

AZTEK TEKNOLOJİ ÜRÜNLERİ TİC. AŞ.



İSTANBUL, AVCILAR, MERKEZ

20213 PARSEL

8 ADET DÜKKAN 14 ADET OFİS

DEĞERLEME RAPORU

(APPRAISAL REPORT)

SOM-2101-37896

İSTANBUL, 25 Ocak 2021

19

İstanbul, 25 Ocak, 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-2101-37896

Vaki talebiniz üzerine Merkez Mahallesi Medicana Avcılar Hastanesi Şamlı Sokak No:34 Avcılar İstanbul adresindeki Aztek Teknoloji Ürünleri Tic. A.Ş.'e ait taşınmazlar 08.01.2021 tarihinde dikkatle incelenmiştir. Talep edilen taşınmazlara ilişkin Değerleme Raporumuzu yazımız ekinde takdim ediyoruz.

Yaptığımız piyasa araştırması ve değerlendirme hesapları sonucunda; 31.12.2018 tarihi ve 31.12.2019 tarihi itibarıyla, peşin ve nakit kat irtifakı hakkı pazar değerlerini;

Kat	BBNo	Alan (m ²)	BB Niteliği ve Eklentileri	Yuvarlatılmış Satış Değeri 2018 (TL)	Yuvarlatılmış Satış Değeri 2019 (TL)
1.B	8	28	DÜKKAN	130.000 TL	145.000 TL
1.B	14	37,5	DÜKKAN	645.000 TL	705.000 TL
1.B	15	19,5	DÜKKAN	345.000 TL	375.000 TL
ZEMİN	21	22,5	DÜKKAN	90.000 TL	100.000 TL
ZEMİN	22	10	DÜKKAN	50.000 TL	55.000 TL
ZEMİN	27	37	DÜKKAN	155.000 TL	170.000 TL
ZEMİN	28	37,5	DÜKKAN	155.000 TL	170.000 TL
ZEMİN	29	19,5	DÜKKAN	90.000 TL	95.000 TL
4.	54	84	BÜRO	290.000 TL	310.000 TL
4.	55	105	BÜRO	365.000 TL	390.000 TL
4.	56	90	BÜRO	300.000 TL	320.000 TL
4.	57	41,5	BÜRO	140.000 TL	150.000 TL
4.	58	52,5	BÜRO	175.000 TL	190.000 TL
4.	59	106,5	BÜRO	365.000 TL	395.000 TL
4.	60	105	BÜRO	375.000 TL	405.000 TL
4.	61	84	BÜRO	290.000 TL	310.000 TL
5.	62	84	BÜRO	290.000 TL	310.000 TL
5.	63	105	BÜRO	365.000 TL	390.000 TL
5.	64	90	BÜRO	300.000 TL	320.000 TL
5.	65	41,5	BÜRO	140.000 TL	150.000 TL
5.	67	106,5	BÜRO	365.000 TL	395.000 TL
T5.	69	84	BÜRO	290.000 TL	310.000 TL
TOPLAM				5.710.000 TL	6.160.000 TL



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

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

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 Yardımcısı



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

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

KABULLER VE KISITLAMALAR - GİRİŞ	5
GEÇERLİLİK KOŞULLARI	6
1. RAPOR BİLGİLERİ	8
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	9
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	10
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	46
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	62
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ	70
7. SONUÇ	72
8. RAPOR EKLERİ	74
9. ÖZGEÇMİŞLER	165
10. UYGUNLUK BEYANI	166
11. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	167

SOM-2101-37896
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
SOM-TDT-2101014 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak Kat:6,
A Blok No:63/63 Şişli/İstanbul
Tel:0212 233 51 54 Fax:0212 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com
Mersis No : 9454-3323-8624-8258

Page 4 of 172

KABULLER VE KISITLAMALAR - GİRİŞ

Bu rapor, Aztek Teknoloji Ürünleri Tic. A.Ş.'nin 15.01.2021 tarihli yazılı talebi üzerine hazırlanmıştır. Raporun düzenleme amacı Merkez Mahallesi Medicana Avcılar Hastanesi Şanlı 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. A.Ş.'nin bağımsız denetim raporlarında kullanılması amacı 31.12.2018 ve 31.12.2019 tarihlerindeki pazar değerlerinin tespit edilmesidir.

Konu taşınmazlar SOM Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Hizmetleri Ticaret A.Ş. yetkililerince SOM-TDT-2012457-REV-1 referans nolu dayanak sözleşmemiz kapsamında güncel pazar değerinin hesaplanmasına yönelik SOM-2101-37871 referans nolu raporumuzun hazırlanması sırasında 08.01.2021 tarihinde incelenmiş, ayrıntılı bilgiler alınmıştır. Müşteri ile SOM-TDT-2101014 referans nolu sözleşmenin imzalanması ile 31.12.2018 ve 31.12.2019 tarihlerindeki pazar değerlerinin tespit edilmesi için piyasa araştırması yapılarak işbu değerlendirme raporu düzenlenmiştir.

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

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

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

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

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 tahmini 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 değer tahmininin 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 tahmininin düşmesine neden olacak maddelerin var olmadığı öngörülmüştür.
- ✓ 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.
- ✓ çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Mülkün, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- ✓ 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.



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

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 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 kabiliyeti alıcısı az olarak nitelendirilmiştir.*

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

REAL ESTATE APPRAISAL REPORT

1. RAPOR BİLGİLERİ

(INFORMATION ABOUT REPORT)

1.1. RAPORUN TARİHİ

25.01.2021

1.2. RAPORUN NUMARASI

SOM-2101-37896

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, Sorumlu Değerleme Uzmanı, Fatma Büyükbaş UMUT, 400527

1.5. DEĞERLEME TARİHİ

Talep Tarihi	Gayrimenkul İnceleme Tarihi	Tapu İnceleme Tarihi	Belediye İnceleme Tarihi	Değer Tarihi	Rapor Tarihi
15.01.2021	08.01.2021	24.12.2020	04.01.2020	31.12.2018 31.12.2019	25.01.2021

1.6. DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH VE NUMARASI

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Aztek Teknoloji Ürünleri Tic. A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 15.01.2021 tarihli SOM-TDT-2101014 referans numaralı dayanak sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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



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

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

Şirketimiz tarafından konu taşınmaz ile ilgili eş zamanlı olarak güncel pazar değerinin tespit edilmesine yönelik 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
Değerleme 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

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. KURULUŞUN UNVANI VE ADRESİ

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

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

www.somdegerleme.com – info@somdegerleme.com

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

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

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

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

Müşterinin iletişim bilgileri aşağıdadır.

SOM-2101-37896
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
SOM-TDT-2101014 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Page 9 of 172
Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
Etiler Mahallesi / D. 893 0000 249
Mersis No : 9454-3323-8624-8258

Tel: 0850 255 06 20

info@aztekteknoloji.com

2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Merkez Mahallesi Medicana Avcılar Hastanesi Şamlı Sokak No:34 Avcılar İstanbul adresinde yer alan 8 adet dükkan 14 adet büro nitelikli taşınmazın bağımsız denetim raporlarında kullanılması amacıyla 31.12.2018 ve 31.12.2019 tarihlerindeki pazar değerlerinin tespit edilmesidir.

Müşteri herhangi bir kısıtlama getirmemiştir.

2.4. İŞİN KAPSAMI

Rapor kapsamında 8 adet dükkan 14 adet ofisin 31.12.2018 ve 31.12.2019 tarihlerindeki pazar değerlerinin tespiti yapılmıştır.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

Bu başlık altında gayrimenkulün yasal durumuna ilişkin bilgilere yer verilmiştir.

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

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

3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU

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

Detaylar için 4.1.3 başlığına bakınız.

3.1.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI

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

3.1.3. TAPU KAYITLARI

UAVT KODU

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

ANA TAŞINMAZ BİLGİLERİ (Main Property Information)

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

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)

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

TABLO 1

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

24.12.2020 tarihinde ve saat 12:36 itibariyle Avcılar Tapu Müdürlüğü'nden alınan tapu kayıt belgesine göre değerleme konusu gayrimenkul üzerinde 31.12.2018 ve 31.12.2019 tarihi itibari aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur;

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



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

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

İPOTEK 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 Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, 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 İnşaat İçin Geçerlidir)

RUIHSATNAME

İ.ÇEKİRMECE BELEDİYESİ
AYYILDIZ Ş. M.İ.İ.İ.

