

**AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİC. AŞ.**

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

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

**(APPRAISAL REPORT)**

**SOM-2012-37871**

**İSTANBUL, 25.01.2021**

**19** *Yıl*

İstanbul, 25.01.2021

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

Konu : Değerleme Raporu SOM-2012-37871

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

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

| Kat          | B.B. No | Alan (m <sup>2</sup> ) | BB Niteliği ve Eklentileri | Takdir Edilen Satış Değeri (TL) | Kat | B.B. No | Alan (m <sup>2</sup> ) | 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.

## İÇİNDEKİLER

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

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

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

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

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

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



## GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

- ✓ Mülkün, üzerindeki alacak, haciz, ipotek, irtifak hakları vb. haklar nedeni ile pazarlanmasında bir engel olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek değer takdir yapılmıştır.
- ✓ Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir. Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- ✓ Mülk sahiplerinin ve potansiyel alıcıların, akılcı hareket edecekleri varsayılmıştır.
- ✓ Değerleme uzmanı toplanan verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır.
- ✓ Kullanılan harita, şekil ve çizimler; ölçekli olmayıp, sadece rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır.
- ✓ Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- ✓ Projeksiyonlar, dengeli bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Ancak projeksiyonlar, değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- ✓ Değerleme uzmanı, mülk üzerinde veya yakınında bulunan tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak maddelerin var olmadığı öngörülür.
- ✓ Konu mülk ile ilgili zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, değerlendirme uzmanının ihtisası olmayıp, konu ile ilgili detaylı araştırma yapılmamıştır. Yerinde yapılan gözlemlerde, herhangi bir zemin kirliliği sorunu ve çevreye olumsuz etkisi tespit edilmemiştir.
- ✓ Detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Mülkün, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- ✓ Değerleme konusu taşınmazların hastane içinde yer alması ve Covid 19 salgını nedeniyle incelemeler mülk sahibinin de talebi ile dışarıdan yapılmış olup taşınmazlar yerinde içeriden incelenememiştir ve yerinde iç mekan özellikleri tespit edilememiştir.

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

## TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

REAL ESTATE APPRAISAL REPORT

### 1. RAPOR BİLGİLERİ

(INFORMATION ABOUT REPORT)

#### 1.1. RAPORUN TARİHİ

20.01.2021

#### 1.2. RAPORUN NUMARASI

SOM-2012-37871

#### 1.3. RAPORU HAZIRLAYAN/LAR – DEĞERLEMİYİ GERÇEKLEŞTİREN/LER

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

#### 1.4. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ ADI SOYADI

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

#### 1.5. DEĞERLEME TARİHİ

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

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

#### 1.6. DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH VE NUMARASI

Bu 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 rağmen müşteri talebi üzerine, Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliği"nin (III-62.3) 1.inci maddesi kapsamında Uluslararası Değerleme Standartları (IVS-UDES) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

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

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



Page 8 of 183



### 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

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

**BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ**  
(Independent Section Information)

|                      |                     |                  |                     |
|----------------------|---------------------|------------------|---------------------|
| <b>MÜLKİYET TÜRÜ</b> | : Kat İrtifakı      | <b>BLOK NO</b>   | : Tablo 1'e Bakınız |
| <b>PROJE NO</b>      | : -                 | <b>KAT</b>       | : Tablo 1'e Bakınız |
| <b>BÖLÜM NO</b>      | : Tablo 1'e Bakınız | <b>ARSA PAYI</b> | : Tablo 1'e Bakınız |
| <b>SAHİBİ</b>        | : Tablo 1'e Bakınız | <b>NİTELİĞİ</b>  | : 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<br>ve<br>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     |

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

#### İPOTEK BİLGİLERİ - 1

|                   |                             |                                       |                  |
|-------------------|-----------------------------|---------------------------------------|------------------|
| KURUM ADI         | :Türk Ekonomik Bankası A.Ş. | İPOTEK TUTARI                         | :1.985.000,00 TL |
| İPOTEK TARİHİ     | :14.08.2009 17940           | İPOTEK SÜRESİ                         | :F.B.K.          |
| İPOTEK DERECESESİ | :1/0                        | SERBEST DERECEDEDEN<br>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<br>İSTİFADE HAKKI | : Var            |

#### DİĞER BİLGİLER

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



### 3.1.4. PLAN, PROJE, RUHSAT ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI

[illegible]

Erkan Özmen  
Y. Mimar  
Oda Sicil. 17370

**NOT:**Otoparklar ada içi otoparktan sağlandığından  
iskan safhasında aranmayacaktır.

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

Süreyya ÜLGER R. Mimar  
Fusun HALIACI Teknik Mimar  
Muhlis YARLIGAS R. Mimar  
S. Zeki AKTAS R. Mimar  
M. Emin ÖZTÜRK R. Mimar

Erkan Özmen



Y. Mimar

Oda Sicil. 17370

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

İ. FERKİTAS R. Mimar

HÜSEYİN AYDOS R. Mimar

BİLAL ÖZTAN R. Mimar

SALİH ZEKİ AKTAS R. Mimar

M. Emin ÖZTÜRK R. Mimar

Sabuni Özmen

Y. Mimar

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.

İ. FERKİTAS R. Mimar

FAHUK BÜGE R. Mimar

BİLAL ÖZTAN R. Mimar

S. ZEKİ AKTAS R. Mimar

M. Emin ÖZTÜRK R. Mimar





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

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

## YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

| Yapının Adresi | Pafta | Ada | Parcel | Tes. Pro. tasdik<br>tarih ve sayısı | Mim. Pro. tasdi<br>tarih ve sayısı                                                            | Yapı ruhsatı<br>tarih ve sayısı                                                    |
|----------------|-------|-----|--------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| İMAREZ MAH.    | 27    | -   | 20213  | 18.10.1995<br>30058                 | 9.9.1991<br>91/3385<br>22.12.1993<br>93/9004<br>25.4.1994<br>94/2555<br>17.10.1995<br>95/5616 | 13.7.1991<br>5-26<br>22.12.1993<br>5-26<br>21.2.1995<br>5-26<br>17.10.1995<br>5-26 |

H=18.50mt.irtifada yukarıda adresi yazılı yerde 3.BODUM+2.BODUM+1.BODUM+ZEMİN+5 NORMAL katlı yapının ÖZEL HASTAHANE olarak tamamlanmışna dair rapordur.  
YAPI TEK BACIRSIZ BÖLÜMDEN İBARETTİR.

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

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

Tek El.  
F.ŞEVİN MUTLUĞUN  
Fen Elemanları  
MUTLUĞUN  
Sabit  
Sabit

İşbu rapor 18.10.1995 tarih 95/5634 sayılı yapı kontrol raporundan tanzim olmuştur.

