

43-Günübirlik Tesis Alanlarında; İnşaat alanı TAKS; 0,05'i ve taban alanı 50 m²'yi, yüksekliği H; 5,50 m' yi geçmeyen; sökülüp takılabilir elemanlardan oluşan demotabl yapılar (Büfe, çay bahçesi, Wc vb.) ve açık otopark alanları yer alabilir.

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

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

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

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

14.12.2009 TT

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

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

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

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

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

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

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

50-Uygulama İmar planı ve notları ile 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 mahreç bu doğrultuda alınacaktır.

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

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

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

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

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

Ticaret+Hizmet I (T+HI) alanında emsal net parsel üzerinden; 0,80'dir. T+HI Alanlarında Rezidans yapılabilir.

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

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

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

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

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

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

KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI

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

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

DEPOLAMA ALANLARI

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

BELEDİYE HİZMET ALANLARI

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

SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

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

YÖNETİM MERKEZLERİ

Kaymakamlık, Karakol vb. yapıların planlanacağı alanları ifade eder.

KENTSEL HİZMET ALANLARI

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

TEKNİK ALT YAPI ALANLARI

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

13.09.2014 TT

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

Ruhsat Bilgileri

Ruhsat Bilgileri	Ruhsat 1	Ruhsat 2	Ruhsat 3	Ruhsat 4
Ruhsat Tarihi ve No	13.09.1991 5-24	22.12.1993 5-24	21.02.1995 5-24	17.10.1995 5-24
Veriliş Amacı	Yeni Yapı	Tadilat	Tadilat	Tadilat
Mimari Proje Tarih No	09.09.1991 91/3385	22.12.1993 93/9004	25.04.1994 94/2555	17.10.1995 95/5616
Bağımsız Bölüm Adedi	24 Dükkan 40 Büro			
Toplam Kat Adedi	9	9	9	
Toplam Kapalı Alan Büyüklüğü	6.331 m ²			İskan Alanı: 4.631 m ²

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

İskan Bilgileri

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

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

Konu mülkün dijital imar arşiv dosyası içerisinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı İmar Müdürlüğü tarafından 14.09.2010 tarihli 5216 sayılı yasaya göre düzenlenmiş arazi çalışması tespit formu bulunmaktadır. Söz konusu form yapının zemin katında 4 X 35 metre büyüklüğünde imalat yapıldığı tespit

(Handwritten signature)

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. Dışarıdan 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 dönüldüğünde sağ kolda kalan ikinci dükkandır. Dükkan hacmi olarak projelendirilmiş olup brüt 28 m² büyüklüğündedir.

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

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

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

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

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

28 bağımsız bölüm numaralı dükkan 1. bodrum kat seviyesinde Merkez Cami Sokak girişinden giriş yapıp merdivenler ile zemin katta çıkıldığında ve sağ kat holüne dönüldüğünde, sağ kolda kalan ikinci dükkandır. Dükkan hacmi olarak projelendirilmiş olup brüt 37,5 m² büyüklüğündedir.

29 bağımsız bölüm numaralı dükkan 1. bodrum kat seviyesinde Merkez Cami Sokak girişinden giriş yapıp merdivenler ile zemin katta çıkıldığında ve sağ kat holüne dönüldüğünde, sağ kolda kalan ilk dükkandır. Dükkan hacmi olarak projelendirilmiş olup brüt 19,5 m² büyüklüğündedir.

54 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 4. normal kata çıkılıp sağ kat holüne dönüldüğünde sol kolda kalan ilk bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 84 m² büyüklüğündedir.

55 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 4. normal kata çıkılıp sağ kat holüne dönüldüğünde sol kolda kalan ikinci bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 105 m² büyüklüğündedir.

56 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 4. normal kata çıkılıp sağ kat holüne dönüldüğünde sağ kolda kalan ikinci bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 90 m² büyüklüğündedir.

