

AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİC. AŞ.

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

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

(APPRAISAL REPORT)

SOM-2112-38417

İSTANBUL, 24.01.2022

20

İstanbul, 24.01.2022

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

Konu : Değerleme Raporu SOM-2112-38417

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

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

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

Saygılarımızla,

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatma BÜYÜKBAŞ UMUT
Genel Müdür Yrd.



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

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

İÇİNDEKİLER

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

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

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

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

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



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

KABULLER VE KISITLAMALAR - GİRİŞ

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

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

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

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

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

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

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

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

GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

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

- ✓ Değerleme konusu taşınmazların hastane içinde yer alması ve Covid 19 salgını nedeniyle incelemeler mülk sahibinin de talebi ile dışarıdan yapılmış olup taşınmazlar yerinde içeriden incelenememiştir ve yerinde iç mekan özellikleri tespit edilememiştir.
- ✓ Değerleme konusu 8, 14, 15, 21, 22, 27, 28, 29 b.b. no.lu dükkan ve 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 67 ve 69 b.b. no.lu büro nitelikli taşınmazlar iskan belgesine göre tek bağımsız bölümlü hastane içinde yer almaktadır. Tapuya tescil edilmiş olan yapı ise 69 adet bağımsız bölümlü yapıdır. Hastane kullanımına ilişkin proje tapuya tescil edilmemiştir. Söz konusu projenin tapuya tescil edilmesi ve cins tahsisinin hastane olarak değiştirilmesi durumunda mülkün 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, değerlendirme konusu taşınmazların tapuda devrine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.
- ✓ Mevcut kullanımının tek bağımsız bölümlü hastane olması nedeniyle gelir potansiyeline bağlı olarak yatırımcılar için cazip olmakla birlikte nihayi kullanıcılar için bağımsız kullanımı kısıtlı olup alıcısı az olabilecektir bu nedenle satış kaabiliyeti alıcısı az olarak nitelendirilmiştir.

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

REAL ESTATE APPRAISAL REPORT

1. RAPOR BİLGİLERİ

(INFORMATION ABOUT REPORT)

1.1. RAPORUN TARİHİ

24.01.2022

1.2. RAPORUN NUMARASI

SOM-2112-38417

1.3. RAPORU HAZIRLAYAN/LAR – DEĞERLEMEYİ GERÇEKLEŞTİREN/LER

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

1.4. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ ADI SOYADI

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

1.5. DEĞERLEME TARİHİ

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

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

1.6. DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH VE NUMARASI

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

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

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

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

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

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

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

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

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. KURULUŞUN UNVANI VE ADRESİ

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

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

www.somdegerleme.com – info@somdegerleme.com

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

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

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

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

Müşterinin iletişim bilgileri aşağıdadır.

Tel: 0850 255 06 20



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

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

Bu başlık altında gayrimenkulün yasal durumuna ilişkin bilgilere yer verilmiştir.

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

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

3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU

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

Detaylar için 4.1.3 başlığına bakınız.

3.1.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI

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

3.1.3. TAPU KAYITLARI

UAVT KODU

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

ANA TAŞINMAZ BİLGİLERİ (Main Property Information)

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

BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ
(Independent Section Information)

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

YASAL KISITLAMALAR
(Legal Restrictions)

*Takis kayıtlarında ada parsel ve yüzölçümü hanesi yazılmamıştır.

TABLO 1

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



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

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

05.01.2022 tarihinde ve saat 14:05 itibarıyla 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 DERECESESİ	: 1/0	SERBEST DERECEDEDEN İSTİFADE HAKKI	: Yok

İPOTEK BİLGİLERİ - 2

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

DİĞER BİLGİLER

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



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

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

3.1.4. PLAN, PROJE, RUHSAT ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI

YAPI İZİN BELGESİ
(Yeni, İlave, Tadilat İnşaatı İçin Geçerlidir)
RUHSATNAME

Çift No.
Sayfa No.

K.ÇEKMECE BELEDİYESİ
Şh. Md. Gü.
BU YAPI İZİN BELGESİ (Yapı Ruhsatı)
benzer YAPI YERİNDE BULUNDURULACAKTIR. T.Ş.E. STANDARTLARINA UYGUN OLARAK YAPILACAKTIR.