İskan Büro Şefi  
BİLAL MUTLUĞUN

Müdür Muavini  
SALİM FERTİ MURAT

**İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**İMAR MÜDÜRLÜĞÜ**

5316 SAYILI YASAYA GÖRE DÜZENLENEN  
ARAZİ ÇALIŞMASI TESPİT FORMU

|               |                                           |                 |            |                                                                                           |                |                                                                                                  |                    |
|---------------|-------------------------------------------|-----------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>İLÇE</b>   | <b>AVCILAR</b>                            |                 |            | <b>MAL SAHİBİ</b>                                                                         |                |                                                                                                  |                    |
| <b>ADRES</b>  | <b>MERKEZ MAHALLESİ Şamık Sokak No:34</b> |                 |            | <b>YÜKLENCİ</b>                                                                           |                |                                                                                                  |                    |
| <b>PAFTA</b>  | <b>27</b>                                 |                 |            | <b>TAPİ BESETİM</b>                                                                       |                |                                                                                                  |                    |
| <b>ABA</b>    | <b>0</b>                                  | <b>ECODENAT</b> | <b>X :</b> | <b>KURUNAT TAR.</b>                                                                       | <b>KURUNAT</b> | <b>GÖRÜLÜDÜ</b> <input type="checkbox"/> <b>TARİH : YKS</b>                                      |                    |
| <b>PARSEL</b> | <b>20213</b>                              |                 | <b>Y :</b> | <b>VAR :</b> <input type="checkbox"/><br><b>YKS :</b> <input checked="" type="checkbox"/> | <b>PROJE</b>   | <b>GÖRÜLÜDÜ</b> <input type="checkbox"/><br><b>GÖRÜLMEDİ</b> <input checked="" type="checkbox"/> | <b>TARİH : SKİ</b> |

**YAPININ DURUMU :**

536 konusunu yerde yapılan mahallenin içinde 2BK+2K+6BK seviyesindeki yapının zemin katına ilave 4 x 35 metre ebatlarında inşaat yapıldığı tespit edilmiştir.

5316 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 11. maddesi uyarınca belirlenen teknik şartname hükümlerine uygun yapılmıştır. Tümleşik bir mevzuat Anayasal Devletçe İşleyişine göre belirlenen yapısal şartname yapılmıştır ve neticeden İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına tebliği yapılmıştır. Belirlenen yapısal şartname yapılmıştır.

**Teknik Ekman**  
**Ferhat TABAK**  
**İnşaat Mühendisi**

**Tarih**  
**14.08.2010**

**Teknik Ekman**  
**Şenol KOPRUAZ**  
**İnşaat Mühendisi**



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

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

T.C.  
AVCILAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü

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

04.01.2021

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

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

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

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

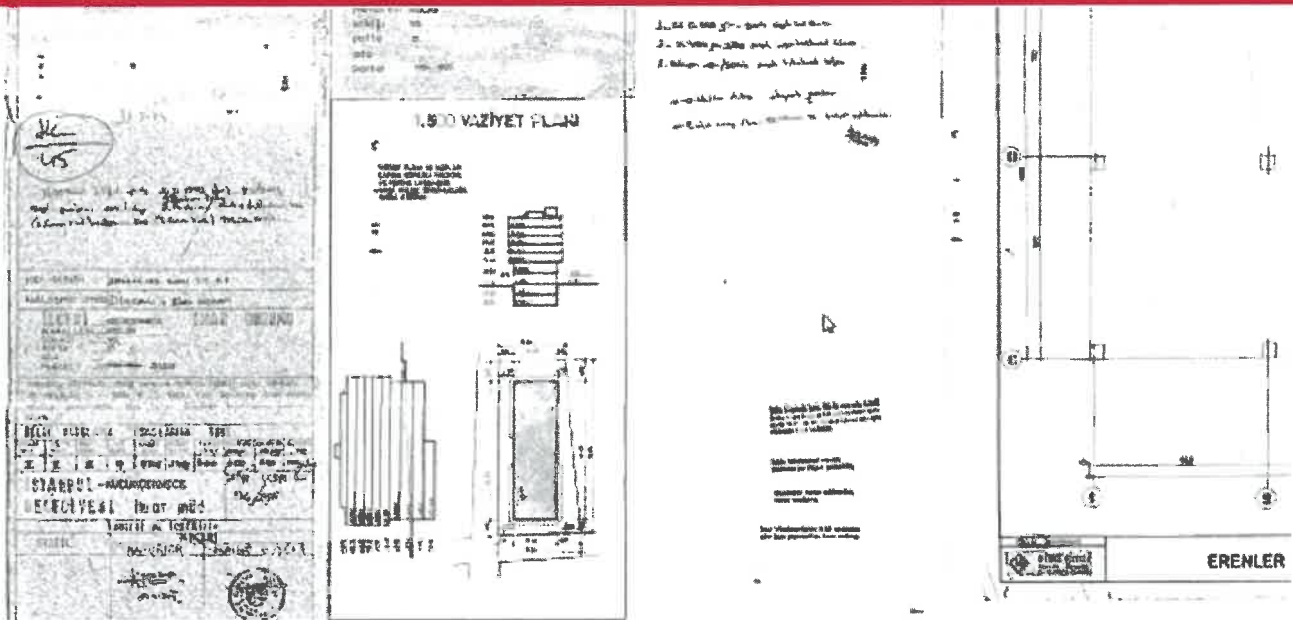
İlgi yazı ile 27 pafta 20213 parsel yerdeki yapının, yapı denetimini gerçekleştiren yapı denetim kuruluşu bilgileri saptanamamıştır.

Bilgilerinize arz ederim.

Suat EKTİREN  
İmar ve Şehircilik Müdürü

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





U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U

U





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 3

Ortala Kapat

|              |   |   |   |             |                         |    |   |   |   |
|--------------|---|---|---|-------------|-------------------------|----|---|---|---|
| 10           | " | " | " | 130/2400    | Erenler İnş.Şn.Tic.A.Ş. | 65 | " | " | " |
| 11           | " | " | " | 173/2400    | Mukerrem Bedriye Aşkin  | 66 | " | " | " |
| 12           | " | " | " | 140/2400    | Erenler İnş.Şn.Tic.A.Ş. | 67 | " | " | " |
| 13           | " | " | " | 185/2400    | Mehmet Sacit Yakamercan | 68 | " | " | " |
| 14           | " | " | " | 175/2400    | Erenler İnş.Şn.Tic.A.Ş. | 69 | " | " | " |
| 15           | " | " | " | 140/2400    |                         |    |   |   |   |
| 16 Zemin Kat | " | " | " | 106/2400    | Mehmet Sacit Yakamercan |    |   |   |   |
| 17           | " | " | " | 100/2400    | Erenler İnş.Şn.Tic.A.Ş. |    |   |   |   |
| 18           | " | " | " | 196/2400    | Mukerrem Bedriye Aşkin  |    |   |   |   |
| 19           | " | " | " | 19/2400 4/8 | Mukerrem Bedriye Aşkin  |    |   |   |   |
| 20           | " | " | " | 160/2400    | Mukerrem Bedriye Aşkin  |    |   |   |   |

#### Mimari Proje Özet Bilgileri

Kurum: Avclar  
Mimar: AVCLAR  
Aşa No: 0

6 3

Ortala Kapat

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

MUKERREM BEDRİYE AŞKIN

FATMA YAKAMERCAN

Marmara Cd. no 82 k.2  
AVCLAR/İST.