Çift No. 5
Sahife No. 24

BU YAPI İZİN BELGESİ (Yapı Ruhsatı) Madde 271'İ İLİTİNE İNŞAAT İÇİN VERİLMİŞ OLAN İNŞAAT ŞARTNAMESİ EKLERİYLE BİRLİKTE YAPI YERİNDE BULUNDURULACAKTIR. T.S.B. STANDARTLARINA UYGUN OLARAK YAPILACAKTIR.

BÖLÜM I - I. Yapının yeri (Adresli): 991/2608

Yerleşim: AYIÇIĞI
Kadınlar Yolu: 27 Adı: Panel: 20213

BÖLÜM II - Yapının niteliği ve temel özellikleri:

A. Yapı türü: Adı, Sıyafı: İNŞAAT
B. Yapı türü: Adı, Sıyafı: İNŞAAT

BÖLÜM III - İnşaat ruhsatnamesine kapsamı:

1. Yeni yapı için verildiği: HAY
2. Kat veya yapı elemanı için verildiği:
3. Tadilat için: 4. Tamirat için verildiği:
5. Bulaşık dayan için verildiği:

BÖLÜM V

Yapı Adı	TARİHİ		Belge Adı	TARİHİ	
	TARİHİ	Sıra		TARİHİ	Sıra
Yapı Adı	12.9.1991/1385		Yapı		
Yapı Adı	9.8.1991/178		Çevre		
Yapı Adı	1.8.1991/178		İnşaat		

BÖLÜM VII - Yapının kullanım amacı ve yarılmaları:

Kullanım Amacı	Yarılmaları (M ²)	Kullanım Amacı	Yarılmaları (M ²)	BOT
1. İnançlılık		2. İnançlılık		
3. İnançlılık		4. İnançlılık		
5. İnançlılık		6. İnançlılık		
7. İnançlılık		8. İnançlılık		
9. İnançlılık		10. İnançlılık		
11. İnançlılık		12. İnançlılık		
13. İnançlılık		14. İnançlılık		

BÖLÜM VI - Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti:

1. Yapının kat sayısı: Kat sayısı: 6
2. Yapının yüksekliği: (Metre) 12,50
3. Yapının maliyeti: (TL) 60100

BÖLÜM VIII - Belediye geliri ve gerekli açıklama:

1. Yapının maliyeti: 12.178.394 TL
2. Yapının maliyeti: 12.178.394 TL

İNŞAAT VERGİSİ

1. Yapının maliyeti: 12.178.394 TL
2. Yapının maliyeti: 12.178.394 TL

NOT: Bu belge, inşaat ruhsatnamesi ile birlikte kullanılmak üzere hazırlanmıştır. İnşaat ruhsatnamesi, inşaat ruhsatnamesi ile birlikte kullanılmak üzere hazırlanmıştır.

Erkan Özmer
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(zemin kat+5normal kat)BAK dükkan-konut inş. 3903/24953 sayı 22.12.1993 tarihli makbuz ile harç ödenmiştir.

Süreyya ÜLGER Püsun HALIÇ Mahlis YAKILIĞAS S. Zeki AKTAS İsmail ÖZTÜRK
Ruh. M. M. Teknik Eleman İnşaat M. M. İnşaat M. M. İnşaat M. M. İnşaat

Erkan Özmer
Y. Mimar
Oda Sicil. 17370

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

İ. PERKİTAS HÜSEYİN AYDOS BİLAL ÖZTAN S. ZEKİ AKTAS
Rt. Teknik Eleman İnşaat M. M. İnşaat M. M. İnşaat M. M. İnşaat

Sabri Özyazıcı
Teknik Eleman

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. NOTİSKAN ALANI 4631m2 dir.

İ. PERKİTAS FARUK BUĞE BİLAL ÖZTAN S. ZEKİ AKTAS
Rt. Teknik Eleman İnşaat M. M. İnşaat M. M. İnşaat M. M. İnşaat

T.C.
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
AVCILAR
İmar Müdürlüğü

Sayı :95/5634.....

Yapı Sahibi **ÖZEL AVCILAR HAYAT HASTAHANESİ**
Müracaat Tarihi : ...18.10.1995
Munyası Tarihi : ...18.10.1995

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapının Adresi	Pafta	Ada	Pasajı	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 22.12.1995 5-24 21.2.1995 5-24 17.10.1995 5-24

Hal: 8,50mt. irtifada yukarıda adresi yazılı yerde 3.BODRUM+2.BODRUM+1.BODRUM+ZEMİN+5 NORMAL katlı yapının ÖZEL HASTAHANE olarak tamamlandığına dair rapordur.
YAPI TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN İBARETTİR.

Not:
EMİNÖNE Vergi Dairesi Müdürlüğünün 19.10.1995 gün ve 26912-810 sayılı yazısı ile vergi ilişkisi kesilmiş, Tahakkuk Şefliğinin 17.10.1995 gün ve 2591 sayılı yazısı, İskan Harcı 19.10.1995 gün ve 26575 sayılı maktuz 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:




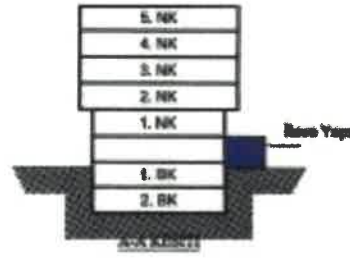


Fen Elemanları: **F.ŞEVİNÇ MUTLACI** (Tet. El.)
MURAT AYDOĞDU (Sektör Başkanı)

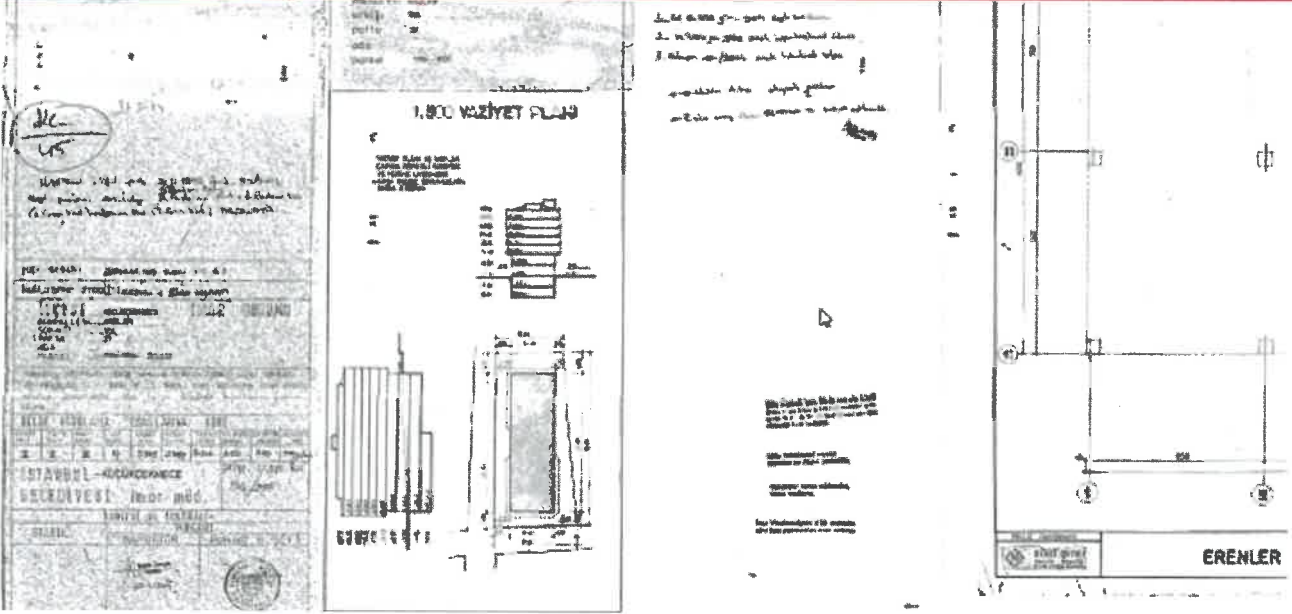
İşbu rapor 18.10.1995 tarihinde 95/5634 sayılı yapı kullanma izni ile hazırlanmıştır.

