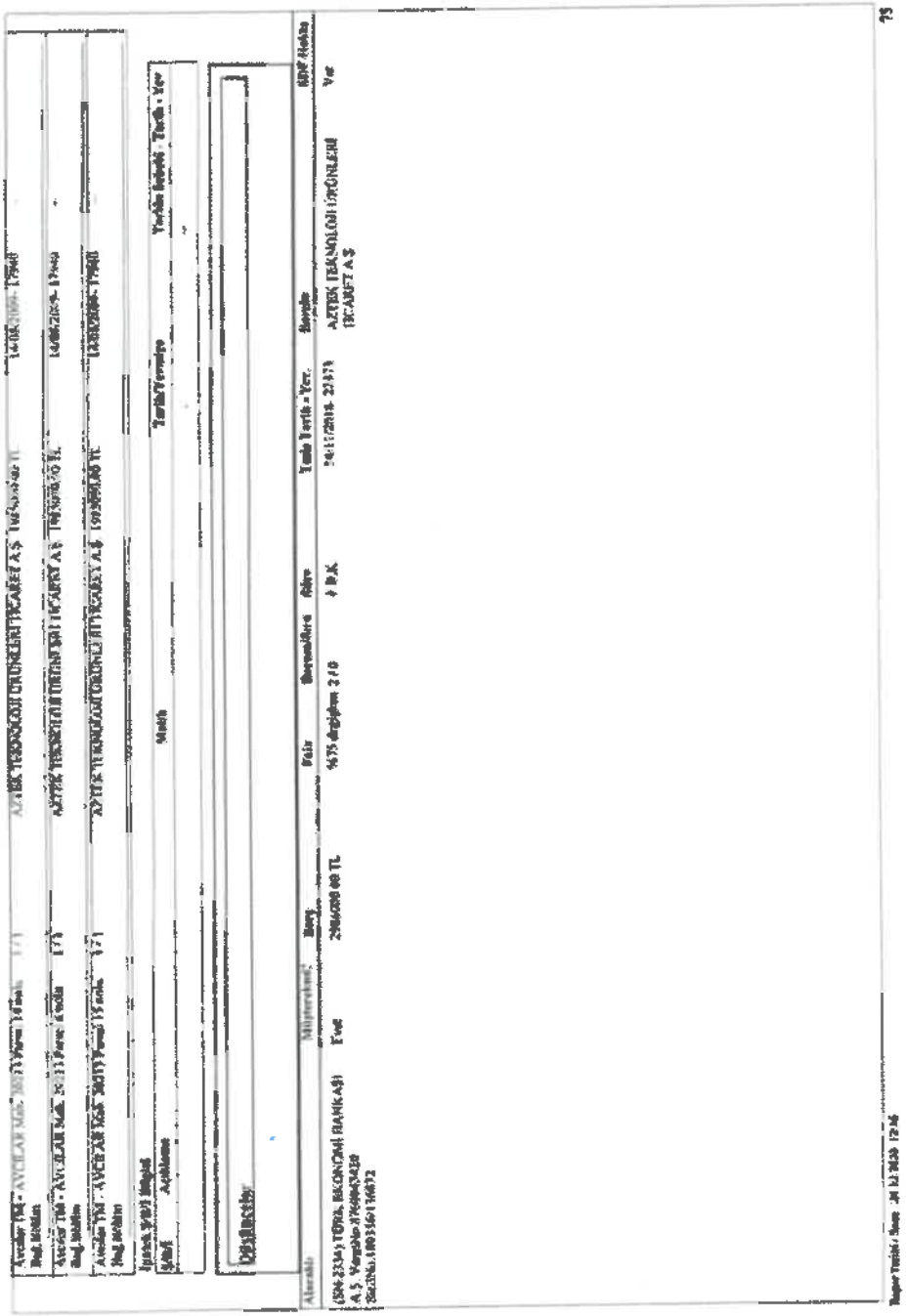
Tapusunu	Hisse Payı/Payda	Borçlu Hesap	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 65 nolu Bağımsız	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1983000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 67 nolu Bağımsız	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1983000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 69 nolu Bağımsız	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1983000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 59 nolu Bağımsız	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1983000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 60 nolu Bağımsız	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1983000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 62 nolu Bağımsız	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1983000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 63 nolu Bağımsız	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1983000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 64 nolu Bağımsız	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1983000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 56 nolu Bağımsız	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1983000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 57 nolu Bağımsız	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1983000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 58 nolu Bağımsız	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1983000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 53 nolu Bağımsız	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1983000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 54 nolu Bağımsız	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1983000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 55 nolu Bağımsız	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1983000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 50 nolu Bağımsız	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1983000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 27 nolu Bağımsız	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1983000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 28 nolu Bağımsız	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1983000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 21 nolu Bağımsız	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1983000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 22 nolu Bağımsız	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1983000.00 TL	14/08/2009- 17940	-

Rapor Tarihi / Saati : 24.12.2020 12:36

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak Sosko İş Merkezi A Blok Kat:6 34363 Osmanbey Şişli İstanbul
Web: www.somdegerleme.com
MERSİS NO: 0945000212400039
Mersis No: 0945000212400039

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

KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TIC. 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