1960 Sıhhiye bülteni 11et  
viyeti ilana ettirilmiştir KARARININ  
11.4.1936  
fotokopisi NURUS GÜZDANINA GİR  
RUK - TAHTANIN 20/2/2016, 136 si  
yitli bulunması KARARININ 11.4  
11.1.1933 dekarı. FATMA YAKAMERCAN

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

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

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

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.  
A Blok Kat:6, Osmanbey, Şişli, İstanbul  
Tel:0212 233 51 54 - 233 52 54  
Fax:0212 231 91 39  
Web:www.somdegerleme.com  
Mecidiyeköy V.D. 593 0001249  
Tic Sic No: 9454-3323-8824-8258



**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](http://www.somdegerleme.com)  
[info@somdegerleme.com](mailto:info@somdegerleme.com)**

**BÖKİR KÖY**  
**Mimarî Proje Özet Bilgileri**

### Mimari Proje Özet Bilgileri

Kurum: Avcılar  
Mahalle: AVCILAR  
Ada No: 0



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

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

U U

Örtüle

Kapat

|                                       |    |   |   |   |         |                            |   |
|---------------------------------------|----|---|---|---|---------|----------------------------|---|
| UBAT 2015                             | 49 | " | " | " | 8/2400  | "                          | " |
|                                       | 50 | " | " | " | 8/2400  | "                          | " |
| resince kat<br>27. kat<br>an. binanın | 51 | " | " | " | 24/2400 | "                          | " |
|                                       | 52 | " | " | " | 8/2400  | "                          | " |
|                                       | 53 | " | " | " | 16/2400 | "                          | " |
| 54. 4. Normal Kat                     | 54 | " | " | " | 15/2400 | Erenler Ins. Sn. Tic. A.Ş. |   |
| 55                                    | 55 | " | " | " | 15/2400 | "                          | " |
| 56                                    | 56 | " | " | " | 15/2400 | "                          | " |
| 57                                    | 57 | " | " | " | 10/2400 | "                          | " |

U U

Örtüle

Kapat

|                   |    |   |   |   |         |                            |   |
|-------------------|----|---|---|---|---------|----------------------------|---|
| 54. 4. Normal Kat | 54 | " | " | " | 15/2400 | Erenler Ins. Sn. Tic. A.Ş. |   |
| 55                | 55 | " | " | " | 15/2400 | "                          | " |
| 56                | 56 | " | " | " | 15/2400 | "                          | " |
| 57                | 57 | " | " | " | 10/2400 | "                          | " |
| 58                | 58 | " | " | " | 10/2400 | "                          | " |
| 59                | 59 | " | " | " | 20/2400 | "                          | " |
| 60                | 60 | " | " | " | 20/2400 | "                          | " |
| 61                | 61 | " | " | " | 15/2400 | "                          | " |
| 62. 3. Normal Kat | 62 | " | " | " | 15/2400 | "                          | " |
| 63                | 63 | " | " | " | 20/2400 | "                          | " |
| 64                | 64 | " | " | " | 10/2400 | "                          | " |
| 65                | 65 | " | " | " | 10/2400 | "                          | " |
| 66                | 66 | " | " | " | 8/2400  | Fatma Yakamercan           |   |
| 67                | 67 | " | " | " | 20/2400 | Erenler Ins. Sn. Tic. A.Ş. |   |
| 68                | 68 | " | " | " | 24/2400 | Fatma Yakamercan           |   |
| 69                | 69 | " | " | " | 15/2400 | Erenler Ins. Sn. Tic. A.Ş. |   |

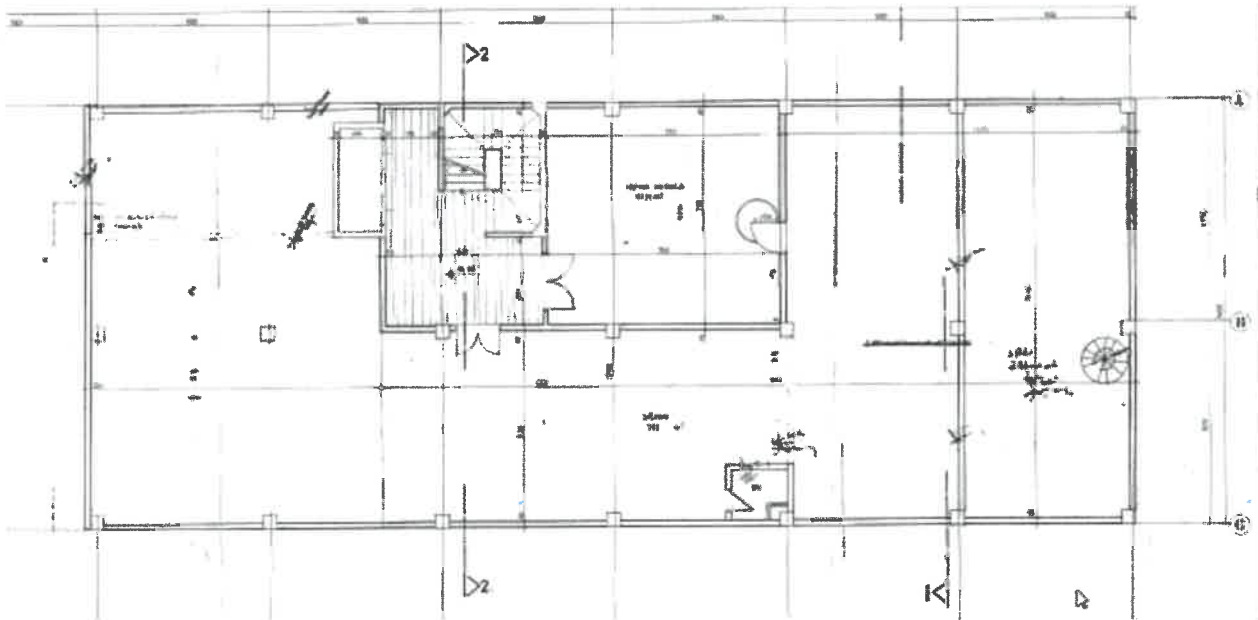
SOM-2012-37871  
Form-040 / Rev.7  
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