57 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 4. normal kata çıkılıp sağ kat holüne dönüldüğünde sağ kolda kalan ilk bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 41,5 m² büyüklüğündedir.

58 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 4. normal kata çıkılıp sol kat holüne dönüldüğünde sol kolda kalan ilk bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 52,5 m² büyüklüğündedir.

59 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 4. normal kata çıkılıp sol kat holüne dönüldüğünde sol kolda kalan ikinci bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 106,5 m² büyüklüğündedir.

60 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 4. normal kata çıkılıp sol kat holüne dönüldüğünde sağ kolda kalan ikinci bürodur. Antre, 3 oda, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 105 m² büyüklüğündedir.

61 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 4. normal kata çıkılıp sol kat holüne dönüldüğünde sağ kolda kalan ilk bürodur. Antre, 3 oda, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 84 m² büyüklüğündedir.

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

63 bağımsız bölüm numaralı büro, merdivenler ile 5. normal kata çıkılıp sağ kat holüne dönüldüğünde sol kolda kalan ikinci bürodur. Büro, lavabo, wc hacimleri olarak projelendirilmiş olup brüt 105 m² büyüklüğündedir.

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

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

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

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

Konu mülkün dijital imar arşiv dosyası içerisinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı İmar Müdürlüğü tarafından 14.09.2010 tarihli 5216 sayılı yasaya göre düzenlenmiş arazi çalışması tespit formu bulunmaktadır. Söz konusu form yapının zemin katında 4 X 35 metre büyüklüğünde imalat yapıldığı tespit

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

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

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

Avcılar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden Müdürlüğü'nden alınan 30.12.2021 tarih ve E-68097862-754-59052 sayılı dilekçe cevabında sit alanı, istimlak, heyelan ve deprem hasarına ilişkin bilgi içermemekte olup, Avcılar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan sözlü bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmaz, sit alanında veya heyelan bölgesinde kalmamaktadır.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazın imar arşiv dosyası incelemesinde herhangi bir durdurma veya yıkım kararına rastlanmamıştır. Avcılar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 30.12.2021 tarih ve E-68097862-754-59052 sayılı dilekçe cevabında da herhangi bir zabıt, encümen kararı veya tutanak karar bulunmadığı belirtilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde; riskli yapı tespiti bulunmamaktadır.

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

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

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

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

3.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİL OLARAK, 29.06.2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDAKİ KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Konu mülk inşa edildiği tarih itibarı ile yapı denetimine tabi değildir.

3.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUPUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE DAİR AÇIKLAMA

Konu mülkler yapıları olup proje değerlemesi yapılmamıştır.

3.10. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Gayrimenkulun Enerji Verimlilik Sertifikası bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Bu başlık altında makro ölçekten mikro ölçekte gayrimenkulün bulunduğu il ve ilçe incelenmiştir

4.1.1. İSTANBUL

Konum ve İdari Sınırlar

İstanbul, 280 01' ve 290 55' doğu boylamlarıyla 410 33' ve 400 28' kuzey enlemleri arasında bulunmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi görmektedir ve 5.512 km²'lik alana sahiptir.



İstanbul'un Konumu

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

İstanbul İli sınırları içerisinde 39 ilçe bulunmaktadır. Avrupa Yakası'nda; Avcılar, Küçükçekmece, Büyükçekmece, Çatalca, Silivri, Bakırköy, Bahçelievler, Bağcılar, Güngören, Esenler, Bayrampaşa, Zeytinburnu, Fatih, Beyoğlu, Beşiktaş, Şişli, Kağıthane, Sarıyer, Gaziosmanpaşa, Eyüp, Beylikdüzü, Başakşehir, Arnavutköy, Sultangazi, Esenyurt, Anadolu Yakası'nda ise; Üsküdar, Beykoz, Şile, Kadıköy, Kartal, Pendik, Tuzla, Ümraniye, Adalar, Maltepe, Sultanbeyli, Ataşehir, Sancaktepe, Çekmeköy bulunmaktadır.