İşyeriğin Kullanılmağa Ilişkin Bilgiler

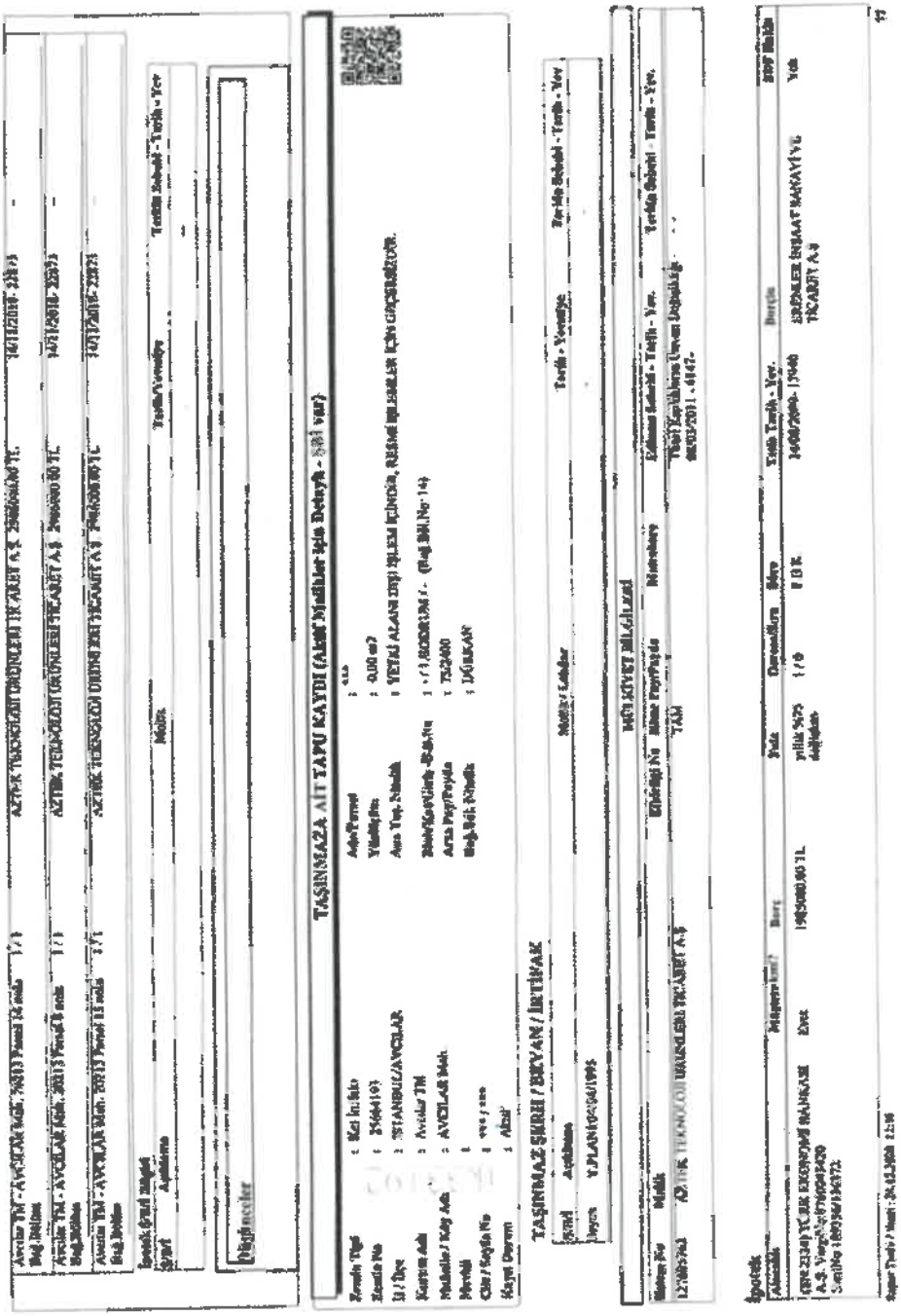
Tapusunu	Bilim Paylaşımlı	Kullanılan Alanlar	Mülkün Konumu	Tescil Tarihi - Yer.	Tescile Esas Belge - Tarih - Yer
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20613 Parsel 63 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2.900.000,00 TL	14/11/2016 - 23573	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20613 Parsel 67 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2.900.000,00 TL	14/11/2016 - 23573	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20613 Parsel 69 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2.900.000,00 TL	14/11/2016 - 23573	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20613 Parsel 59 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2.900.000,00 TL	14/11/2016 - 23573	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20613 Parsel 60 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2.900.000,00 TL	14/11/2016 - 23573	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20613 Parsel 62 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2.900.000,00 TL	14/11/2016 - 23573	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20613 Parsel 65 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2.900.000,00 TL	14/11/2016 - 23573	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20613 Parsel 64 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2.900.000,00 TL	14/11/2016 - 23573	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20613 Parsel 56 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2.900.000,00 TL	14/11/2016 - 23573	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20613 Parsel 57 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2.900.000,00 TL	14/11/2016 - 23573	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20613 Parsel 58 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2.900.000,00 TL	14/11/2016 - 23573	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20613 Parsel 61 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2.900.000,00 TL	14/11/2016 - 23573	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20613 Parsel 54 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2.900.000,00 TL	14/11/2016 - 23573	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20613 Parsel 55 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2.900.000,00 TL	14/11/2016 - 23573	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20613 Parsel 29 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2.900.000,00 TL	14/11/2016 - 23573	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20613 Parsel 27 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2.900.000,00 TL	14/11/2016 - 23573	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20613 Parsel 28 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2.900.000,00 TL	14/11/2016 - 23573	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20613 Parsel 31 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2.900.000,00 TL	14/11/2016 - 23573	-
Avcılar İlçe - AVCILAR Mah. 20613 Parsel 32 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	2.900.000,00 TL	14/11/2016 - 23573	-

Sayfa Toplamı Ekleri 24.12.2020 12:16

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

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



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Ana Mülkler İçin Detaylı - Sınırlı Var)

TAŞINMAZ ŞERHİ / BEYAN / İRTİFAK

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

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
Mecidiyeköy V.D. 9[illegible]
Mersis No : 9454-33[illegible]-8258