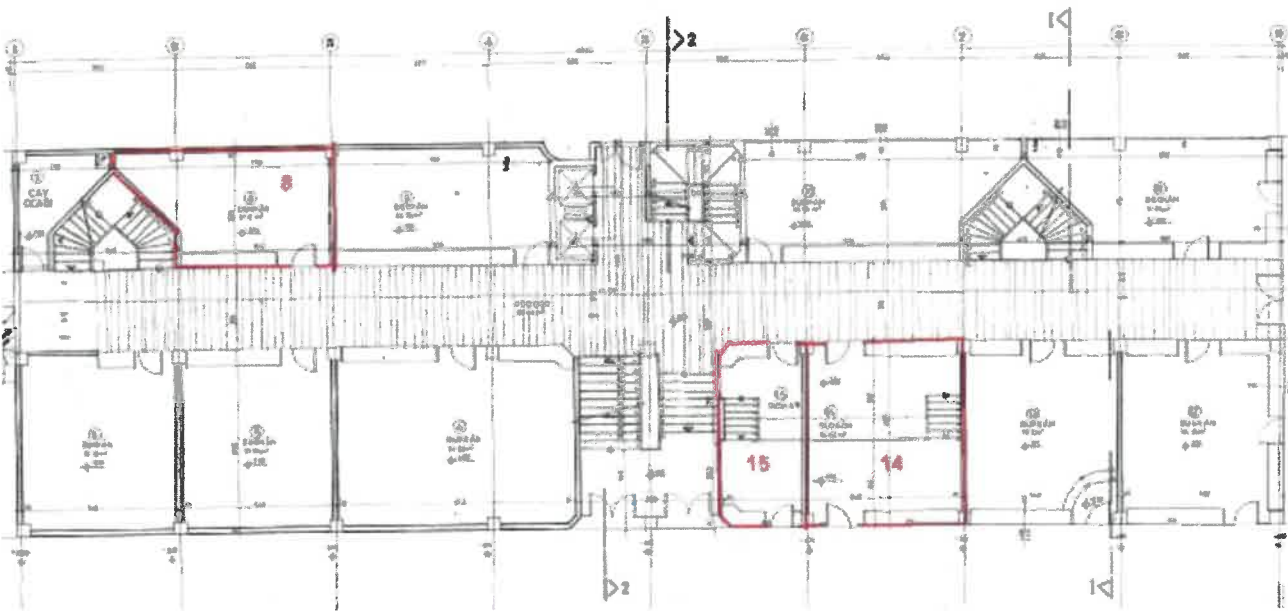
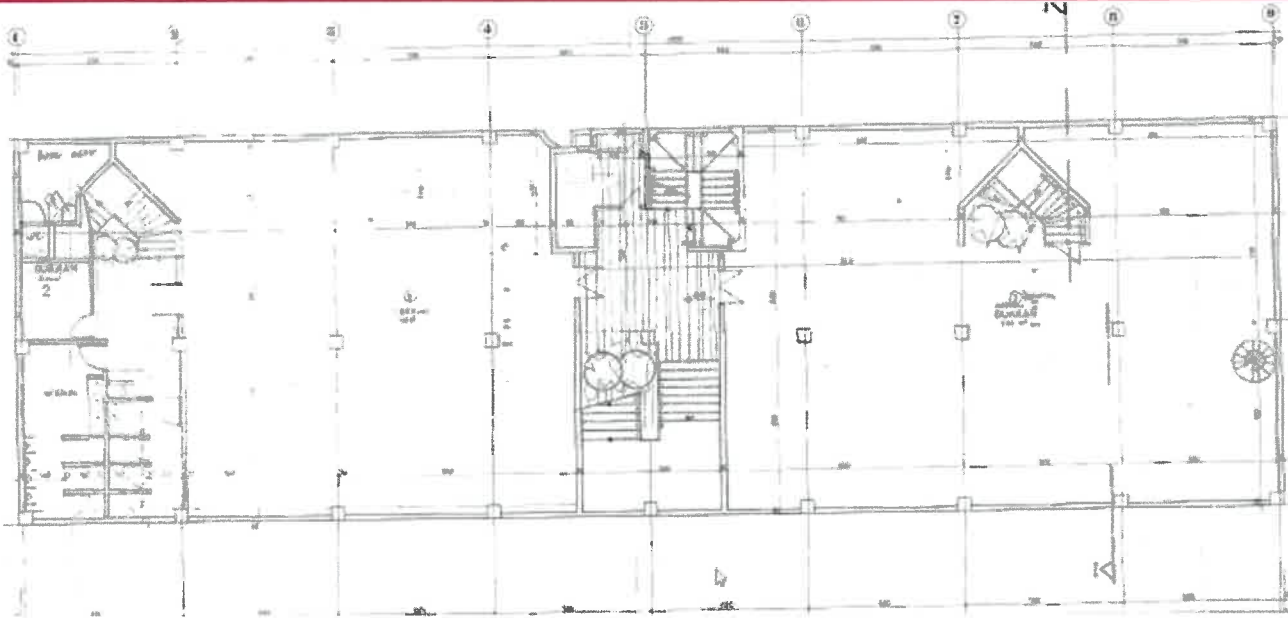
28.12..2020 tarihli SOM-TDT-2012457-REV-1 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