İskan Büro Şefi
BİLAL ÇUBUKÇU

Müdür Muavini
SALİH İZZET KAYAŞ
8.11.95



İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR MÜDÜRLÜĞÜ		5216 SAYILI YASAYA GÖRE DÜZENLENEN ARAZİ ÇALIŞMASI TESPİT FORMU	
İLÇE	AVCILAR	MAL. SAHİBİ	
ADRES	MERKEZ MAHALLESİ Şamli Sokak No:36	YÜKLENİCİ	
PAFTA	27	YAPIL BİTENİM	
ADA	0	KURUNAT TAR.	KURUNAT
PARSEL	20213	GÖRÜLDÜ <input type="checkbox"/>	GÖRÜLMEDİ <input checked="" type="checkbox"/>
	X:	VAR : <input type="checkbox"/>	PROJE
	Y:	YOK : <input checked="" type="checkbox"/>	GÖRÜLDÜ <input type="checkbox"/>
			GÖRÜLMEDİ <input checked="" type="checkbox"/>
YAPININ DURUMU: 86z tarusuu yerde yapılan mahallen tebekte 2BK+ZK+5NK seviyesindeki yapının zemin katına ilave 4 x 35 metre ebatlarında inaat yapıldığı tespit edilmiştir.			
			
			
5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 11. maddesi uyarınca tebliğ edilmiş ilare düzenlenmiş yapılaşma Planının bir nüsxesini Belediye Başkanlığına göndererek yasal işlemleri yapabilmek ve neticeden İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına bilgi vermesini gerektiren olup bu maddesi gereğince burada ediliş ve inaatlarıdır.			
Tebliğ Elman Ferhat TABAK İnşaat Mühendisi		Tarih 14.08.2010	
			



Özelle Kapat

BAGIMSIZ BELÜH LİSTE BEYANI

639 sayılı kat mülkiyeti kanununun 12. maddesi gereğince kat irtifakını istediğinin İstanbul ili Avciılar ilçesi 27 pafta, 20213 parcel sayılı gayrimenkul üzerindeki bulunan binanın bağımsız bölümlerini gösterir listesidir.

BAGIMSIZ BÖLÜMLER:

NO	KAT'I	NİTELİK	EKLENTİ: ARSA PAYI	MALIKLARI
1	2. Bodrum	Dükkan	54/2400	Fatma Yakanercan
2	"	"	8/2400	"
3	"	"	Depolu 85/2400	Erenler İnş.Şn.Tic.A.Ş.
4	1. Bodrum	"	166/2400	Mahmut Sacit Yakanercan
5	"	"	140/2400	Fatma Yakanercan
6	"	"	130/2400	Erenler İnş.Şn.Tic.A.Ş.
7	"	Çay Duası	25/2400	"
8	"	Dükkan	130/2400	"
9	"	"	42/2400	Hükrerree Başlıya Askin
10	"	"	150/2400	Erenler İnş.Şn.Tic.A.Ş.

50	"	"	"
51	"	"	"
52	"	"	"
53	"	"	"
54	4. Normal Kat	"	"
55	"	"	"
56	"	"	"
57	"	"	"
58	"	"	"
59	"	"	"
60	"	"	"
61	"	"	"
62	5. Normal Kat	"	"
63	Minifari Proje Özet Bilgileri	"	"
64	Kurum: AVCILAR	"	"
65	Mahalle: AVCILAR	"	"
66	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

5 3

Ortalama Kapat

No	Kat	Alan	İsminin
10	"	130/2400	Erenler Ins.Sn.Tic.A.Ş.
11	"	175/2400	Mükerrer Bedriye Aşkin
12	"	140/2400	Erenler Ins.Sn.Tic.A.Ş.
13	"	185/2400	Mehmet Sacit Yakamercan
14	"	175/2400	Erenler Ins.Sn.Tic.A.Ş.
15	"	140/2400	"
16 Zemin Kat	"	1106/2400	Mehmet Sacit Yakamercan
17	"	1100/2400	Erenler Ins.Sn.Tic.A.Ş.
18	"	196/2400	Mükerrer Bedriye Aşkin
19	"	19/2400 4/B	Mükerrer Bedriye Aşkin
	"	4/B	Fatma Yakamercan
20	"	160/2400	Mükerrer Bedriye Aşkin

No	Kat	Alan	İsminin
65	"	"	"
66	"	"	"
67	"	"	"
68	"	"	"
69	"	"	"

Mimari Proje Özet Bilgileri

Kurum: Avclar
Mimar: Mimarlar
Alan No: 0

5 3

Ortalama Kapat

No	Kat	Alan	İsminin
21	"	160/2400	Erenler Ins.Sn.Tic.A.Ş.
22	"	125/2400	"
23	"	140/2400	"
24	"	156/2400	Fatma Yakamercan
25	"	196/2400	Erenler Ins.Sn.Tic.A.Ş.
26	"	176/2400	Fatma Yakamercan
27	"	175/2400	Erenler Ins.Sn.Tic.A.Ş.
28	"	175/2400	"
29	"	150/2400	"
30 1. Normal Kat Büro	"	125/2400	"
31	"	125/2400	"
32	"	120/2400	"

MUKERREM BEDRIYE AŞKIN

FATMA YAKAMERCAN

Marmara cad. no 22 k. 2
AVCLAR/İST.

İşbu Bağımsız bölme list
viyeti ilimiz ettigi KARABUNARLI
11.4.1936
Fotoğrafı NURUS Cüzdanına gör
RDH - TAHTA
yılı bulund
1.1.1933 doğum

SOM-2101-37896
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
SOM-TDT-2101014 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.
Page 20 of 172
Mersis No: 3454-3323-0001-0258

U	U							
31	"	"	25/2400	"	"	"	"	"
32	"	"	20/2400	"	"	"	"	"
33	"	"	15/2400	"	"	"	"	"
34	"	"	20/2400	"	"	"	"	"
35	"	"	05/2400	"	"	"	"	"
36	"	"	05/2400	"	"	"	"	"
37	"	"	25/2400	"	"	"	"	"
38	2. Normal Kat	"	20/2400	Mehmet Emin Yakaner	"	"	"	"
39	"	"	20/2400	"	"	"	"	"
40	"	"	20/2400	"	"	"	"	"
41	"	"	12/2400	"	"	"	"	"
42	"	"	12/2400	"	"	"	"	"
43	"	"	24/2400	"	"	"	"	"
44	"	"	24/2400	"	"	"	"	"
45	"	"	16/2400	"	"	"	"	"
46	3. Normal Kat	"	16/2400	Mikarres	"	"	"	"

Ortala Kapat

fotoğraflı NÜFUS Cüzdanına gİ-
RUK - TANTANINA 25 cilt, 136 a-
yıtlı bulunan MEHMET EMİN ile |
1.1.1933 doğumlu FATMA YAKANER
KIRKBY nüfus idaresinden kay-
ıt, T01 seri ve 109034 nci
Cüzdanına gİrez ERYİS İli, B
şile, sıra ve 15 sıra numarası
oğlu ATAP 15.3.1944 doğumlu ME-
nit olarak 19. kağidında ek
BANK VE T.C.B.G. adına şifreli
DİKBY nüfus idaresinden Deği-
kayıt, J05 seri ve 761720 sıca
Cüzdanına gİrez KASTAMONU İli,
sıra ve 10 sıra numaralarında
TANBUL 14.E.1954 doğumlu MEH-
İbraz ettiğİ FATMA nüfus idari-
tarin, 06.2006 kayıtlı, R04 sı
fotoğraflı NÜFUS Cüzdanına gİ-
PAGİ 018:23 cilt, 70 şile seri
lunan ÖMER ile FATMA İzzet İB-
AŞKIN 'a ait blup işlerinin y01
kuyup işlemlerini onayları
yirübirinci günü 21.2.1999

BKIRKBY
MEHMET
Mimari Proje Özet Bilgileri

Kurum: Avcılar
Mahalle: AVCILAR
Ada No: 0

U	U							
42	"	"	12/2400	"	"	"	"	"
43	"	"	24/2400	"	"	"	"	"
44	"	"	24/2400	"	"	"	"	"
45	"	"	16/2400	"	"	"	"	"
46	3. Normal Kat	"	16/2400	Mikarres	"	"	"	"
47	"	"	16/2400	"	"	"	"	"
48	"	"	16/2400	"	"	"	"	"

Ortala Kapat

kuyup işlemlerini onayları
yirübirinci günü 21.2.1999

BKIRKBY
MEHMET

ERENLER İNŞAAT
İNŞAAT TİCARET
ANONİM ŞİRKETİ
Sicil No: 270000000000000000

ERENLER İNŞAAT
İNŞAAT TİCARET
ANONİM ŞİRKETİ
Sicil No: 270000000000000000

ERENLER İNŞAAT
İNŞAAT TİCARET
ANONİM ŞİRKETİ
Sicil No: 270000000000000000

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

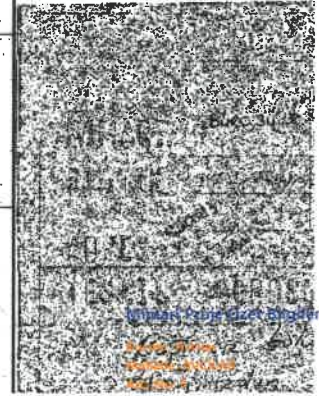


Ortala

Kapat



49	"	"	"	8/2400	"	"
50	"	"	"	8/2400	"	"
51	"	"	"	124/2400	"	"
52	"	"	"	24/2400	"	"
53	"	"	"	16/2400	"	"
54. 4. NormalKat	"	"	"	15/2400	Erenler ins. Sn. Tic. A. Ş.	"
55	"	"	"	15/2400	"	"
56	"	"	"	15/2400	"	"
57	"	"	"	10/2400	"	"