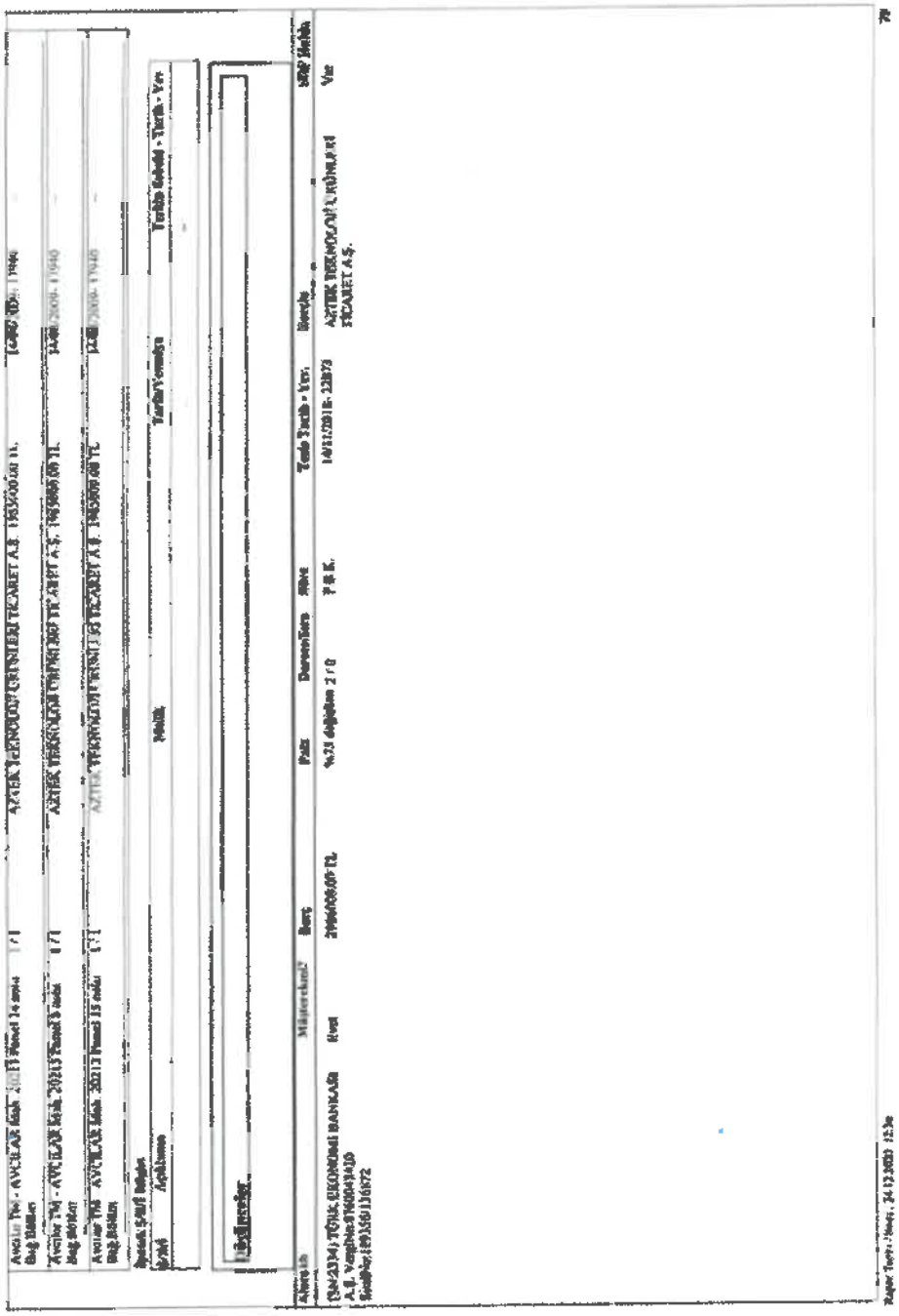
KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

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

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

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

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



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

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

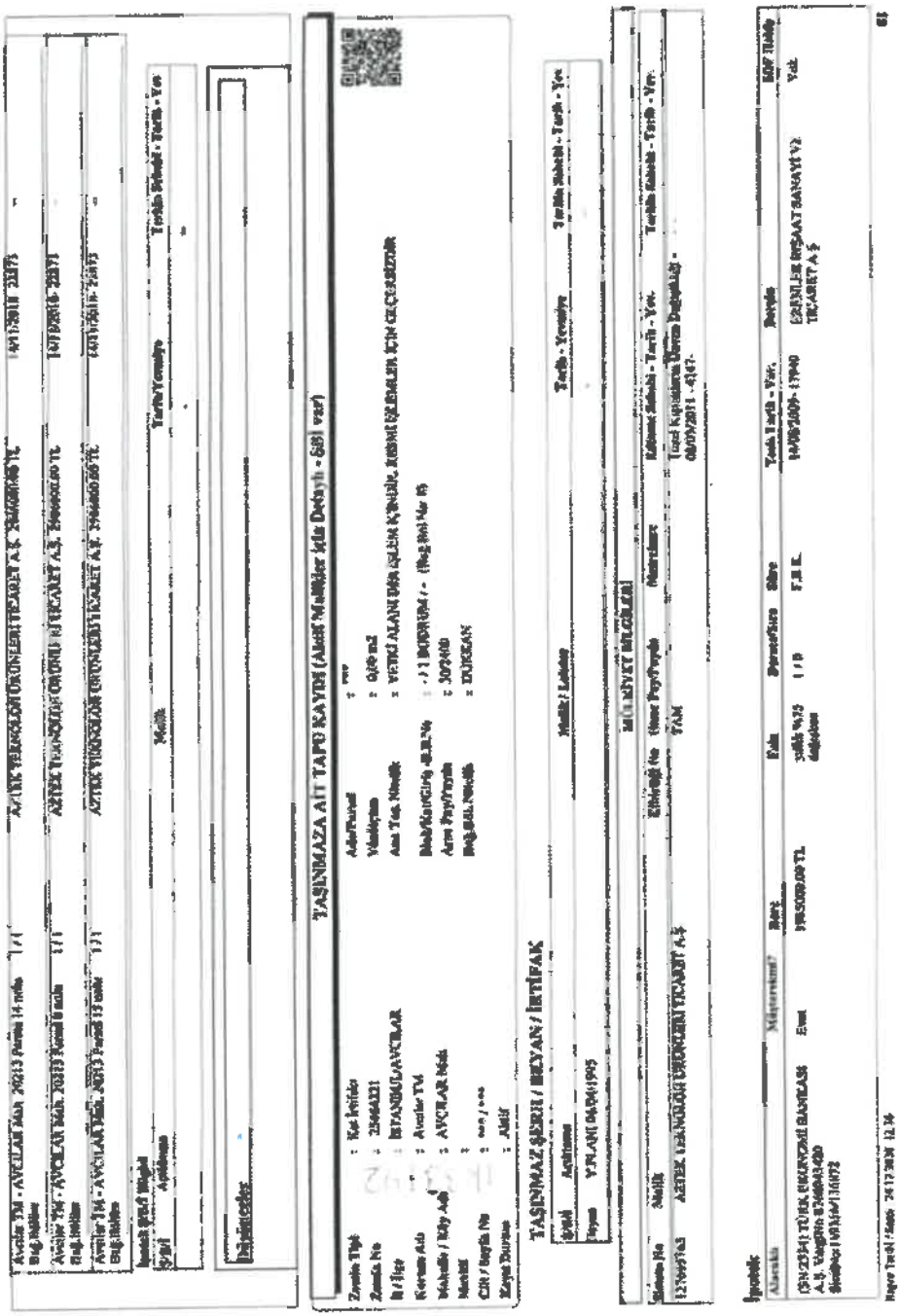
Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