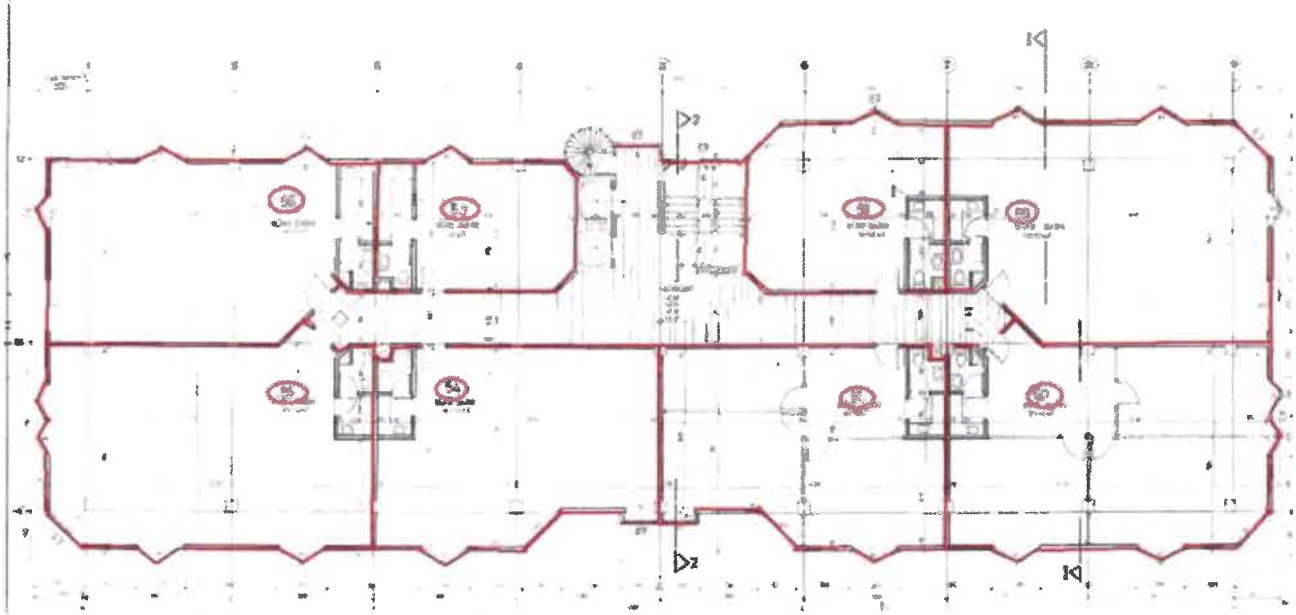
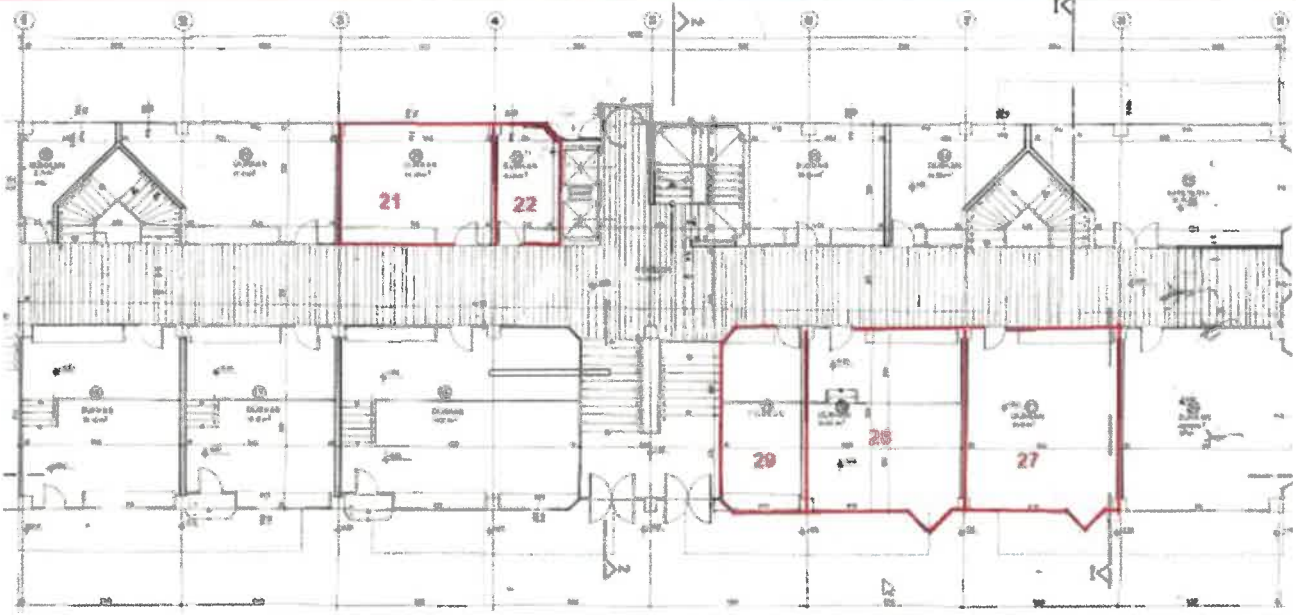
SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.  
Halkın İhtiyacı İçin  
A Blok Kat:6 Osmanbey, Şişli / İSTANBUL  
Tel : +90 (212) 233 51 54 - 233 52 54  
Fax : +90 (212) 231 91 39  
Web : www.somdegerleme.com  
Mecidiyeköy / D. 693 0500 2:48  
Mersis No : 340404332386248258

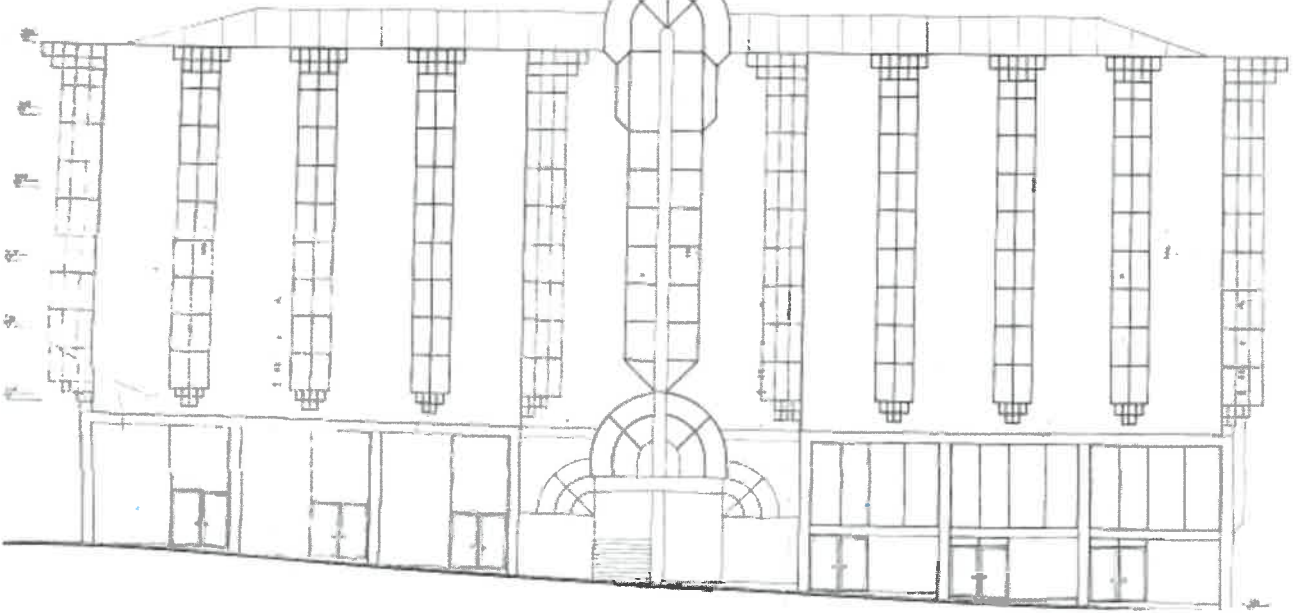
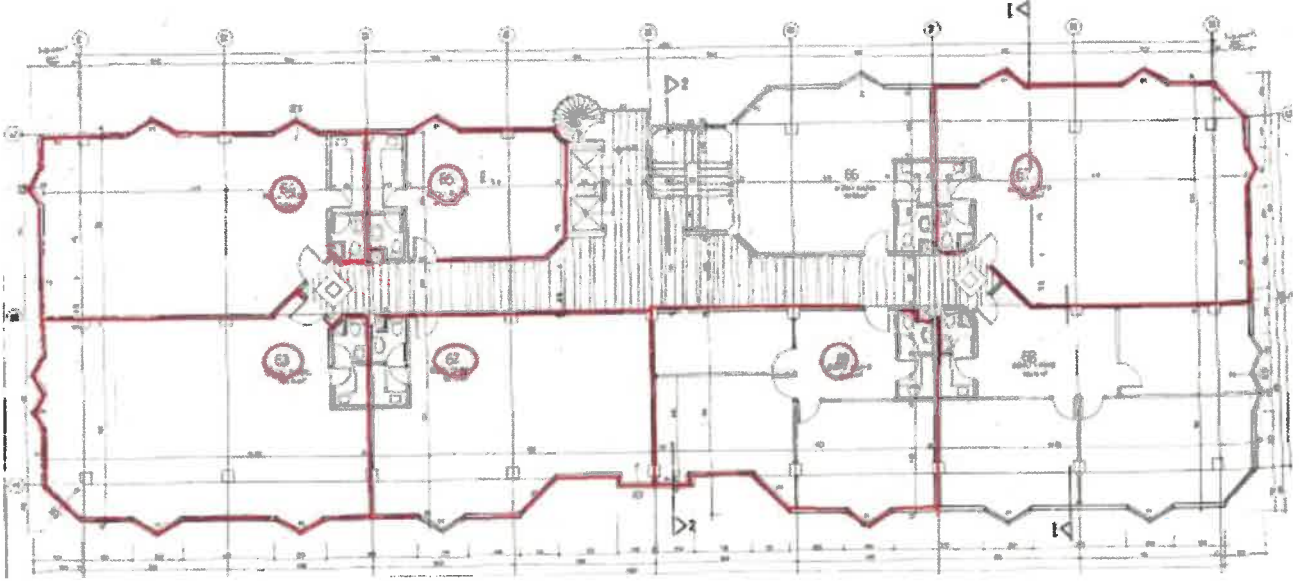