BÖLÜM : I- Yapının yeri (Adresli): 992/2608

Semt, Mahallesi: AYÇILAR-MERKEZİ MAHALLESİ
Bölge, Blok, Kat, Yeri: ...
Kilometre: 27 Adı: ... Parsel: 20213

BÖLÜM : II- Yapının sahibi ve fenni sorumlusu:

A. Yapı sahibi: Adı, Soyadı: ...
İmza: ...
B. Yapı inşaatı: Adı, Soyadı: ...
İmza: ...

BÖLÜM : III- İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı:

1. Yeni yapı için veriliyor: ☐ KOT
2. Kur yapı yapılar için veriliyor: ☐
3. Tadilat için: ☐ 4. Tadilat için veriliyor: ☐
5. Buhar duman için veriliyor: ☐

BÖLÜM : V

Proje Adı	TARİHİ	Notu	Belge Adı	TARİHİ	Notu
1. Proje	12.9.1991/3385		Yapı		
2. Proje	9.8.1991/178		Çap		
3. Proje	1.8.1991/178		Röportaj		
4. Proje			Kon. Raporu		
5. Proje			İnşaat		

BÖLÜM : VII- Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü:

İnşaat Amacı	Yüzölçümü (m²)	Kullanma Amacı	Yüzölçümü (m²)	KOT
1. Apartman	1227m²	7. İstasyon		
2. Depo	3404m²	8. Sınır		
3. Depo	1500m²	9. Otul. Mülk		
4. Depo	1500m²	10. Lokan.		
5. Depo	1500m²	11. Huzurevi		
6. Depo	1500m²	12. Otul. Corni		
7. Depo	1500m²	13. Rıhtım Dışı		
8. Depo	1500m²	TOPLAM	6331m²	

BÖLÜM : VIII- Belediye geliri ve gerekli açıklama:

Gelir türü	Bedeli	Notu
1. İnşaat Vergisi	12.178.394	
2. İnşaat Vergisi	12.178.394	
3. İnşaat Vergisi	12.178.394	
4. İnşaat Vergisi	12.178.394	
5. İnşaat Vergisi	12.178.394	
6. İnşaat Vergisi	12.178.394	
7. İnşaat Vergisi	12.178.394	
8. İnşaat Vergisi	12.178.394	
9. İnşaat Vergisi	12.178.394	
10. İnşaat Vergisi	12.178.394	
11. İnşaat Vergisi	12.178.394	
12. İnşaat Vergisi	12.178.394	
13. İnşaat Vergisi	12.178.394	
14. İnşaat Vergisi	12.178.394	
15. İnşaat Vergisi	12.178.394	
16. İnşaat Vergisi	12.178.394	
17. İnşaat Vergisi	12.178.394	
18. İnşaat Vergisi	12.178.394	
19. İnşaat Vergisi	12.178.394	
20. İnşaat Vergisi	12.178.394	
21. İnşaat Vergisi	12.178.394	
22. İnşaat Vergisi	12.178.394	
23. İnşaat Vergisi	12.178.394	
24. İnşaat Vergisi	12.178.394	
25. İnşaat Vergisi	12.178.394	
26. İnşaat Vergisi	12.178.394	
27. İnşaat Vergisi	12.178.394	
28. İnşaat Vergisi	12.178.394	
29. İnşaat Vergisi	12.178.394	
30. İnşaat Vergisi	12.178.394	
31. İnşaat Vergisi	12.178.394	
32. İnşaat Vergisi	12.178.394	
33. İnşaat Vergisi	12.178.394	
34. İnşaat Vergisi	12.178.394	
35. İnşaat Vergisi	12.178.394	
36. İnşaat Vergisi	12.178.394	
37. İnşaat Vergisi	12.178.394	
38. İnşaat Vergisi	12.178.394	
39. İnşaat Vergisi	12.178.394	
40. İnşaat Vergisi	12.178.394	
41. İnşaat Vergisi	12.178.394	
42. İnşaat Vergisi	12.178.394	
43. İnşaat Vergisi	12.178.394	
44. İnşaat Vergisi	12.178.394	
45. İnşaat Vergisi	12.178.394	
46. İnşaat Vergisi	12.178.394	
47. İnşaat Vergisi	12.178.394	
48. İnşaat Vergisi	12.178.394	
49. İnşaat Vergisi	12.178.394	
50. İnşaat Vergisi	12.178.394	
51. İnşaat Vergisi	12.178.394	
52. İnşaat Vergisi	12.178.394	
53. İnşaat Vergisi	12.178.394	
54. İnşaat Vergisi	12.178.394	
55. İnşaat Vergisi	12.178.394	
56. İnşaat Vergisi	12.178.394	
57. İnşaat Vergisi	12.178.394	
58. İnşaat Vergisi	12.178.394	
59. İnşaat Vergisi	12.178.394	
60. İnşaat Vergisi	12.178.394	
61. İnşaat Vergisi	12.178.394	
62. İnşaat Vergisi	12.178.394	
63. İnşaat Vergisi	12.178.394	
64. İnşaat Vergisi	12.178.394	
65. İnşaat Vergisi	12.178.394	
66. İnşaat Vergisi	12.178.394	
67. İnşaat Vergisi	12.178.394	
68. İnşaat Vergisi	12.178.394	
69. İnşaat Vergisi	12.178.394	
70. İnşaat Vergisi	12.178.394	
71. İnşaat Vergisi	12.178.394	
72. İnşaat Vergisi	12.178.394	
73. İnşaat Vergisi	12.178.394	
74. İnşaat Vergisi	12.178.394	
75. İnşaat Vergisi	12.178.394	
76. İnşaat Vergisi	12.178.394	
77. İnşaat Vergisi	12.178.394	
78. İnşaat Vergisi	12.178.394	
79. İnşaat Vergisi	12.178.394	
80. İnşaat Vergisi	12.178.394	
81. İnşaat Vergisi	12.178.394	
82. İnşaat Vergisi	12.178.394	
83. İnşaat Vergisi	12.178.394	
84. İnşaat Vergisi	12.178.394	
85. İnşaat Vergisi	12.178.394	
86. İnşaat Vergisi	12.178.394	
87. İnşaat Vergisi	12.178.394	
88. İnşaat Vergisi	12.178.394	
89. İnşaat Vergisi	12.178.394	
90. İnşaat Vergisi	12.178.394	
91. İnşaat Vergisi	12.178.394	
92. İnşaat Vergisi	12.178.394	
93. İnşaat Vergisi	12.178.394	
94. İnşaat Vergisi	12.178.394	
95. İnşaat Vergisi	12.178.394	
96. İnşaat Vergisi	12.178.394	
97. İnşaat Vergisi	12.178.394	
98. İnşaat Vergisi	12.178.394	
99. İnşaat Vergisi	12.178.394	
100. İnşaat Vergisi	12.178.394	