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

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
Halaskargazi Cad. Ebekızı Sok. Sosko İş Merkezi
A Blok K:6 Osmanbey 34363 İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 8[illegible]0 249
Mersis No : 0464-0320-[illegible]24-8256

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

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



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Ahşap Mahallesi İçin Detaylı - Gizli vari)

Zemin Tipi	: Kat İrtifakı	Adet/Pursad	: [illegible]
Zemin No	: 2[illegible]4331	Yüzölçüm	: 0,[illegible] m2
İli / İlçe	: İSTANBUL/AVCILAR	Ana Taş. Niteliği	: YETİŞİ ALANI DAR İŞLEM KONULAN, KONUT İŞLEMLERİ İÇİN GEÇİRİLİR
Kurum Adı	: Avcılar TM	Bağımsız Böl. Nitelik	: - / 1 BODRUM / - (Reg.Dışı Nor 0)
Mahalle / Köy Adı	: AVCILAR Mah.	Arsa Payı/Payda	: 30[illegible]/100
Mevkii	:	Beyan Nitelik	: DUKKAN
CİN / Sayfa No	: [illegible] / [illegible]		
Kayıt Durumu	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERİFİ / BEYAN / İRTİFAK

Şeref	Açıklama	Nitelik / Kıymet	Tarih - Yevmiye	Terkin Nitelik - Tarih - Yev.
Beyan	V.PLANI 04/04/1995			

BİLİNMEYEN BİLGİLER

Sıranın No	Nitelik	Ehliyetli No	Hissesi Payı/Paydası	Nedenleri	Kaldırma Şekli - Tarih - Yev.	Terkin Şekli - Tarih - Yev.
1270[illegible]763	AZİZİE TİCARİ[illegible] TİCARET A.Ş	TAM			Tüzel Kişiyinin Tüm Dağıtılı - 08/04/2011 - 4147	

İpotek

Alacaklı	Müşterileri?	Borç	Faiz	Derecesi	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Durum	BAF Tüzüğü
(DENİZBANK) TÜRK EKONOMİ BANKASI A.Ş. Kayıtlı B3[illegible]4QD Sözleşme[illegible]/[illegible]	Evet	195[illegible]000 TL	Sabit %13 değişken	1 / 0	F.E.E.	14/06/2004 - 17940	(ERİŞİLER İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş	Yok

Rapor Tarihi / Saati: 24.12.2020 12:34

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

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
Mersis No : 9454[illegible]