[illegible]







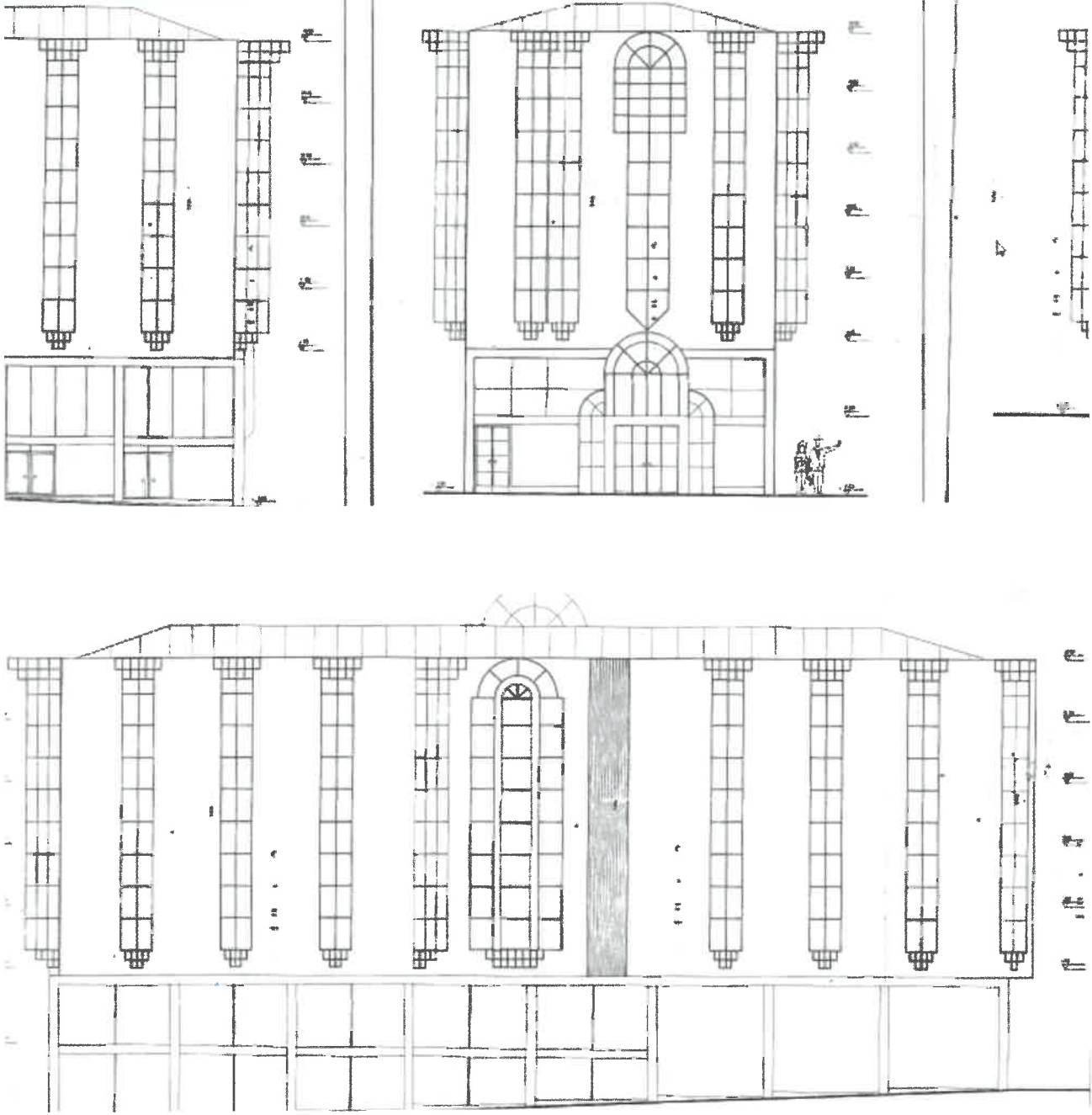






KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.

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

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.

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

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.  
Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak  
A Blok Kat:6, Osmanbey, Şişli, İSTANBUL  
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54  
Fax:+90(212) 231 91 39  
Web: www.somdegerleme.com  
Mersis: 34020150000000000000  
Tic Sic No: 272457

Page 25 of 183



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

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

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

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

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

### 3.4. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

### AÇIKLAMALAR

#### İmar Planı Hakkında Bilgiler

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

#### İfraz – Tevhit Şartı

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

### **Kentsel Dönüşümden Etkileniyor mu?**

|                    |           |                    |           |                    |           |
|--------------------|-----------|--------------------|-----------|--------------------|-----------|
| <b>Rezerv Yapı</b> | ( ) Evet  | <b>Riskli Alan</b> | ( ) Evet  | <b>Riskli Yapı</b> | ( ) Evet  |
| <b>Alanı</b>       | (X) Hayır |                    | (X) Hayır |                    | (X) Hayır |

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

### Plan Notları

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

**GENERAL:**

**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 tamamını 1. derece deprem bölgesi olup; Afet İşleri Genel Müdürlüğünün 15.10.1999 gün ve 12297 sayılı (10 no'lu) Genelgesi gereği tanımlanan "İmar Hazine Esas Yerleşim Amaçlı Sondajlı Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporları ve Ekleri" olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli ve Afet İşleri Genel Müdürlüğünce 15.05.2001 tarihinde onanan Rapor ve eki paftaları bağlı kalınacaktır.