Ulaşım

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

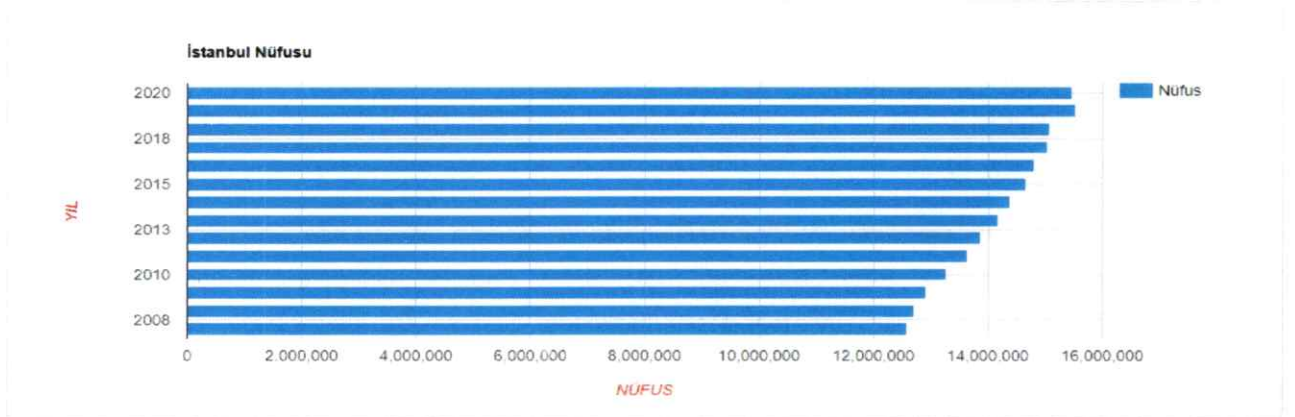
Deniz ulaşımının Türkiye'nin en büyük dış ticaret limanı olan kentin bağlantılarında ağırlıklı bir yeri bulunmaktadır.

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

Nüfus ve Demografik Yapı

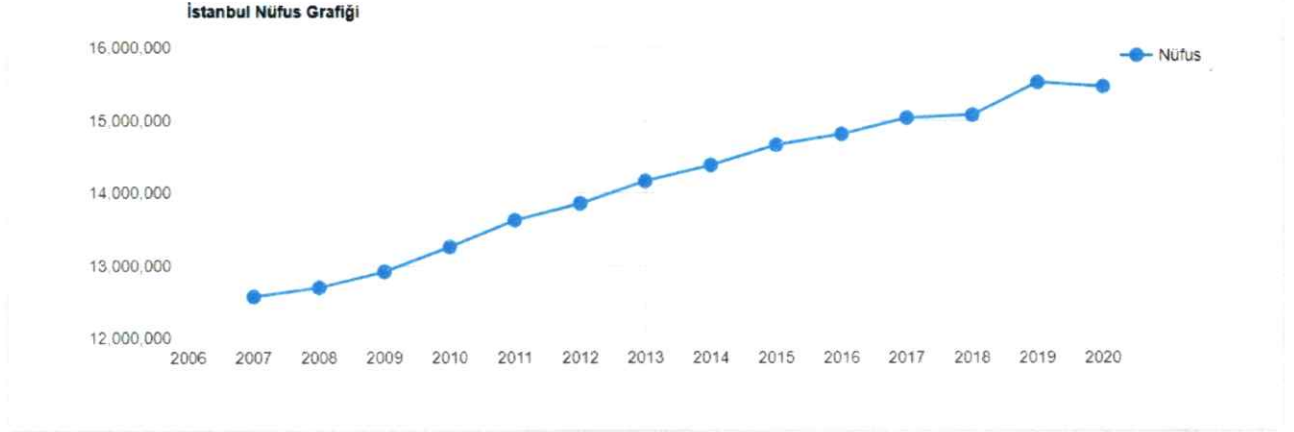
İstanbul nüfusu bir önceki yıla göre 56.815 azalmıştır İstanbul nüfusu 2020 yılı itibarı ile 15.462.452'dir. Bu nüfus, 7.750.836 erkek ve 7.711.616 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,13 erkek, %49,87 kadındır. İstanbul 2021 nüfusu, tahmini verilere göre 15.636.405. Bu nüfus verisi, eski yıllarıdaki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