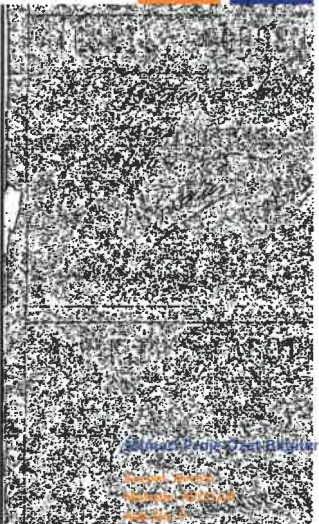


Ortala

Kapat



54. 4. NormalKat	"	"	"	15/2400	Erenler ins. Sn. Tic. A. Ş.	"
55	"	"	"	15/2400	"	"
56	"	"	"	15/2400	"	"
57	"	"	"	10/2400	"	"
58	"	"	"	10/2400	"	"
59	"	"	"	20/2400	"	"
60	"	"	"	20/2400	"	"
61	"	"	"	15/2400	"	"
62. 5. NormalKat	"	"	"	15/2400	"	"
63	"	"	"	20/2400	"	"
64	"	"	"	10/2400	"	"
65	"	"	"	10/2400	"	"
66	"	"	"	18/2400	Fatma Yakamercan	"
67	"	"	"	20/2400	Erenler ins. Sn. Tic. A. Ş.	"
68	"	"	"	24/2400	Fatma Yakamercan	"
69	"	"	"	15/2400	Erenler ins. Sn. Tic. A. Ş.	"



SOM-2101-37896
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
SOM-TDT-2101014 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak Kat:6
A Blok, Sosko İş Merkezi, 34363 / İSTANBUL
Tel : +90 (212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax : +90 (212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com
Mersis No : 34360100000000000000000000

Page 22 of 172

U U



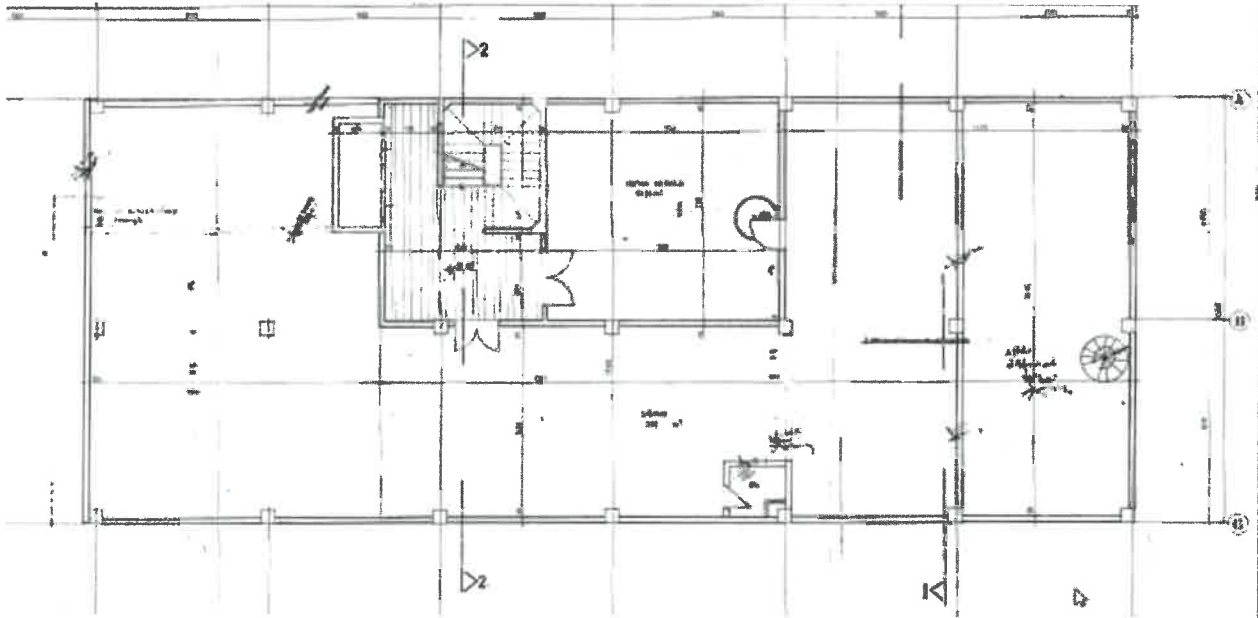
İye Aşkın
Tic.A.Ş.
İye Aşkın
Tic.A.Ş.
kemerca
Tic.A.Ş.
kemerca
Tic.A.Ş.
İye Aşkın
İye Aşkın
Tic.A.Ş.

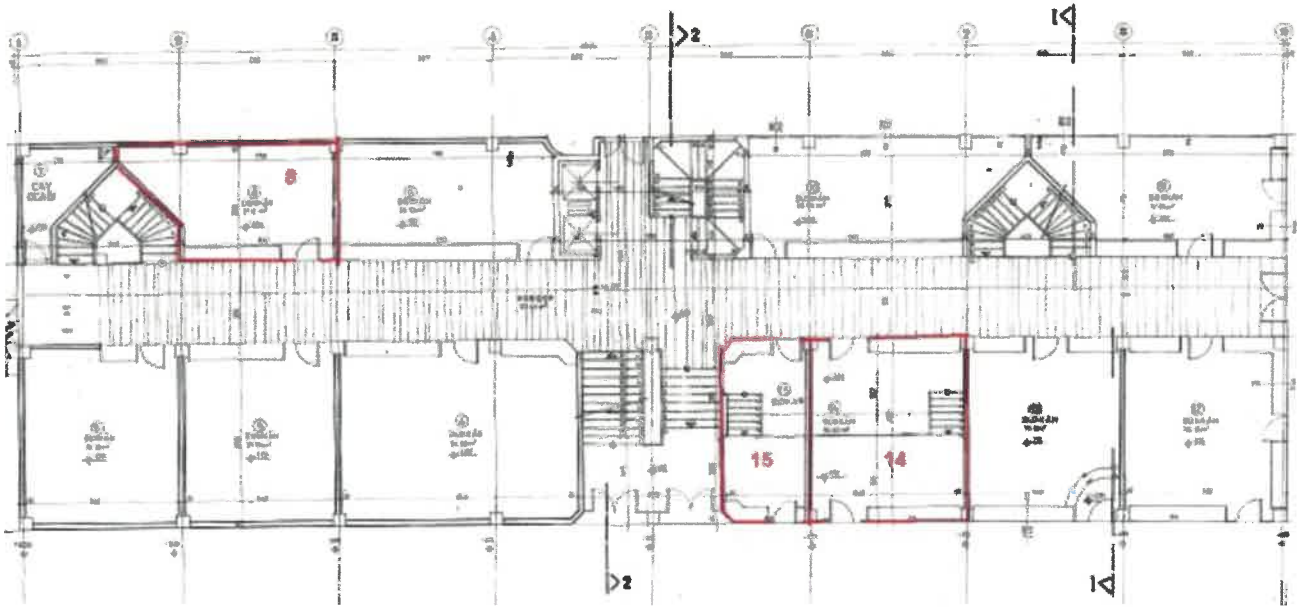
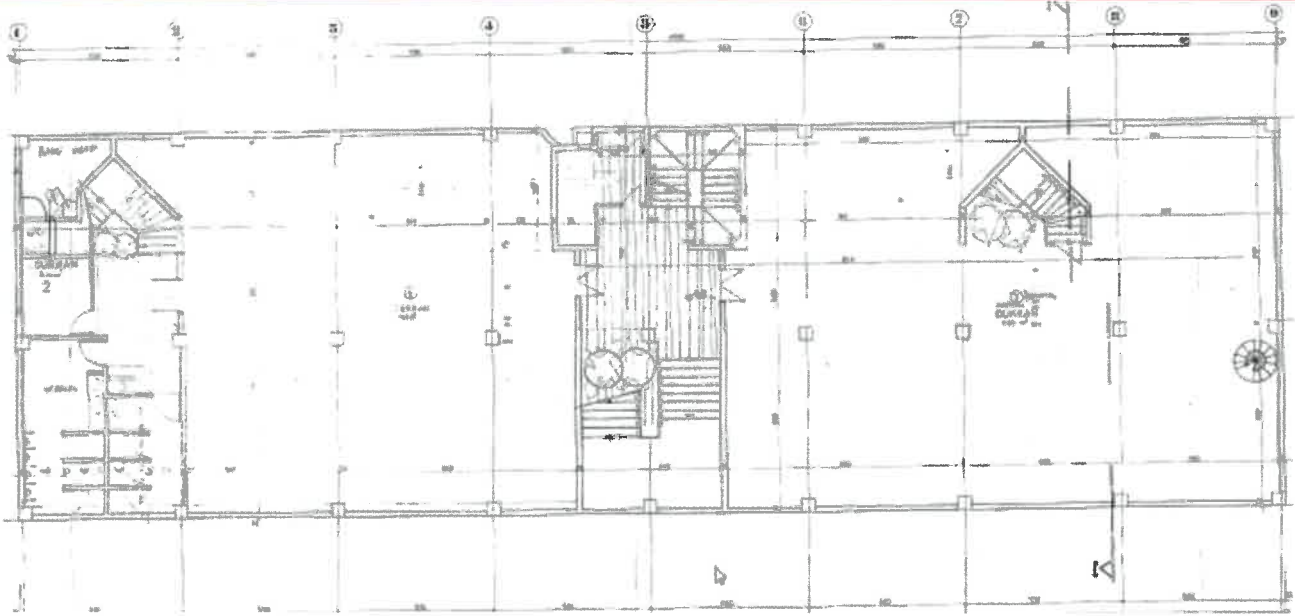
62	G. Normal Kat	15/2400	"	"
63	"	20/2400	"	"
64	"	10/2400	"	"
65	"	10/2400	"	"
66	"	18/2400	Fatma Yakamerca	
67	"	20/2400	Erenler İnş.Sn.Tic.A.Ş.	
68	"	24/2400	Fatma Yakamerca	
69	"	15/2400	Erenler İnş.Sn.Tic.A.Ş.	
		2400/2400		