SOM-2112-38417

Form-040 / Rev.7

PR-007

VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

Halaskargazi Cad. Ebekızı Sk. Sosko

Blok K:6 Osmanbey, Şişli / İSTANBUL

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

Web: www.somdegerleme.com

Mecidiyeköy V.D. 893 0000 249

Mersis No : 9454-3922-8934-0000-0000-0000-0000-0000-0000-0000

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

30.12.2021 Tarihinde SOM-2112-38417-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

Page 14 of 175



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

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

NOT: Otoparklar ada içi otoparktan sağlandığından
iskan safhasında aranmayacaktır.

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

Süreyya ULGER Püsün HALLAÇ Muhlis YARLIĞAŞ S. Zeki AKTAŞ M. Emin ÖZTÜRK
Ruh. M. Teknik El. İmar Şefi İmar Müdürü

Erkan Özmer



Y. M. Mimar

Ada Sicil. 17370

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

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

Süreyya Özmer

TADİLAT İÇİNDİR.

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

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



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

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

T.C.
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
AVCILAR
İmar Müdürlüğü

Sayı : 95/5634

Yapı Sahibi
Müracaat Tarihi : 18.10.1995
Muayene Tarihi : 18.10.1995

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapının Adresi	Pafia	Ada	Parsel	Tes. Pro. tasdik tarih ve sayısı	Mim. Pro. tasdi tarih ve sayısı	Yapı ruhsatı tarih ve sayısı
MERKEZ MAH.	27	-	20213	18.10.1995 30058	9.9.1991 91/3385 22.12.1993 93/9004 25.4.1994 94/2555 17.10.1995 95/5616	13.9.1991 5-24 22.12.1993 5-24 21.2.1995 5-24 17.10.1995 5-24

H=18,50mt.irtifada yukarıda adresi yazılı yerde 3.BODRUM+2.BODRUM+1.BODRUM+ZEMİN+5 NORMAL katlı yapının ÜZEL HASTAHANE olarak tamamlandığına dair rapordur.

YAPI TEK BACIMSIZ BÖLÜMDEN İBARETTİR.

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

Yukarıda açık adresi yazılı yapının mahallinde yapılan kontrolunda İmar mevzuatına uygun olduğu görülmüştür.

İmar Kanunu'nun 16. maddesine ve Belediye Teknik Talimatnamesine göre yaptığı mahallen tetkik eden Fen Sağlık mensubu memurlar:

Fen Elemanları
Tek El.
F. SEVİNG MUTLUGÜN
7.11.1995

MUSEVİN AYDOS
8.11.1995

Sabit Elman
8.11.1995

İzbu rapor 18.10.1995 tarih 95/5634 sayılı yapı kontrol raporu ile
tınaden tanzim olunmuştur.

İskan Büro Şefi
BİLAL ÇELİKTAN

Müdür Muavini
SALİM AKI ALPAŞ
8.11.1995

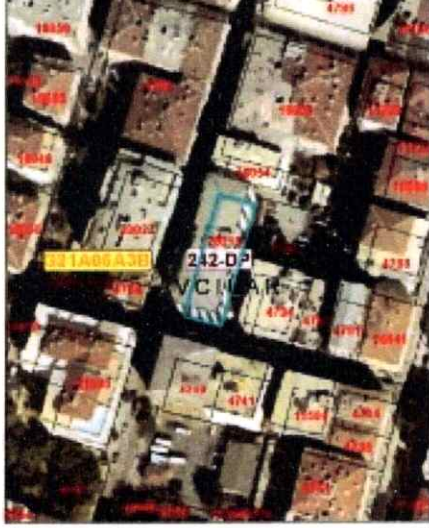
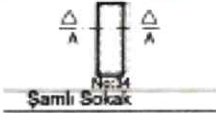
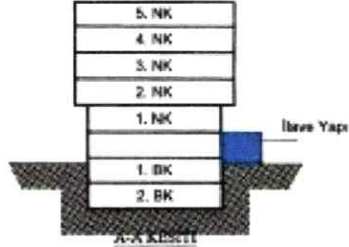
8.11.1995

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

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

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

Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sok. Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6, 34363, Osmanbey, Şişli / İSTANBUL
Tel: 0212 233 51 54 - 233 52 54
Web: www.somdegerleme.com
Mecidiyeköy V.D. 893 0000 249
Mersis No : 9454-3323-8624-8258

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR MÜDÜRLÜĞÜ				5216 SAYILI YASAYA GÖRE DÜZENLENEN ARAZİ ÇALIŞMASI TESPİT FORMU	
İLÇE	AVCILAR		MAL SAHİBİ		
ADRES	MERKEZ MAHALLESİ Şamlı Sokak No:34		YÜKLENİCİ		
PAFTA	27		YAPI DENETİMİ		
ADA	0	X :	RUHSAT TAR.	RUHSAT	GÖRÜLDÜ ☐ TAREHİ (NO)
PARSEL	20213	Y :	VAR : ☐ YOK : ☒	PROJE	GÖRÜLDÜ ☐ TAREHİ (NO)
YAPININ DURUMU: Söz konusu yerde yapılan mahallen tetkikle 2BK+ZK+5NK seviyesindeki yapının zemin katına ilave 4 x 35 metre ebatlarında imalat yapıldığı tespit edilmiştir.					
					
					
5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 11. maddesi uyarınca tetkik edilerek ilave yapıların tespit yapılmıştır. Tanımlanan bir nesnet Avcılar Belediyesi Başkanlığına gönderilerek yasal işlemlerin yapılması ve neticesinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın bilgi verilmesi gerekmektedir olup bu işlemlerin tamamlanması halinde ve inceleme sonucu.					
Teknik Eleman Ferhat TABAK İnşaat Mühendisi			Tarih 14.09.2010		
Teknik Eleman Şenife KORKMAZ İnşaat Mühendisi			Tarih 14.09.2010		



T.C.
AVCILAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü

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

30.12.2021

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

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

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

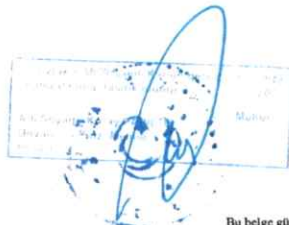
İmar işlem dosyası incelendiğinde söz konusu yerde bulunan yapıya düzenlenen yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinin mevcut olduğu görülmüş olup yazımız ekinde tarafınıza sunulmuştur.

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

Bilgilerinize arz ederim.

Suat EKTİREN
İmar ve Şehircilik Müdürü

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



Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

[R:2460163]

Doğrulama Kodu : 35023

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

Ambarlı Mah. Namı Süleymanoğlu Sok No 10 Avcılar / İSTANBUL

Bilgi için Dilek ALBAYRAK

Telefon No: 444 69 89

Faks No:

Kep Adresi: avcilarbelediyesi@hs01.kep.tr

Peyzaj Mimarı

e-Posta: imar@avcilar.bel.tr

İnternet Adresi: www.avcilar.bel.tr