İstanbul Nüfusu Yıllara Göre Artış Grafiği



İstanbul Nüfusu Yıllara Göre Artış Grafiği

İstanbul Nüfus Grafiği



İstanbul Nüfus Grafiği

2020 nüfus sayım verilerine göre, en kalabalık ilçe Esenyurt, nüfusu en az olan ise Adalar ilçesidir.

Ekonomi

Ekonomik yönden İstanbul, Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biridir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. Turizm, sanayi ve ticaret ekonomisinin en önemli kaynaklarıdır. Sanayi kuruluşlarının büyük çoğunluğu il dışına taşınmasına karşın, kent imalat sanayi yönünden önemini korumaktadır. İstanbul sanayinde asıl gelişme Cumhuriyet'ten sonra başlamıştır. 1950'lerden sonra hızlanan sermaye birikimleri, özel sektöre sağlanan destek, sanayi ve ticaret yönünden İstanbul'un önde gelen bir kent olmasına olanak sağlamıştır.

Türkiye'nin en büyük sanayi kuruluşlarından başlıcaları İstanbul'da yer seçmiştir. Ayrıca Türkiye'deki küçük sanayi işyerlerinden yüzde 20'yi aşkın bir bölümü de İstanbul ilindedir.

Coğrafi konumu İstanbul'un ilkçağdan beri önemli bir ticaret merkezi olmasına yol açmıştır. Türkiye'nin başka ülkelerden satın aldığı ürünlerin yaklaşık yüzde 35'i ve dış satışlarının yüzde 25'i İstanbul'dan gerçekleştirilir.

İstanbul'un ekonomik açıdan Türkiye düzeyinde bir başka özelliği de ülkenin en büyük banka, holding, sigorta, pazarlama ve reklam şirketi merkezlerinin burada bulunmasıdır. Yabancı sermayeli şirketlerin de çok büyük bir bölümü İstanbul'dadır. Türkiye basın yayın sanayisinin merkezi de İstanbul'dur. Türkiye

Ölçeğinde yayın yapan önemli gazetelerin tümü İstanbul'da yayıma hazırlanır. Ayrıca Türkiye'deki yayınevlerinin pek çoğu İstanbul'dadır.

İstanbul doğal güzelliği, zengin kültür varlıkları, ulaşım ve konaklama konusundaki gelişimi ile Türkiye'nin en gözde turizm merkezlerinden biri olmuştur. Türkiye'ye gelen yabancı turistlerin büyük bir bölümü İstanbul'dan giriş yapmaktadır.

4.1.2. AVCILAR İLÇESİ

Konum

Avcılar, İstanbul ilinin Avrupa yakasında yer alan bir ilçesidir. İlçenin doğusunda Küçükçekmece Gölü ile Küçükçekmece ilçesi, kuzeyinde Başakşehir ilçesi, batısında Esenyurt ve Beylikdüzü ilçeleri, güneyinde ise Marmara denizi ile çevrelenmiştir. Şehir merkezine 27 km uzaklıktadır. TEM (E-80) otoyolu, E-5 (D-100) karayolu ilçe sınırları içinden geçmektedir.