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

İpotekte Kesinleşe Hisse Bilgisi

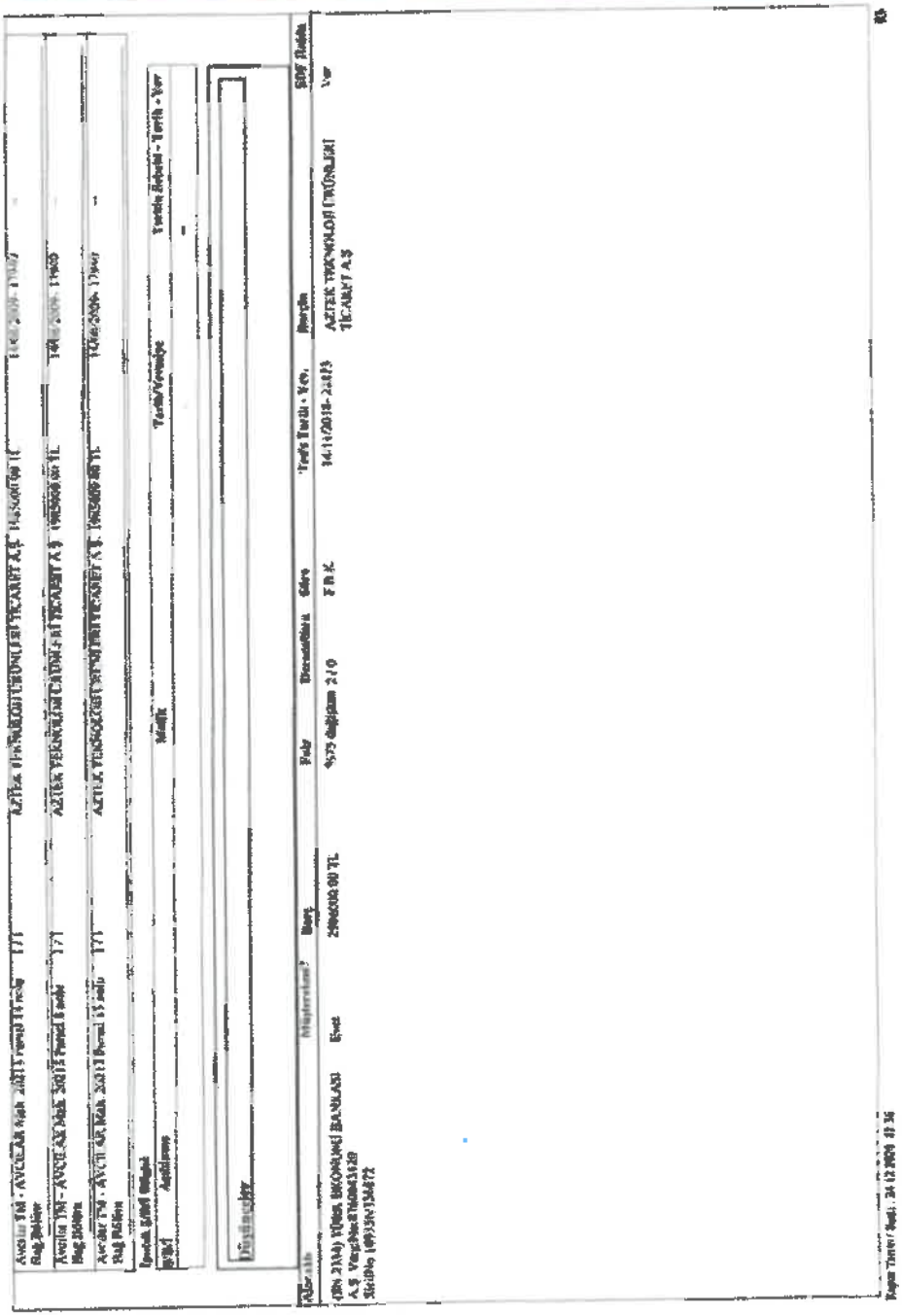
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 63 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1983000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 65 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1983000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 69 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1983000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 59 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1983000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 60 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1983000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 62 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1983000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 63 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1983000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 64 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1983000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 36 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1983000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 37 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1983000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 38 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1983000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 61 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1983000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 34 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1983000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 35 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1983000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 29 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1983000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 27 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1983000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 18 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1983000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 21 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1983000.00 TL	14/08/2009- 17940	-
Avcılar TM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 22 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1983000.00 TL	14/08/2009- 17940	-

SOM-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007
28.12..2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.
SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
Web: www.somdegerleme.com
Mec.diyeKG/ 7.0.5.0
Mersis No: 9454-4304-0000-0002

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

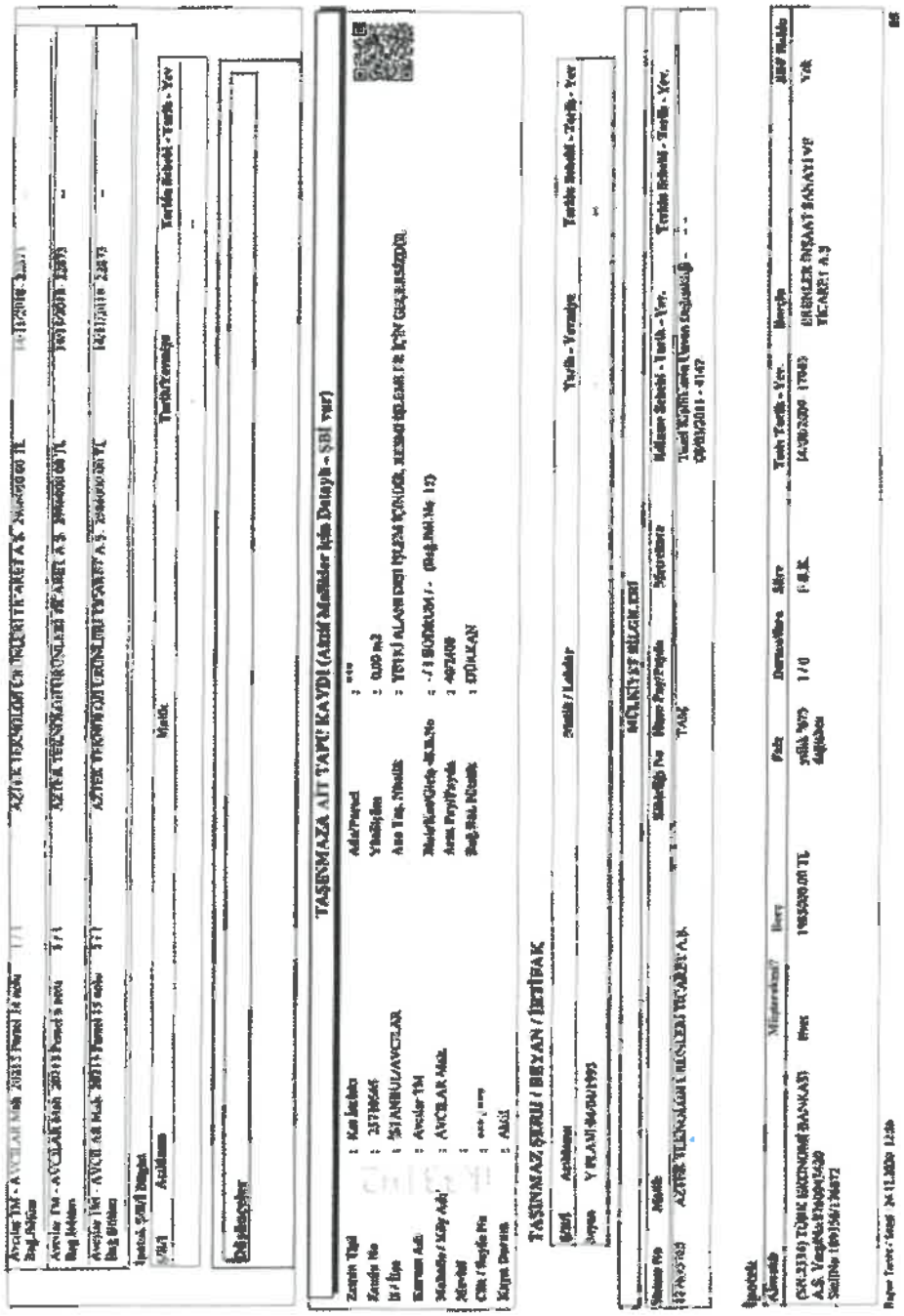
KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

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

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

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

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



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler İçin Detaylı - Şöbesi var)

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İPOTEK

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

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

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

Sporağlı Kısmıdağı Hisse Bilgisi

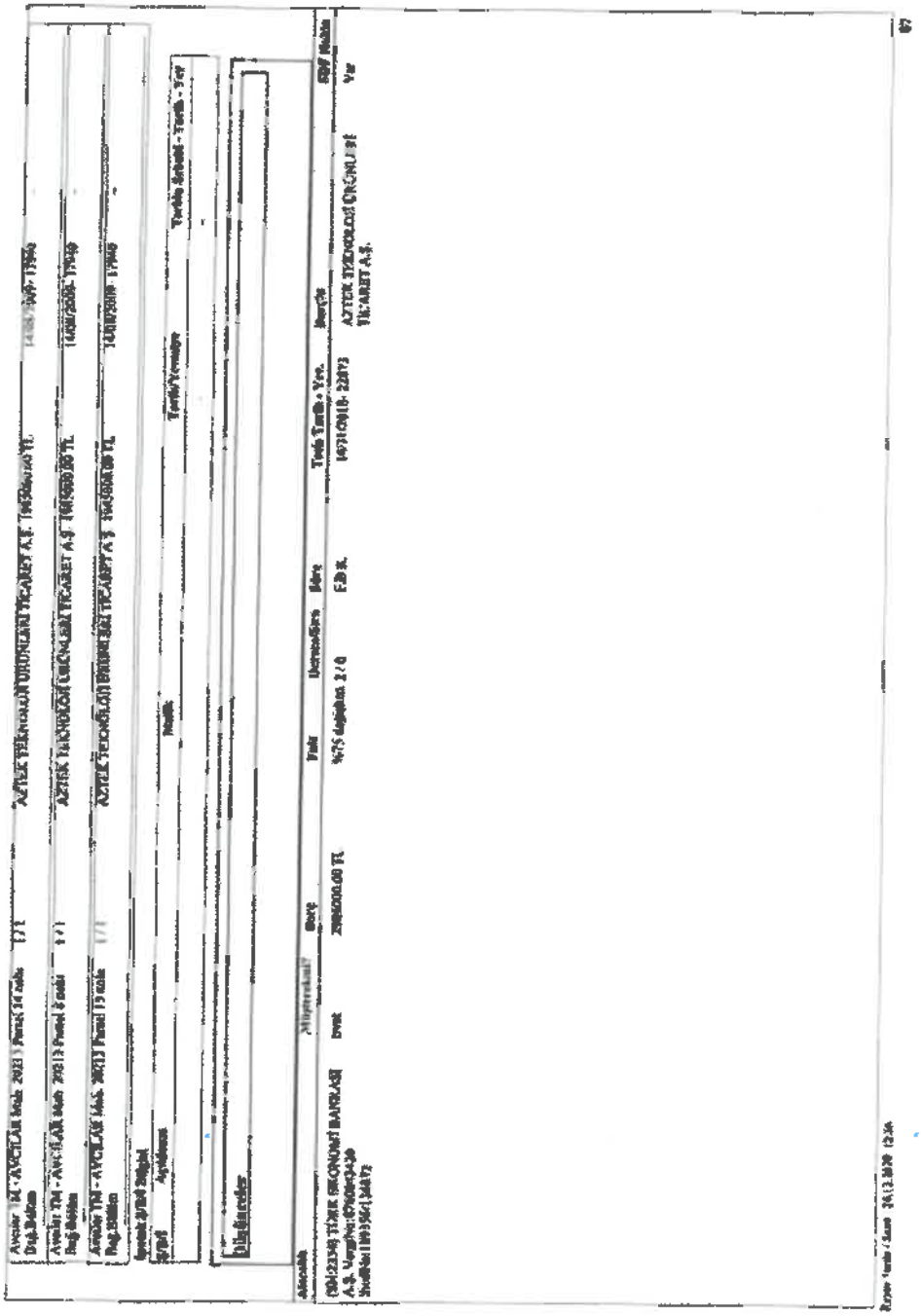
Taşınmaz	Hisse Payı/Payda	Sorgu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Ver.	Terkin Sebebi - Tarih - Ver
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 65 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1983000.00 TL	14/06/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 67 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1983000.00 TL	14/06/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 69 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1983000.00 TL	14/06/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 59 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1983000.00 TL	14/06/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 60 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1983000.00 TL	14/06/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 62 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1983000.00 TL	14/06/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 63 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1983000.00 TL	14/06/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 64 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1983000.00 TL	14/06/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 56 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1983000.00 TL	14/06/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 57 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1983000.00 TL	14/06/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 58 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1983000.00 TL	14/06/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 46 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1983000.00 TL	14/06/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 54 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1983000.00 TL	14/06/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 55 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1983000.00 TL	14/06/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 29 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1983000.00 TL	14/06/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 27 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1983000.00 TL	14/06/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 28 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1983000.00 TL	14/06/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 24 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1983000.00 TL	14/06/2009- 17940	-
Avcılar İM - AVCILAR Mah. 20213 Parsel 22 nolu Bağ.Bölüm	1/1	AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİCARET A.Ş.	1983000.00 TL	14/06/2009- 17940	-

Rapor Tarihi : 3m : 24.12.2020 11:36

SOM-2012-37871
Form-040 / Rev.7
PR-007
28.12..2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.
SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

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

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

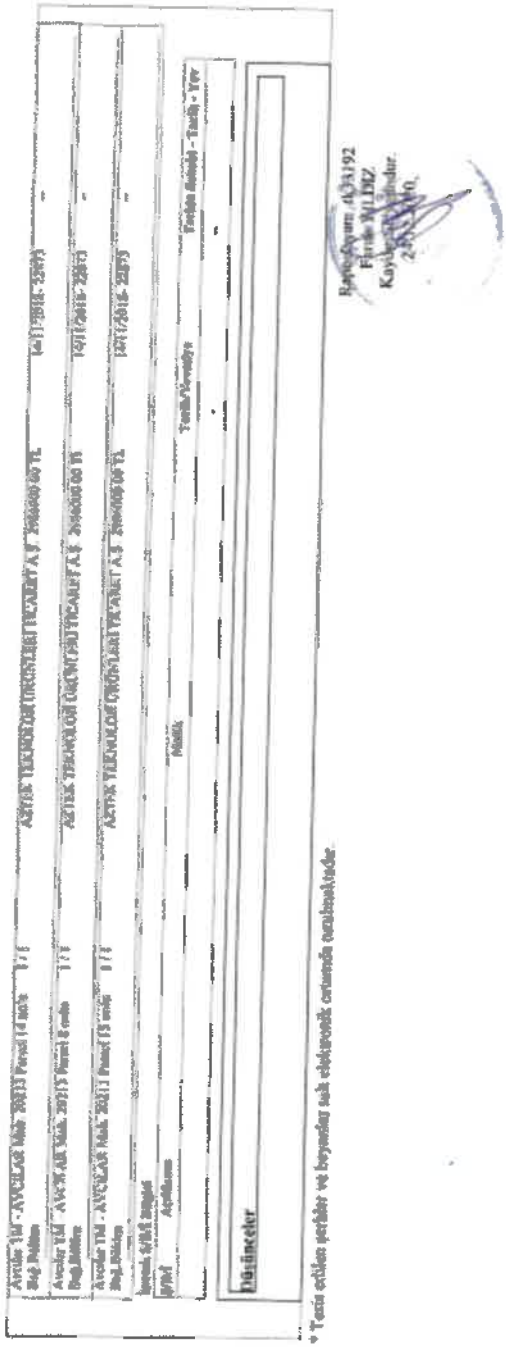
Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com

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

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

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



Düşünceler

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar sak elektronik ortamda sorgulanmıştır.

Rapor Tarih - Saat: 24.12.2020 12:46

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

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 599 0090 249
Mersis No : 9454-0233-0624-0059

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

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

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

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

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

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

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Mecidiyeköy V.D. 693 0000 249
Mersis No: 9454-3323-6624-8258

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

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

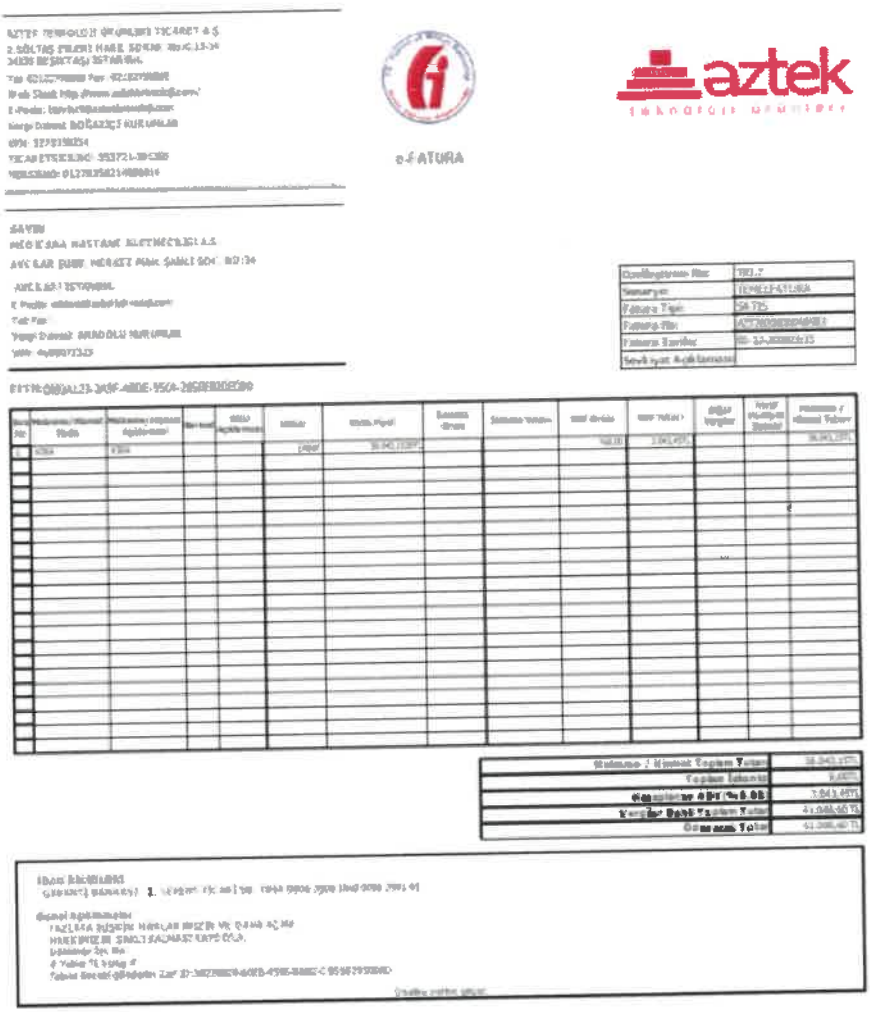
SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
28.12..2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

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

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

8.2. GAYRİMENKULE İLİŞKİN SÖZLEŞMELERİN (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ, HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) ÖRNEKLERİ

Aztek Teknoloji Ürünleri Tic. A.Ş.'nin Medicana Hastane İşletmeciliği A.Ş.'ye düzenlediği ve müşteriden temin edilen 01.12.2020 tarihli kiralama faturası aşağıdadır.



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

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

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

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

SPL

Tarih: [illegible] No: [illegible]

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kanunu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyete Ehliyetlenme İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (III-12[illegible]) uyarınca

Kazım AKKAYA

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent KANDOĞDU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuğa ERTUĞAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 01.10.2019 Belge No: 2019-01.1[illegible]

Sayın Kazım AKKAYA
(T.C. Kimlik No: 37[illegible]334 - Lisans No: 41[illegible])

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

Dorak KARŞI
Genel Sekreter

Ercan AYDOĞDU
Başkan

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih: [illegible] No: [illegible]

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyete Ehliyetlenme ve Uzmanlık ve Tüzel Kişiler İçin Lisanslama Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Fatma BÜYÜKBAŞ UMUT

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Ali ARKAN
GENEL SEKRETER

[illegible]
BİRİM BAŞKANI

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 01.10.2019 Belge No: 2019-01.2712

Sayın Fatma BÜYÜKBAŞ UMUT
(T.C. Kimlik No: 2[illegible]1378 - Lisans No: 4[illegible])

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

Dorak KARŞI
Genel Sekreter

Ercan AYDOĞDU
Başkan

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

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.
Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak Sosko İş Merkezi A Blok Kat:6 Şişli/İSTANBUL
Tel: +90 212 233 51 54 Fax: +90 212 231 91 39
Web: www.somdegerleme.com
Mecliyekoy V.D. 623 0000 249
Mersis No: 0623-0000-2490-0001

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

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

9. ÖZGEÇMİŞLER

Adı Soyadı : KAZIM AKKAYA
Mezun Olduğu Üniversite: Yıldız Teknik Üniversitesi (2009)
Olduğu Bölüm: Jeofizik Mühendisliği
SPK Sicil No.: 411103
Değerleme Sektöründe İşe Başlama Tarihi: 1/1/2011

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

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

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

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

10. UYGUNLUK BEYANI

✓ *Bu raporda bulunan ifadelerin gerçek ve doğru olduğunu,*

✓ *Bu değerleme raporunda sunulan verilerin Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,*

✓ *Bu değerleme çalışmasını hazırlamaya yeterli mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu,*

✓ *Değerlemesi yapılan mülkün konumu ve türü hakkında daha önceden deneyimli olduğumuzu,*

✓ *Bu rapora konu olan gayrimenkulleri Değerleme Uzmanının şahsen yerinde incelediğini,*

✓ *Bu raporun hazırlanmasında, raporda belirtilenler dışında hiç kimsenin mesleki bir yardımda bulunmadığını,*

✓ *Bilgi ve belgelerini ilgili kurumlardan temin ederek incelediğimizi ve tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerimiz ve fikirlerimiz doğrultusunda yorumladığımızı,*

✓ *Analizlerimizin ve sonuçlarımızın sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,*

✓ *Bu değerleme raporunun, gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi/kurum/kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlandığını,*

✓ *Değerleme uzmanının değerleme konusunu mülklerle herhangi bir ilgisi olmadığını,*

✓ *Değerleme çalışmasının hazırlandığı müşteri ile kurumsal veya bireysel herhangi bir çıkar çatışması bulunmadığını,*

✓ *Bu raporun konusu olan gayrimenkullerin mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edeceklere, mülkü kiralamak isteyenlerle güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimizin bulunmadığını,*

✓ *Bu görevin tamamlanması için aldığımız hizmet bedelinin değer takdirinin miktarına, öngörülen bir sonucun elde edilmesine, değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesi konularına bağlı olmadığını,*

✓ *Bu raporun şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerleme mesleğinin etik ve ahlaki kurallarına ve performans standartlarına bağlı kalınarak hazırlandığını*

✓ *Bu raporda ortaya konulan yorum ve kanaatlerin çalışma tarihinde, rapor içeriğinde ifade edilen gayrimenkulün bizzat ziyaret edilerek, incelenmesi ve gözlenmesi üzerine oluşturulduğunu, SOM Değerleme A.Ş. Değerleme uzmanlarının, işbu çalışma teslim edildikten sonra mülke yapılan eklentiler vb. proje değişikliklerinden kaynaklanabilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen yorum ve kanaatleri etkilemesinden dolayı sorumluluk taşımadığını*

doğrular, bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 531 0 [illegible]
Mersis No : 0 [illegible]

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

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

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 değerleme 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 değerleme 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, değerleme tarihi itibarıyla kiralanması 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 fiyattır.

Yatırım Değeri/Bedeli

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

Sinerji Değeri

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, 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

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

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

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 değerleme yaklaşımı bulunmaktadır. UDES-2017'ye göre değerleme yaklaşımları aşağıdaki gibi tanımlanmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

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 değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) İkame Maliyeti Yöntemi:

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

(b) Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi:

Gösterge niteliğindeki değerin 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 değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.

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

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

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

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

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

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

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 değerleme 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

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

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

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 değerin 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:

(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretip üretmeyeceği dikkate alınır.

KİRA 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

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

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, değerleme 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.

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

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ
Web: www.som-degerleme.com
Mecidiyeköy VD
Mersis No :