**4-Bu onanlık rapora dayanılarak yapılan değerlendirmeye göre;**

- ✓ a-Rapordan önce bulunan ve uygulanması imar planı ile diğer kanunlar çerçevesinde alınmış ve yapımına başlanmış veya tamamlanmış mevcut bina tanımına giren binaların yapı ruhsatlarında belirtilen kat irtifakları kazanılmış hak olarak kabul edilerek; o ruhsatlara göre inşaatların devamı, tadilatı, onarımı veya güçlendirme işlemlerinin devam etmesi; ayrıca bu işlemler öncesi yine parsel bazında gerçekleştirilecek etüt ve ilgili yönetmelikler çerçevesinde bunların kontrolünün yapılması, zemin ve yapı için gerekebilecek önlemlerin yapı sorumlusu tarafından alınması zorunludur. Ancak onanlı zemin etüdünden bugüne kadar bu maddede belirtilen ruhsat müddeti dolduğunda yürürlükte bulunan Uygulama İmar Planı hükümlerine uyulacaktır.
- ✓ b-Yapılacak yapılarda mutlaka bir bodrum kat gömülü ve tam kat olarak inşa edilecektir.; Bina düzenleri, cephe ve genişlikleri ile kotlar; yürürlükteki imar planı ve imar yönetmeliğine tabidir, çıkımlar ile bitişik ve ikiz yapıların bitişik yönlündeki 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.)

- ✓ 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 Sitler, Koruma ve Kullanma Koşulları" hakkındaki 658 sayılı ilke kararına uyularak hazırlanacak 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planına göre uygulama yapılacaktır.



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

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

11- 25.05.2006 tarihinde yayımlanarak yürürlüğe giren İSKİ İçme Suyu Havzaları Yönetmeliği gereği havza dışında kalan Küçükçekmece Gölü; Uluslararası öneme sahip "Sulak Alan" olduğundan bu konu ile ilgili Yönetmelik hükümleri dikkate alınarak gölün korunması sağlanacaktır.

12-Planlanan otopark alanlarının dışında; İlçe Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Planlama Bürosu ile Park ve Bahçeler Müdürlüğü ve İBB. Ulaşım Daire Başkanlığı vb. kurumların uygun görüşü alınmak koşulu ile yeşil alanların altında otopark yapılmasına olanak verecek olan "Açık Yeşil ve Park Alanları, Spor Alanları, Çocuk Bahçeleri, Meydan, Yol ve Kavşak" alanları gibi kamuya açık alanların zemin altları, ağaç ve bitki yaşamının sürdürebileceği toprak derinliği bırakılarak ve doğal zemin kotları değiştirilmeyecek biçimde, olağanüstü durumlarda sığınak alanı olarak, diğer zamanlarda ise Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu (UTK) kararıyla kamuya ait "Zemin Altı Katlı Otopark" olarak kullanılmak üzere düzenlenebilir"

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

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

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

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

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

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

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

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

- ✓ —Valilik kontrolü veya belediye ve mücavir alan sınırları içinde plansız veya yeni planlanacak alanlarda ANSI 31.8 Standardına göre inşa edilmiş Doğal Gaz Dağıtım Hatları için, Boru Hattı eksenine ile konut veya konut türü yapılaşmalar arası emniyet mesafesi; (Teorik Hat Basıncı x 0,5 m.) formülü ile hesap edilen değerden az olamaz ve boru hattı üzerine gelecek şekilde boru üst kotundan itibaren 60 cm.lik mesafeye eni en az 50 cm olan sarı renkli doğal gaz ikaz bandı yerleştirilmesi zorunludur.
- ✓ —Patlayıcı, parlayıcı, yanıcı, yakıcı, aşındırıcı madde 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 kıyından kum alınması, yük boşaltılması, gemi trafiğine açık her türlü iskele ve benzeri tesis yapılması yasaktır.
- ✓ —Boru hattının geçtiği akarsularda boru hattına 400 m. mesafe içinde kum alınması, kum ocağı açılması BOTAŞ iznine tabidir.
- ✓ —Trafolar kamulaştırma şeridinde 30-120 kw için en az 20 m., 120-380 kw için 40m. Den daha yakına yapılamaz. Enerji nakil hatları ile doğal gaz boru hatları arasındaki emniyet mesafeleri olarak; 30.11.2000 tarih ve 24246 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği Çizelge-6 da belirtilen mesafeler minimum emniyet mesafeleri olarak kullanılacaktır.
- ✓ —Doğal Gaz Boru Hatlarının paralel olarak döşenmesi halinde hatlar arası minimum mesafeler belirtildiği şekilde olacaktır.
- ✓ —Kamulaştırma şeridi üzerinde yeşil alan, bina niteliği taşımayan açık tesisler projelerinin BOTAŞ'ca uygun bulunmasından sonra yapılabilir. Bu konuda yapılacak protokollerde BOTAŞ bakım ekiplerinin her zaman boru hattı bakım/onarım, kontrol için düzenleme sahalarına girebileceği göz önünde bulundurulmalıdır.
- ✓ —Ağaç cinsleri ve boru hattına yaklaşma mesafeleri BOTAŞ'ca onaylanmış koşulu ile, ekim ve benzeri tarımsal faaliyetler kamulaştırma şeridi üzerinde yer alabilir. Boru hattının geçtiği tarımsal alanlarda anız yakılması yasaktır.

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



20-5431 sayılı 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 gelebilecek diğer uygulama ve/veya uygulama değişiklikleri İBB Ulaşım Daire Başkanlığının onayı ile gerçekleştirilebilir.

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

24-Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağında kalan parsellerde TEİAŞ Genel 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

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 olmuş ise; yol, meydan gibi kamu kullanımına ayrılmış yerler üzerinde parsel sınırı dışında (imar istikamet dışında), aynı cephe karakterini korumak amacıyla teşekküle uygun, belediyesinin uygun görmesi halinde ençok 1.00 m genişlikte açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Açık ve kapalı çıkmalar KAKS'a(Emsal'e dahildir.)

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

30-Çekme kat ve çatı katı yapılamaz.

31-Ön bahçe hafriyat edilerek kat kazanılamaz.

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

Kamu Özel Sağlık alanlarında birden fazla bodrum kat yapılabilir ve iskân edilebilir.

33-Plan üzerinde yazılmış olan yol genişliklerine uyulacaktır. Ancak planda çizilen yol genişliği simgede yazılan yol genişliğinden az veya fazla ise simgede belirtilen yol genişliğine uyulacaktır. Simgesi belirtilmeyen yerlerde ise planda çizilen yol genişliğine uyulacaktır. İETT Genel Müdürlüğünün görüşü doğrultusunda; ilgili kurum tarafından; toplu ulaşım durak yerleri cep olarak tanzim edilecek olup; tretuvar genişliği 3.00 m. olarak uygulanacaktır.