Avcılar Konum Haritası

İdari Yapı:

Avcılar İlçesi 1966 yılında Belde Belediye statüsüne kavuşmuştur. 1966-1980 yılları arasında müstakil belediye olarak kalmış 1984 tarihinde ise Belediye teşkilatı kaldırılarak Büyükşehir statüsünde Bakırköy

İlçe Belediyesine bağlı Şube Müdürlüğü haline getirilmiştir. Bu statüsü Küçükçekmece İlçe Belediyesine bağlı olduğu sürede de devam etmiştir. Avcılar, 03.06.1992 gün ve 21247 mükerrer sayılı Resmi Gazetede yayınlanan, 27.05.1992 gün ve 3806 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile İlçe statüsüne kavuşmuştur. İlçeye bağlı köy ve bucak bulunmamaktadır. Avcılar ilçesi 10 mahalleden oluşmaktadır.

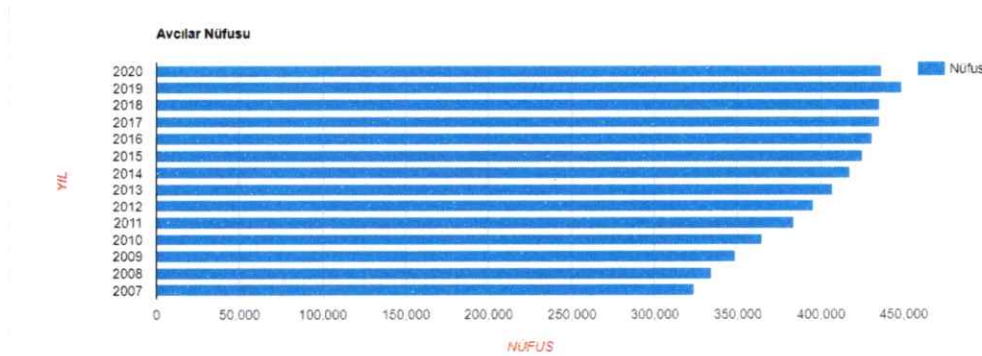
Nüfus:

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

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

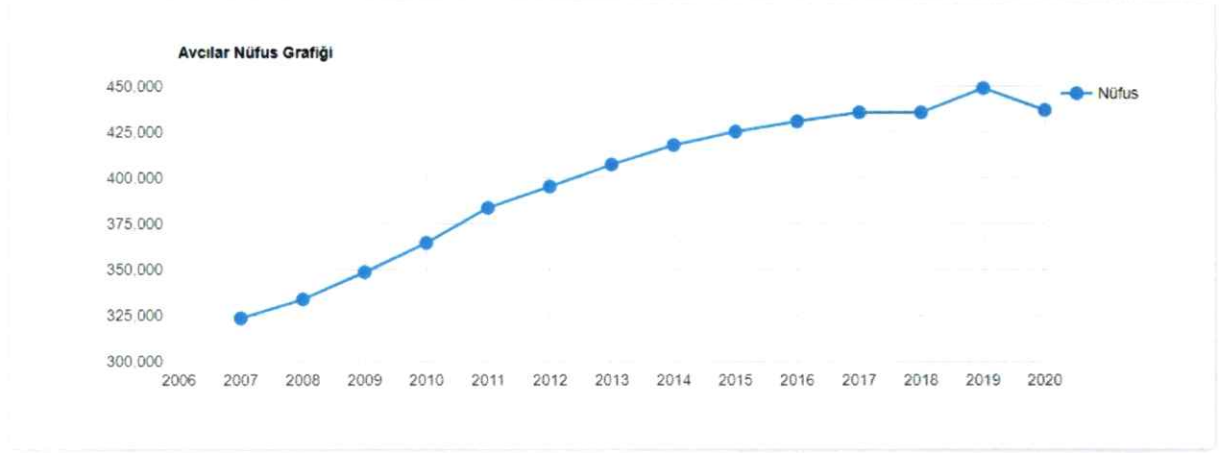
Avcılar Nüfus Tablosu

Avcılar Nüfusu Yıllara Göre Artış Grafiği



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

Avcılar Nüfus Grafiği



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

Ekonomik Yapı:

Avcılar'da sanayi tesislerinin gelişmesiyle balıkçılık, bağcılık ve tarım tarihe karışmış, bunların yerini sanayi, ticaret ve rekreasyon (eğlence-dinlenme) tesisleri almıştır. Avcılar'da başta madeni eşya, dokuma, giyim eşyası olmak üzere irili ufaklı 250'den fazla sanayi tesisi faaliyettedir. Buna göre nüfusun %40'ından fazlasını işçiler, %10'unu bölge esnafı ve küçük çapta memur kesimi oluşturmaktadır.

Ulaşım

Avcılar ilçesi ülke ve kent ulaşımı açısından önemli bir konuma sahiptir. Avrupadaki çeşitli merkezleri İstanbul'a ve kent içindeki çeşitli semtleri de birbirine bağlayan bazı ana ulaşım yolları Avcılar İlçesi'nden geçmektedir. Bunlardan en önemlisi eskiden Londra Asfaltı ve E-5 adlarıyla anılan D-100 Karayolu'dur. İlçe sınırlarında D-100 Karayolu, Haramidere Kavşağı/Bağlantı Yolu vasıtası ile TEM otoyoluna bağlanmaktadır.

Şehirde, nüfusu en kalabalık ilçelerden biri olan Avcılar'a ulaşım seçenekleri oldukça fazladır. Avcılar'a D-100 Karayolu üzerinden metrobüs, otobüs ve minibüs ile doğrudan ulaşım sağlanabilmektedir. Ya da Marmaray, metro, tramvay ve vapur ile aktarmalı ulaşım seçeneklerini bulunmaktadır.

4.1.3. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Parselin Koordinatları

Enlem: 40.9812 Boylam:28.7211

Taşınmazın Ulaşımı, Çevre ile Bağlantısı

Değerlemeye konu mülkler; İstanbul İli, Avcılar İlçesi'ne bağlı Merkez Mahallesi sınırları içerisinde kalan Şamlı Sokak üzerinden 34 dış kapı numarası verilmiş Medicana Avcılar Hastanesi içerisinde yer alan tapuda 20213 Parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş 8,14,15,21,22,27,28,29 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar ve 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 67, 69 bağımsız bölüm numaralı bürolardır.

Konu mülklere erişim tarif olarak şu şekildedir.

D100 Karayolu üzerinde Florya – Büyükçekmece istikametinde ilerlerken Avcılar KöprülÜ Kavşağı yardımı ile Namık Kemal Caddesi'ne geçiş yapılarak ilk soldan Merkez Camii Sokak'a dönülür. 3. soldan Reşit Paşa Caddesi'ne ikinci soldan Fatih Caddesi'ne ve ilk soldan Şamlı Sokak'a giriş yapılarak mülke erişim sağlanabilmektedir.

Konu mülklerin içinde bulunduğu Medicana Avcılar Hastanesi Şamlı Sokak ile Merkez Cami Sokak birleşiminde kalan köşe parseldir.



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



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

Çevredeki Referans Noktaları, Sosyal Donatılar ve Yapılaşma Durumu, Bölgenin Topoğrafik Özellikleri;

Taşınmazın bulunduğu bölge; üst ve orta gelir grubuna mensup bireylerin ikamet ettiği, blok yapı nizamında, betonarme tarzında inşa edilmiş, 7-9 katlı zemin katları ticari üst katları ticari ya da konut fonksiyonlu kullanılan yapıların yer aldığı bir yerleşim alanıdır. Mülkün cephe aldığı sokaklar araç ve yaya trafiği olarak yoğun bir trafiğe sahiptir. Konu mülke toplu taşıma araçları Namık Kemal Caddesi üzerinden geçen araçlar ile sağlanabilmektedir. Topoğrafik olarak kuzeyden güneye doğru azalan eğimli parseldir. Konu mülkün yakın çevresinde Avcılar Metrobüs Durağı, Avcılar Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi, İstanbul Üniversitesi Avcılar Kampüsü, Avcılar Zübeyde Hanım Nikah Sarayı yer almaktadır.