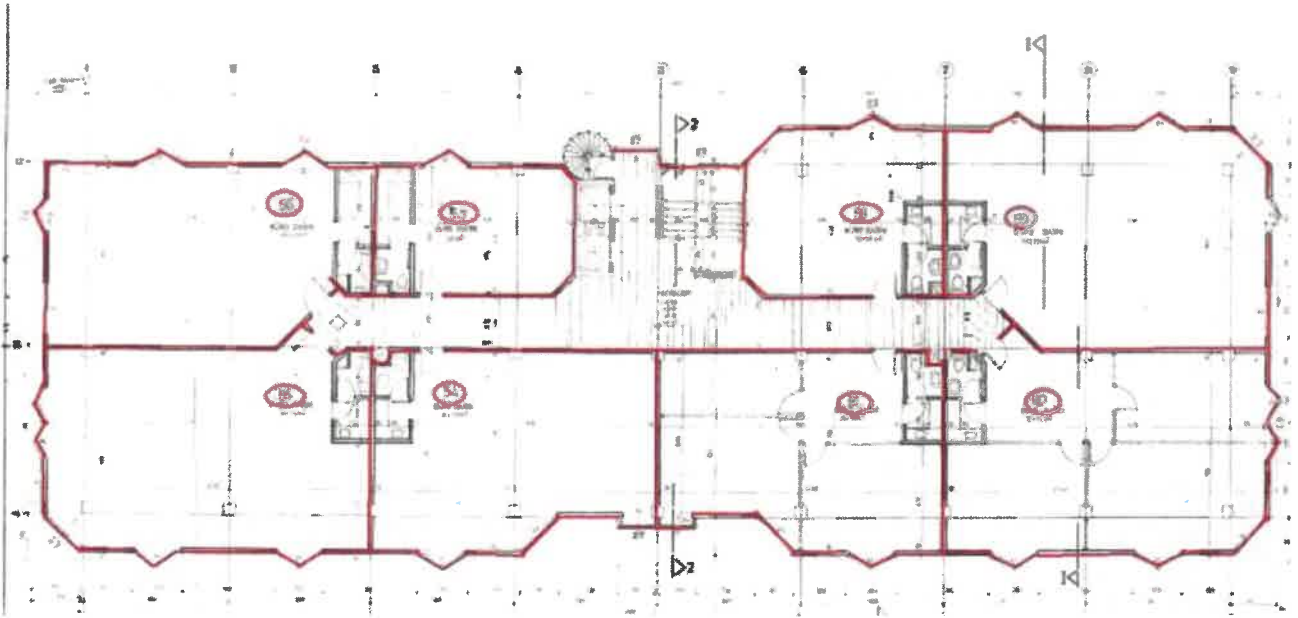
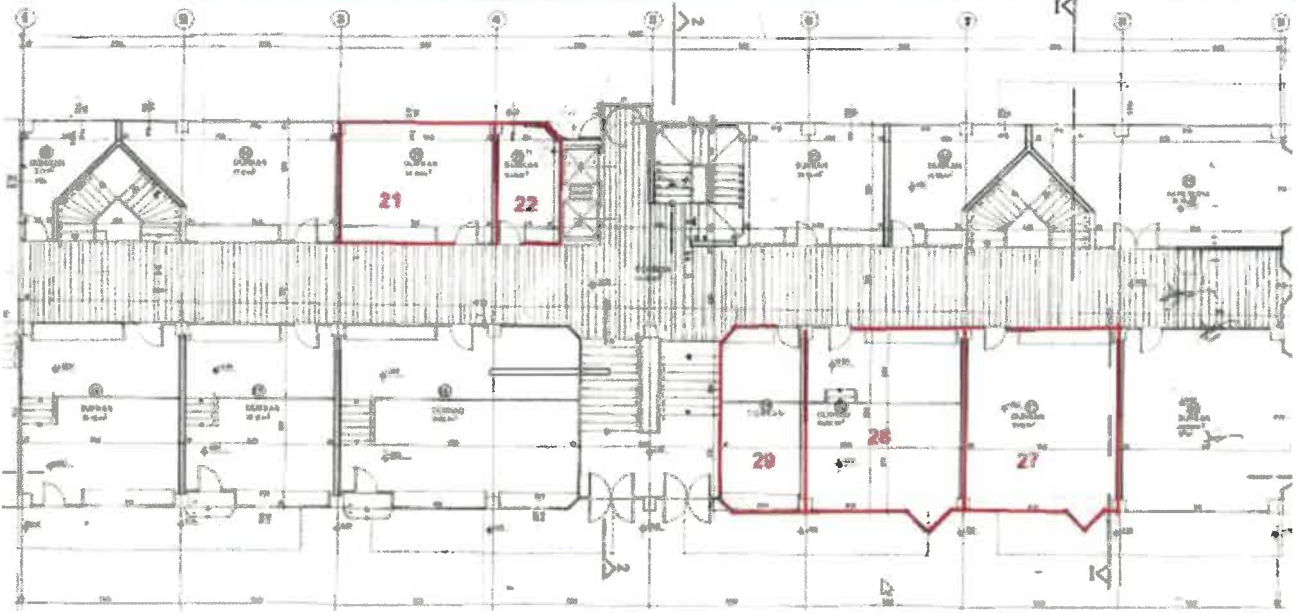
Ortala Kapat

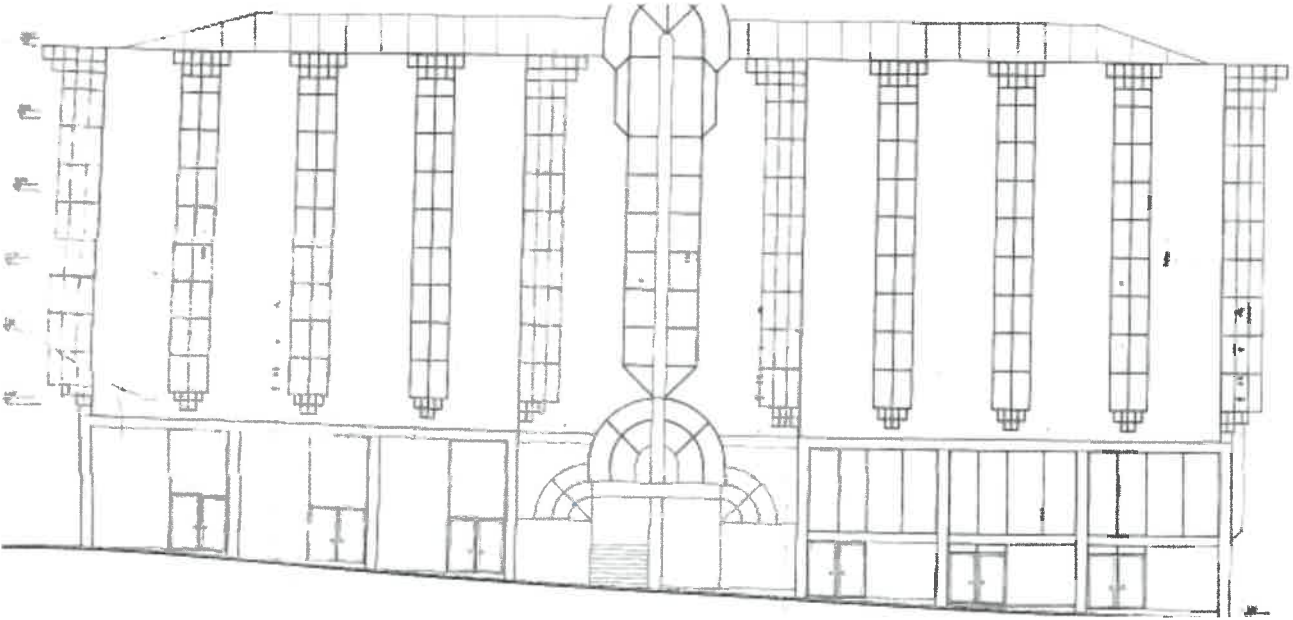
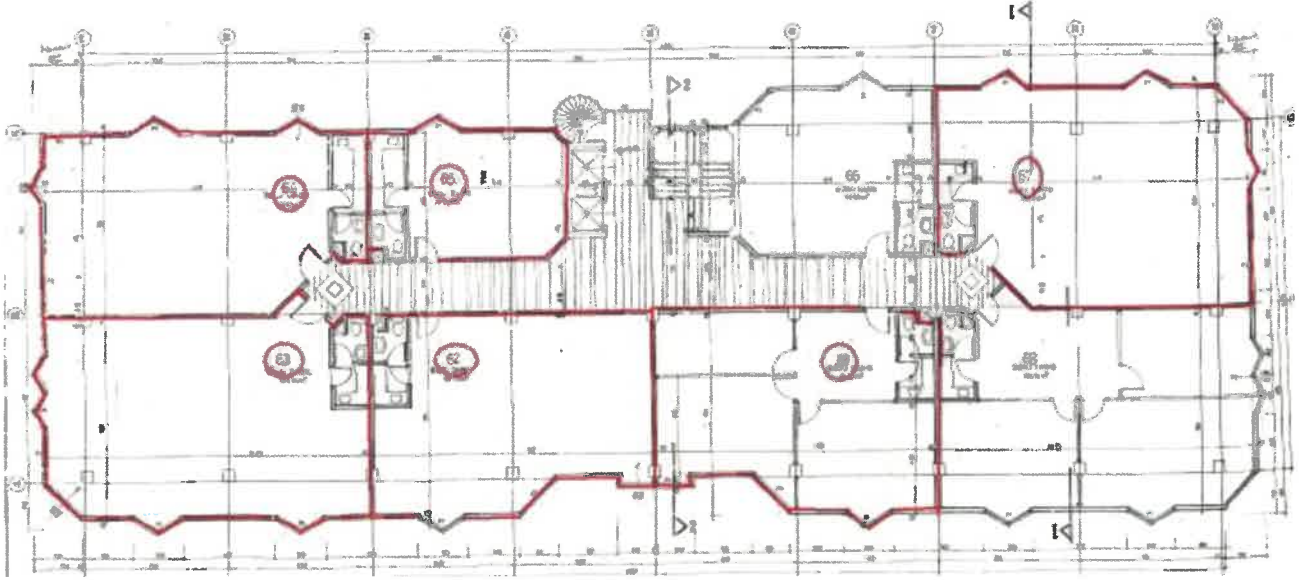


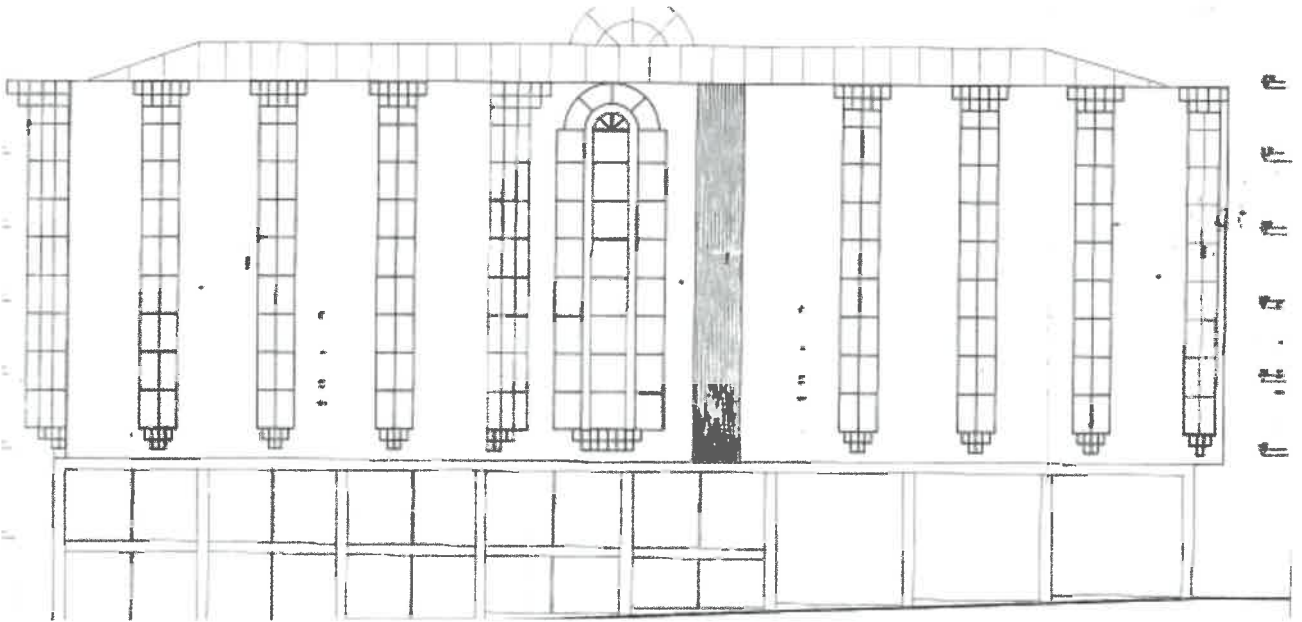
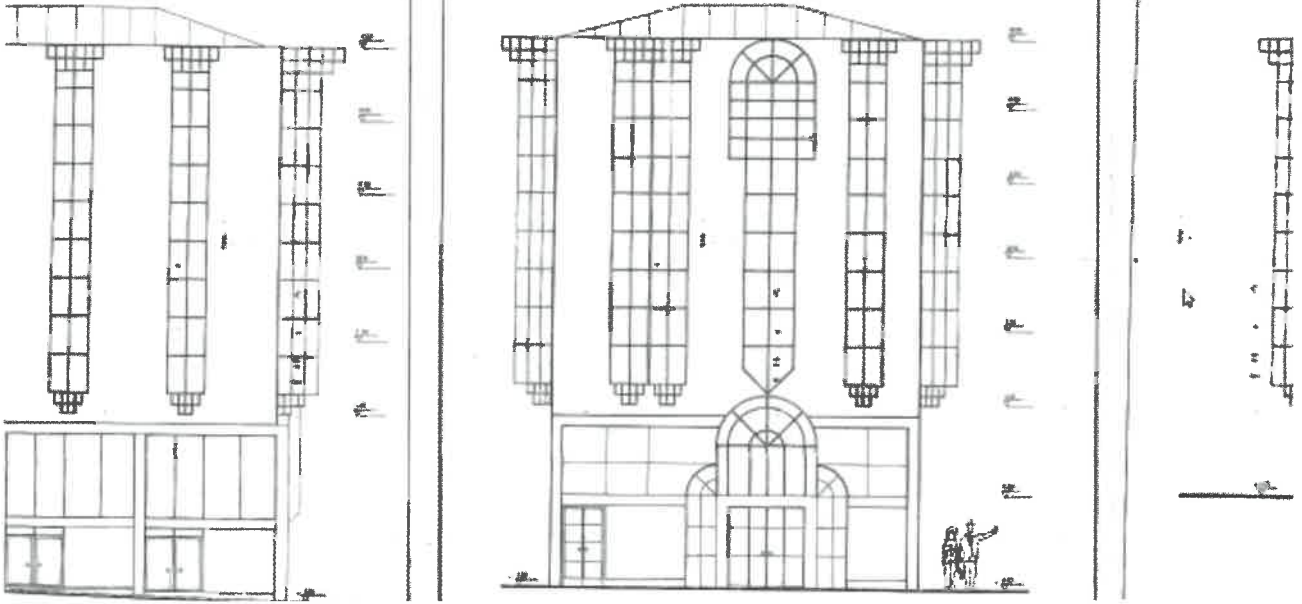
F. Yakamerca
EYİBİR İNŞAAT
MÜHÜR
Ticaret Sicil No: 27310
Şişli, İstanbul











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

Detayları 3.1.3. başlığında verilmiş olup, konu mülklerin devredilmesine ilişkin sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

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

3.4. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

PLAN/ÖLÇEK/TARİH	Avcılar 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?

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

Avcılar İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgide kentsel dönüşümden

AÇIKLAMA: etkilenip etkilenmediği belirtilmemiş olup alınan sözlü bilgiye göre değerlemeye konu parsel kentsel dönüşümden etkilenmemektedir.

Plan Notları

İSTANBUL İLİ AVCILAR İLÇESİ 23.08.2008 ONANLI 1/1000 ÖLÇEKLİ AVCILAR 4. ve 5. BÖLGE (D100 GÜNEY) UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

GENEL:

1-Donatı alanları kamu eline geçmeden uygulamaya yapılmaz

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

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

4-Bu onanlı rapora dayanılarak yapılan değerlendirmeye göre,

- ✓ a- Raporun önce bulunan ve uygulama imar planı ile diğer kamusal çerçevesinde alınması ve yapısına başlanması veya tamamlanması mevcut bina tanınması gibi binaların yapı rubuklarında belirtilen kat sınıfları karamanlık hak olarak kabul edilecek; o rubuklara göre işçilerin 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 gerçekleştirilecek önlemlerin yapı sorumlusu tarafından alınması zorunludur. Ancak onanlı zemin etüdünden bugüne kadar bu maddede belirtilen rubuk müddeti dolmuş durumda yürürlükte bulunan Uygulama İmar Planı hükümlerine uyulacaktır.
- ✓ b- Yapılacak yapıların mutlaka bir bodrum kat gövümlü ve tam kat olarak inşa edilecektir; Bina düzenleri, cephe ve genişlikleri ile kotlar, yürürlükteki imar planı ve imar yönetmeliğine tabidir, çıkmalar ile bitişik ve ikiz yapıların bitişik yönlerindeki deprem derri, yapım tekniğine uygun biçimde yine imar yönetmeliğine bağlı olacaktır. Ayrıca kontrolsüz dolgu alanlarındaki dolgu kalınlıkları yapılacak sondaj ve jeofizik çalışmaları ile belirtilerek yapı tasarımı planlanacaktır.
- ✓ c- Jeolojik alan sınırlarının geçiş parsellerde %50'sinden fazlası hangi bölgeye girmez 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- Raporun getirilen bölgeleme alanlarında; parsel bazında elde edilecek ayrıntılı zemin etüdünün ortaya koyacağı tedbirlere uyulacaktır. Bu bölgelemelerde getirilen kat sınıflamalarına 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 karşı her yapının izolasyonu yapılacaktır.
- ✓ g-Parsel bazında yapılacak ayrıntılı zemin etütleri sonuçlarına göre planlanacak proje ve uygulamalar ve uygulamanın denetlenmesi hususlarında, İmar Kanunu, bu Kanunun uygulanmasına yönelik İstanbul İmar Yönetmeliği ve Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki yönetmelik hükümleri geçerlidir.
- ✓ h-Hazırlanan ve 15.05.2001 tarihinde onanan jeolojik ve jeoteknik rapor parsel bazında rapor olarak kullanılamaz. Ancak parsel bazındaki etütlerin çerçevesini oluşturur. Parsel bazında aksi bulgular elde edilmesi halinde Afet İşleri Genel Müdürlüğünün de görüşü alınmak kaydıyla ek bir rapor olarak uygulamalarda yeni önlemler getirilecektir.
- ✓ ı) Kısmen de olsa dahi "AJE", "D", "JE" ve/veya Afete Maruz Bölgede ve/veya Uygun Olmayan alanda kalan parselde de uygulama yapılmayacaktır.

5-Bakanlar Kurulu'nun 28.06.2005 günlü kararı ile "Afete Maruz Bölge" ilan edilen alanda 7269 sayılı Kanun hükümleri geçerlidir.

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

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

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



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

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

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

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

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

SOM-2101-37896
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
SOM-TDT-2101014 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Halaskargazi Caddesi Ebekızı Sokak
Sosko İş Merkezi A Blok, Kat:6,
34363, Osmanbey, Şişli, İstanbul
Tel :+90(212) 233 51 54 - 233 52 54
Fax:+90(212) 231 91 39
www.somdegerleme.com
info@somdegerleme.com
Mersis No : 9454-3329-8624-8258

Page 31 of 172

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

- ✓ —İçme suyu şebeke hatları ile atıksu ve yağmursuyu kanalizasyon hatlarının geçtiği güzergâhlar imar planında imar yolu olarak korunmalıdır.
- ✓ —İdareye ait her türlü mevcut ve planlanan tesisler ile işsonu projesi ayrıca İSKİ'ye ulaşmamış, İSKİ'de kaydı bulunmayan Belediyesince ve halk tarafından yapılmış altyapı tesisleri aynen korunmalıdır.
- ✓ —Ana isale hatları ve kolektörler dışındaki yeri değişecek mevcut içme suyu ve atık su kanalizasyon tesislerinin bulunması halinde, bedelleri karşılanmalı ve ne şekilde deplase edileceğine dair tarafça yapılacak uygulama projelerinin İdareye tasdik ettirilmesi ve projeler hazırlanmadan önce İdareyle mutabakat sağlanması gerekmektedir.
- ✓ —Deplase revizyon projesi hazırlanan Marmara Denizine mansaplı Haramidere ıslah proje güzergâhı boyunca sağında ve solunda 25 m olmak üzere toplam 50 m. genişliğinde bir bandın taşkın kontrolü amacıyla uygulama yapılacak nazım imar planlarında ayrılması gerekmektedir.
- ✓ —Avcılar ilçesi sahilinde yer alan sahil bölgesinin atık sularını toplayan Avcılar sahil kolektörleri korunmalı, planlama esnasında anılan kolektör üzerinde herhangi bir yapı planlanmamalı, atık su sahil kolektör güzergâhı sağında ve solunda 5m. olmak üzere toplam 10 m. Genişliğinde servis yolu ayrılmalı, uygulama esnasında idarenin teknik şefliklerinden gözlemci eleman istenmelidir.
- ✓ —03.08.1994 tarih ve 5496 sayılı İçişleri Bakanlığı Dereler Genelgesi gereği; derelerin üzerlerinin kapatılmaması gerekmektedir.
- ✓ —Plan sahası içerisinde DSI'ce inşa edilen, idarece işletilen B.Çekmece-Sefaköy isale hattı, Ambarlı İleri Biyolojik Arıtma Tesisleri korunmalıdır.
- ✓ —İnşaat aşamasına geldiğinde 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 ekseni ile konut veya konut türü yapılaşmalar arası emniyet mesafesi (20 m.+ 1.0 x bina kat sayısı) formülü ile hesap edilen değerden az olamaz ve boru hattı üzerine gelecek şekilde boru üst kotundan itibaren 60 cm'lik mesafeye eni en az 50 cm. olan sarı renkli ikaz bandı yerleştirilmesi zorunludur.

- ✓ —Valilik kontrolü veya belediye ve mücavir alan sınırları içinde plansız veya yeni planlanacak alanlarda ANSİ 31.8 Standardına göre inşa edilmiş Doğal Gaz Dağıtım Hatları için, Boru Hattı ekseni ile konut veya konut türü yapılaşmalar arası emniyet mesafesi; (Teorik Hat Basıncı x 0,5 m.) formülü ile hesap edilen değerden az olamaz ve boru hattı üzerine gelecek şekilde boru üst kotundan itibaren 60 cm.lik mesafeye eni en az 50 cm olan sarı renkli doğal gaz ikaz bandı yerleştirilmesi zorunludur.
- ✓ —Patlayıcı, parlayıcı, yanıcı, yakıcı, aşındırıcı madde bulunduran, imal eden, kullanan atölye, depo, ardiye, imalathane, fabrika gibi tesisler boru hattına en fazla 200 m. yakında yapılabilir.
- ✓ —Basınç düşürme ve kompresör istasyonlarına 400 m. mesafeden daha yakına patlayıcı, parlayıcı, yanıcı, yakıcı, aşındırıcı madde bulunduran, imal eden, kullanan atölye, depo, ardiye, imalathane, fabrika gibi tesisler yapılamaz.
- ✓ —Doğal Gaz Boru Hatları ve basınç düşürme istasyonları ile LPG ikmal istasyonları arasındaki emniyet mesafelerinin; 50 m. Olması gerekmektedir.
- ✓ —Doğal Gaz Boru Hatları ve basınç düşürme istasyonları ile Akaryakıt istasyonları arasındaki emniyet mesafesinin 50 m olması gerekmektedir.
- ✓ —Doğal Gaz Boru hatları güzergâhlarında yapılabilecek her türlü dinamit patlamalarının doğal gaz boru hattına olan emniyet mesafesi 200 m'den az olmamak üzere hesap edilir.
- ✓ —Doğal Gaz Boru Hatlarının deniz içerisinden geçen kısımlarında boru hattının 400 m. Sağ ve 400 m. Sol tarafında gemilerin demirlemesi, her türlü balık avcılığı yapılması, deniz dibinde her türlü araştırma yapılması, denizden veya kıydan kum alınması, yük boşaltılması, gemi trafiğine açık her türlü iskele ve benzeri tesis yapılması yasaktır.
- ✓ —Boru hattının geçtiği akarsularda boru hattına 400 m. mesafe içinde kum alınması, kum ocağı açılması BOTAŞ iznine tabidir.
- ✓ —Trafolar kamulaştırma 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.

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

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

23.09.2009 TT

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

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

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

30-Çekme kat ve çatı katı yapılamaz.

31-Ön bahçe hafriyat edilerek kat kazanılamaz.

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

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

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

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

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

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



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

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

43-Günübirlik Tesis Alanlarında; İnşaat alanı TAKS; 0,05' i ve taban alanı 50 m²'yi, yüksekliği H; 5.50 m' yi geçmeyen; sökülüp takılabilir elemanlardan oluşan demotabl yapılar (Büfe, çay bahçesi, Wc vb.) ve açık otopark alanları yer alabilir.

44-Marmara Caddesinin Yayalaştırılması, Meydan ve Çevre Yaya-Araç Ulaşımının Düzenlenmesi doğrultusunda düzenlenen ve 16.04.2005 tarihinde onanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatına uygun olarak; 4709, 4710, 4711, 4433, 4444, 4685 parsel sayılı yerleri içeren alan içinde düzenlenecek "Kentsel Tasarım Projesi" ne göre Meydan ve zemin altında eğinden de yararlanılarak katlı otopark alanı gerçekleştirilecek olup; bu alan içinde Cami fonksiyonu planında gösterilen imar istikametleri içinde ve Belediye Hizmet Alanındaki mevcut yapı konturlarında aynı maksatla korunacaktır. Ancak 23 pafta, 4711 parseldeki "Cami" alanı ile 23 pafta 4710-4709 sayılı parseldeki "Park" alanına ait imar istikametleri Marmara Caddesi yayalaştırma projesi kapsamında yapılacak Uygulama Projesinde, yaya alanları ile bütünleştirilecek şekilde düzenleme getirilebilir. "Park" alanlarında çocuk bahçesi, çocuk oyun alanları, oturma alanları, havuz ve benzeri kullanımlar tanzim edilebilir. Bu alanda Araç ve Yaya bağlantıları uygulama imar planı üzerinde gösterilmiş olup; araç, yaya yolu, park, otopark, tören alanı, yeşil alanlar vb. fonksiyon alanlarında iç düzenlemeler şematik olup, uygulama projesi safhasında detaylandırılacaktır. Uygulama projesine göre uygulama yapılacaktır.

45-DSİ hattı ile ilgili; 05.10.1992 onanlı Uygulama İmar Planı Plan notları tadilat kararı, Mustafakemalpaşa Mahallesi, 45 pafta, 22063 parsel sayılı yerin "özel hastane" alanına alınmasına dair 18.10.2007 onanlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilat kararı, Üniversite Mahallesi, 1 pafta, 21716-20849-12-17-18 parsel sayılı yerlerin "özel hastane" alanına alınmasına dair 26.02.2007 onanlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilat kararı,

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

14.12.2009 TT

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

Köşe başı 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, Mimarsinan, 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.

47- 25.03.1994 onanlı Uygulama İmar Planı notu tadilatına göre; "Gümüşpala Mahallesinde imar planı şartı olan imar yollarının plan uygulamasından dolayı etkilenen parsellerin imar yollarından cephe alan kısımlarının yapı yaklaşma mesafelerinin max.; 1.00 m.

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

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

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

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

KONUT ALANLARI

- 1-Yeni yapılacak ifrazlarda parsel büyüklükleri 350 m²'den az olamaz.
- 2-Yapı çekme mesafeleri, bina yükseklikleri, yapı nizamları plan paftaları üzerinde gösterilmiş olup; başka bir kritere göre saptanamaz; belirtilmeyen hususlarda veya belirtilen hususlara rağmen yapılaşmanın olanaklı olmadığı durumlarda yürürlükteki İstanbul İmar Yönetmeliğine uyulacaktır.
- 3-Planda “S” simgesi ile gösterilen alanlarda mahrec bu doğrultuda alınacaktır.

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

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

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

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

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

Ticaret+Hizmet I (T+H 1) alanında emsal net parsel üzerinden; 0,80'dir. T+H4 Alanlarında Rezidans yapılabılır.



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

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. keante yönelik hizmet alanlarının yer aldığı fonksiyonlardır.

TEKNİK ALT YAPI ALANLARI

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

13.09.2014 TT

25.11.1996 tasdik tarihli Uygulama İmar Planı tadilatına uygun olarak:
"Fen işleri Müdürlüğü'nün 04.05.1993 tarih ve 510/03/R-872 sayılı talebine istinaden yağmur suyu kanallı 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."



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

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

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

4- T1 ile gösterilen Ticaret alanlarında Max H; 12.50 m.dir.

T2 ile gösterilen Ticaret alanlarında Max H; 12.50 m.dir. T2 ile gösterilen Ticaret alanlarında alt katlar ticaret, üst katlar konut olarak kullanılabilir. T2, Alanlarında Rezidans yapılabilir.

T3 ile gösterilen Ticaret alanlarında E; 1.20'dir. Emsal hesabı net parsel üzerinden yapılacaktır.

5-Arazi ve Arsa Düzenlemesi getirilen T+H alanlarında Emsal yine net parsel üzerinden 1.20 olup; minimum parsel büyüklüğü 500 m2 dir. Bu alanlardaki 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, Ulaştırma Planlama Daire Başkanlığı ilgili biriminin görüşüne göre gereği yapılacak olup; eğitim, sağlık, kültür ve sosyal yapılarla ilgili olarak; ilgili yönetmeliğin belirlediği minimum parsel büyüklüğüne sağlamak ve donan alanları standartlarına uymak şartıyla; özel eğitim tesisi için İl Millî Eğitim Müdürlüğü'nün; özel sağlık tesisi için İl Sağlık Müdürlüğü'nün; kültür tesisleri için de İl Kültür Müdürlüğü'nün uygun görüşüne göre söz konusu yapılar gerçekleştirilebilecektir.

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

KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI

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

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

DEPOLAMA ALANLARI

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

SOM-2101-37896
Form-040 / Rev.7
PR-007

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK HİZMETLERİ A.Ş.
SOM-TDT-2101014 ref nolu sözleşme kapsamında hazırlanmıştır. Farklı amaçla kullanılamaz, kopyalanamaz, çoğaltılamaz.

SOM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK HİZMETLERİ TİCARET A.Ş.
Page 39 of 172
Halkın İhtiyarına Sunulan Hizmetler Bakanlığı
Mülkiyet ve İktisadi İşler Genel Müdürlüğü
Ticaret ve Kurumlar Dairesi Başkanlığı
Yatırım ve İşletme Birim Başkanı
Müşteri No: 14011400000000000000
Mevzuat No: 6306-2007/11-1-1/1006