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

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

Müdürlükleri ve benzeri ilgili kurumlar tarafından veya tapu kayıtları ile belirlenen yapılar ile inşa edildiği tarihte yürürlükte olan 6785, 2981 ve 3194 sayılı Kanun hükümlerine uygun olarak

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

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

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

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

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

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

37-İfraz ve/veya tevhitte oluşacak parsel ve/veya parsellerin bina taban alanı/alanları toplamı; ifraz ve/veya tevhitte 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 parsellasyon ve gerekli olan zemin etüdü nedeniyle, Ambarlı Mahallesi Köy içi mevkiinde sınırları belirlenen alan içinde; 15.12.2006 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı notu ile getirilen "K" lejantlı; "Yapı yoğunluğu ve düzeni korunacak alan ve Maxh; 6,50 m" şartlarında, gerekli zemin etüdü tamamlandıktan sonra bir bütün olarak düzenlenecek mevzii imar planı kararına göre uygulama yapılacak "Özel Proje Alanı"dır.

43-Günöbirlik Tesis Alanlarında; İnşaat alanı TAKS; 0.05'i ve taban alanı 50 m<sup>2</sup>'yi, yüksekliği H; 5.50 m' yi geçmeyen; sökülüp takılabilir elemanlardan oluşan demotabl yapılar (Büfe, çay bahçesi, Wc vb.) ve açık otopark alanları yer alabilir.

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

eğimden de yararlanılarak katlı otopark alanı gerçekleştirilecek olup; bu alan içinde Cami fonksiyonu planda gösterilen imar istikametleri içinde ve Belediye Hizmet Alanındaki mevcut yapı konturlarında aynı maksatla korunacaktır. Ancak 23 pafta, 4711 parseldeki "Cami" alanı ile 23 pafta 4710-4709 sayılı parseldeki "Park" alanına ait imar istikametleri Marmara Caddesi yayalaştırma projesi kapsamında yapılacak Uygulama Projesinde, yaya alanları ile bütünleştirilecek şekilde düzenleme getirilebilir. "Park" alanlarında çocuk bahçesi, çocuk oyun alanları, oturma alanları, havuz ve benzeri kullanımlar tanzim edilebilir. Bu alanda Araç ve Yaya bağlantıları uygulama imar planı üzerinde gösterilmiş olup; araç, yaya yolu, park, otopark, tören alanı, yeşil alanlar vb. fonksiyon alanlarında iç düzenlemeler şematik olup, uygulama projesi safhasında detaylandırılacaktır. Uygulama projesine göre uygulama yapılacaktır.

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

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

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

14.12.2009 TT

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

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

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

47- 25.03.1994 onanlı Uygulama İmar 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.





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 İmsal yine net parsel üzerinden 1:20 olup; minimum parsel büyüklüğü 500 m2 dir. Bu alanlardaki parselasyonda zorunluluk nedeniyle %10 tolerans payı göz önünde tutulabilir.

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

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

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 kirlenici olmadığı olmayan küçük ölçekli imalat sanayi özellikleri taşıyan (giyim eşyaları, oyuncak yapımı, ekmek-pasta, şekerleme vb) küçük ölçekli sanayiler yer alabilir.

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

## DEPOLAMA ALANLARI

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

#### BELEDİYE HİZMET ALANLARI

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

#### SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

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

#### YÖNETİM MERKEZLERİ

Kaymakamlık, Karakol vb. yapıların planlanacağı alanları ifade eder.

#### KENTSEL HİZMET ALANLARI

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

#### TEKNİK ALT YAPI ALANLARI

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

13.09.2014 TT

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

### **Ruhsat Bilgileri**

| <i>Ruhsat Bilgileri</i>             | <i>Ruhsat 1</i>    | <i>Ruhsat 2</i>    | <i>Ruhsat 3</i>    | <i>Ruhsat 4</i>      |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------|
| <i>Ruhsat Tarihi ve No</i>          | 13.09.1991 5-24    | 22.12.1993 5-24    | 21.02.1995 5-24    | 17.10.1995 5-24      |
| <i>Veriliş Amacı</i>                | Yeni Yapı          | Tadilat            | Tadilat            | Tadilat              |
| <i>Mimari Proje Tarih No</i>        | 09.09.1991 91/3385 | 22.12.1993 93/9004 | 25.04.1994 94/2555 | 17.10.1995 95/5616   |
| <i>Bağımsız Bölüm Adedi</i>         | 24 Dükkan 40 Büro  |                    |                    |                      |
| <i>Toplam Kat Adedi</i>             | 9                  | 9                  | 9                  |                      |
| <i>Toplam Kapalı Alan Büyüklüğü</i> | 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

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



### **İnşaat Aşamasında ise Tamamlanma Oranı**

Değerleme tarihinde mülk içine girilmemiş olup değerlendirme 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 yapıp sol kat holüne döndüğünde sağ kolda kalan ikinci dükkanır. Dükkan hacmi olarak projelendirilmiş olup brüt 28 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir.

14 bağımsız bölüm numaralı dükkan 1 bodrum kat seviyesinde Merkez Cami Sokak girişinden giriş yapıp sağ kat holüne döndüğünde, sağ kolda kalan ikinci dükkanır. Dükkan hacmi olarak projelendirilmiş olup brüt 37,5 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir. Dükkanın aynı zamanda Merkez Cami Sokak girişi de bulunmaktadır.

15 bağımsız bölüm numaralı dükkan 1 bodrum kat seviyesinde Merkez Cami Sokak girişinden giriş yapıp sağ kat holüne döndüğünde, sağ kolda kalan, ilk dükkanır. Dükkan hacmi olarak projelendirilmiş olup brüt 19,5 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir. Dükkanın aynı zamanda Merkez Cami Sokak girişi de bulunmaktadır.

21 bağımsız bölüm numaralı dükkan 1 bodrum kat seviyesinde Merkez Cami Sokak girişinden giriş yapıp merdivenler ile zemin katta çıkıldığında ve sol kat holüne döndüğünde, sağ kolda kalan ikinci dükkanır. Dükkan hacmi olarak projelendirilmiş olup brüt 22,5 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir.

22 bağımsız bölüm numaralı dükkan 1 bodrum kat seviyesinde Merkez Cami Sokak girişinden giriş yapıp merdivenler ile zemin katta çıkıldığında ve sol kat holüne döndüğünde, sağ kolda kalan ilk dükkanır. Dükkan hacmi olarak projelendirilmiş olup brüt 10 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir.

27 bağımsız bölüm numaralı dükkan 1 bodrum kat seviyesinde Merkez Cami Sokak girişinden giriş yapıp merdivenler ile zemin katta çıkıldığında ve sağ kat holüne döndüğünde, sağ kolda kalan üçüncü dükkanır. Dükkan hacmi olarak projelendirilmiş olup brüt 37 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir.

28 bağımsız bölüm numaralı dükkan 1 bodrum kat seviyesinde Merkez Cami Sokak girişinden giriş yapıp merdivenler ile zemin katta çıkıldığında ve sağ kat holüne döndüğünde, sağ kolda kalan ikinci dükkanır. Dükkan hacmi olarak projelendirilmiş olup brüt 37,5 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir.