



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi'nden Kaynaklanan Hakların
Değerleme Raporu



Özel 2022 - 1319

Aralık, 2022



Talep Sahibi	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	30.12.2022
Rapor Numarası	Özel 2022-1319
Raporun Konusu	Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi'nden Kaynaklanan Hakların Değerleme Raporu
Değerleme Konusu ve Kapsamı	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Hasanağa Mahallesi, 3478 Ada 1 Parsel, Zühtüpaşa Mahallesi 3479 Ada 1 ve 2 Parselde kayıtlı gayrimenkuller üzerinde bulunan projenin Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi'nden Kaynaklanan Hakların piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Yüz On Üç (113) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	6
1.2 Değerlemenin Amacı	6
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)	6
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	6
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	6
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	7
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi	7
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4 İşin Kapsamı	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	8
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	10
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	11
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	11
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	11
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	11
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	11
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	12
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	12
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	12
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	12
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	12
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	12
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	14

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	22
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	22
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	22
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	22
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	22
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	22
5.1	Pazar Yaklaşımı	25
5.2	Maliyet Yaklaşımı	28
5.3	Gelir Yaklaşımı	29
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	33
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	34
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	34
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	34
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	34
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	34
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	34
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	34
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	34
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	35
7.	SONUÇ	35
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	35
7.2	Nihai Değer Takdiri	36
8.	UYGUNLUK BEYANI	37
9.	RAPOR EKLERİ	37

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2022-1319 / 30.12.2022
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi'nden Kaynaklanan Hakları'nın güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Hasanpaşa Mahallesi, Fahrettin Kerim Gökay Caddesi, No:2 Kadıköy-İSTANBUL
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Hasanpaşa Mahallesi, 3478 Ada 1 Parsel, Zühtüpaşa Mahallesi 3479 Ada 1 ve 2 Parsel
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmazlar Söğütlüçeşme YHT İstasyonu içerisinde yer almaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu parseller 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında taşınmaz 'Kısmen İstasyon', 'Kısmen Park', 'Kısmen Raylı Toplu Taşıma Hattı' alanı içerisinde olup 'İstasyon' alanı içerisinde kalan kısım Kaks: 0,60 Hmax: 2 Kat yapılaşma koşullarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Taşınmazların tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
<u>06.09.2022 tarihli "Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi"nden kaynaklanan haklarının piyasa değeri (KDV Hariç)</u>	718.960.000,00 TL (Yedi Yüz On Sekiz Milyon Dokuz Yüz Altmış Bin Türk Lirası)
<u>06.09.2022 tarihli "Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi"nden kaynaklanan haklarının piyasa değeri (KDV Dahil)</u>	848.372.800,00 TL
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak ÖNOĞLU – SPK Lisans No: 407327 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları sözleşme tarihi itibarıyla başlamış olup 30.12.2022 itibarıyla değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, 30.12.2022 tarihinde Özel 2022-1319 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, AKFEN Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Hasanpaşa Mahallesi, 3478 Ada 1 Parsel ve Zühtüpaşa Mahallesi 3479 Ada 1 ve 2 Parsel üzerinde yer alan projenin Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi'nden Kaynaklanan Hakları'nın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 13.10.2022 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak ÖNOĞLU tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce herhangi bir rapor hazırlanmamıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 6.000.000, TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr__www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Büyükdere cd. No:201 C Blok Kat:8 Levent-İstanbul
Şirket Amacı : Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek.
Sermaye : 1.300.000.000, TL
Telefon : 0 212 371 87 00
E-Posta : www.akfengyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Hasanpaşa Mahallesi, 3478 Ada 1 Parsel, Zühtüpaşa Mahallesi 3479 Ada 1 ve 2 parselde bulunan projenin Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi'nden Kaynaklanan Hakları'nın taşınmazların adil piyasa kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

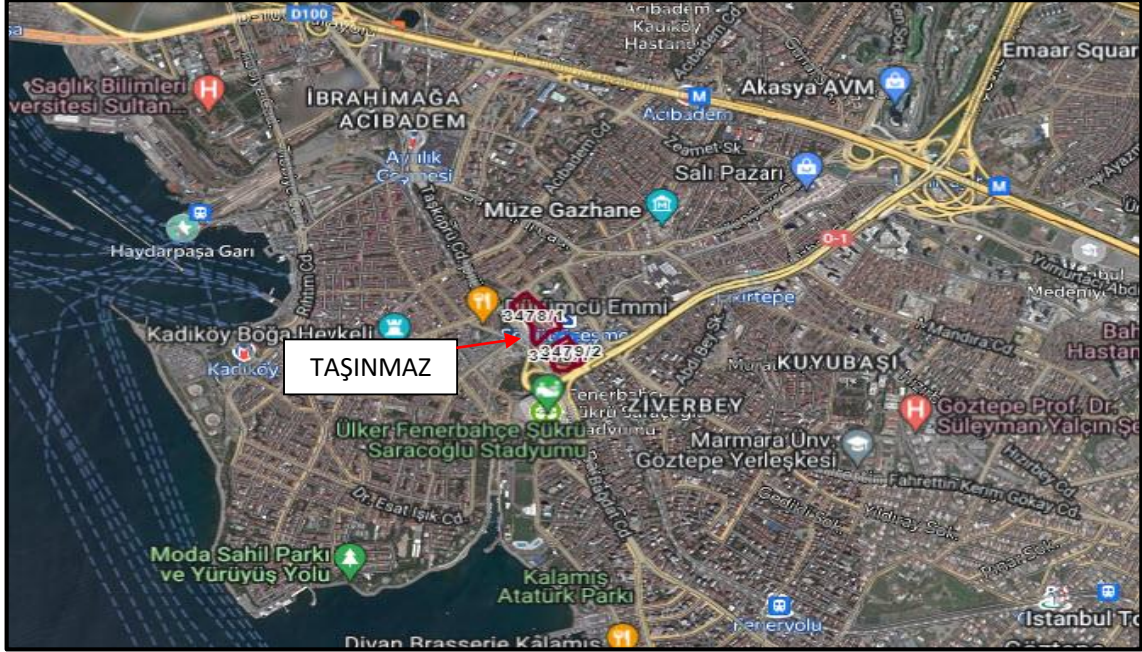
2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

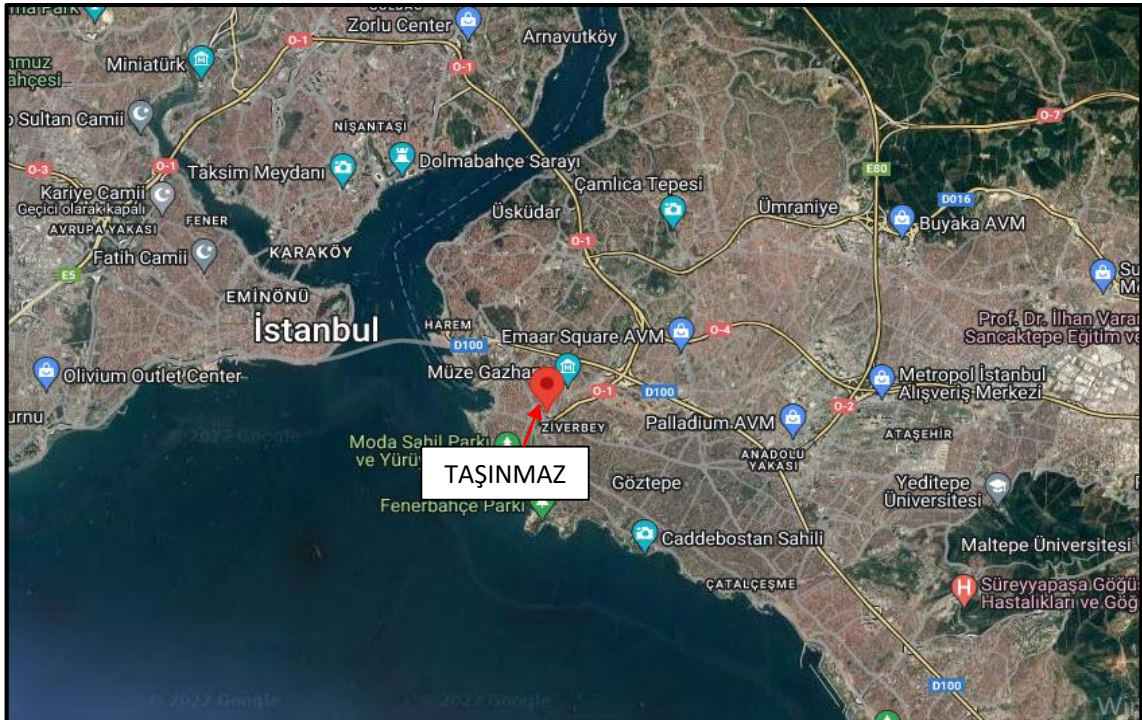
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

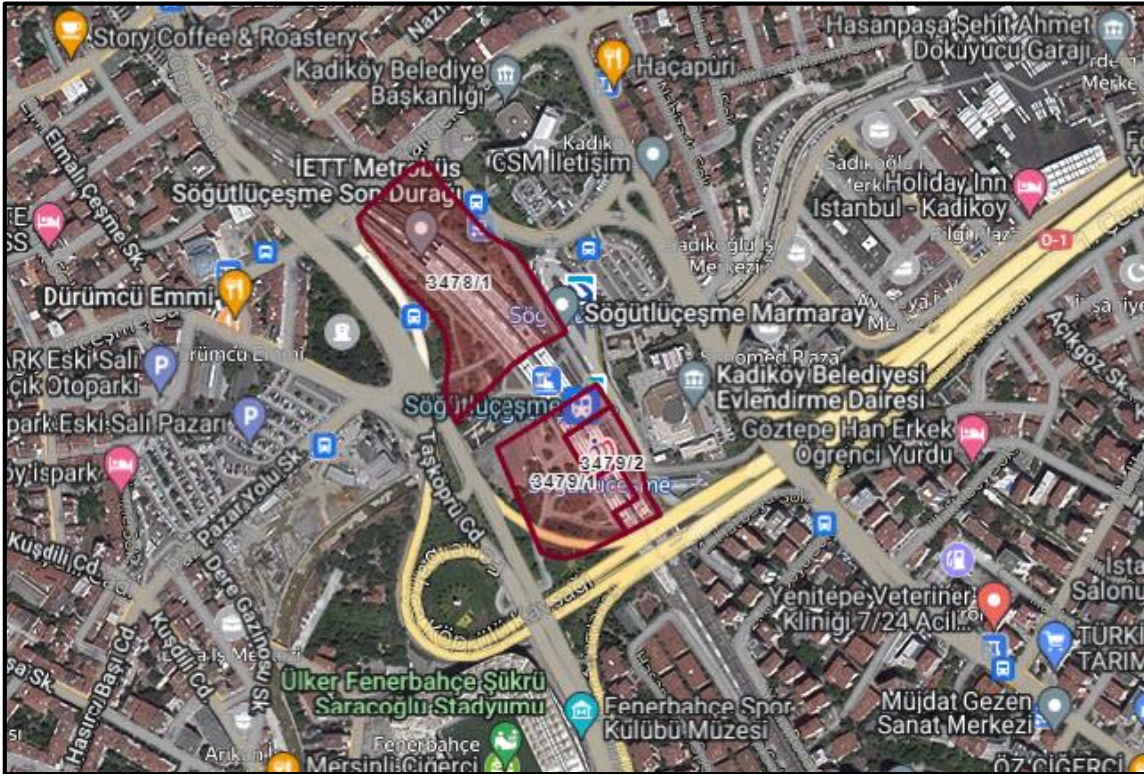
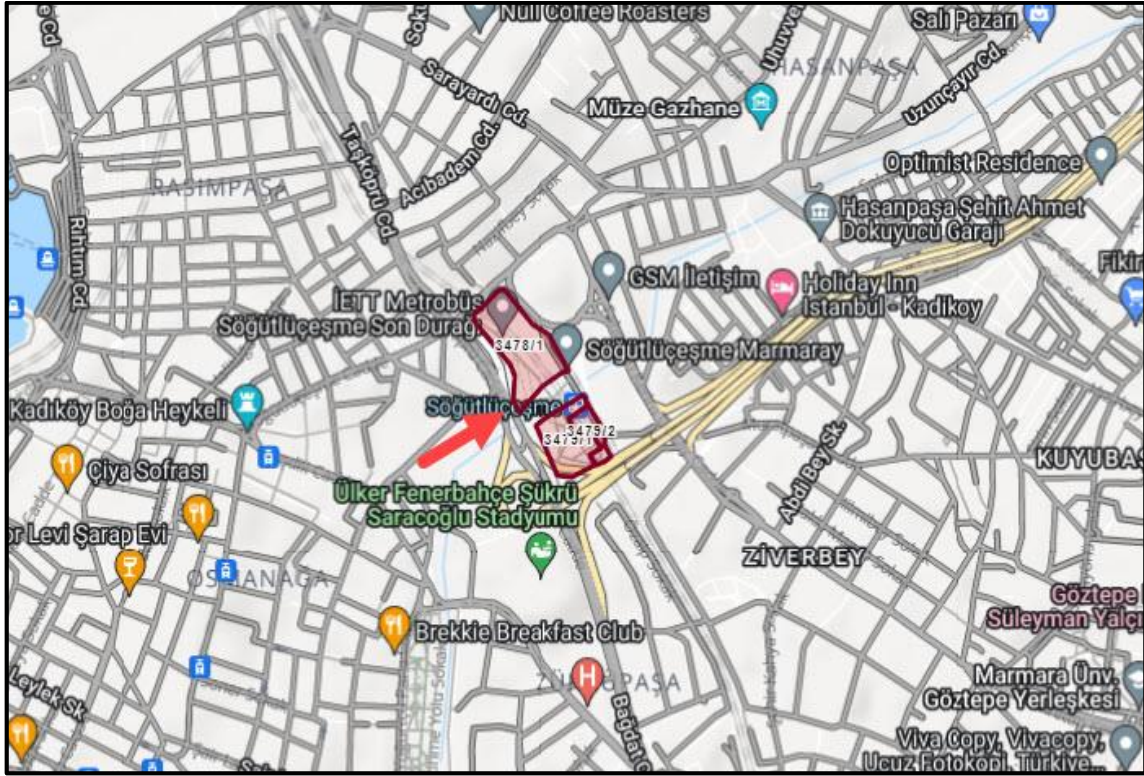
Rapora konu gayrimenkul; İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Hasanpaşa Mahallesiinde bulunmaktadır. 1. Çevre Yolu üzerinde güneybatı istikamette ilerlerken Söğütluçeşme Köprülü Kavşağına girilerek Fahrettin Kerim Gökay Caddesi'ne dönüş yapılır. Fahrettin Kerim Gökay Caddesi üzerinde kuzebatı yönde ilerlenir ve Kurbağlıdere Caddesi ile bağlantısından sola dönülür ardından 170 metre ilerledikten sonra solda konu taşınmaza ulaşılır. Taşınmazın yakın çevresinde ticari yapılar, hastane, futbol stadı ve üniversite bulunmaktadır. Taşınmaz Kadıköy Rıhtım'a yaklaşık 1,3 km., TEM Otoyolu'na yaklaşık 3 km. mesafede yer almaktadır.



Koordinatlar: Enlem: 40.8491169 - Boylam: 29.2965111



Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: İSTANBUL- KADIKÖY
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: HASANPAŞA MAHALLESİ
CİLT - SAYFA NO	: 26-2513
ADA - PARSEL	: 3478 ADA 1 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 23.448,54 M ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Eski Ve Yeni İstasyon Binaları, Gar Lojmanları, Altında Beş Dükkanlı Kargir İş Hanı Ve Arsası
TAŞINMAZ ID	: 108975116
MALİK - HİSSE	: T.C. DEVLET DEMİRYOLLARI – (1/1)
TARİH-YEVMIYE	: 16/03/2020 - 12982

İL – İLÇE	: İSTANBUL- KADIKÖY
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: ZÜHTÜPAŞA MAHALLESİ
CİLT - SAYFA NO	: 60-5802
ADA - PARSEL	: 3479 ADA 1 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 12.610,83 M ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Kargir Ev Ve Arsası
TAŞINMAZ ID	: 108975106
MALİK - HİSSE	: T.C. DEVLET DEMİRYOLLARI – (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: 16/03/2020 - 12982

İL – İLÇE	: İSTANBUL- KADIKÖY
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: ZÜHTÜPAŞA MAHALLESİ
CİLT - SAYFA NO	: 60-5803
ADA - PARSEL	: 3479 ADA 2 PARSEL
YÜZÖLÇÜM	: 4.628,84 M ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: ARSA
TAŞINMAZ ID	: 108975102
MALİK - HİSSE	: MALİYE HAZİNESİ – (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: 16/03/2020 - 12982

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarında çok sayıda beyan kaydı bulunmakta olup ilgili beyanlar ana taşınmaz kaydı olup ana kütükten gelmektedir. Herhangi bir olumsuz kayıt bulunmamaktadır.

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Konu taşınmazlardan 3478 ada 1 parsel ve 3479 ada 1 parsel T.C. Devlet Demiryolları, 3479 ada 2 parsel Maliye Hazinesi 16/03/2020 tarihi itibarı ile İmar işlemi sonucu edinilmiştir. İmar ve hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Kadıköy Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre söz konusu taşınmazların 12.12.2010 t. tarihli 1/1000 Ölçekli D-100 KARAYOLU ZİNCİRLİKUYU LEVENT KAVŞAĞI - SÖĞÜTLÜÇEŞME (KADIKÖY) ARASI METROBÜS HATTI PROJESİ, 17.12.2012 t. tarihli 1/1000 Ölçekli FENERBAHÇE STADI ÖNÜ - TAŞKÖPRÜ CADDESİ - O-1 YOLU KESİŞİMİ REVİZE YOL KAVŞAK UYGULAMA PROJESİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, 23.6.2011 t. tarihli 1/1000 Ölçekli SÖĞÜTLÜÇEŞME İSTASYON SAHASI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE İLAVESİ, 28.9.2015 t. tarihli 1/1000 Ölçekli SÖĞÜTLÜÇEŞME MEVKİİ KURBAĞALIDERE ANA KOLUNA AİT DERE ISLAH PROJESİNE YÖNELİK UYGULAMA İMAR PLANI - 23.6.2011 t. tarihli 1/1000 Ölçekli SÖĞÜTLÜÇEŞME İSTASYON SAHASI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE İLAVESİ, 3.12.2021 t. tarihli 1/1000 Ölçekli HASANPAŞA MAHALLESİ, 3453 ADA, 1 PARSEL VE KISMEN 595 ADA 1 PARSEL, ZÜHTÜPAŞA MAHALLESİ 3454 ADA 1, 2 VE 3 PARSELLER, TUĞLACIBAŞI MAHALLESİ 580 ADA 11, 13 VE 14 PARSELLERE İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI, 23.12.2011 t. tarihli 1/1000 Ölçekli MARMARAY PROJESİ GÜZERGAHI ÜSKÜDAR-KADIKÖY ARASI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI kapsamında "Ana İstasyon (Gar Alanı)", "Ana İstasyon (Gar Alanı)", "Raylı Toplu Taşıma Hattı (Marmaray Hattı)" alanında kalmaktadır. "Ana İstasyon (Gar Alanı)" alanı Kaks: 0,60 Hmax: 2 Kat yapılaşma koşullarına sahiptir. Parselin fonksiyon alanında kalan net parsel m² si inşaat istikamet röleve belgesi alındıktan sonra tespit edilebileceği belirtilmiştir.

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu gayrimenkul için Kadıköy Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Konu taşınmazlardan 3478 ada 1 parsel ve 3479 ada 1 parsel T.C. Devlet Demiryolları'na, 3479 ada 2 parsel Maliye Hazinesi'ne aittir. 06.09.2022 tarihli Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi incelenmiştir. İlgili sözleşmeye göre parseller üzerinde yapılmakta olan YHT istasyon ve ticari alanların inşaatının, T.C.D.D.'nin onayladığı Yapı Ruhsatlarına göre proje dahilinde 16.341 m² kiralanabilir Alanlar, depo ve teknik hacim ile vaziyet planında belirtilen 2.689 m² Otopark'ın 28 sene süreyle Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. tarafından, anahtar teslimi yapımı ve bu süreçte edimlerin karşılıklı olarak yerine getirilmesi ile ilgili Taraflar'ın hak ve yükümlülüklerinin belirlenmesine ilişkindir.

İlgili sözleşme rapor ekinde yer almaktadır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz için mevzuat uyarınca alınması gereken izinlerin alındığı ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazlar için düzenlenen ruhsat bilgileri aşağıdaki gibidir.

ADA	PARSEL	BLOK	TİCARİ ALAN	ORTAK ALAN	İNŞAAT ALANI	KAT SAYISI	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT SAYISI
3453	1	A01	1.651,29	448,53	2.099,82	2	10.02.2021	2021/43
3453	1	A02	2.529,86	682,5	3.212,41	2	10.02.2021	2021/44
3453	1	A03	608,37	164,15	772,52	1	10.02.2021	2021/45
3453	1	A04	1.244,10	335,66	1.579,76	1	10.02.2021	2021/46
3453	1	A05	3.127,78	843,87	3.971,65	1	10.02.2021	2021/47
3453	1	A06	3.500,06	944,33	4.444,39	1	10.02.2021	2021/48
3453	1	A07	3.527,04	951,57	4.478,61	2	10.02.2021	2021/49
3454	1	B	287,48	-	4.768,32	2	-	-

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Taşınmazların ruhsat belgelerinin arka sayfasında yer alan belirtme gereği, Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 97. Maddesi hükümleri kapsamında ve 3194 sayılı İmar Kanununun 26.maddesi uyarınca kuruluşun kendisince ve/veya kuruluşta görevli meslek adamlarınca ayrı ayrı üstlenilecek olup herhangi bir yapı denetim firma bilgisi bulunmamaktadır.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Rapora konu parseller üzerinde Söğütluçeşme YHT İstasyonu projesi bulunmaktadır. Değerleme, bu taşınmazlar için hazırlanan ve onaylanan mevcut yasal evraklara dair yapılmıştır. Farklı bir proje değerlendirilmesi yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu gayrimenkullere ait enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Şehrin adını aldığı ve Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5712 km² 'dir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. İstanbul çevresinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine kendini uydurmuştur. Fakat iklimin özelliği dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır. İstanbul ilinde büyük akarsu yoktur.

Osmanlı İmparatorluğu'nun 1453'te kenti fethetmesinin ardından, şehir, yaklaşık beş asır boyunca Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmış ve Türkler tarafından "İstanbul" olarak anılmaya başlanmıştır. Bugün, İstanbul, artık başkent olmasa da, hızla gelişen ülkenin en büyük şehridir. Boğaz çevresindeki konumu, İstanbul'u, Asya ve Avrupa arasında bir köprü yapmaktadır. Boğaziçi ve Haliç ile kent yerleşimini şekillendiren topoğrafyası, şehrin en önemli sembollerinden biri olan silüetini tanımlar. İstanbul'un tarihi ve dolayısıyla kültürü, mimarisinde görülebilir. Şehrin mimarisi Batı ile Doğu'yu bir araya getirmektedir. Şehirde Hipodrom, Yerebatan Sarnıcı ve Çemberlitaş gibi Roma Dönemi kalıntıları ve ayrıca Cenevizliler tarafından miras bırakılan Galata Kulesi yer almaktadır. Öte yandan şehri tanımlayan, Bizans ve Osmanlı yapılarıdır. Bizans yapıları arasında en önde geleni, yaklaşık 1500 yıl boyunca dünyanın en önemli anıtı olarak ayakta duran Ayasofya'dır. Günümüzde Ayasofya, müze olarak ziyarete açıktır. Osmanlı yapıları arasında ise asırlar boyunca Osmanlı sultanlarının meskeni ve yönetim merkezi olarak kullanılan Topkapı Sarayı, Sultanahmet Camii, Süleymaniye Camii, günümüze de ulaşmış ticaret geleneğinin yaşatıldığı Kapalıçarşı ve Mısır Çarşısı; kentin kültürünü ve kimliğini tanımlayan anıtlardır. İstanbul'un kültürel miras alanlarının uluslararası önemi, UNESCO Dünya Miras Listesi'nde "İstanbul'un Tarihi Alanları" başlığı içerisinde kendilerine yer verilerek tanınmıştır. İstanbul aynı zamanda modern bir şehirdir. Türkiye'nin kırsal bölgelerinden İstanbul'a yönelen iç göç ile şehrin nüfusu son yıllarda ciddi şekilde artmıştır. Bugün İstanbul, Türkiye'nin toplam nüfusunun yüzde 20'sine ev sahipliği yapmakta, GSYH'nin yüzde 22'sini ve vergi gelirlerinin yüzde 40'ını üretmektedir. Türkiye'nin yaratıcı ve kültürel endüstrilerinin merkezlerinin neredeyse tamamı, İstanbul'da bulunmaktadır.

Türkiye'de gerçekleştirilen müze ziyaretlerinin yaklaşık olarak yarısı (yüzde 49), kültürel performansların ise yüzde 30'u İstanbul'da hayata geçirilmektedir. İstanbul'un çağdaş kültürü de gittikçe daha çok ilgi çekmektedir. 2010 yılında Avrupa Kültür Başkenti olan İstanbul'un güçlü yönleri "artan refahı, Türkiye'nin kültürel ve turistik lideri ve öncüsü olarak konumu, sanat ve kültüre karşı artan ilgi ve hepsinden önemlisi genç ve dinamik nüfusedir".

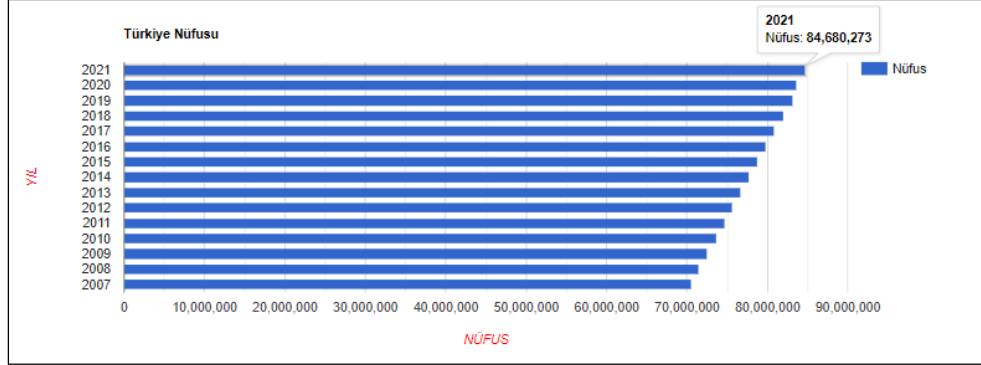
Kadıköy İlçesi hakkında: Kadıköy, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda yer alan ilçelerinden birisidir. Kocaeli Yarımadası'nın güneybatı kesiminde bulunan Kadıköy, batı ve güneyde Marmara Denizi, kuzeybatıda Üsküdar, kuzeydoğuda Ataşehir ve doğuda Maltepe ilçeleriyle çevrilidir. Marmara sahilleri boyunca Haydarpaşa'dan Bostancı'ya dek kuzeybatı-güneydoğu doğrultusunda oldukça uzun bir sahil şeridine (yaklaşık 21 km) sahip olan Kadıköy'de kıyı şeridi ve buna paralel uzanan ana ulaşım güzergahları yerleşme yapısını belirlerken, daha geride yer alan D-100 Karayolu ilçenin kuzey sınırını oluşturur.



4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

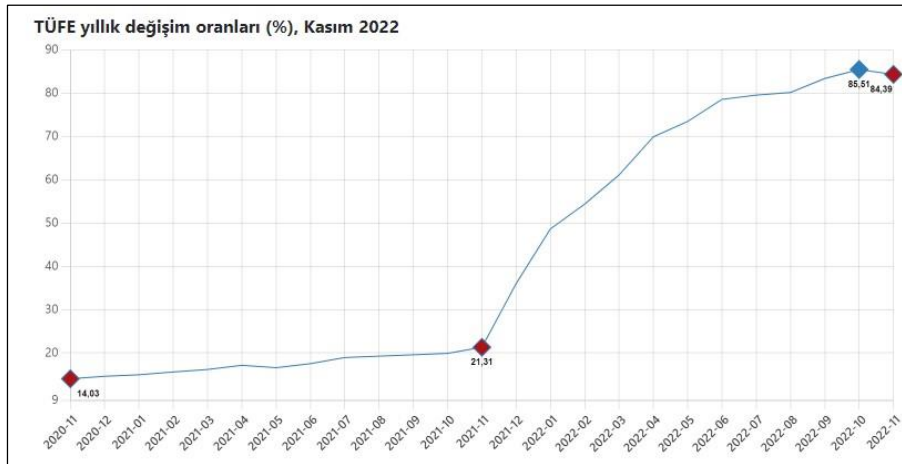
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

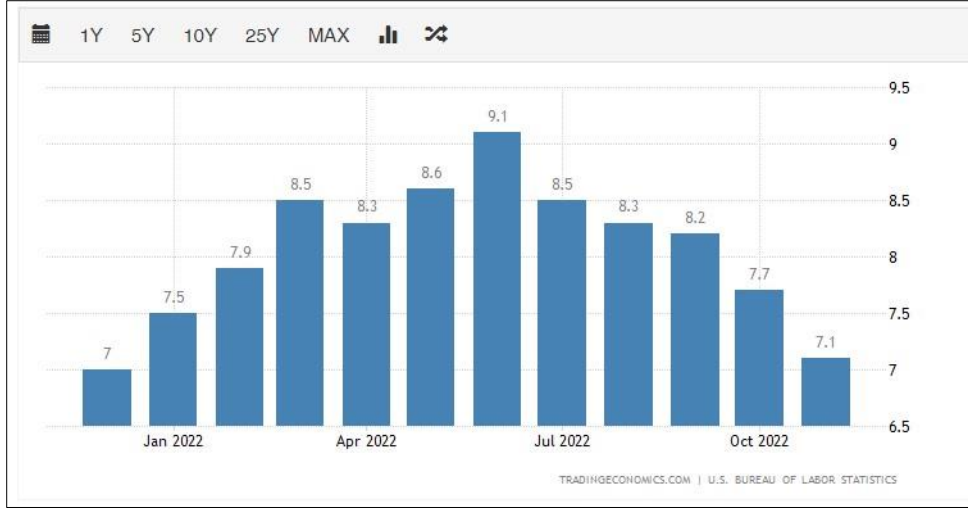


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

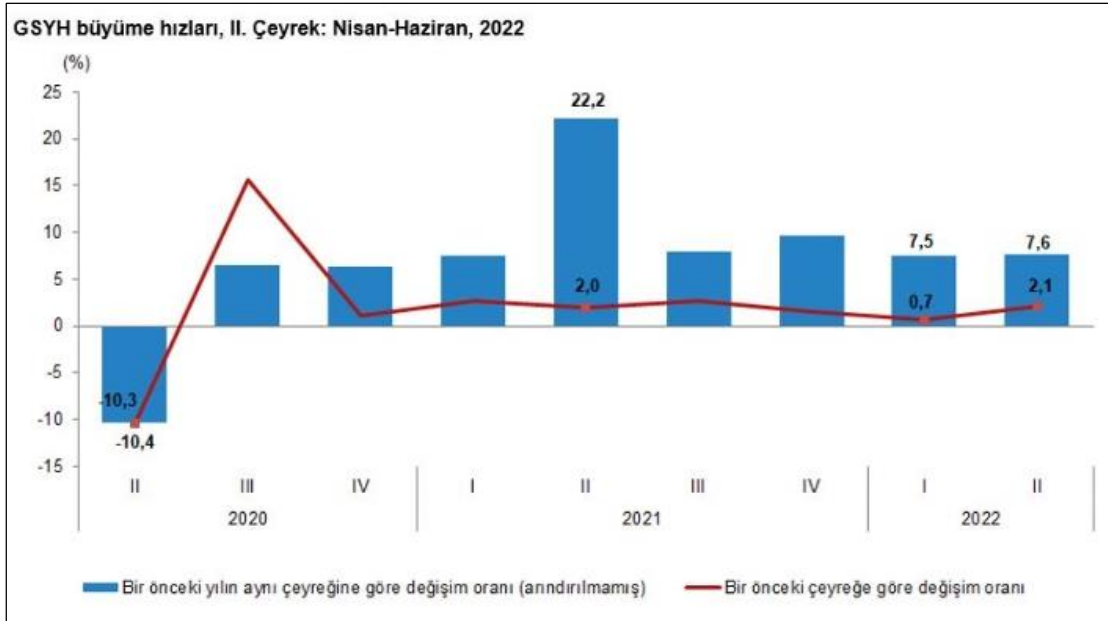


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2022 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,88, bir önceki yılın Aralık ayına göre %62,35, bir önceki yılın aynı ayına göre %84,39 ve on iki aylık ortalamalara göre %70,36 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %35,87 ile haberleşme oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %107,03 ile ulaştırma oldu. (TÜİK.)



ABD son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibarıyla enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. Bu tarihten itibaren tekrar düşüş eğilimine girmiş olup 2022 Kasım ayı itibarıyla %7,1 seviyesine gelmiştir.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %2,1 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,3 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2022 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %114,6 artarak 3 trilyon 418 milyar 967 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 219 milyar 335 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hanehalklarının tüketim harcamaları, 2022 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %22,5 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %2,3, gayrisafi sabit sermaye oluşumu %4,7 arttı. Mal ve hizmet ihracatı, 2022 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %16,4, ithalatı ise %5,8 arttı. (TUİK)

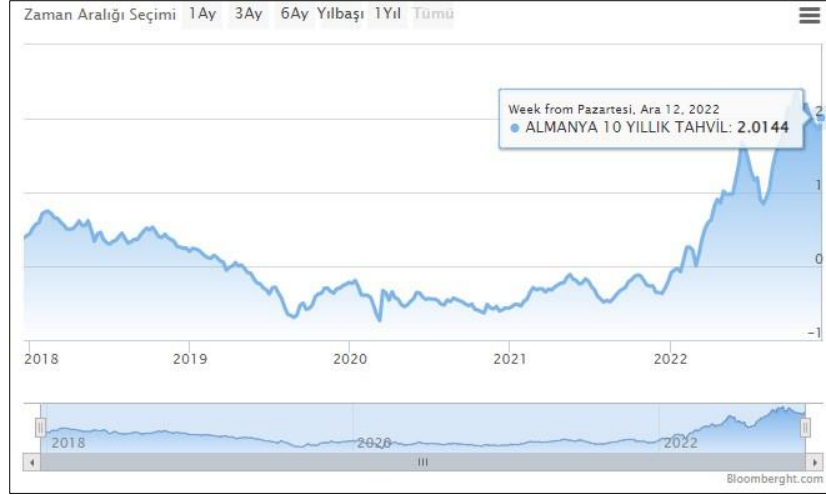
Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Δ TR ve USD ile AVRO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;

Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. Çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Daha sonra düşüş eğilimine girmiş olup rapor tarihi itibariyle ortalama %11 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyredirken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş Ağustos 2020 itibariyle %0,6 ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek ilerlemiş ve rapor tarihi itibariyle ortalama %3,5 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

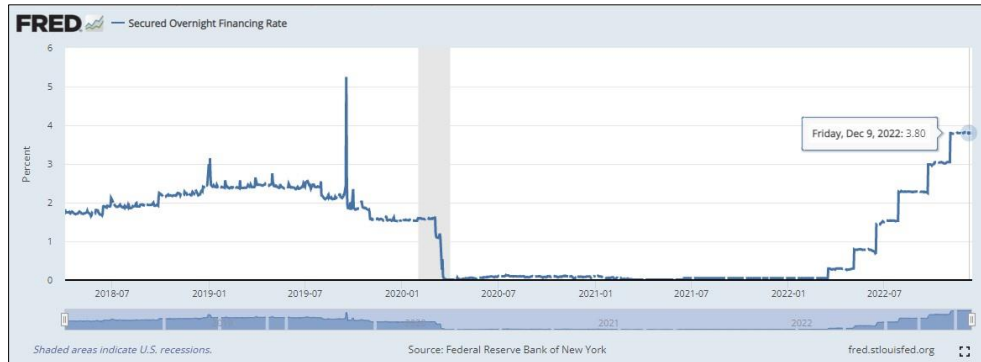


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Avro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup Ocak 2022 sonunda pozitif yönde devam etmiştir. Artış son aylarda devam etmekte olup rapor tarihi itibarıyla ortalama %2 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;



Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2022 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans oranı %9-12 aralığındaki seyrine devam etmektedir.

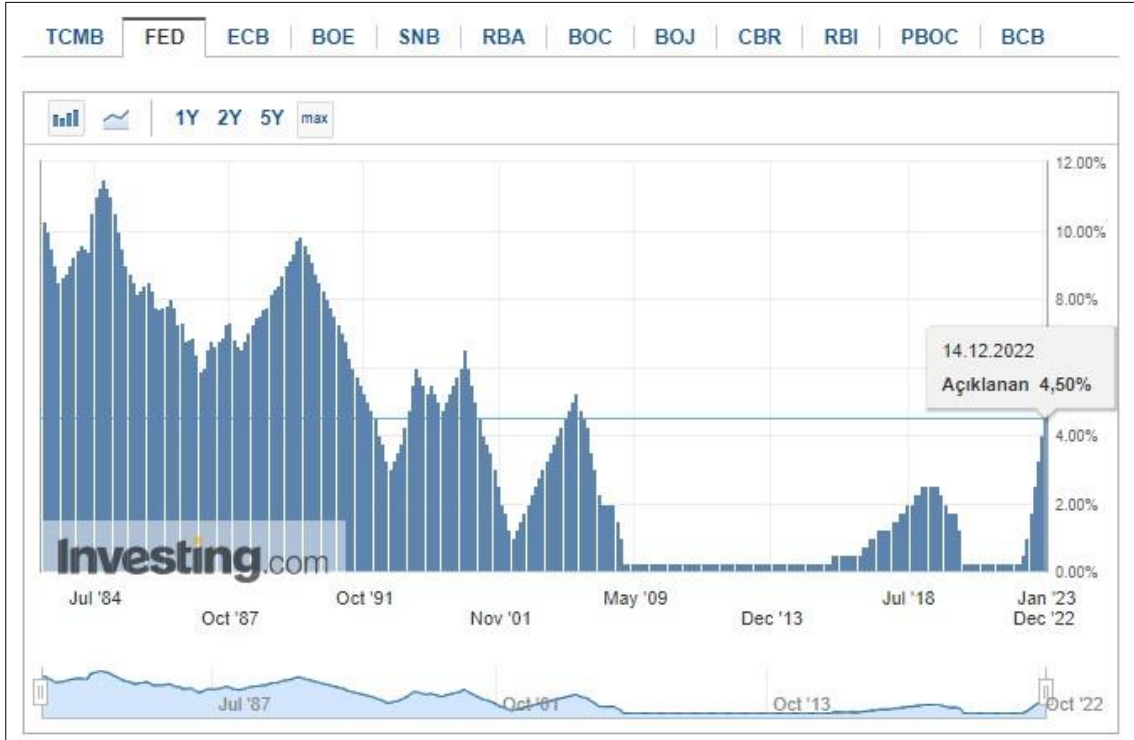


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibarıyla %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve rapor tarihi %3,5-4 seviyesine yükselmiştir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı %10,50 dir. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesine üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüştür. Aralık ayından itibaren %14 olarak belirlenmiş ve uzun süre bu seyrde devam etmiştir. Ağustos ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup rapor tarihi itibariyle %9 seviyesindedir.



Amerika Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altına gelmiştir. Nisan ayı itibariyle tekrar artışa geçiş olup Aralık itibari ile 4,50% seviyesindedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

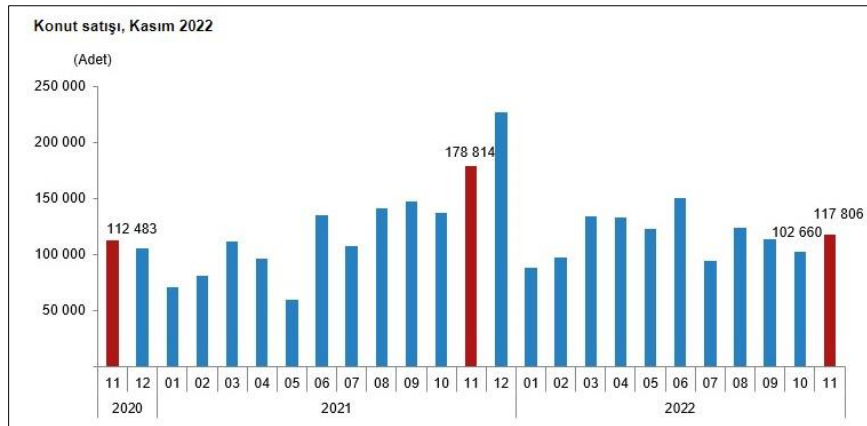
Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nin öncü göstergesi durumundadır.

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nin yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

2022 yılı itibari ile Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,1 azalarak 117 bin 806 oldu. Konut satışlarında İstanbul 19 bin 687 konut satışı ve %16,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 9 bin 367 konut satışı ve %8,0 pay ile Ankara, 7 bin 902 konut satışı ve %6,7 pay ile Antalya izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 34 konut ile Hakkari, 47 konut ile Ardahan ve 58 konut ile Bayburt oldu.



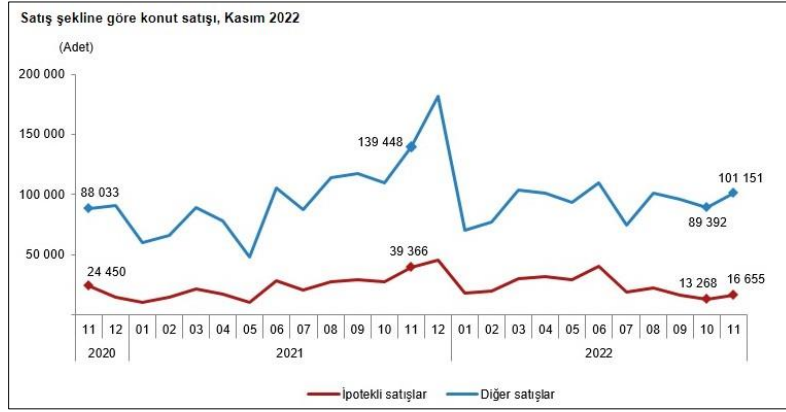
Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,0 artışla 1 milyon 277 bin 659 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %57,7 azalış göstererek 16 bin 655 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,7 artışla 258 bin 524 oldu.

Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

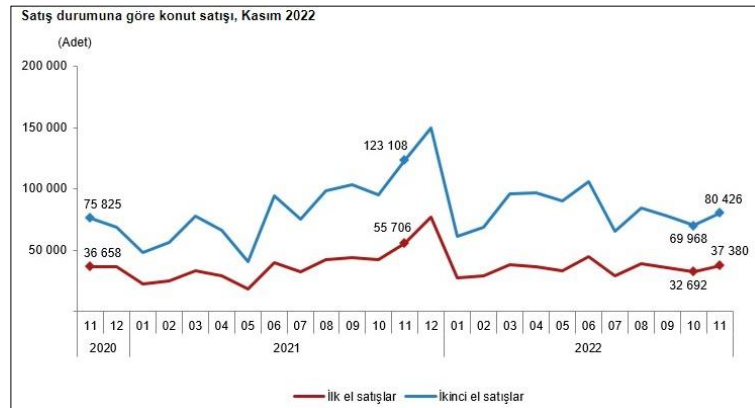
Kasım ayındaki ipotekli satışların, 5 bin 133'ü; Ocak-Kasım dönemindeki ipotekli satışların ise 70 bin 170'i ilk el satış olarak gerçekleşti.

Konut satış sayısı, Kasım 2022	Kasım			Ocak - Kasım		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	117 806	178 814	-34,1	1 277 659	1 265 353	1,0
İpotekli satış	16 655	39 366	-57,7	258 524	249 270	3,7
Diğer satış	101 151	139 448	-27,5	1 019 135	1 016 083	0,3
Satış durumuna göre toplam satış	117 806	178 814	-34,1	1 277 659	1 265 353	1,0
İlk el satış	37 380	55 706	-32,9	382 190	384 776	-0,7
İkinci el satış	80 426	123 108	-34,7	895 469	880 577	1,7

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,9 azalarak 37 bin 380 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,7 azalışla 382 bin 190 olarak gerçekleşti.



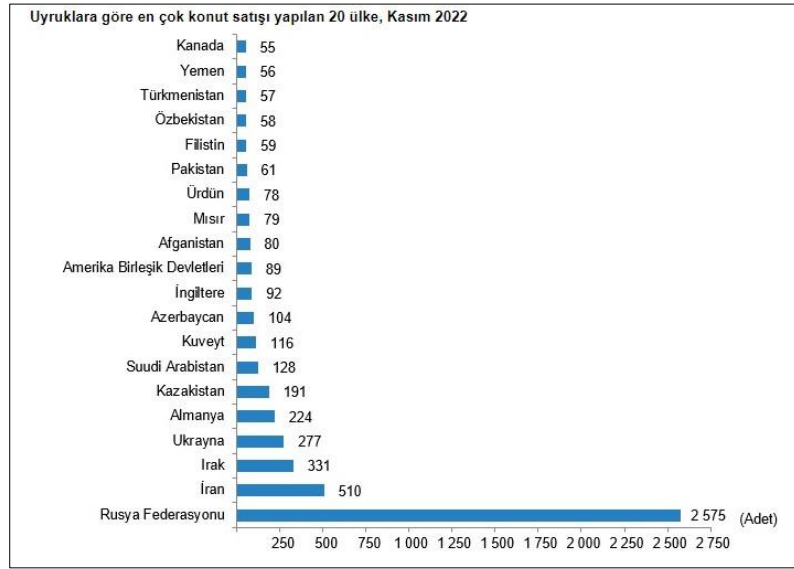
Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,7 azalış göstererek 80 bin 426 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,7 artışla 895 bin 469 olarak gerçekleşti.



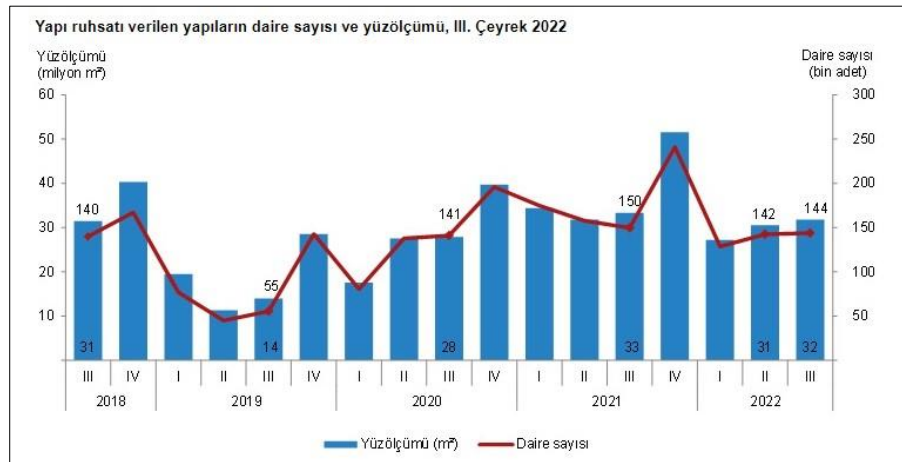
Yabancılara yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,4 azalarak 6 bin 83 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %5,2 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 616 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla bin 733 konut satışı ile İstanbul ve 567 konut satışı ile Mersin izledi. Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,4 artarak 61 bin 104 oldu.



Kasım ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 2 bin 575 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 510 konut ile İran, 331 konut ile Irak ve 277 konut ile Ukrayna vatandaşları izledi.



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %8,0, daire sayısı %3,8 ve yüzölçümü %4,7 azaldı. Belediyeler tarafından 2022 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 31,8 milyon m² iken; bunun 16,4 milyon m²'si konut, 9,0 milyon m²'si konut dışı ve 6,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Rapora konu taşınmazlardan 23.448,54 m² yüzölçümüne sahip 3478 ada 1 parsel, geometrik olarak yamuk formunda, topografik olarak az eğimli arazi yapısına sahiptir. Parsel kuzeydoğu yönden Fahrettin Kerim Gökay Caddesi'ne, kuzeybatı yönden Kurbağlıdere Caddesi'ne ve güneybatı yönden Taşköprü Caddesi Kavşağı'na cephelidir.

Rapora konu taşınmazlardan 12.610,83 m² yüzölçümüne sahip 3479 ada 1 parsel ve 4.628,84 m² yüzölçümüne sahip 3479 ada 2 parsel, komşu parsel olup, geometrik olarak yamuk formunda, topografik olarak az eğimli arazi yapısına sahiptirler. Parseller güneydoğu yönden 1. Çevre yolu'na cephelidirler.

Konu taşınmazlar üzerinde devam etmekte olan proje; mevcut ruhsat ve ekinde 8 adet blok, 8 blokta toplam 89 adet iş yeri ve 1 gar için hazırlanmıştır.

Tarafımıza iletilen projesi restoran, perakende mağazalar ve fuaye bölümlerinden oluşmaktadır. Ayrıca projesinde vaziyet planında belirtilen 2.689 m² alanlı otopark bulunmaktadır. Proje içerisinde yer alan işyerleri, Metrobüs Yolu Sokak (parselin kuzeydoğu yönü) hariç diğer caddeye bakan dış cephe bölümü restoran, Metrobüs Yolu Sokak (parselin kuzeydoğu yönü) ve restoran arkası bölümlerinde perakende mağazalar, köprü'nün altına gelen kısımda büfe tarzı yiyecek alanları, doğal yiyecek alanları (stand tarzı kurulumlar) ve perakende mağazaları olarak tasarlanmıştır. 8 adet ruhsat incelendiğinde işyeri toplam alanı 16.475,98 m², Gar alanı 4.480,84 m², ortak alanlar 4.370,61 m², toplam inşaat alanı 25.327,48 m² olmaktadır.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Taşınmaz üzerinde halihazırda ruhsata aykırı herhangi bir durumu bulunmamaktadır.

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Yeniden ruhsat alınmasını gerektirir bir durum bulunmamaktadır.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmazlar üzerinde Söğütluçeşme YHT Durağı bulunmakta olup faal durumdadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

↗Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgisi ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konuları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler

için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekli* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlendirilmede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Kiralık İşyeri] Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Kurbağlıdere Caddesi üzerinde zemin kat 100 m², bodrum kat 100 m² beyan edilen dükkan aylık 60.000 TL bedelle kiralıktır. Bodrum kat şerefiyesi zemin katına göre ¼ alınması uygun görülmüştür. (125 m²)

Not: Emsal taşınmaz bulunduğu cadde üzerinde köşe konumlu, yaya aksının yoğun olduğu alandır.

İlgilisi: 0216 360 34 34

[E:2 Kiralık İşyeri] Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede, Fenerbahçe mevkiinde cadde üzerinde konumlu, zemin kat 200 m² beyan edilen dükkan aylık 120.000 TL bedelle kiralıktır. Ayrıca 150 m² ön kullanım bulunmakta olup kapalı alana göre 1/3 şerefiye alınması uygun görülmüştür. (250 m²)

Not: Emsal taşınmaz yeni bina içerisinde, ön kullanım alanı bulunmaktadır.

İlgilisi: 0216 610 11 08

[E:3 Kiralık İşyeri] Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede, Fenerbahçe mevkiinde Dr. Faruk Ayanoğlu Caddesi ile Fuat Paşa Caddesi'nin köşesinde konumlu, zemin kat 60 m² beyan edilen dükkan aylık 60.000 TL bedelle kiralıktır. Ayrıca 75 m² ön kullanım bulunmakta olup kapalı alana göre 1/3 şerefiye alınması uygun görülmüştür. (85 m²)

Not: Emsal taşınmaz yeni bina içerisinde, ön kullanım alanı bulunmaktadır.

İlgilisi: 0216 356 00 60

[E:4 Kiralık İşyeri] Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede, Fenerbahçe mevkiinde operatör Cemil Topuzlu Caddesi üzerinde zemin kat 90 m², bodrum kat 40 m² beyan edilen dükkan aylık 80.000 TL bedelle kiralıktır. Bodrum kat şerefiyesi zemin katına göre ¼ alınması uygun görülmüştür. Ayrıca 60 m² ön kullanım bulunmakta olup kapalı alana göre 1/3 şerefiye alınması uygun görülmüştür. (120 m²)

Not: Emsal taşınmaz bulunduğu cadde üzerinde yaya aksının yoğun olduğu alandadır.

İlgilisi: 0216 386 33 86

[E:5 Kiralık İşyeri] Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede, Fenerbahçe mevkiinde Bağdat Caddesi üzerinde konumlu, zemin kat 200 m² beyan edilen dükkan aylık 120.000 TL bedelle kiralıktır. Ayrıca 150 m² ön kullanım bulunmakta olup kapalı alana göre 1/3 şerefiye alınması uygun görülmüştür. (250 m²)

Not: Emsal taşınmaz yeni bina içerisinde, ticari yoğunluğun yüksek olduğu cadde üzerinde konumlu olup orta yoğunlukta alandır.

İlgilisi: 0555 215 70 70

[E:6 Kiralık İşyeri] Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede, Caddebostan mevkiinde Bağdat Caddesi üzerinde konumlu, zemin kat 250 m² beyan edilen dükkan aylık 250.000 TL bedelle kiralıktır. Ayrıca 240 m² ön kullanım bulunmakta olup kapalı alana göre 1/3 şerefiye alınması uygun görülmüştür. (330 m²)

Not: Emsal taşınmaz yeni bina içerisinde, ticari yoğunluğun yüksek olduğu cadde üzerinde konumlu olup orta yoğunlukta alandır.

İlgilisi: 0532 262 77 49

[E:7 Kiralık İşyeri] Değerleme konusu taşınmazlara yakın bölgede, Fenerbahçe mevkiinde Orduevi Caddesi üzerinde konumlu, zemin kat 60 m² beyan edilen dükkan aylık 45.000 TL bedelle kiralıktır.

Not: Emsal taşınmaz bulunduğu cadde üzerinde yaya aksının yoğun olduğu alandadır.

İlgilisi: 0532 262 77 49

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KIRALIK İŞYERİ)														
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7	
Brüt alanı (m ²)	125,00m ²		250,00m ²		85,00m ²		120,00m ²		250,00m ²		330,00m ²		60,00m ²	
Satış fiyatı	60.000 TL		120.000 TL		60.000 TL		80.000 TL		120.000 TL		250.000 TL		45.000 TL	
m ² birim fiyatı	480 TL		480 TL		706 TL		667 TL		480 TL		758 TL		750 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
Site şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
Yapı Kalitesi şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	456 TL		456 TL		671 TL		633 TL		456 TL		720 TL		713 TL	
Ortalama Birim fiyat	586TL/m²													

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Projenin bulunduğu bölgede, proje içinde yer alacak dükkanlarla benzer potansiyele sahip olduğu düşünülen, Fenerbahçe ve Caddebostan mevkieğinde yapılan araştırmalarda zemin kat dükkan kira birim değerleri 450 TL/m² ile 1000 TL/m² aralığında değişmektedir. Dükkanların kullanım alanı, konumu, ön kullanım alanları, reklam kabiliyeti gibi tüm olumlu ve olumsuz özellikleri incelenmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme konusu projenin bulunduğu parseller Devlet kurumlarına ait olup bu sebeple arsa değeri tespiti yapılmamıştır. Parseller üzerinde inşa edilen yapı Akfen GYO A.Ş. iştiraki olan Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. tarafından yapılmakta olup proje içerisindeki ticari alanların kullanım hakkı inşaatın tamamlanmasının ardından 28 yıl süre ile yükleniciye ait olacaktır.

Tarafımızca yapılan değerlemede, ilgili sözleşme ve projelerden tespit edilen 16.341 m² alanlı ticari alanların bitmiş olduğu kanaatiyle günümüz itibarıyla kira bedeli yaklaşık 585 TL/m² civarında olacaktır.

Projenin tamamlanmış ve %100 doluluk ile kira getirisi bu bağlamda;

16.341 m² x 585 TL/m² = ~ 9.500.000 TL/ay kira getirisi olacaktır.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parseller devlet kurumlarına ait olup bu sebeple arsa birim değeri tespiti yapılmamıştır.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Söz konusu parseller üzerinde 06.09.2022 tarihli sözleşmeye göre inşa edilen proje Akfen GYO A.Ş. iştiraki olan Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. tarafından yapılmaktadır. Proje tamamlanmasının ardından, projede yer alan ticari üniteler 28 yıl süre ile yüklenici firma kullanımında olacaktır.

Ruhsat belgelerinde belirtilen bilgilere göre toplam 25.327,48 m² inşaat alanının bitmiş durum yapı değeri aşağıdaki gibidir:

Bitmiş Durum Yapı Değeri : 25.327,48 m² x 12.150 TL/m² (5D)= 307.728.882 TL

Söz konusu yapıların ruhsat belgelerinde belirtilen yapı sınıfı 3B olsa da yapılacak projenin konsepti, projenin yapıldığı bölgedeki inşaat zorluğu, bölge inşaat maliyetleri dikkate alınarak yapı sınıfı 5D olarak belirlenmiştir.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Proje içeriğinde yer alan parsellerin devlet kurumlarına ait olması, yapının sözleşme gereği belli bir miktar yüklenici kullanımında olacak olması, daha sonra yapının devredilecek olması gibi etkenler göz önüne alınarak maliyet yaklaşımı ile değer tespiti yapılmamıştır.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *çerebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir.

İndirgenmiş nakit akışı analizinin uygulanmasında güncel bir yaklaşım olan artık değer; gayrimenkul yatırımcısı için öngörülen işletme periyodunun sonrasında gayrimenkulün satıldığı varsayımına dayanarak hesaplanan değerdir. Kapitalizasyon oranı yardımıyla yapılan artık değer hesaplamasında, TIP 1 (International Valuation Standards Council (IVSC) tarafından Temmuz 2013'te Technical Information Paper 1 (TIP 1) Discounted Cash Flow) tarafından önerilen, uluslararası alanda yapılan güncel değerlendirme çalışmalarında olduğu gibi, son dönemi takip eden yılın gelirinin kullanılmasıdır. Projeksiyon periyodunun sonunda gayrimenkulü satın alacak olan yatırımcının da gelecek yılın gelirine göre, alış fiyatına karar vereceği düşünülmektedir. Artık değer hesabında son dönemi takip eden yılın gelirinin baz alınması, elde edilen sonuç değeri etkileyen bir unsurdur. Bir başka deyişle projenin ön görülen modelleme periyodunun son yılından sonsuza kadar olan nakit akışlarının öngörülen son yıla indirgenmiş haline artık değer denir.

İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),
- (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,
- (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,
- (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi,
- (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi,
- (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gereçler

İndirgeme oranı belirlenirken UDES kapsamında toplama yöntemi esas alınmış ve aşağıda sıralanan maddeler dikkate alınmıştır.

- a.Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riskler,
- b.Değerlenen varlığı türü,
- c.Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranlar,
- d.Varlığın coğrafi konumu ve/veya işlem göreceği pazarın konumu,
- e.Varlığın ömrü ve girdilerin tutarlılığı,
- f.Kullanılan nakit akışının türü,

$$\text{İndirgeme Oranı} = \text{Risksiz Getiri Oranı}^* + \text{Risk Primi}^{**}$$

* Risksiz getiri oranı, 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri dikkate alınarak belirlenmiştir. Yapılan incelemelerde son 10 yıllık devlet tahvilleri risksiz getiri oranı %18 civarındadır.

** Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden yaklaşık %3,5-4 civarında sektör riski ve %6 civarında ülke riski dikkate alınarak belirlenmiştir.

Bu doğrultuda indirgeme oranı %26 olarak alınmıştır.

Δ Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu proje ile ilgili Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi'ne göre proje içerisinde bulunan ticari alanlar, çok amaçlı salon, depo, teknik hacim ve otopark alanları inşaatın tamamlanmasının ardından 28 yıl süre ile Akfen GYO A.Ş. iştiraki olan Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. tarafından işletilecektir. Her türlü tasarruf ilgili firmaya ait olacaktır. Bu doğrultuda söz konusu alanlar için toplam kiralanabilir alan üzerinden bir kira geliri olacağı öngörülmüştür.

Söz konusu sözleşmeye göre;

- Kira sözleşmesi, inşaatın biteceği tarih olan Eylül 2023'ten itibaren 28 yıldır.
- Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'den alınan bilgilere göre TCDD kira bedeli inşaat süresince her ay için 17.059 TL, operasyon sürecinde ise her ay için 85.291 TL olarak belirlenmiştir. Bu bedeller her takvim yılı başlangıcında 12 aylık TÜFE ortalaması ile artırılabilecektir. Bu bedel 2023 yılı Eylül ayında paranın zaman değeri de dikkate alınarak projeksiyona eklenmiştir.
- Toplam kiralanabilir alan 16.341 m² 'dir.

Δ Kira Analizinde Kullanılan Varsayımlar

- Değerleme konusu proje, 16.341 m² kiralanabilir alana sahiptir.
- Eylül 2023 itibarıyla açılması planlanan proje için o tarihteki kira birim değeri 609,50 TL/m² olarak belirlenmiştir. Bu bedel 2024 yılı için %35, 2025 yılı için %25, 2026 yılı için %25, 2027 ve 2028 yılları için %15, 2029 yılı için %14, 2030 yılı itibarıyla ise her yıl %11 oranında artış olacağı öngörülmüştür.
- İlk yıl ticari ünite doluluk oranı %20, 2024 yılı için %75, 2025 yılı için %85, 2026 yılı için %95 ve takip eden yıllarda maksimum doluluk oranı olacağı öngörülen %98 dolulukla projeksiyon tamamlanmıştır. Benzer işletmelerde oluşan %2 kira boşluk oranı dikkate alınmıştır.
- Toplam ticari ünite geliri haricinde reklam, eğlence, konser vs. gibi organizasyonlardan %3 oranında diğer gelir elde edileceği varsayılmıştır.
- Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'den alınan bilgilere göre TCDD kira bedeli inşaat süresince her ay için 17.059 TL, operasyon sürecinde ise her ay için 85.291 TL olarak belirlenmiştir. Bu bedeller her takvim yılı başlangıcında 12 aylık TÜFE ortalaması ile artırılabacaktır. Bu bedel 2023 yılı Eylül ayında paranın zaman değeri de dikkate alınarak projeksiyona eklenmiştir. Bu bedel her yıl kira birim değeri artış oranlarında artırılarak projeksiyon sonuna kadar devam ettirilmiştir.
- İlk yıllarda projedeki boşluk oranı fazla olacağı için 2023 ve 2024 yılı işletme gideri toplam gelirin %15'i, 2025 ve 2026 yılı işletme geliri toplam gelirin %13'ü, 2027 yılı işletme geliri toplam gelirin %11'i olarak belirlenmiş olup 2028 yılından itibaren bu oran %10'da sabit bırakılmıştır.
- Toplam gelirin %1'i oranında diğer gider kalemi eklenmiştir. Bu gider kalemi içerisinde öngörülemeyen giderler mevcuttur.
- 2023 yılı için inşaat maliyetine harcanacak olan bedel alınan bilgilere göre 304.750.000 TL'dir. Bu bedel ilk yıl giderine eklenmiş olup sonraki yıllarda "0" sıfır TL olarak devam ettirilmiştir.
- 2023 yılında inşaat gideride dikkate alındığında "-" nakit akışı olduğu görülmüştür.
- Projeksiyon 2023 yılı için 4 ay, takip eden 27 yıl için 12'şer ay, son yıl için ise 8 ay olmak üzere toplamda 28 yıl olarak oluşturulmuştur.
- Elde edilen net nakit akışları indirgeme oranı yardımıyla bugüne getirilmiştir.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer ortaya çıkartılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Değerleme Yılı	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5	10,5	11,5	12,5	13,5	14,5
Periyot Period	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Yıllar Years	1.01.2023	1.01.2024	1.01.2025	1.01.2026	1.01.2027	1.01.2028	1.01.2029	1.01.2030	1.01.2031	1.01.2032	1.01.2033	1.01.2034	1.01.2035	1.01.2036	1.01.2037
Ticari Ünite Kiralanabilir Alan (m ²)	16.341,00	16.341,00	16.341,00	16.341,00	16.341,00	16.341,00	16.341,00	16.341,00	16.341,00	16.341,00	16.341,00	16.341,00	16.341,00	16.341,00	16.341,00
Ticari Ünite Kira Birim Değeri (TL/m ²)	€609,50	€822,83	€1.028,53	€1.234,24	€1.419,37	€1.632,28	€1.860,80	€2.065,49	€2.292,69	€2.544,89	€2.824,82	€3.135,55	€3.480,46	€3.863,32	€4.288,28
Ticari Ünite Doluluk Oranı	20,00%	75,00%	85,00%	95,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%
Toplam Ticari Ünite Geliri	€7.967.871,60	€121.012.049,93	€171.433.737,39	€229.922.894,86	€272.761.160,53	€313.675.334,61	€357.589.881,46	€396.924.768,42	€440.586.492,94	€489.051.007,17	€542.846.617,95	€602.559.745,93	€668.841.317,98	€742.413.862,96	€824.079.387,88
Diğer Gelirler (Otopark, Reklam, Eğlence vs.)	€239.036,15	€3.630.361,50	€5.143.012,12	€6.897.686,85	€8.182.834,82	€9.410.260,04	€10.727.696,44	€11.907.743,05	€13.217.594,79	€14.671.530,21	€16.285.398,54	€18.076.792,38	€20.065.239,54	€22.272.415,89	€24.722.381,64
Toplam Gelir	€8.206.907,75	€124.642.411,42	€176.576.749,52	€236.820.581,70	€280.943.995,35	€323.085.594,65	€368.317.577,90	€408.832.511,47	€453.804.087,73	€503.722.537,38	€559.132.016,49	€620.636.538,31	€688.906.557,52	€764.686.278,85	€848.801.769,52
TCCD Kira Değeri	€549.281,40	€1.588.971,33	€1.986.214,16	€2.383.457,00	€2.740.975,54	€3.152.121,88	€3.593.418,94	€3.988.695,02	€4.427.451,47	€4.914.471,14	€5.455.062,96	€6.055.119,89	€6.721.183,07	€7.460.513,21	€8.281.169,67
İşletme Gideri	€1.231.036,16	€18.696.361,71	€22.954.977,44	€30.786.675,62	€30.903.839,49	€32.308.559,46	€36.831.757,79	€40.883.251,15	€45.380.408,77	€50.372.253,74	€55.913.201,65	€62.063.653,83	€68.890.655,75	€76.468.627,88	€84.880.176,95
İnşaat Gideri	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
Diğer Gideriler	€82.069,08	€1.246.424,11	€1.765.767,50	€2.368.205,82	€2.809.439,95	€3.230.855,95	€3.683.175,78	€4.088.325,11	€4.538.040,88	€5.037.225,37	€5.591.320,16	€6.206.365,38	€6.889.065,58	€7.646.862,79	€8.488.017,70
Net Gelir Toplamı (TL)	€298.405.478,89	€103.110.654,27	€149.869.790,42	€201.282.243,27	€244.489.740,36	€284.394.057,36	€324.209.225,39	€359.872.240,19	€399.458.186,61	€443.398.587,13	€492.172.431,72	€546.311.399,21	€606.405.653,12	€673.110.274,96	€747.152.405,21
İndirgeme Oranı Discount Rate	26,00%	26,00%	26,00%	26,00%	26,00%	26,00%	26,00%	26,00%	26,00%	26,00%	26,00%	26,00%	26,00%	26,00%	26,00%
İndirgenmiş Nakit Akışı Discounted Cash Flow	€265.840.729,61	€72.903.390,25	€84.098.400,76	€89.641.384,61	€86.415.806,27	€79.777.885,11	€72.179.991,29	€63.587.135,18	€56.017.238,14	€49.348.519,31	€43.473.695,58	€38.298.255,63	€33.738.939,49	€29.722.399,07	€26.184.018,23
15,5	16,5	17,5	18,5	19,5	20,5	21,5	22,5	23,5	24,5	25,5	26,5	27,5	28,5		
16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29		
1.01.2038	1.01.2039	1.01.2040	1.01.2041	1.01.2042	1.01.2043	1.01.2044	1.01.2045	1.01.2046	1.01.2047	1.01.2048	1.01.2049	1.01.2050	1.01.2051		
16.341,00	16.341,00	16.341,00	16.341,00	16.341,00	16.341,00	16.341,00	16.341,00	16.341,00	16.341,00	16.341,00	16.341,00	16.341,00	16.341,00	16.341,00	16.341,00
€4.759,99	€5.283,59	€5.864,78	€6.509,91	€7.226,00	€8.020,86	€8.903,16	€9.882,50	€10.969,58	€12.176,23	€13.515,62	€15.002,33	€16.652,59	€18.484,38	€20.411,67	€22.441,57
98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%
€914.728.120,55	€1.015.348.213,81	€1.127.036.517,33	€1.251.010.534,24	€1.388.621.693,00	€1.541.370.079,23	€1.710.920.787,95	€1.899.122.074,63	€2.108.025.502,83	€2.339.908.308,15	€2.597.298.222,04	€2.883.001.026,47	€3.200.131.139,38	€3.552.997.043,14	€3.949.997.043,14	€4.399.997.043,14
€27.441.843,62	€30.460.446,41	€33.811.095,52	€37.530.316,03	€41.658.650,79	€46.241.102,38	€51.327.623,64	€56.973.662,24	€63.240.765,09	€70.197.249,24	€77.918.946,66	€86.490.030,79	€96.003.934,18	€106.652.911,29	€118.484.381,64	€131.722.381,64
€942.169.964,17	€1.045.808.660,23	€1.160.847.612,85	€1.288.540.850,27	€1.430.280.343,79	€1.587.611.181,61	€1.762.248.411,59	€1.956.095.736,86	€2.171.266.267,92	€2.410.105.557,39	€2.675.217.168,70	€2.969.491.057,26	€3.296.135.073,56	€3.661.997.043,14	€4.077.997.043,14	€4.549.997.043,14
€9.192.098,33	€10.203.229,15	€11.325.584,35	€12.571.398,63	€13.954.252,48	€15.489.220,25	€17.193.034,48	€19.084.268,27	€21.183.537,78	€23.513.726,94	€26.100.236,90	€28.971.262,96	€32.158.101,89	€35.695.493,10	€39.652.911,29	€44.152.911,29
€94.216.996,42	€104.580.866,02	€116.084.761,29	€128.854.085,03	€143.028.034,38	€158.761.118,16	€176.224.841,16	€195.609.573,69	€217.126.626,79	€241.010.555,74	€267.521.716,87	€296.949.105,73	€329.613.507,36	€366.652.911,29	€407.722.381,64	€454.722.381,64
€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
€9.421.699,64	€10.458.086,60	€11.608.476,13	€12.885.408,50	€14.302.803,44	€15.876.111,82	€17.622.484,12	€19.560.957,37	€21.712.662,68	€24.101.055,57	€26.752.171,69	€29.694.910,57	€32.961.350,74	€36.652.911,29	€40.824.464,46	€45.611.111,29
€829.339.169,78	€920.566.478,46	€1.021.828.791,09	€1.134.229.958,11	€1.258.995.253,50	€1.397.484.731,38	€1.551.208.051,83	€1.721.840.937,54	€1.911.243.440,66	€2.121.480.219,14	€2.354.843.043,24	€2.613.875.778,00	€2.901.402.113,58	€3.219.997.043,14	€3.571.997.043,14	€3.979.997.043,14
26,00%	26,00%	26,00%	26,00%	26,00%	26,00%	26,00%	26,00%	26,00%	26,00%	26,00%	26,00%	26,00%	26,00%	26,00%	26,00%
€23.066.873,20	€20.320.816,87	€17.901.672,00	€15.770.520,57	€13.893.077,65	€12.239.139,83	€10.782.099,38	€9.498.516,12	€8.367.740,39	€7.371.580,82	€6.494.011,67	€5.720.915,05	€5.039.853,73	€4.431.997.043,14	€3.901.997.043,14	€3.431.997.043,14

Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	20,00%	20,00%	20,00%
Risk Primi	5,50%	6,00%	6,50%
İndirgeme oranı	25,50%	26,00%	26,50%
Bugünkü Değer (TL)	₺731.205.788,92	₺718.956.657,36	₺667.984.706,20
Yaklaşık Bugünkü Değer (TL)	₺731.210.000,00	₺718.960.000,00	₺667.980.000,00
Bugünkü Değer (€)	36.679.893,05 €	36.065.392,85 €	33.508.068,76 €
Yaklaşık Bugünkü Değer (€)	36.680.000,00 €	36.070.000,00 €	33.510.000,00 €

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Belirtilen varsayımlar doğrultusunda 28 yıllık işletme süresi boyunca elde edilecek gelirlerin net bugünkü değeri 718.960.000,00 TL, yaklaşık 36.070.000 Avro olarak belirlenmiştir.

Söz konusu ulaşılan değer, indirgenen nakit akışlarının bugünkü değer toplamıdır.

** Tabloda kullanılan döviz kuru 30.12.2022 tarih, saat 15:30 itibarıyla geçerli olan TCMB verileri dikkate alınarak belirlenmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Pazar yaklaşımı yöntemi ile tespit edilen kira birim değeri 586 TL/m² civarındadır. Bu bedel paranın zaman değeri de dikkate alınarak İNA projeksiyonuna eklenmiştir.

Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Taşınmazların bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %45-%55 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı yönteminde ise geliştiricinin hasılattan aldığı payın %40-%50 oranlarında olduğu tespit edilmiştir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu parseller üzerinde devam eden proje, devlet kurumlarına ait araziler üzerinde yapılmakta olduğundan arsa değeri tespit edilmemiştir. Raporun ilgili maddelerinde proje yapı değerleri tespiti gösterilmiştir.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazların mevcut durumu dikkate alındığında, onaylı projeye uygun şekilde yapılaşmasının en iyi ve verimli kullanım şekli olacağına kanaat getirilmiştir.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu proje içerisindeki kiralanabilir alanlar değerlendirilmede dikkate alınmıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi'nden kaynaklanan hakların değerinin tespiti için gelir yaklaşımı kullanılmıştır. Arsalar üzerinde devam eden projede Akfen GYO A.Ş. iştiraki olan Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. geliri belirlenmiştir. Bu çerçevede Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'nin elde etmesi muhtemel net nakit akışı hesaplanmış ve bunun bugünkü değeri KDV hariç yaklaşık 718.960.000 TL olarak belirlenmiştir.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmazın takyidat incelemesi ile ilgili açıklamalar 3.3 başlığı altında verilmiştir.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz Otel olup, üzerinde bulunan yapı neticesinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır.

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fıli Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirine Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapudaki niteliği arsadır. Gayrimenkuller üzerinde YHT istasyonu inşaatı devam etmektedir. III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (ç) bendine göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları "Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz." Aynı tebliğin 26. maddesine göre:"Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve kat karşılığı inşaat sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur. Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir. Akfen GYO A.Ş., arsa sahibi olan devlet kurumları ile 06.09.2022 tarihinde noter onaylı "Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi" imzalamıştır. Değerleme raporunun konusu Akfen GYO A.Ş. iştiraki olan Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. 'nin anılan sözleşmeden kaynaklanan hak ve faydalarının değerinin tespit edilmesidir. Anılan sözleşmeden kaynaklanan hak ve faydaların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınabilmesi için yukarıda belirtilen tebliğ hükümleri uyarınca sözleşmenin tapu siciline şerhi zorunludur. Diğer yandan 17.08.2013 tarih 28738 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Tapu Sicili Tüzüğü'nde hasılat paylaşım sözleşmelerinin tapu siciline şerhine yönelik bir düzenleme bulunmamakta olup, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı'nın 07.08.2012 tarihli yazısında "arsa satışı karşılığı gelir paylaşım sözleşmelerinin tapu siciline şerh edilmesinin zorunlu olduğu yönünde ilgili mevzuatta açık bir düzenleme bulunmaması nedeniyle tapu kütüğüne şerhinin mümkün olmadığı" belirtilmiştir. Bu nedenle değerlendirme konusu sözleşmenin şerh edilmemiş olmasının gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmaya engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Hasanpaşa Mahallesi, 3478 Ada 1 Parsel, Zühtüpaşa Mahallesi 3479 Ada 1 ve 2 parselde bulunan projenin Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi'nden Kaynaklanan Hakları'nın taşınmazların adil piyasa kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu hakların piyasa değerinin tespiti Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurulmuş yapılmıştır.

Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Değerleme çalışmalarında, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Akfen GYO A.Ş. iştiraki olan Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'nin 06.09.2022 tarihli noter onaylı Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi'nden kaynaklanan haklarının piyasa değeri aşağıda tablo olarak belirtilmiştir.

DEĞER DETAYI	TL
06.09.2022 tarihli "Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi"nden kaynaklanan haklarının piyasa değeri (KDV Hariç)	₺718.960.000,00
06.09.2022 tarihli "Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi"nden kaynaklanan haklarının piyasa değeri (KDV Dahil)	₺848.372.800,00

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru Avro€: 19,9349 TL 'dir.

Burak ÖNOĞLU Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407327	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgilimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgesi,

Δ İmar Durumu

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ Proje Evrakları,

Δ Ruhsat Evrakları,

Δ İnşaat Sözleşmesi,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

TAPU KAYDI

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	:AnaTaşınmaz	Ada/Parsel	:3478 / 1
Zemin No	:108975116	Yüzölçüm	:23448.54 m ²
İl/İlçe	:İSTANBUL/KADIKÖY Ana Taş. Ntk		:ESKİ VE YENİ İSTASYON BİNALARI, GAR LOJMANLARI, ALTINDA BEŞ DÜKKANLI KARGIR İŞ HANI VE ARSASI
Kurum Adı	:Kadıköy		
Mah/Köy Adı	:HASANPAŞA		
Mevkii	:NULL		
Cilt/Sayfa No	:26/2513		
Kayıt Durum	:Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	AMİRLİĞİN VE TANZİM EDİLMİŞ BULUNAN 04/04/1962 TARİH 96/171 SAYILI YASAYA GÖRE BU GAYRİMENKULÜN ERENKÖY TREN İSTASYONU KARŞISINA İSABET 8677 M2 KİSMİ İFRAZ VE ERENKÖY MAHALLESİNİN 375 ADASINDA 42PARSEL NUMARASI VERİLMEK VE CİNSİDE ARSA OLARAK TASHİH SURETİLE ERENKÖY TAPU KÜTÜĞÜNÜN 27/2573 SAHİFESİNE TESCİL EDİLDİ. 08/02/1963 T 1416 Y SOĞÜTLÜÇEŞME TREN İSTASYONU SAHASININ ŞÖMENDÜFER GÜZERGAHI SINIRLARI İÇERİSİNDE OLDUĞUNDAN BU SAHİYA YÜZÖLÇÜMÜ İLAVE EDİLDİ. 28/06/1965 Y:6008 2457M2 MİKTARLI KİSMİ İFRAZEN İBRAHİM AĞA 3473 KÜTÜK SAHİFESİNDE TCDD YOLLARI İŞLETMESİ ADINA TESCİL EDİLDİ. 01/09/1967 4487 Y		01/09/1967 - 4487	
Beyan	MUVAKKAT İNŞAAT ŞERHİ:12/06/1981 YEV:2269	(SN:2859523) KADIKÖY BELEDİYESİ - (İSTANBUL) VKN:4860032364	12/06/1981 - 2269	
Beyan	1 ADET OTOPARK YERİNİN BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAYACAĞI ŞERHİ: 11/01/1985 YEV:117		11/01/1985 - 117	FIRATCAN İNŞAAT TERCİM VE T.C. A.Ş. Esentepe Mah. Büyükdere Cad. No:207 D:151 Sisli/İSTANBUL Tic. Sic. No:267171856
Beyan	İKİ ADET OTOPARK YERİNİN BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAYACAĞI ŞERHİ:28/01/1985 YEV:337		28/01/1985 - 337	
Beyan	ESKİ ESER:25/03/1988 YEV:1222		25/03/1988 - 1222	
Beyan	42 ADET OTOPARK ŞERHİ:28/06/1988 YEV:2581		28/06/1988 - 2581	
Beyan	2 ADET OTOPARK ŞERHİ:13/10/1988 YEV:4177		13/10/1988 - 4177	
Beyan	2863 SAYILI KANUNUN 6.MD.GEREGİNCE 1.GRUP KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI ŞERHİ:01/09/1997 YEV:4994		01/09/1997 - 4994	
Beyan	II NUMARALI KÜL.VAR.KORUMA KURULUNUN 31/03/2004 TARİH VE 6910 SAYILI KORUNMASI GEREKLİ KÜL.VAR.OLARAK TESCİLİNE DAİR KARAR VARDIR 11/05/2004 YEV:4716		11/05/2004 - 4716	
Beyan	II NUM.KÜL.VE TAB.KOR.KURULUNUN 13/07/2005 TARİH VE 430 SAYILI KARARI VARDIR.03/08/2005 YEV:9664		13/08/2005 - 9664	

06 EYLÜL 2022
No: 16931

2.09.2022 15:34

Beyan	IST.2.NO KÜL.VE TAB.VAR.KOR.KUR.17/08/2005 TARİH VE 446 SAYILI KAR.VAR.16/09/2005 GELEN NO:2355			
Beyan	IST.2.NOLU KÜL.VE TAB.KOR.KUR.20/07/2005 TARİH VE 438 SAY KARARI VARDIR 17/01/2006 GELEN NO:87			
Beyan	BİR ADET OTOPARK YERİNİN BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAYACAĞINA DAİRE ŞERH:29/02/1988 YEV:833		29/02/1988 - 833	
Beyan	İFRAZEN ÇİLT 17 SAHİFE 1815 VE 1816 SAHİFEVE TESCİL EDİLDİ.(HÜKMEN İFRAZ EDİLMEK SURETİYLE DEĞİŞİKLİK FOLYESİNDE A)HARFİ İLE BELİRTİLEN 1592M2 SABİT PAZAR OLARAK KADIKÖY 2.BÖLGE T.S.MD.LÜĞÜ TUĞLACIBASI MAHHELESİ 419 ADA 76 PARSEL OLARAK ÇİLT 81 SAHİFE 8006 YA TESCİL EDİLDİ (C)HARFİ İLE BELİRTİLEN 25825 M2 ESKİ GAR BİNASI OLARAK KADIKÖY 2.BÖLGE T.S.MD.LÜĞÜ ZİFTÜPASA MAHALLESİ 1093 ADA 174 PARSEL OLARAK ÇİLT 52 SAHİFE 5006 SAHİFEVE TESCİL EDİLDİ.		12/03/2009 - 5742	
Beyan	KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNÜN 2009/926 SAYILI DEĞİŞİKLİK FOLYESİNDE (B) HARFİ İLE BELİRTİLEN 318,29 M2 YOL OLARAK SİCİLDEN TERKİN EDİLDİ.		10/04/2009 - 7757	
Beyan	KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNÜN 2009/926 DEĞİŞİKLİK FOLYESİNDE (A) HARFİ İLE BELİRTİLEN 0491,51 M2 Şİ ARSA OLARAK (SAĞLIK OCAĞI OLARAK MALİYE HAZİNESİ ADINA DEVİR) 2.BÖLGE TSM ERENKÖY MAH.107/1 PAFTA 3388 ADA 1 PARSEL OLARAK TESCİL EDİLMEK ÜZERE DEVİR EDİLMİŞTİR.		10/04/2009 - 7805	
Beyan	Korunması gerekli kültür varlığıdır.		20/10/2009 - 20793	
Beyan	II decede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır.		07/12/2010 - 23051	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
521477273	T.C. DEVLET DEMİRYOLLARI (TCDD)	-	1/1	23448.54	İmar (TSM)- 16/03/2020-12982	
S/İ	Açıklama	Malik/Lehdar	Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye		
Beyan	2942 SAYILI YASANIN 7/B MADDE ŞERHİ:04/05/2004 YEV:4566 (M.S.B İNŞ.İNŞAAT EMLAK VE ENFRAKTRÜKTÜR BÖLGE BAŞKAN.04/05/2004 GÜN 6112-1475 SAY.YAZ.		04/05/2004-4566 -			

İpotek

Ahacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
----------	-------------	------	------	-------------	------	--------------------	--------	-----------

--	--	--	--	--	--	--	--	--

06 EYLÜL 2022
No: 16931

2.09.2022 15:34

Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	:AnaTasınmaz	Ada/Parsel	:3479 / 1
Zemin No	:108975106	Yüzölçüm	:12610.83 m ²
İl/İlçe	:İSTANBUL/KADIKÖY	Ana Taş. Ntlk.	:KARGIR EV VE ARSASI
Kurum Adı	:Kadıköy		
Mah/Koy Adı	:ZÜHTÜPAŞA		
Mevkii	:NULL		
Cilt/Sayfa No	:60/5802		
Kayıt Durum	:Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	AMİRLİĞİN VE TANZİM EDİLMİŞ BULUNAN 04/04/1962 TARİHİ 961/171 SAYILI YASAYA GÖRE BU GAYRİMENKULÜN ERENKÖY TREN İSTASYONU KARŞISINA İSABET 8677 M2 KİSMİ İFRAZ VE ERENKÖY MAHALLESİNİN 375 ADASINDA İZPARSEL NÜMARAŞI YERİLMİŞ VE ÇİNGİDE ALAN OLARAK TAŞİHİ SURETİLE ERENKÖY TAPU KÜTÜĞÜNÜN 272573 SAHİFESİNE TESCİL EDİLDİ. 08/02/1963 T 1416 Y SÖĞÜTLÜÇÜŞME TREN İSTASYONU SAHASININ ŞÖMENDÜFER GÜZERGAHI SINIRLARI İÇERİSİNDE OLDUĞUNDAN BU SAHAHA YÜZÖLÇÜMÜ İLAVE EDİLDİ. 28/06/1965 Y-6008 2457M2 MİKTARLI KİSİM İFRAZIN İBRAHİM AĞA 3473 KÜTÜK SAHİFESİNDE TCDD YOLLARI İŞLETMESİ ADINA TESCİL EDİLDİ. 01/09/1967 4487 Y		01/09/1967 - 4487	
Beyan	MUVAKKAT İNŞAAT ŞERHİ:12/06/1981 YEV:2269	(SN:2859523) KADIKÖY BELEDİYESİ - (İSTANBUL) VKN:4860032364	12/06/1981 - 2269	
Beyan	1 ADET OTOPARK YERİNİN BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAYACAĞI ŞERHİ:11/01/1985 YEV:117		11/01/1985 - 117	
Beyan	İKİ ADET OTOPARK YERİNİN BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAYACAĞI ŞERHİ:28/01/1985 YEV:337		28/01/1985 - 337	
Beyan	ESKİ ESER:25/03/1988 YEV:1222		25/03/1988 - 1222	
Beyan	42 ADET OTOPARK ŞERHİ:28/06/1988 YEV:2581		28/06/1988 - 2581	
Beyan	2 ADET OTOPARK ŞERHİ:13/10/1988 YEV:4177		13/10/1988 - 4177	
Beyan	2863 SAYILI KANUNUN 6.MD GEREĞİNCE I.GRUP KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI ŞERHİ:01/09/1997 YEV:4994		01/09/1997 - 4994	
Beyan	II NUMARALI KÜL.VAR KORUMA KURULUNUN 31/03/2004 TARİH VE 6910 SAYILI KORUNMASI GEREKLİ KÜL.VAR.OLARAK TESCİLİNE DAİR KARAR VARDIR. 11/05/2004 YEV:4716		11/05/2004 - 4716	
Beyan	II NUM.KÜL.VE TAB.KOR.KURULUNUN 13/07/2005 TARİH VE 430 SAYILI KARARI VARDIR.03/08/2005 YEV:9664		03/08/2005 - 9664	

06 EYLÜL 2022
No: 16931

2.09.2022 15:32

Beyan	IST.2.NO KÜL.VE TAB.VAR.KOR.KUR.17/08/2005 TARİH VE 446 SAYILI KAR.VAR.16/09/2005 GELEN NO:2355			
Beyan	IST.2.NOLU KÜL.VE TAB.KOR.KUR.20/07/2005 TARİH VE 438 SAY KARARI VARDIR. 17/01/2006 GELEN NO:87			
Beyan	BİR ADET OTOPARK YERİNİN BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAYACAĞINA DAİRE ŞERHİ:29/02/1988 YEV:833		29/02/1988 - 833	
Beyan	İFRAZIN CİLT 17 SAHİFE 1815 VE 1816 SAHİFEYE TESCİL EDİLDİ.(HÜKMEN İFRAZ EDİLMEK SURETİYLE DEĞİŞİKLİK FOLYESİNDE A)HARFİ İLE BELİRTİLEN 1592M2 SABİT PAZAR OLARAK KADIKÖY 2.BÖLGE T.S.MD.LÜĞÜ TUĞLACIBAŞI MAHHELESİ 419 ADA 76 PARSEL OLARAK CİLT 81 SAHİFE 8006 YA TESCİL EDİLDİ. (C)HARFİ İLE BELİRTİLEN 25825 M2 ESKİ GAR BİNASI OLARAK KADIKÖY 2.BÖLGE T.S.MD.LÜĞÜ ZÜHTÜPAŞA MAHALLESİ 1095 ADA 174 PARSEL OLARAK CİLT 52 SAHİFE 5006 SAHİFEYE TESCİL EDİLDİ.		12/03/2009 - 5742	
Beyan	KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNÜN 2009/920 SAYILI DEĞİŞİKLİK FOLYESİNDE (B) HARFİ İLE BELİRTİLEN 318,29 M2 YOL OLARAK SİCİLDEN TERKİN EDİLDİ.		10/04/2009 - 7757	
Beyan	KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNÜN 2009/926 DEĞİŞİKLİK FOLYESİNDE (A) HARFİ İLE BELİRTİLEN 0491,51 M2 Sİ ARSA OLARAK (SAĞLIK OCAĞI OLARAK MALİYE HAZİNESİ ADINA DEVİR) 2.BÖLGE TSM ERENKÖY MAH.1071 PAFTA 388 ADA 1 PARSEL OLARAK TESCİL EDİLMEK ÜZERE DEVİR EDİLMİŞTİR.		10/04/2009 - 7805	
Beyan	Korunması gerekli kültür varlığıdır.		20/10/2009 - 20793	
Beyan	İl decede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır.		07/12/2010 - 23051	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
521477272	T.C. DEVLET DEMİRYOLLARI (TCDD)	-	1/1	12610.83	İmar (TSM)- 16/03/2020-12982	
S/Bİ	Açıklama	Malik/Lehdar	Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye		
Beyan	2942 SAYILI YASANIN 7/B MADDE ŞERHİ:04/05/2004 YEV:4566 (M.S.B İNŞ.İNŞAAT EMLAK VE ENFRAKTRÜKTÜR BÖLGE BAŞKAN.04/05/2004 GÜN.6112-1475 SAY.YAZ.		04/05/2004-4566 -			

İpoteck

Alacaklı	Müşterelimi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı

06 EYLÜL 2022
No: 16931

Raporlayan : Erdiç Akın
Rapor Tarih ve Saat: 2.9.2022 15:30:28

Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	:AnaTasınmaz	Ada/Parsel	:3479 / 2
Zemin No	:108975102	Yüzölçüm	:4628.84 m ²
İl/İlçe	:İSTANBUL/KADIKÖY	Ana Taş. Nitk.	:ARSA
Kurum Adı	:Kadıköy		
Mah/Köy Adı	:ZÜHTÜPAŞA		
Mevki	:NULL		
Çift/Sayıfa No	:005803		
Kayıt Durum	:Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
İrtifak	A MİKRÖKİDE BOZULDUĞU ŞEKİLDE 25 M ² LİK KISIM ÜZERİNDE BU PARSEL ALEYHİNE TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE İRTİFAK HAKKI	(SN:47) MALİYE HAZINESİ VKN:6110312806	19/10/1983 - 5652	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
521477269	MALİYE HAZINESİ	-	56261/115721	2250.44	İmar (TSM)- 16/03/2020-12982	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehdar	Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye		
Şerh	HACIZ.02/04/1978 YEV:2412.574.96 TL.		02/04/1978-1538			
Boyan	İSTİMLAK ŞERHI:26/02/1974 YEV:1538		26/02/1974-1538			
Şerh	ZEMİNİ SULTAN SELİMİ KADİM VAKFI		-			
521477270	MALİYE HAZINESİ	-	211063/462884	2110.63	İmar (TSM)- 16/03/2020-12982	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehdar	Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye		
Şerh	ZEMİNİ SULTAN SELİMİ KADİM VAKFI		-			
521477271	MALİYE HAZINESİ	-	26777/462884	267.77	İmar (TSM)- 16/03/2020-12982	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehdar	Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye		
Beyan	İŞ BU GAYRİMENKUL BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI DEMİRYOLLARI LİMANLAR VE HAVA MEYDANLARI İNŞAAT GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE TAHSİS EDİLMİŞTİR YEV:4612 24/09/1985					

06 EKİL 2022
No: 16931

İMAR DURUMU

Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

(3478 ADA 1 PARSEL)



**T.C.
KADIKÖY BELEDİYESİ**
PLAN ve PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

- 1- İmar Durumu, Mer'İ İmar Planı ve İmar Mevzuatına uygun olarak boş arsa için düzenlenmiştir.
- 2- İmar planında ve mevzuatta bir değişiklik olması durumunda bu İmar durumuna göre hiç bir hak iddia edilemez.
- 3- Mer'İ yönetmelikler doğrultusunda proje tasdiki için gerekli tapu, uygulama krokisi, inşaat istikamet rölevesi, kot kesit, ağaç revizyonu v.b. belgeler alınacaktır.
- 4- İmar durumu belgesi üzerindeki plan şemati olup, ölçüler uygulama krokisine göre düzenlenecek inşaat istikamet rölevesi ile belirlenecektir.
- 5- Proje ile müracaat sırasında İ.S.K.İ. Genel Müdürlüğünce onaylanacak kanal projesi eklenecektir.

Bu Belge KADIKÖY Belediyesi Resmî Web Sitesinde 14.12.2022 Tarihinde Hazırlanmıştır.



Mer'İ İmar Planı

- (12.1.2010) : (1/1000 Ölçekli) : D100 KARAYOLU ZİNCİRLİKUYU LEVENT KAVŞAĞI - SÖĞÜTLÜÇEŞME (KADIKÖY) ARASI METROBÜS HATTI PROJESİ
- (17.12.2012) : (1/1000 Ölçekli) : FENERBAHÇE STADI ÖNÜ TAŞKÖPRÜ CADDESİ O-1 YOLU KESİMİ REVİZE YOL KAVŞAK UYGULAMA PROJESİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
- (23.6.2011) : (1/1000 Ölçekli) : SÖĞÜTLÜÇEŞME İSTASYON SAHASI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE İLAVESİ
- (24.4.2007) : (1/1000 Ölçekli) : SÖĞÜTLÜÇEŞME İSTASYON SAHASI UYGULAMA İMAR PLANI
- (28.9.2015) : (1/1000 Ölçekli) : SÖĞÜTLÜÇEŞME MEVİLİ KURBAĞALIDERE ANA KOLLUNA AIT DERE İSLAH PROJESİNE YÖNELİK UYGULAMA İMAR PLANI
- (23.6.2011) : (1/1000 Ölçekli) : SÖĞÜTLÜÇEŞME İSTASYON SAHASI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE İLAVESİ
- (3.12.2021) : (1/1000 Ölçekli) : HASANPAŞA MAHALLESİ, 3453 ADA, 1 PARSEL VE KİSMEN 595 ADA 1 PARSEL, ZÜHTÜPAŞA MAHALLESİ 3454 ADA 1, 2 VE 3 PARSELLER, TUĞLACIBAŞI MAHALLESİ 580 ADA 11, 13 VE 14 PARSELLERE İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI
- (23.12.2011) : (1/1000 Ölçekli) : MARMARAY PROJESİ GÜZERGAHI ÜSKÜDAR-KADIKÖY ARASI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Plan Fonksiyon

Kısmen Ana İstasyon (Gar Alanı) , Kısmen Park , Kısmen Raylı Toplu Taşıma Hattı (Marmaray Hattı)

Parselde birden fazla plan fonksiyonu mevcuttur. Yapılaşma koşulları için 'Plan Fonksiyon' bilgisi üzerine bakınız.

■ KADASTRO PARSELİ

Tasdik Tarihi	-	Tapu Mahallesi	HASANPAŞA
Ölçeği	-	Pafta	022a01b1c2-b2d1
İlçe	KADIKÖY	Ada/Parsel	3478 / 1
İdari Mahalle	HASANPAŞA	Parsel Alanı (1)	33 798,00 m ² (Belirtilen fonksiyon alanı, bilgisayar ölçümüdür. Parselin fonksiyon alanında kalan net parsel m2 si inşaat istikamet röleve belgesi alındıktan sonra tespit edilebilir.)

Bina Yüksekliği	-	Kat Adedi	-
Ön Bahçe	-	İnşaat Nizamı	-
Yan Bahçe	-	T.A.K.S.	-
Arka Bahçe	-	K.A.K.S.	-
Bina Derinliği	-	Kot Alınacak Nokta	-
Bina Genişliği	-	-	-

Not

- Parselde veya parsel komşuluğunda teselli/tespitli eski eser bulunması halinde Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan görüş alınacaktır.

(3479 ADA 1 PARSEL)

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



T.C.
KADIKÖY BELEDİYESİ
PLAN ve PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

- 1- İmar Durumu, Mer'i İmar Planı ve İmar Mevzuatına uygun olarak boş arsa için düzenlenmiştir.
- 2- İmar planında ve mevzuatta bir değişiklik olması durumunda bu İmar durumuna göre hiç bir hak iddia edilemez.
- 3- Mer'i yönetmelikler doğrultusunda proje tasdiki için gerekli tapu, uygulama krokisi, inşaat istikamet rölevesi, kot kesit, ağaç revizyonu v.b. belgeler alınacaktır.
- 4- İmar durumu belgesi üzerindeki plan şematik olup, ölçüler uygulama krokisine göre düzenlenecek inşaat istikamet rölevesi ile belirlenecektir.
- 5- Proje ile müracaat sırasında İ.S.K.İ. Genel Müdürlüğünce onaylanacak kanal projesi eklenecektir.

Bu Belge KADIKÖY Belediyesi Resmî Web Sitesinden 15.12.2022 Tarihinde Hazırlanmıştır.



Mer'i İmar Planı	<ul style="list-style-type: none"> -(12.12.2010) : (1/1000 Ölçekli) : D100 KARAYOLU ZİNCİRLİKUYU LEVENT KAVŞAĞI - SÖĞÜTLÜÇEŞME (KADIKÖY) ARASI METROBÜS HATTI PROJESİ -(28.9.2015) : (1/1000 Ölçekli) : KURBAĞALIDERE ANA KOLLUNA AİT DERE İSLAH PROJESİNE YÖNELİK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ -(13.12.2013) : (1/1000 Ölçekli) : FENERBAHÇE STADI ÖNÜ TAŞKÖPRÜ CADDESİ O-1 YOLU KESİŞİMİ REVİZE YOL KAVŞAK UYGULAMA PROJESİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE İTİRAZLAR KAPSAMINDA HAZIRLANAN İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ -(17.12.2012) : (1/1000 Ölçekli) : MAHKEME KARARI İLE İPTAL EDİLDİ - FENERBAHÇE STADI ÖNÜ TAŞKÖPRÜ CADDESİ O-1 YOLU KESİŞİMİ REVİZE YOL KAVŞAK UYGULAMA PROJESİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ -(3.12.2021) : (1/1000 Ölçekli) : HASANPAŞA MAHALLESİ, 3453 ADA, 1 PARSEL VE KISMEN 595 ADA 1 PARSEL, ZÜHTÜPAŞA MAHALLESİ 3454 ADA 1, 2 VE 3 PARSELLER, TUĞLACIBAŞI MAHALLESİ 580 ADA 11, 13 VE 14 PARSELLERE İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI -(21.2.2017) : (1/1000 Ölçekli) : 1/1000 ÖLÇEKLİ KADIKÖY MERKEZ E-5 (D-100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANINDA DONATI ALANLARI DIŞINDA YENİ ÇOK 15 KAT SINIRLAMASINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU VE LİJANDI DEĞİŞİKLİĞİ -(20.2.2022) : (1/1000 Ölçekli) : 11.05.2006 ONAYLI KADIKÖY MERKEZ E-5 (D-100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI VE DEĞİŞİKLİKLERİNE YAĞMURSUYU VE GRİ SU TOPLAMA TANRINA İLİŞKİN PLAN NOTLARININ İLAVESİ -(11.5.2006) : (1/1000 Ölçekli) : KADIKÖY MERKEZ E-5 (D-100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN NOTLARI İLE LİJAND TADİLLERİ -(23.12.2011) : (1/1000 Ölçekli) : MARMARAY PROJESİ GÜZERGÂHI ÜSKÜDAR-KADIKÖY ARASI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI -(29.11.2021) : (1/1000 Ölçekli) : 11.05.2006 ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ KADIKÖY MERKEZ E-5 (D-100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI VE DEĞİŞİKLİKLERİNDE YÜKSEKLİK SINIRLAMASINA İLİŞKİN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Fonksiyon	Kısmen Ana İstasyon (Gar Alanı) , Kısmen Hızlı Tren Hattı , Kısmen Raylı Toplu Taşıma Hattı (Marmaray Hattı) , Kısmen Raylı Toplu Taşıma Hattı (Marmaray Hattı) , Kısmen Raylı Toplu Taşıma Hattı (Marmaray Hattı)


Parselde birden fazla plan fonksiyonu mevcuttur. Yapılaşma koşulları için 'Plan Fonksiyon' bilgisi üzerine tıklayınız.

KADASTRO PARSELİ

Tasdik Tarihi	-	Tapu Mahallesi	TUĞLACI BAŞI
Ölçeği	-	Pafta	G22a01b1c2-b2d1
İlçe	KADIKÖY	Ada/Parsel	3479 / 1
İdari Mahalle	ZÜHTÜPAŞA	Parsel Alanı (*)	18700,40 m ² (Belirtilen fonksiyon alanı, bilgisayar ölçümüdür. Parselin fonksiyon alanında kalan net parsel m ² si inşaat istikamet röleve belgesi alındıktan sonra tespit edilebilir.)
Bina Yüksekliği	-	Kat Adedi	-
Ön Bahçe	-	İnşaat Nizamı	-
Yan Bahçe	-	T.A.K.S.	-

(3479 ADA 2 PARSEL)

Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



**T.C.
KADIKÖY BELEDİYESİ**
PLAN ve PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

1- İmar Durumu, Mer'i İmar Planı ve İmar Mevzuatına uygun olarak boş arsa için düzenlenmiştir.

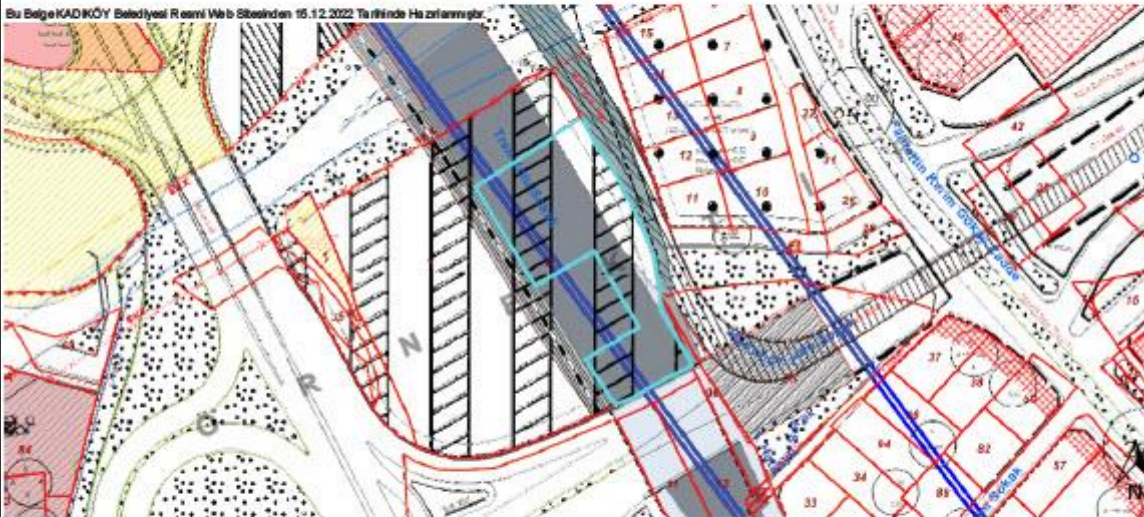
2- İmar planında ve mevzuatta bir değişiklik olması durumunda bu İmar durumuna göre hiç hak iddia edilemez.

3- Mer'i yönetmelikler doğrultusunda proje tasdiki için gerekli tapu, aplikasyon krokisi, inşaat istikamet rölevesi, kot kesit, ağaç revizyonu v.b. belgeler alınacaktır.

4- İmar durumu belgesi üzerindeki plan şematik olup, ölçüler aplikasyon krokisine göre düzenlenecek inşaat istikamet rölevesi ile belirlenecektir.

5- Proje ile müraعات sırasında İ.S.K.İ. Genel Müdürlüğüne onaylanacak kanal projesi eklenecektir.

Bu Belge KADIKÖY Belediyesi Resmî Web Sitesinden 15.12.2022 Tarihiinde Hazırlanmıştır.



Mer'i İmar Planı

- (12.1.2.2010) : (1/1000 Ölçekli) : D1 00 KARAYOLU ZİNCİRLİKUYU LEVENT KAVŞAĞI - SÖĞÜTLÜÇEŞME (KADIKÖY) ARASI METROBÜS HATTI PROJESİ
- (3.12.2021) : (1/1000 Ölçekli) : HASANPAŞA MAHALLESİ, 3453 ADA, 1 PARSEL VE KISMEN 595 ADA 1 PARSEL, ZÜHTÜPAŞA MAHALLESİ 3454 ADA 1, 2 VE 3 PARSELLER, TUĞLACIBAŞI MAHALLESİ 580 ADA 11, 13 VE 14 PARSELLERE İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI
- (21.2.2017) : (1/1000 Ölçekli) : 1/1000 ÖLÇEKLİ KADIKÖY MERKEZ E-5 (D-100) OTYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANINDA DONATI ALANLARI DIŞINDA YENİÇOK 15 KAT SINIRLAMASINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU VE LEJANDI DEĞİŞİKLİĞİ
- (20.2.2022) : (1/1000 Ölçekli) : 11.05.2006 ONAYLI KADIKÖY MERKEZ E-5 (D-100) OTYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI VE DEĞİŞİKLİKLERİNE YAĞMURSUYU VE GRİ SU TOPLAMA TANKINA İLİŞKİN PLAN NOTLARININ İLAVESİ
- (11.5.2006) : (1/1000 Ölçekli) : KADIKÖY MERKEZ E-5 (D-100) OTYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN NOTLARI İLE LEJAND TADİLLERİ
- (23.1.2.2011) : (1/1000 Ölçekli) : MARMARAY PROJESİ GÜZERGÂHI ÜSKÜDAR-KADIKÖY ARASI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
- (29.11.2021) : (1/1000 Ölçekli) : 11.05.2006 ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ KADIKÖY MERKEZ E-5 (D-100) OTYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI VE DEĞİŞİKLİKLERİNDE YÜKSEKLİK SINIRLAMASINA İLİŞKİN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Plan Fonksiyon

Kısmen Ana İstasyon (Gar Alanı) , Kısmen Marmaray Gözergahı Alanı , Kısmen Metrobus Gözergahı , Kısmen Metrobus Gözergahı , Kısmen Raylı Toplu Taşıma Hatı (Marmaray Hatı)

Parselde birden fazla plan fonksiyonu mevcuttur. Yapılaşma koşulları için 'Plan Fonksiyon' bilgisini kullanınız.

KADASTRO PARSELİ

Tasdik Tarihi	-	Tapu Mahallesi	TUĞLACI BAŞI
Ölçeği	-	Pafta	G22a01b1c2-b2d1
İlçe	KADIKÖY	Ada/Parsel	3479 / 2 Harita
İdari Mahalle	ZÜHTÜPAŞA	Parsel Alanı (1)	8218,59 m ² (Belirtilen fonksiyon alanı, bilgisayar ölçümüdür. Parselin fonksiyon alanında kalan net parsel m2 si inşaat istikamet röleve belgesi alındıktan sonra tespit edilebilir.)
Bina Yüksekliği	-	Kat Adedi	-
Ön Bahçe	-	İnşaat Nizamı	-
Yan Bahçe	-	T.A.K.S.	-
Arka Bahçe	-	K.A.K.S.	-
Bina Derinliği	-	Kot Alınacak Nokta	-
Bina Geniliği	-	-	-

TAŞINMAZ GÖRSELLERİ

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.



Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Proje – Ruhsat

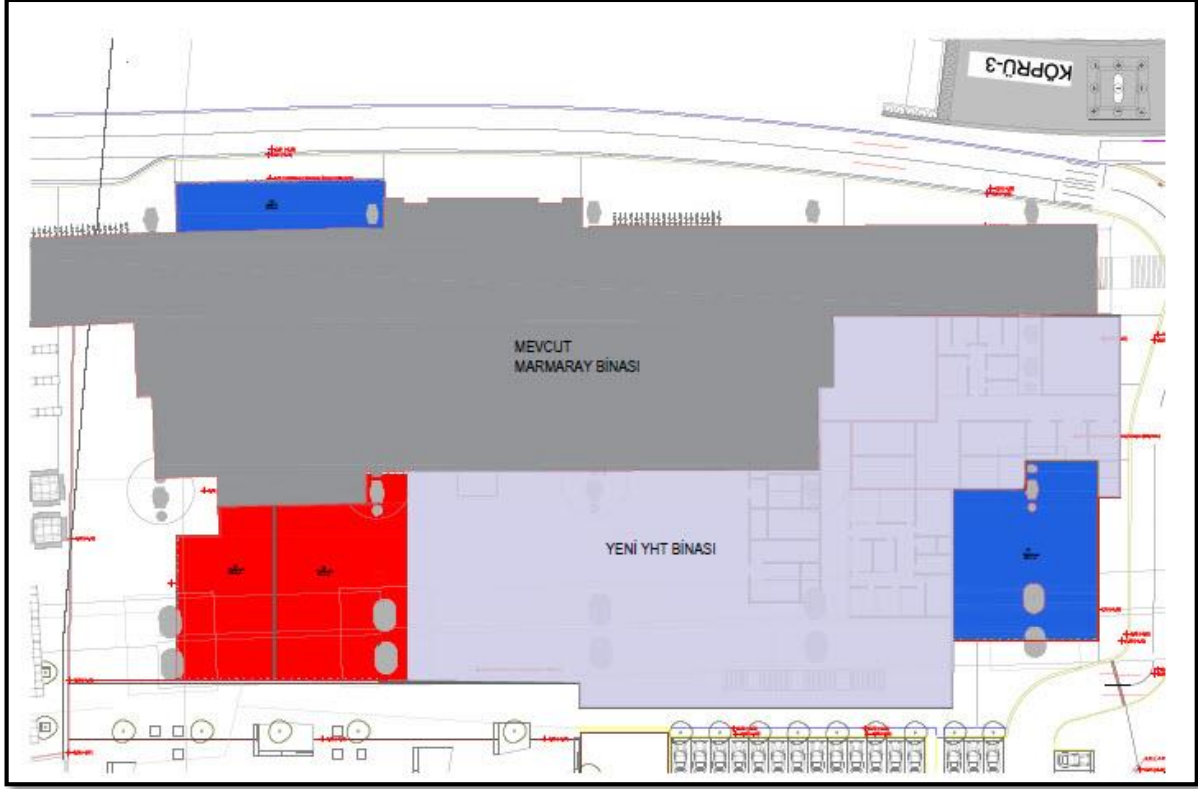
ZEMİN KAT PLANI-ÖNERİ 2



1. KAT PLANI-ÖNERİ 2



Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

YAPI RUHSATI Building Licence				Barkod / Karekod 143852200																					
1. Ruhsat Veren Kurum: İSTANBUL ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ				8. Ruhsatın veriliş amacı <input checked="" type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 2. Yenileme <input type="checkbox"/> 11. Geliştirme <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 4. EK bina <input type="checkbox"/> 13. Fosforik <input type="checkbox"/> 5. Kat İlavesi <input type="checkbox"/> 14. Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 6. İlave <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisat <input type="checkbox"/> 7. Geçici <input type="checkbox"/> 16. İsim değişikliği <input type="checkbox"/> 8. Tadilat <input type="checkbox"/> 17. Jstnat duvarı <input type="checkbox"/> 9. Dolgu <input type="checkbox"/> 18. Bahçe duvarı																					
2. Ruhsat veriliş yapının adresi İl: İSTANBUL İlçe: KADIKÖY Mahalle/Mevki: HASANPAŞA MAH. Mahalle tanıtm kodu: 4 Cadde/Sokak/Bulvarı/Meydan/Kısmi adı: KURBAĞALIDERE Cadde/Sokak/Bulvarı/Meydan tanıtm kodu: 40 Dış kapı no: 2/2 Site adı:				10. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2021 11. Ruhsat no: 2021/43 12. İlk ruhsat tarihi: 13. İkinci ruhsat no: 14. İmar planı onay tarihi: 13.05.2019 15. İmar durum bel. tarihi: 11.05.2020 16. İmar durum bel. no: 43579-2 17. Zemin etüdü onay tarihi: 18. Parselasyon plan onay tarihi: 19. Parselin kullanım amacı: TOPLU TAŞIM GAR BAHAŞI PROJE ALANI (TTGSPA) 20. Parselin alanı(m ²): 12610,63 21. Tapu tesol belgesi veren kurum: 22. Tapu tesol belgesi tarihi: 23. Tapu tesol belgesi no: 24. ÇED raporu onay tarihi: 25. Planlanan inşaat başlama tarihi: /20 26. Planlanan inşaat bitirme tarihi: /20 27. Ruhsatın geçerlilik tarihi: /20																					
3. Pafta No: 022A61B1C2-B2D1		4. Ada No: 3453		5. Parsel No: 1		6. Blok No: A01		7. Başlımsuz bölüm no:		8. Yapı Kimlik No: 426489784															
Yapı Sahibinin 28. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no T.C. DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 29. Bağlı olduğu vergi dairesi adı 30. Vergi kimlik no 31. Adres RASIMPASA MAH. TREN GARİ VE HAYDARPAŞA İÇ KAPANI NO: 1 KADIKÖY / İSTANBUL Necmettin AÇAR Bölge Müdürü				Yapı Müteahhidinin 33. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no BEFA ÖZÇELİK (FİRATCAN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 30604238314 34. Oda sicil no 35. Bağlı olduğu vergi dairesi adı ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ 36. Vergi kimlik no 3850727492 37. Sigorta sicil no 38. Sözleşme tarihi 39. Sözleşme no 40. Yapı müteahhidi yetki belge no 0034221806537112 41. Sicile esas adres BURHANİYE MAH. TUNJULU MAHMUTPAŞA CAD. ŞEHİRİZAR KÖNKAHLARI AS BLOK NO: 2/28 İÇ KAPANI NO: 1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL				Şantiye Şefinin 43. Adı soyadı, unvanı EMRAH ÇELİK, İNŞAAT MÜHENDİSİ 44. TC kimlik no 25678469850 45. Oda sicil no 50256 46. Sigorta sicil no 47. Sözleşme tarihi 48. Sözleşme no 0960 49. Adres ATATÜRK MAH. VEDAT GÜNYOL CAD. YAKUT BLOK NO: 44/ İÇ KAPANI NO: 15 ATAŞEHİR / İSTANBUL																	
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler				Yapı ile İlgili Özellikler																					
51. Kullanma amacına göre yapının başlımsuz bölümleri ile ortak alanları				52. Başlımsuz bölüm sayısı		53. Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m ²)		54. Toplam Yüzölçümü (m ²)		55. Benzer yapı sayısı		56. Yapıda başlımsuz bölüm sayısı		57. Yapıda konut birimi(daire) sayısı		58. Yapının taban alanı(m ²)		59. Yapının inşaat alanı(m ²)							
1220 - Ofla ve İsyeri				7		1651,29		54. Toplam yapı sayısı		7		61. Toplam başlımsuz bölüm sayısı		7		62. Toplam konut birimi(daire) sayısı		83. Toplam taban alanı(m ²)		918,38		64. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		2099,82	
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)						448,53																			
Toplam: 1220 - Ofla ve İsyeri				7		2099,82																			
Yapının Teknik Özellikleri				Yapı ile İlgili Özellikler																					
81. İstima Sistemi <input type="checkbox"/> 1. Merkezi ısıtmak kalorifer <input type="checkbox"/> 2. Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3. Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input checked="" type="checkbox"/> 6. Kılma <input type="checkbox"/> 7.				87. Tesisatlar <input type="checkbox"/> 1. Arıtma <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input checked="" type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pis su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12.				88. Ortak Kullanılan Alanlar <input type="checkbox"/> 1. Aansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Apak otopark <input checked="" type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kömürlük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sigınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12.				89. Yapının Taahhüt Sistemi <input type="checkbox"/> 1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 6. <input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2. Perdelli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçevesiz-Perdelli sistem <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 6.													
82. Isınma Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi <input type="checkbox"/> 1. Kat yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input checked="" type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9.				83. Sıcak Su Temin Şekli <input type="checkbox"/> 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Şofben <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörleri <input type="checkbox"/> 4. Kombi <input type="checkbox"/> 5. Müjterek <input type="checkbox"/> 6.				84. Sıcak Su Yakıt Cinsi <input checked="" type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Kat Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7.				90. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi <input type="checkbox"/> 1. Briket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Half panel <input type="checkbox"/> 9. Çelik Konstrüksiyon Metal Kaplama, Alü Panel <input type="checkbox"/> 10.				91. Döşeme <input checked="" type="checkbox"/> 1. Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 2. Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3. Asmolen <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6.									
85. İçme Suyu <input checked="" type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Taşma suyu <input type="checkbox"/> 86. Atık su <input checked="" type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fosforik <input type="checkbox"/> 3.				87. Tesisatlar <input type="checkbox"/> 1. Arıtma <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input checked="" type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pis su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12.				88. Ortak Kullanılan Alanlar <input type="checkbox"/> 1. Aansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Apak otopark <input checked="" type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kömürlük <input type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sigınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12.				89. Yapının Taahhüt Sistemi <input type="checkbox"/> 1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 6. <input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2. Perdelli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçevesiz-Perdelli sistem <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yan prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karma <input type="checkbox"/> 6.													
Yapı Projeleri				Yapı ile İlgili Özellikler																					
93. Onay tarihi: 13.10.2020				94. Adı soyadı: RAHİME ÖZGÜN SÜMBÜL		95. TC kimlik no: 15253500078		96. Oda sicil no: 55291		97. Adresi: ALTUNZADE MAH. ÇERKEN SK. NO: 7 İÇ KAPANI NO: 6 ÜSKÜDAR / İSTANBUL															
Mimar:				PROJE MÜELLİFİNİN				98. İmza:																	
Statik:																									
Elektrik:																									
Mekanik Tesisat:																									
.....																									
.....																									
.....																									
.....																									

Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

YAPI RUHSATI Building Licence						Barınd / Karesid: 104523311											
1.Ruhsat Verilen Kurum: İSTANBUL ÇEVRE VE GEHRİLLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ		9.Ruhsatın veriliş amacı: <input checked="" type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 11.Güçlendirme <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 4.Ek bina <input type="checkbox"/> 13.Fosfeptik <input type="checkbox"/> 5.Kat İlavesi <input type="checkbox"/> 14.Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 15.Elektrik tesisat <input type="checkbox"/> 7. Geçici <input type="checkbox"/> 16.İsm değişikliği <input type="checkbox"/> 8.Tadilat <input type="checkbox"/> 17.İnatat duvar <input type="checkbox"/> 9.Dolgu <input type="checkbox"/> 18.Bahçe duvarı		10.Ruhsatın onay tarihi: 10.10.2020		11.Ruhsat no: 2021/45		12.İlk ruhsat tarihi: / /		13.İk. ruhsat no: / /							
2.Ruhsat veriliş yapının adresi: İSTANBUL İlçe: KADIKÖY		Köy: / /		14.İmar planı onay tarihi: 13.05.2019		15.İmar durum bel. tarihi: 11.05.2020		16.İmar durum bel. no: 43570-2		17.Zemin etidü onay tarihi: / /							
Mahalle/Mevki: HASANPAŞA MAH. Mahalle tanımlı kodu: 4		Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köme adı: KURBAĞALIDERE		18.Panelsasyon plan onay tarihi: / /		19.Panelsatik kullanim amacı: TOPLU TAŞIM GÖR SAHAŞI PROJJE ALANI (TTGŞPA)		20.Panelsat alan(m2): 12610,83		21.Tapu tesicil belgesi veren kurum: / /							
Site adı: / /		3.Platı No: 4.Ada No: 5.Panelsat No: 6.Blok No: 7.Bağimsiz bölüm no: 8.Yapı Kimlik No: 406944116		22.Tapu tesicil belgesi tarihi: / /		23.Planlanan inşaat başlama tarihi: / /		24.CED raporu onay tarihi: / /		25.Planlanan inşaat bitme tarihi: / /							
32.İmza: Necmettin ACAR Bölge Müdürü			41.Sicil esas adres: BURHANİYE MAH. TUNUSLU MAHMUTPAŞA CAD. BEHRİZAR KONAKLARI A5 BLOK NO: 329 İÇ KAPI NO: 1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL			42.İmza: / /			49.Adres: ATATÜRK MAH. VEDAT GÜNYÜL CAD. YAKUT BLOK NO: 44 İÇ KAPI NO: 15 ATAŞEHİR / İSTANBUL								
28.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETİMİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ			33.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: BEFA ÖZÇELİK, (FRATCAN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 30004238314			43.Adı soyadı, unvanı: EMRAH ÇELİK, İNŞAAT MÜHENDİSİ											
29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: / /			34.Oda sicil no: / /			44.TC kimlik no: 25678466850											
30.Vergi kimlik no: / /			35.Vergi dairesi adı: ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ			36.Vergi kimlik no: 3860727492			45.Oda sicil no: 50256								
31.Adres: RASİMPAŞA MAH. TREN GAR. CAD. HAYDARPAŞA İŞKELEŞİ BLOK NO: 1/1A İÇ KAPI NO: 1 KADIKÖY / İSTANBUL			37.Sigorta sicil no: / /			38.Sözleşme tarihi: / /			39.Sözleşme no: / /								
32.İmza: Necmettin ACAR Bölge Müdürü			40.Yapı müteahhidi yetki belge no: 0034221806537112			46.Sigorta sicil no: / /			47.Sözleşme tarihi: / /								
33.İmza: / /			41.İmza: / /			48.Sözleşme no: / /			49.İmza: / /								
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler						Yapı ile İlgili Özellikler											
51.Kullanma amacına göre yapılmış bağımsız bölümler ile ortak alanlar		52.Bağımsız bölüm sayısı: 16		53.Tadilat ruhsatı ile teslat alanı (m2): 608,37		54.Toplam Yüzölçümü (m2): 194,15		55.Sancuz yapı sayısı: 10		56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 10		57.Yapıda konut birim(daire) sayısı: 325,82		58.Yapının taban alanı(m2): 772,52		59.Yapı inşaat alanı(m2): 772,52	
1220 - Ofis ve İşyeri		3 - Ortak Alan (Ortak Alan)		Toplam: 1220 - Ofis ve İşyeri		Toplam: 10		60.Toplam yapı sayısı: 10		61.Toplam bağımsız bölüm sayısı: 10		62.Toplam konut birim(daire) sayısı: 325,82		63.Toplam taban alanı(m2): 325,82		64.Toplam yapı inşaat alanı(m2): 772,52	
65.Yapının yıl kotu altı kat sayısı: 1				66.Yapının yıl kotu üstü kat sayısı: 1				67.Yapının toplam kat sayısı: 1				68.İlave kat sayısı: / /					
69.Yapının yıl kotu altı yüksekliği(m): 8,65				70.Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m): 8,65				71.Yapının toplam yüksekliği(m): 8,65				72.İlave kat yüksekliği(m): / /					
73.Yapının sınıfı: III		74.Yapının grubu: B		75.Grup no: / /		76.1 m2 maliyeti (TL): 1450		77.Yapının maliyeti (TL): 1120154		78.Yapının arsa değeri (TL): / /		79.Arsa dahil yapının toplam maliyeti (TL): 1120154		80.Form düzenlenen sürenin maliyeti (TL): 1120154			
Yapının Teknik Özellikleri																	
81.İsıtma Sistemi				87.Tesisatlar				88.Ortak Kullanım Alanları				89.Yapının Taşınır Sistemi					
<input type="checkbox"/> 1.Merkezi ısıtma kalorifer <input type="checkbox"/> 2.Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3.Kat kalorifer <input type="checkbox"/> 4.Soba <input type="checkbox"/> 5.Doğal gaz sobası <input checked="" type="checkbox"/> 6.Kİme <input type="checkbox"/> 7. / /				<input type="checkbox"/> 1.Ardına <input type="checkbox"/> 2.Baz istasyonu <input checked="" type="checkbox"/> 3.Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4.Elektrik <input type="checkbox"/> 5.Haberleşme <input type="checkbox"/> 6.Pis su <input type="checkbox"/> 7.Temiz su <input type="checkbox"/> 8.Hidrofor <input type="checkbox"/> 9.Jeneratör <input type="checkbox"/> 10.Paratoner <input type="checkbox"/> 11.Yangın tesilatı <input type="checkbox"/> 12. / /				<input type="checkbox"/> 1.Asansör <input type="checkbox"/> 2.Bekçici kulübesi <input checked="" type="checkbox"/> 3.Açık otopark <input type="checkbox"/> 4.Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5.Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6.Komörtük <input type="checkbox"/> 7.Ortak depo <input type="checkbox"/> 8.Sığınak <input type="checkbox"/> 9.Su deposu <input type="checkbox"/> 10.Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11.Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12. / /				<input type="checkbox"/> 1.İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2.Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3.Prefabrik <input type="checkbox"/> 4.Yarı prefabrik <input checked="" type="checkbox"/> 5.Karma					
82.İsıtma Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi				83.Sıcak Su Temin Şekli				84.Sıcak Su Yakıt Cinsi				90.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi					
<input type="checkbox"/> 1.Katı yakıt <input type="checkbox"/> 2.Fuel-oil <input checked="" type="checkbox"/> 3.Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4.LPG <input checked="" type="checkbox"/> 5.Elektrik <input type="checkbox"/> 6.Güneş <input type="checkbox"/> 7.Termal <input type="checkbox"/> 8.Rüzgar <input type="checkbox"/> 9. / /				<input type="checkbox"/> 1.Termosifin <input type="checkbox"/> 2.Şelben <input type="checkbox"/> 3.Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4.Kembi <input checked="" type="checkbox"/> 5.Müpterek <input type="checkbox"/> 6. / /				<input checked="" type="checkbox"/> 1.Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2.LPG <input type="checkbox"/> 3.Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4.Elektrik <input type="checkbox"/> 5.Katı Yakıt <input type="checkbox"/> 6.Termal <input type="checkbox"/> 7. / /				<input type="checkbox"/> 1.Briket <input type="checkbox"/> 2.Tuğla <input type="checkbox"/> 3.Taş <input type="checkbox"/> 4.Ahşap <input type="checkbox"/> 5.Kerpiç <input type="checkbox"/> 6.Gazbeton <input type="checkbox"/> 7.Beton blok <input type="checkbox"/> 8.Hafif panel <input checked="" type="checkbox"/> 9.Çelik Konstrüksiyon Metal Kaplama, Alçı Panel <input type="checkbox"/> 10. / /					
85.İsme Suyu				86.Alık su				91.Döşeme									
<input type="checkbox"/> 1.Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2.Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3.Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4.Taşıma suyu <input checked="" type="checkbox"/> 1.Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2.Fosfeptik <input type="checkbox"/> 3. / /				87. / /				<input type="checkbox"/> 1.Plak Kirli <input type="checkbox"/> 2.Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3.Asmolen <input type="checkbox"/> 4.Ahşap <input type="checkbox"/> 5.Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6. / /									
Yapı Projeleri																	
93. Onay tarihi: 13.10.2020		94. Adı soyadı: RAHİME ÖZGÜN BOMBÜL		95. TC kimlik no: 15253500078		96. Oda sicil no: 55291		97. Adresi: ALTUNIZADE MAH. ÇEKEN SK. NO: 7 İÇ KAPI NO: 6 ÜSKÜDAR / İSTANBUL				98. / /					
Mimar		Statik		Elektrik		Mekanik Tesisat		PROJE MÜELLİFİNİN		99. / /		100. / /					
/ /		/ /		/ /		/ /		/ /		/ /		/ /					
/ /		/ /		/ /		/ /		/ /		/ /		/ /					
/ /		/ /		/ /		/ /		/ /		/ /		/ /					
/ /		/ /		/ /		/ /		/ /		/ /		/ /					
/ /		/ /		/ /		/ /		/ /		/ /		/ /					

Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

YAPI RUHSATI Building Licence										Bakod / Karekod 134515477														
1.Ruhsat Veren Kurum: İSTANBUL ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ					9.Ruhsatın verilmiş amacı <input checked="" type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 11.Güçlendirme <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 4.Ek bina <input type="checkbox"/> 13.Fosforik <input type="checkbox"/> 5.Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 14.Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 6.lave <input type="checkbox"/> 15.Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 7. Geçici <input type="checkbox"/> 16.isim değişikliği <input type="checkbox"/> 8.Tadilat <input type="checkbox"/> 17.Jatrat duvarı <input type="checkbox"/> 9.Dolgu <input type="checkbox"/> 18.Bahçe duvarı					10.Ruhsatın onay tarihi 10.06.2021		11.Ruhsat no 2011/46		12.İk ruhsat tarihi		13.İk ruhsat no								
2.Ruhsat verilen yapının adresi İSTANBUL İlçe: KADIKÖY Köy: Mahalle/Mevki: HASANPAŞA MAH Mahalle tanımlı kodu: 4 Cadde/Sokak/Bulvarı/Meydan/Köşe adı: KURBAĞALDERE Cadde/Sokak/Bulvarı/Meydan tanımlı kodu: 40 Diğ kapı no: 205 Site adı:					14.İmar planı onay tarihi 13.05.2020					15.İmar durum bel. tarihi 11.05.2020		16.İmar durum bel. no 43579-2		17.Zemin etüdü onay tarihi										
3.Pafta No: 022AD1B1C2-B2D1			4.Ada No: 3453		5.Parsel No: 1		6.Blok No: A04		7.Bağimsız bölüm no: 414281618		18.Parselasyon plan onay tarihi		19.Parselin kullanma amacı TOPLU YAĞIM GİRAR SAHAŞI PROJE ALANI (TÇSİPA)		20.Parselin alanı(m2) 12810,83		21.Tapu tescil belgesi veren kurum		22.Tapu tescil belgesi tarihi		23.Tapu tescil belgesi no			
24.CED raporu onay tarihi			25.Finansman inşaatı başlama tarihi			26.Planlanan inşaatı bitirme tarihi			27.Ruhsatın geçerlilik tarihi															
Yapı Sahibinin					Yapı Mütahhedinin					Şantiye Şefinin														
28.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no DEVLET DENETÇİLERİ İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ <input type="checkbox"/> Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yatırımcı					33.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no BEFA ÖZÇELİK, (FIRATCAN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 30004238314					43.Adı soyadı, unvanı EMRAH ÇELİK														
29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı					34.Oda sicil no					44.TC kimlik no 25678469850														
30.Vergi kimlik no					35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ					36.Vergi kimlik no 3860727492														
31.Adres RASIMPASA MAH. TREN ÇARŞISI HAYDARPAŞA İLÇESİ İÇ KAPİ NO: 1 KADIKÖY / İSTANBUL					37.Sigorta sicil no					38.Sözleşme tarihi					39.Sözleşme no									
32.No Necmettin ACAR Bölge Müdürü					40.Yapı mütahhedi yetki belge no 9034221806537112					46.Sigorta sicil no					47.Sözleşme tarihi					48.Sözleşme no 096				
41.Sole esas adres BURHANİYE MAH. TUNUSLU MAHMUTPAŞA CAD. ŞEHİRİZAR KONAKLARI A5 BLOK NO: 229 İÇ KAPİ NO: 1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL					42.İmza					49.Adres ATA TÜRK MAH. VEDAT GÜNYÜL CAD. YAKUT 50 BLOK NO: 444 İÇ KAPİ NO: 15 ATAŞEHİR / İSTANBUL					50.No									
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler					Yapı İle İlgili Özellikler																			
51.Kullanma amacına göre yapılmış bağımsız bölümleri ile ortak alanlar		52.Bağımsız bölüm sayısı		53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)		54.Toplam yüzölçümü (m2)		55.Benzersiz yapı sayısı		56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı		57.Yapıda konut birim(daire) sayısı		58.Yapının taban alanı(m2)		59.Yapı inşaat alanı(m2)								
1220 - Ofis ve İşyeri		10				1244,1				10				1254,33		1579,76								
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)						335,66				60.Toplam yapı sayısı		61.Toplam bağımsız bölüm sayısı		62.Toplam konut birim(daire) sayısı		63.Toplam taban alanı(m2)		64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)						
																1254,33		1579,76						
								65.Yapının yer kotu altı kat sayısı		66.Yapının yer kotu üstü kat sayısı		67.Yapının toplam kat sayısı		68.lave kat sayısı										
								1		1		1												
								69.Yapının yer kotu altı yüksekliği(m)		70.Yapının yer kotu üstü yüksekliği(m)		71.Yapının toplam yüksekliği(m)		72.lave kat yüksekliği(m)										
								5,3		5,3		5,3												
73.Yapının sınıfı		74.Yapının grubu		75. Grup no		76.1 m2 maliyeti (TL)		77.Yapının maliyeti (TL)		78.Yapının arsa değeri (TL)		79.Arsa dahil yapının kısmın maliyeti (TL)		80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)										
III		B				1450		2290652		2290652		2290652		2290652										
Yapının Teknik Özellikleri																								
81.İzleme Sistemi <input type="checkbox"/> 1.Merkezi izlenim kalitesi <input type="checkbox"/> 2.Bina içi kalitesi <input type="checkbox"/> 3.Kat kalitesi <input type="checkbox"/> 4.Soba <input type="checkbox"/> 5.Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6.Klima <input type="checkbox"/> 7.					87.Tesisatlar <input type="checkbox"/> 1.Arıtma <input type="checkbox"/> 1.Asansör <input type="checkbox"/> 2.Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 2.Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3.Doğalgaz <input type="checkbox"/> 3.Açık otopark <input type="checkbox"/> 4.Elektrik <input type="checkbox"/> 4.Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5.Haberleşme <input type="checkbox"/> 5.Kapısı dışarı <input type="checkbox"/> 6.Pis su <input type="checkbox"/> 6.Kömürlük <input type="checkbox"/> 7.Temiz su <input type="checkbox"/> 7.Ortak depo <input type="checkbox"/> 8.Hidrofor <input type="checkbox"/> 8.Bişinak <input type="checkbox"/> 9.Jeneratör <input type="checkbox"/> 9.Su deposu <input type="checkbox"/> 10.Panatoner <input type="checkbox"/> 10.Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11.Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 11.Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12.					88.Ortak Kullanılan Alanları <input type="checkbox"/> 1.Asansör <input type="checkbox"/> 2.Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3.Açık otopark <input type="checkbox"/> 4.Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5.Kapısı dışarı <input type="checkbox"/> 6.Kömürlük <input type="checkbox"/> 7.Ortak depo <input type="checkbox"/> 8.Bişinak <input type="checkbox"/> 9.Su deposu <input type="checkbox"/> 10.Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11.Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12.					89.Yapının Taçyıcı Sistemi <input type="checkbox"/> 1.İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 1.1.Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1 Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.2.Ahşap <input type="checkbox"/> 1.2.Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.Çelik <input type="checkbox"/> 1.3.Çerçevesiz-Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 2.Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3.Prefabrik <input type="checkbox"/> 4.Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5.Karma <input type="checkbox"/> 6.									
82.İzleme Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi <input type="checkbox"/> 1.Katı yakıt <input type="checkbox"/> 2.Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3.Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4.LPG <input checked="" type="checkbox"/> 5.Elektrik <input type="checkbox"/> 6.Güneş <input type="checkbox"/> 7.Termal <input type="checkbox"/> 8.Rüzgar <input type="checkbox"/> 9.					83.Sıcak Su Temin Şekli <input type="checkbox"/> 1.Termosifon <input type="checkbox"/> 2.Şofben <input type="checkbox"/> 1.Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2.LPG <input type="checkbox"/> 3.Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4.Kombi <input type="checkbox"/> 3.Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4.Elektrik <input checked="" type="checkbox"/> 5.Mühterak <input type="checkbox"/> 5.Katı Yakıt <input type="checkbox"/> 6.Termal <input type="checkbox"/> 6.					84.Sıcak Su Yakıt Cinsi <input type="checkbox"/> 1.Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2.LPG <input type="checkbox"/> 3.Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4.Elektrik <input type="checkbox"/> 5.Katı Yakıt <input type="checkbox"/> 6.Termal <input type="checkbox"/> 7.					85.İçme Suyu <input checked="" type="checkbox"/> 1.Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2.Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3.Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4.Taşıma suyu <input type="checkbox"/> 86.Akık su <input type="checkbox"/> 1.Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2.Fosforik <input type="checkbox"/> 12.					89.Düver Dolgu Maddesi Cinsi <input type="checkbox"/> 1.Briket <input type="checkbox"/> 2.Tuğla <input type="checkbox"/> 1.Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 3.Taş <input type="checkbox"/> 4.Ahşap <input type="checkbox"/> 2.Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 5.Kerpiç <input type="checkbox"/> 6.Gazbeton <input type="checkbox"/> 3.Asmolen <input type="checkbox"/> 7.Beton blok <input type="checkbox"/> 8.Haft panel <input type="checkbox"/> 4.Ahşap <input type="checkbox"/> 9.Çelik Konstrüksiyon Metal Kaplama, Alü Panel <input type="checkbox"/> 5.Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6.				
Yapı Projeleri																								
93.Onay tarihi 13.10.2020		94.Adı soyadı RAHİME ÖZGÜN SÖMBÜL		95.TC kimlik no 16253500978		96.Oda sicil no 55291		97.Adresi ALTUNİZADE MAH. ÇEKEN BİK NO: 7 İÇ KAPİ NO: 6 ÜSKÜDAR / İSTANBUL		98.İmza														
Statik		MÜELLİFİNİN								İmza														
Elektrik		PROJE																						
Mekanik Tesisat																								

Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

YAPI RUHSATI										Barkod / Karekod:		
Building Licence										101289775		
1. Ruhsat Veren Kurum: İSTANBUL ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ										9. Ruhsatın verilmiş amacı		
2. Ruhsat verilen yapının adresi										10. Ruhsatın onay tarihi		
İl: İSTANBUL İlçe: KADIKÖY										11. Ruhsat no		
Köy: _____										12. İlk ruhsat tarihi		
Mahalle/Mevki: HASANPAŞA MAH. Mahalle tanımlama kodu: 4										13. İkinci ruhsat tarihi		
Cadde/Sokak/Buvar/Meydan/Köşe adı: KURBAĞALIOĞRE										14. İmar planı onay tarihi		
Cadde/Sokak/Buvar/Meydan tanımlama kodu: 40										15. İmar durum bel. tarihi		
Şişe adı: _____										16. İmar durum bel. no		
3. Parça No: G22A01B1C2-B2D1										17. Zemin etüdü onay tarihi		
4. Ada No: 3453										18. Parçeleme plan onay tarihi		
5. Parsel No: 1										19. Parselin kullanım amacı		
6. Blok No: A05										20. Parselin alanı(m ²)		
7. Bağımsız bölüm no: _____										21. Tapu tescil belgesi viren kurum		
8. Yapı Formu No: 422969939										22. Tapu tescil belgesi tarihi		
9. Dolgu										23. Tapu tescil belgesi no		
10. Tadilat										24. CED raporu onay tarihi		
11. Geçici										25. Planlanan inşaat başlama tarihi		
12. İhtinat duvarı										26. Planlanan inşaat bitme tarihi		
13. Balçık duvarı										27. Ruhsatın geçerlilik tarihi		
14. Yeni yapı												
15. Güçlendirme												
16. Yeniden												
17. Ek bina												
18. Kat ilavesi												
19. Elektrik tesisat												
20. İhtinat duvarı												
21. Balçık duvarı												
22. Tadilat												
23. Geçici												
24. İhtinat duvarı												
25. Balçık duvarı												
26. Tadilat												
27. Geçici												
28. İhtinat duvarı												
29. Balçık duvarı												
20. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no										43. Adı soyadı, unvanı		
DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETİMİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ										EMRAH ÇELİK, İNŞAAT MÜHENDİSİ		
29. Bağlı olduğu vergi dairesi adı										34. Oda sicil no		
30. Vergi kimlik no										44. TC kimlik no		
31. Adres										45. Oda sicil no		
RASIMPAŞA MAH. TREN GARİ CAD. HAYDARPAŞA İŞKELESİ BLOK NO: 1/1A İÇ KAPI NO: 1 KADIKÖY / İSTANBUL										46. Sigorta sicil no		
32. İmza										47. Sicileme tarihi		
Necmettin ACAR Bölge Müdürü										48. Sicileme no		
33. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no										49. Adres		
BEFA ÖZÇELİK, (FİRATCAN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 300M238314										ATATÜRK MAH. VEDAT GÜNYÖL CAD. YAKUT 10 BLOK NO: 44/2 İÇ KAPI NO: 15 ATAŞEHİR / İSTANBUL		
34. Oda sicil no										50. Yapı inşaat alanı(m ²)		
35. Bağlı olduğu vergi dairesi adı										51. Yapı inşaat alanı(m ²)		
ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ										3671,65		
36. Vergi kimlik no										52. Toplam yapı sayısı		
3860727492										16		
37. Sigorta sicil no										53. Toplam bağımsız bölüm sayısı		
38. Sicileme tarihi										16		
39. Sicileme no										54. Toplam konut büm(daire) sayısı		
40. Yapı müdahilhi yetli belge no										55. Toplam taban alanı(m ²)		
0034221806537112										3496,52		
41. Sicileme adresi										56. Yapı inşaat alanı(m ²)		
BURHANİYE MAH. TUNUSLU MAHMUTPAŞA CAD. ŞEHİRİZAR KONAKLARI A5 BLOK NO: 208 İÇ KAPI NO: 1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL										3971,05		
42. İmza										57. Yapı inşaat alanı(m ²)		
										3496,52		
43. Adres										58. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
44. Adres										59. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
45. Adres										60. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
46. Adres										61. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
47. Adres										62. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
48. Adres										63. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
49. Adres										64. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
50. Adres										65. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
51. Adres										66. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
52. Adres										67. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
53. Adres										68. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
54. Adres										69. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
55. Adres										70. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
56. Adres										71. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
57. Adres										72. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
58. Adres										73. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
59. Adres										74. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
60. Adres										75. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
61. Adres										76. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
62. Adres										77. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
63. Adres										78. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
64. Adres										79. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
65. Adres										80. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
66. Adres										81. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
67. Adres										82. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
68. Adres										83. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
69. Adres										84. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
70. Adres										85. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
71. Adres										86. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
72. Adres										87. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
73. Adres										88. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
74. Adres										89. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
75. Adres										90. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
76. Adres										91. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
77. Adres										92. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
78. Adres										93. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
79. Adres										94. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
80. Adres										95. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
81. Adres										96. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
82. Adres										97. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
83. Adres										98. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
84. Adres										99. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
85. Adres										100. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
86. Adres										101. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
87. Adres										102. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
88. Adres										103. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
89. Adres										104. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
90. Adres										105. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
91. Adres										106. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
92. Adres										107. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
93. Adres										108. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
94. Adres										109. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
95. Adres										110. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
96. Adres										111. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
97. Adres										112. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
98. Adres										113. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
99. Adres										114. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
100. Adres										115. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
101. Adres										116. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
102. Adres										117. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
103. Adres										118. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
104. Adres										119. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
105. Adres										120. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
106. Adres										121. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
107. Adres										122. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
108. Adres										123. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
109. Adres										124. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
110. Adres										125. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
111. Adres										126. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
112. Adres										127. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
113. Adres										128. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
114. Adres										129. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
115. Adres										130. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
116. Adres										131. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
117. Adres										132. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
118. Adres										133. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
119. Adres										134. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
120. Adres										135. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
121. Adres										136. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
122. Adres										137. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
123. Adres										138. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
124. Adres										139. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
125. Adres										140. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
126. Adres										141. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
127. Adres										142. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
128. Adres										143. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
129. Adres										144. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
130. Adres										145. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
131. Adres										146. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
132. Adres										147. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
133. Adres										148. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
134. Adres										149. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
135. Adres										150. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
136. Adres										151. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
137. Adres										152. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
138. Adres										153. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
139. Adres										154. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
140. Adres										155. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
141. Adres										156. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
142. Adres										157. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
143. Adres										158. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
144. Adres										159. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
145. Adres										160. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
146. Adres										161. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
147. Adres										162. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
148. Adres										163. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
149. Adres										164. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
150. Adres										165. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
151. Adres										166. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
152. Adres										167. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
153. Adres										168. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
154. Adres										169. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
155. Adres										170. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		
										3971,05		
156. Adres										171. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)		

YAPI RUHSATI										Bar kod / Karekod:	
Building Licence										114744766	
1 Ruhsat Veren Kurum: İSTANBUL ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ										9. Ruhsatın veriliş amacı	
2 Ruhsat verilen yapının adresi: İSTANBUL İlçe: KADIKÖY										10. Ruhsatın onay tarihi: 10.10.2021	
3. Yeni yapı <input checked="" type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/>										11. Ruhsat no: 2021/48	
4. Yenibina <input type="checkbox"/> 11. Güçlendirme <input type="checkbox"/>										12. İlk ruhsat tarihi: / /	
5. Yeniden <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/>										13. İk. ruhsat no: / /	
6. Ek bina <input type="checkbox"/> 13. Fosseptik <input type="checkbox"/>										14. İmar planı onay tarihi: 13.05.2019	
7. Kat İavesi <input type="checkbox"/> 14. Mekanik tesisat <input type="checkbox"/>										15. İmar durum bel. tarihi: 11.05.2020	
8. İlave <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/>										16. İmar durum bel. no: 43579-2	
9. Tadilat <input type="checkbox"/> 16. İsmi değişiklikleri <input type="checkbox"/>										17. Zemin etüdü onay tarihi: / /	
10. Dolgu <input type="checkbox"/> 17. İstinat duvarı <input type="checkbox"/>										18. Ruhsatın kullanma amacı: TOPLU TAŞIM GÜR. BAHAŞI PROJESİ ALANI (ETG/ŞPA)	
11. Bahçe duvarı <input type="checkbox"/>										19. Parselin alanı (m2): 12910.83	
3. Pafta No: G22A01B1C2-B2D1			4. Ada No: 3453			5. Parsel No: 1			6. Blok No: A06		
7. Bağımsız bölüm no:			8. Yapı Kimlik No: 421247546			21. Tapu tescil belgesi veren kurum:			22. Tapu tescil belgesi tarihi: / /		
9. Bağımsız bölüm no:			10. Yapı Kimlik No: 421247546			23. Tapu tescil belgesi no: / /			24. ÇED raporu onay tarihi: / /		
11. Bağımsız bölüm no:			12. Yapı Kimlik No: 421247546			25. Planlanan inşaat başlama tarihi: / /			26. Planlanan inşaat bitirme tarihi: / /		
13. Bağımsız bölüm no:			14. Yapı Kimlik No: 421247546			27. Ruhsatın geçerlilik tarihi: / /			28. Ruhsatın geçerlilik tarihi: / /		
Yapı Sahibinin				Yapı Müteahhidinin				Şantiye Şefinin			
28. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETİMİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ				33. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: BEFA ÖZÇELİK (FIRATÇAN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 30004238314				43. Adı soyadı, unvanı: EMRAH ÇELİK İNŞAAT MÜHENDİSİ			
29. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı: / /				34. Oda sicil no: / /				44. TC kimlik no: 25578469850			
30. Vergi kimlik no: / /				35. Bağımlı olduğu vergi dairesi adı: ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ				45. Oda sicil no: 50296			
31. Adres: RASIMPASA MAH. HAYDARPAŞA İSKELERİ BLOK NO: 1 KADIKÖY / İSTANBUL				37. Sigorta sicil no: / /				46. Sigorta sicil no: / /			
32. İmza: Mehmetin AÇAR				38. Sözleşme tarihi: / /				47. Sözleşme tarihi: / /			
33. İmza: / /				39. Sözleşme no: / /				48. Sözleşme no: / /			
34. İmza: / /				40. Yapı müteahhidi yetki belge no: 6034221806537112				49. İmza: / /			
35. İmza: / /				41. Etiler esas adres: BURHANİYE MAH. TUNUSLU MAHMUTPAŞA CAD. ŞEHİRCİZAR KONAKLARI A5 BLOK NO: 2928 İÇ KAPİ NO: 1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL				42. İmza: / /			
36. İmza: / /				43. İmza: / /				44. İmza: / /			
37. İmza: / /				45. İmza: / /				46. İmza: / /			
38. İmza: / /				47. İmza: / /				48. İmza: / /			
39. İmza: / /				49. İmza: / /				50. İmza: / /			
40. İmza: / /				51. İmza: / /				52. İmza: / /			
41. İmza: / /				53. İmza: / /				54. İmza: / /			
42. İmza: / /				55. İmza: / /				56. İmza: / /			
43. İmza: / /				57. İmza: / /				58. İmza: / /			
44. İmza: / /				59. İmza: / /				60. İmza: / /			
45. İmza: / /				61. İmza: / /				62. İmza: / /			
46. İmza: / /				63. İmza: / /				64. İmza: / /			
47. İmza: / /				65. İmza: / /				66. İmza: / /			
48. İmza: / /				67. İmza: / /				68. İmza: / /			
49. İmza: / /				69. İmza: / /				70. İmza: / /			
50. İmza: / /				71. İmza: / /				72. İmza: / /			
51. İmza: / /				73. İmza: / /				74. İmza: / /			
52. İmza: / /				75. İmza: / /				76. İmza: / /			
53. İmza: / /				77. İmza: / /				78. İmza: / /			
54. İmza: / /				79. İmza: / /				80. İmza: / /			
55. İmza: / /				81. İmza: / /				82. İmza: / /			
56. İmza: / /				83. İmza: / /				84. İmza: / /			
57. İmza: / /				85. İmza: / /				86. İmza: / /			
58. İmza: / /				87. İmza: / /				88. İmza: / /			
59. İmza: / /				89. İmza: / /				90. İmza: / /			
60. İmza: / /				91. İmza: / /				92. İmza: / /			
61. İmza: / /				93. İmza: / /				94. İmza: / /			
62. İmza: / /				95. İmza: / /				96. İmza: / /			
63. İmza: / /				97. İmza: / /				98. İmza: / /			
64. İmza: / /				99. İmza: / /				100. İmza: / /			
65. İmza: / /				101. İmza: / /				102. İmza: / /			
66. İmza: / /				103. İmza: / /				104. İmza: / /			
67. İmza: / /				105. İmza: / /				106. İmza: / /			
68. İmza: / /				107. İmza: / /				108. İmza: / /			
69. İmza: / /				109. İmza: / /				110. İmza: / /			
70. İmza: / /				111. İmza: / /				112. İmza: / /			
71. İmza: / /				113. İmza: / /				114. İmza: / /			
72. İmza: / /				115. İmza: / /				116. İmza: / /			
73. İmza: / /				117. İmza: / /				118. İmza: / /			
74. İmza: / /				119. İmza: / /				120. İmza: / /			
75. İmza: / /				121. İmza: / /				122. İmza: / /			
76. İmza: / /				123. İmza: / /				124. İmza: / /			
77. İmza: / /				125. İmza: / /				126. İmza: / /			
78. İmza: / /				127. İmza: / /				128. İmza: / /			
79. İmza: / /				129. İmza: / /				130. İmza: / /			
80. İmza: / /				131. İmza: / /				132. İmza: / /			
81. İmza: / /				133. İmza: / /				134. İmza: / /			
82. İmza: / /				135. İmza: / /				136. İmza: / /			
83. İmza: / /				137. İmza: / /				138. İmza: / /			
84. İmza: / /				139. İmza: / /				140. İmza: / /			
85. İmza: / /				141. İmza: / /				142. İmza: / /			
86. İmza: / /				143. İmza: / /				144. İmza: / /			
87. İmza: / /				145. İmza: / /				146. İmza: / /			
88. İmza: / /				147. İmza: / /				148. İmza: / /			
89. İmza: / /				149. İmza: / /				150. İmza: / /			
90. İmza: / /				151. İmza: / /				152. İmza: / /			
91. İmza: / /				153. İmza: / /				154. İmza: / /			
92. İmza: / /				155. İmza: / /				156. İmza: / /			
93. İmza: / /				157. İmza: / /				158. İmza: / /			
94. İmza: / /				159. İmza: / /				160. İmza: / /			
95. İmza: / /				161. İmza: / /				162. İmza: / /			
96. İmza: / /				163. İmza: / /				164. İmza: / /			
97. İmza: / /				165. İmza: / /				166. İmza: / /			
98. İmza: / /				167. İmza: / /				168. İmza: / /			
99. İmza: / /				169. İmza: / /				170. İmza: / /			
100. İmza: / /				171. İmza: / /				172. İmza: / /			
101. İmza: / /				173. İmza: / /				174. İmza: / /			
102. İmza: / /				175. İmza: / /				176. İmza: / /			
103. İmza: / /				177. İmza: / /				178. İmza: / /			
104. İmza: / /				179. İmza: / /				180. İmza: / /			
105. İmza: / /				181. İmza: / /				182. İmza: / /			
106. İmza: / /				183. İmza: / /				184. İmza: / /			
107. İmza: / /				185. İmza: / /				186. İmza: / /			
108. İmza: / /				187. İmza: / /				188. İmza: / /			
109. İmza: / /				189. İmza: / /				190. İmza: / /			
110. İmza: / /				191. İmza: / /				192. İmza: / /			
111. İmza: / /				193. İmza: / /				194. İmza: / /			
112. İmza: / /				195. İmza: / /				196. İmza: / /			
113. İmza: / /				197. İmza: / /				198. İmza: / /			
114. İmza: / /				199. İmza: / /				200. İmza: / /			
115. İmza: / /				201. İmza: / /				202. İmza: / /			
116. İmza: / /				203. İmza: / /				204. İmza: / /			
117. İmza: / /				205. İmza: / /				206. İmza: / /			
118. İmza: / /				207. İmza: / /				208. İmza: / /			
119. İmza: / /				209. İmza: / /				210. İmza: / /			
120. İmza: / /				211. İmza: / /				212. İmza: / /			
121. İmza: / /				213. İmza: / /				214. İmza: / /			
122. İmza: / /				215. İmza: / /				216. İmza: / /			
123. İmza: / /				217. İmza: / /				218. İmza: / /			
124. İmza: / /				219. İmza: / /				220. İmza: / /			
125. İmza: / /				221. İmza: / /				222. İmza: / /			
126. İmza: / /				223. İmza: / /				224. İmza: / /			
127. İmza: / /				225. İmza: / /				226. İmza: / /			
128. İmza: / /				227. İmza: / /				228. İmza: / /			
129. İmza: / /				229. İmza: / /				230. İmza: / /			
130. İmza: / /				231. İmza: / /				232. İmza: / /			
131. İmza: / /				233. İmza: / /				234. İmza: / /			
132. İmza: / /				235. İmza: / /				236. İmza: / /			
133. İmza: / /				237. İmza: / /				238. İmza: / /			
134. İmza: / /				239. İmza: / /				240. İmza: / /			
135. İmza: / /				241. İmza: / /				242. İmza: / /			
136. İmza: / /				243. İmza: / /				244. İmza: / /			
137. İmza: / /				245. İmza: / /				246. İmza: / /			
138. İmza: / /				247. İmza: / /				248. İmza: / /			
139. İmza: / /				249. İmza: / /				250. İmza: / /			
140. İmza: / /				251. İmza: / /				252. İmza: / /			
141. İmza: / /				253. İmza: / /				254. İmza: / /			
142. İmza: / /				255. İmza: / /				256. İmza: / /			
143. İmza: / /				257. İmza: / /				258. İmza: / /			
144. İmza: / /				259. İmza: / /				260. İmza: / /			
145. İmza: / /				261. İmza: / /				262. İmza: / /			
146. İmza: / /				263. İmza: / /				264. İmza: / /			
147. İmza: / /				265. İmza: / /				266. İmza: / /			
148. İmza: / /				267. İmza: / /				268. İmza: / /			
149. İmza: / /				269. İmza: / /				270. İmza: / /			
150. İmza: / /				271. İmza: / /				272. İmza: / /			
151. İmza: / /				273. İmza: / /				274. İmza: / /			
152. İmza: / /				275. İmza: / /				276. İmza: / /			
153. İmza: / /				277. İmza: / /				278. İmza: / /			
154. İmza: / /				279. İmza: / /				280. İmza: / /			
155. İmza: / /				281. İmza: / /				282. İmza: / /			
156. İmza: / /				283. İmza: / /				284. İmza: / /			
157. İmza: / /				285. İmza: / /				286. İmza: / /			
158. İmza: / /				287. İmza: / /				288. İmza: / /			
159. İmza: / /				289. İmza: / /				290. İmza: / /			
160. İmza: / /				291. İmza: / /				292. İmza: / /			
161. İmza: / /				293. İmza: / /				294. İmza: / /			
162. İmza: / /				295. İmza: / /				296. İmza: / /			
163. İmza: / /				297. İmza: / /				298. İmza: / /			
164. İmza: / /				299. İmza: / /				300. İmza: / /			
165. İmza: / /				301. İmza: / /				302. İmza: / /			
166. İmza: / /				303. İmza: / /				304. İmza: / /			
167. İmza: / /				305. İmza: / /				306. İmza: / /			
168. İmza: / /				307. İmza: / /				308. İmza: / /			
169. İmza: / /				309. İmza: / /				310. İmza: / /			
170. İmza: / /				311. İmza: / /				312. İmza: / /			
171. İmza: / /				313. İmza: / /				314. İmza: / /			
172. İmza: / /				315. İmza: / /				316. İmza: / /			
173. İmza: / /				317. İmza: / /				318. İmza: / /			
174. İmza: / /				319. İmza: / /				320. İmza: / /			
175. İmza: / /				321. İmza: / /				322. İmza: / /			
176. İmza: / /				323. İmza: / /				324. İmza: / /			
177. İmza: / /				325. İmza: / /				326. İmza: / /			
178. İmza: / /				327. İmza: / /				328. İmza: / /			
179. İmza: / /				329. İmza: / /				330. İmza: / /			
180. İmza: / /				331. İmza: / /				332. İmza: / /			
181. İmza: / /				333. İmza: / /				334. İmza: / /			
182. İmza: / /				335. İmza: / /				336. İmza: / /			
183. İmza: / /				337. İmza: / /				338. İmza: / /			
184. İmza: / /				339. İmza: / /				340. İmza: / /			
185. İmza: / /				341. İmza: / /				342. İmza: / /			
186. İmza: / /				343. İmza: / /				344. İmza: / /			
187. İmza: / /				345. İmza: / /				346. İmza: / /			
188. İmza: / /				347. İmza: / /				348. İmza: / /			
189. İmza: / /				349. İmza: / /				350. İmza: / /			
190. İmza: / /				351. İmza: / /				352. İmza: / /			
191. İmza: / /				353. İmza: / /				354. İmza: / /			
192. İmza: / /				355. İmza: / /				356. İmza: / /			
193. İmza: / /				357. İmza: / /				358. İmza: / /			
194. İmza: / /				359. İmza: / /				360. İmza: / /			
195. İmza: / /				361. İmza: / /				362. İmza: / /			
1											

YAPI RUHSATI								Building Licence		149684045		Barkod / Karekod																																																			
1. Ruhsat Veren Kurum: İSTANBUL ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ								9. Ruhsatın veriliş amacı		10. Ruhsatın onay tarihi		11. Ruhsat no		12. İlk ruhsat tarihi		13. İkinci ruhsat tarihi																																															
2. Ruhsat verilen yapının adresi İl: İSTANBUL İlçe: KADIKÖY								<input checked="" type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon		14. İmar planı onay tarihi		15. İmar durum bel. tarihi		16. İmar durum bel. no		17. Zemin etüdü onay tarihi																																															
Köy: _____								<input type="checkbox"/> 2. Yenileme <input type="checkbox"/> 11. Güçlendirme		14.05.2019		11.05.2020		43579-2																																																	
Mahalle/Belde: HASANPAŞA MAH. Mahalle tanımlı kodu: 4								<input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği		18. Parselasyon plan onay tarihi		19. Parselin kullanım amacı		20. Parselin alanı(m ²)		21. Tapu tescil belgesi no		22. Tapu tescil belgesi tarihi																																													
Cadde/Sokak/Bulvarı/Meydan/Köyü adı: KURBAĞALIDERE								<input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 13. Fesheptik				TOPLU TAŞIM GAR SAHAŞI PROJE ALANI (TTGSBA)		12810.83																																																	
Cadde/Sokak/Bulvarı/Meydan tanımlı kodu: 40 Diş kapı no: 2/8								<input type="checkbox"/> 5. Kat katması <input type="checkbox"/> 14. Mekanik tesisat		21. Tapu tescil belgesi veren kurum		22. Tapu tescil belgesi tarihi		23. Tapu tescil belgesi no																																																	
Site adı: _____								<input type="checkbox"/> 6. İlave <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı																																																							
3. Pafta No: 022A01B1C2-B2D1		4. Ada No: 3453		5. Parsel No: 1		6. Blok No: A07		7. Bağlımsız bölüm no: _____		8. Yapı Kimlik No: 687903518		<input type="checkbox"/> 7. Çeçici <input type="checkbox"/> 16. İsmi değişikliği		<input type="checkbox"/> 8. Tadilat <input type="checkbox"/> 17. İstinat duvarı		<input type="checkbox"/> 9. Dolgu <input type="checkbox"/> 18. Bahçe duvarı		24. ÇED raporu onay tarihi		25. Planlanan inşaat başlama tarihi		26. Planlanan inşaat bitirme tarihi		27. Ruhsatın geçerlik tarihi																																							
Yapı Sahibinin								Yapı Mütahhidinin								Şantiye Şefinin																																															
28. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETİMİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ								33. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no SEFA ÖZCELİK (FIRATCAN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 30004238314								43. Adı soyadı, unvanı EMRAH ÇELİK, İNŞAAT MÜHENDİSİ																																															
29. Bağı olduğu vergi dairesi adı								34. Oda sicil no								44. TC kimlik no 25678499850																																															
30. Vergi kimlik no								35. Bağı olduğu vergi dairesi adı ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ								45. Oda sicil no 50256																																															
31. Adres RASIMPAŞA MAH. TREN ÇARŞI CAD. HAYDARPAŞA BEKİSİ 1/10 İÇ KAPI NO: 1 KAT								37. Sigorta sicil no								38. Sözleşme tarihi								39. Sözleşme no								40. Yapı mütahhidi yetki belge no 0034221806537112								46. Sigorta sicil no								47. Sözleşme tarihi								48. Sözleşme no 0080							
32. İmza Necmettin ACAR Bölge Müdürü								41. Sicil esas adres BURHANİYE MAH. TUNUSLU MAHMUTPAŞA CAD. ŞEHİRCİAR KÖRANLARI AŞ BLOK NO: 2/28 İÇ KAPI NO: 1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL								42. İmza								49. Adres ATAATIRK MAH. VEDAT GÜNYÖL CAD. YAĞITLI BLOK NO: 44/1 İÇ KAPI NO: 19 ATAGEHİR / İSTANBUL																																							
Form Düzenlenen Kısımia İlgili Özellikler								Yapı İle İlgili Özellikler																																																							
51. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları								52. Bağımsız bölüm sayısı								53. Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m ²)								54. Toplam Yüzölçümü (m ²)																																							
1220 - Ofis ve İyleri								10								3527,04																																															
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)																651,57																																															
55. Benzer yapı sayısı								56. Yapıda bağımsız bölüm sayısı								57. Yapıda konut birim(daire) sayısı								58. Yapının taban alanı(m ²)								59. Yapı inşaat alanı(m ²)																															
10																								1933,19								4478,01																															
60. Toplam yapı sayısı								61. Toplam bağımsız bölüm sayısı								62. Toplam konut birim(daire) sayısı								63. Toplam taban alanı(m ²)								64. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)																															
																								1933,19								4478,01																															
65. Yapının yol kotu altı kat sayısı								66. Yapının yol kotu üstü kat sayısı								67. Yapının toplam kat sayısı								68. İlave kat sayısı																																							
								2																																																							
69. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)								70. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)								71. Yapının toplam yüksekliği(m)								72. İlave kat yüksekliği(m)																																							
								11								11																																															
73. Yapının sınıfı								74. Yapının grubu								75. Grup no								76. 1 m ² maliyeti (TL)								77. Yapının maliyeti (TL)								78. Yapının ana değer (TL)								79. Arsa dahil yapının toplam maliyeti (TL)								80. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)							
III								B																1450								6493984,5								6493984,5								6493984,5															
Yapının Teknik Özellikleri								81. İstima Sistemi								82. Tesisatlar								83. Ortak Kullanım Alanları								84. Yapının Taççıcı Sistemi																															
<input type="checkbox"/> 1. Merkezi istima kaleriferi <input type="checkbox"/> 2. İline ipi kaleriferi <input type="checkbox"/> 3. Kat kaleriferi <input type="checkbox"/> 4. Boba								<input type="checkbox"/> 1. Arıtma <input type="checkbox"/> 2. Baz istasyonu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pis su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12. _____								<input type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input checked="" type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5. Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> 6. Kömürlük <input checked="" type="checkbox"/> 7. Ortak depo <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yazma havuzu <input type="checkbox"/> 12. _____								<input type="checkbox"/> 1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yığımsı (Kagir) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input checked="" type="checkbox"/> 5. Kırma <input type="checkbox"/> 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2. Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçevesiz+Perdeli sistem								<input type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2. Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçevesiz+Perdeli sistem																															
<input type="checkbox"/> 5. Doğal gaz sobası <input checked="" type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7. _____								<input type="checkbox"/> 1. Kat yakıt <input type="checkbox"/> 2. Fuel-oil <input checked="" type="checkbox"/> 3. Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input checked="" type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9. _____								<input type="checkbox"/> 1. Termoston <input type="checkbox"/> 2. Şofben <input checked="" type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Kat Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. _____								<input type="checkbox"/> 1. Briket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Hafif panel <input checked="" type="checkbox"/> 9. Çelik Konstrüksiyon Metal Kaplama, Alü Panel								<input type="checkbox"/> 1. Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 2. Mantar döğeme <input type="checkbox"/> 3. Asmolen <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6. _____																															
<input type="checkbox"/> 8. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9. _____								<input type="checkbox"/> 1. Termoston <input type="checkbox"/> 2. Şofben <input checked="" type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Kat Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. _____								<input type="checkbox"/> 1. Briket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Hafif panel <input checked="" type="checkbox"/> 9. Çelik Konstrüksiyon Metal Kaplama, Alü Panel								<input type="checkbox"/> 1. Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 2. Mantar döğeme <input type="checkbox"/> 3. Asmolen <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6. _____																																							
<input type="checkbox"/> 1. Termoston <input type="checkbox"/> 2. Şofben <input checked="" type="checkbox"/> 1. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 3. Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Kat Yakıt <input type="checkbox"/> 6. Termal <input type="checkbox"/> 7. _____								<input type="checkbox"/> 1. Briket <input type="checkbox"/> 2. Tuğla <input type="checkbox"/> 3. Taş <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Kerpiç <input type="checkbox"/> 6. Gazbeton <input type="checkbox"/> 7. Beton blok <input type="checkbox"/> 8. Hafif panel <input checked="" type="checkbox"/> 9. Çelik Konstrüksiyon Metal Kaplama, Alü Panel								<input type="checkbox"/> 1. Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 2. Mantar döğeme <input type="checkbox"/> 3. Asmolen <input type="checkbox"/> 4. Ahşap <input type="checkbox"/> 5. Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6. _____																																															
85. İpme Suyu <input checked="" type="checkbox"/> 1. Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2. Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3. Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4. Taşma suyu <input type="checkbox"/> 5. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 6. Fesheptik								86. Atık su <input type="checkbox"/> 1. Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2. Fesheptik								87. Döğeme								88. Parsel Dışı Otoparkı <input type="checkbox"/> 1. Var <input type="checkbox"/> 2. Yok																																							
Yapı Projeleri								93. Onay tarihi								94. Adı soyadı								95. TC kimlik no								96. Oda sicil no								97. Adresi								98. İmza															
13.10.2020								RAHİME ÖZGÜN SÜMBÜL								1625360078								55291								ALTUNZADE MAH. ÇEKEN SK. NO: 7 İÇ KAPI NO: 6 ÜSKÜDAR / İSTANBUL								SİM																							
Statik								PROJE MÜELLİFİNİN																																																							
/ / 20																																																															
Elektrik																																																															
/ / 20																																																															
Mekanik Tesisat																																																															
/ / 20																																																															

YAPI RUHSATI Building Licence										Barkod / Karekod 130718323											
1.Ruhsat Veren Kurum: İSTANBUL ÇEVRE VE GEHRİMLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ					9.Ruhsatın veriliş amacı					10.Ruhsatın onay tarihi		11.Ruhsat no		12.İlk ruhsat tarihi		13.İk. ruhsat no					
2.Ruhsat verilen yapının adresi İl: İSTANBUL İlçe: KADIKÖY					<input checked="" type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 11.Güçlendirme <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 4.Ek bina <input type="checkbox"/> 13.Fosfeptik <input type="checkbox"/> 5.Kat İlavesi <input type="checkbox"/> 14.Mekânik tesisat <input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 15.Elektrik tesisat <input type="checkbox"/> 7.Geçitli <input type="checkbox"/> 16.İsm değişikliği <input type="checkbox"/> 8.Tadilat <input type="checkbox"/> 17.İstinat duvarı <input type="checkbox"/> 9.Dolgu <input type="checkbox"/> 18.Bahçe duvarı					14.İmar planı onay tarihi 13.05.2019		15.İmar durum bel. tarihi 11.05.2020		16.İmar durum bel. no 43579-2		17.Zemin etüdü onay tarihi					
Köy: Mahalle/Mevki: ZOHUTUĞAŞA MAH. Mahalle tanımlı kodu: 7					18.Parselasyon plan onay tarihi					19.Parselin kullanma amacı TOPLU YATIM GAR SAHAŞI PROJE ALANI (TTGSPA)		20.Parselin alan(m ²) 12610,83		21.Tapu tescil belgesi veren kurum		22.Tapu tescil belgesi tarihi		23.Tapu tescil belgesi no			
Caddeler/Bokak/Buvar/Meydan/Köşe adı: FAHRETTİN KERİM GÖKAY					3.Patla No: 022AD1B1C2-B2D1					4.Ada No: 3454		5.Parsel No: 1		6.Blok No: B		7.Bağimsiz bölüm no:		8.Yapı Kimlik No: 412222713			
Caddeler/Bokak/Buvar/Meydan tanımlı kodu: 22					32.İmza Naci Akar Bölgeler Müdürü					36.Vergi kimlik no 3869727492		40.Yapı müteahhidi yetki belge no 0034221806537112		44.TC kimlik no 25678469950		45.Ada sicil no 90266		49.Ada adresi ATATÜRK MAH. VEDAT GÜNYOL CAD. YAKUŞ 10. BLOK NO: 44.1 İÇ KAPI NO: 15 ATAŞEHİR / İSTANBUL			
31.Adres: RASİMPAŞA MAH. TUNUSLU MAHMUTPAŞA CAD. ŞEHİRCAR KONAKLARI AS BLOK NO: 209 İÇ KAPI NO: 1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL					33.Adi soyadı, unvanı, TC kimlik no BEFA ÖZÇELİK (FİRATCAN İNŞAAT TURİZM VE TİCARİT ANONİM ŞİRKETİ), 30004238314					34.Oda sicil no		37.Sigorta sicil no		38.Sözleşme tarihi		39.Sözleşme no		42.İmza		43.Adi soyadı, unvanı EMRAH ÇELİK, İNŞAAT MÜHENDİSİ	
28.Adi soyadı, unvanı, TC kimlik no DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ					30.Vergi kimlik no ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ					35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ		46.Sigorta sicil no		47.Sözleşme tarihi		48.Sözleşme no 0999		49.İmza			
29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı					37.Sigorta sicil no					38.Sözleşme tarihi		39.Sözleşme no		42.İmza		43.Adi soyadı, unvanı EMRAH ÇELİK, İNŞAAT MÜHENDİSİ					
30.Vergi kimlik no					31.Adres: RASİMPAŞA MAH. TUNUSLU MAHMUTPAŞA CAD. ŞEHİRCAR KONAKLARI AS BLOK NO: 209 İÇ KAPI NO: 1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL					33.Adi soyadı, unvanı, TC kimlik no BEFA ÖZÇELİK (FİRATCAN İNŞAAT TURİZM VE TİCARİT ANONİM ŞİRKETİ), 30004238314		34.Oda sicil no		37.Sigorta sicil no		38.Sözleşme tarihi		39.Sözleşme no		42.İmza	
31.Adres: RASİMPAŞA MAH. TUNUSLU MAHMUTPAŞA CAD. ŞEHİRCAR KONAKLARI AS BLOK NO: 209 İÇ KAPI NO: 1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL					33.Adi soyadı, unvanı, TC kimlik no BEFA ÖZÇELİK (FİRATCAN İNŞAAT TURİZM VE TİCARİT ANONİM ŞİRKETİ), 30004238314					34.Oda sicil no		37.Sigorta sicil no		38.Sözleşme tarihi		39.Sözleşme no		42.İmza		43.Adi soyadı, unvanı EMRAH ÇELİK, İNŞAAT MÜHENDİSİ	
32.İmza Naci Akar Bölgeler Müdürü					36.Vergi kimlik no 3869727492					40.Yapı müteahhidi yetki belge no 0034221806537112		44.TC kimlik no 25678469950		45.Ada sicil no 90266		49.Ada adresi ATATÜRK MAH. VEDAT GÜNYOL CAD. YAKUŞ 10. BLOK NO: 44.1 İÇ KAPI NO: 15 ATAŞEHİR / İSTANBUL					
33.Adi soyadı, unvanı, TC kimlik no BEFA ÖZÇELİK (FİRATCAN İNŞAAT TURİZM VE TİCARİT ANONİM ŞİRKETİ), 30004238314					34.Oda sicil no					37.Sigorta sicil no		38.Sözleşme tarihi		39.Sözleşme no		42.İmza		43.Adi soyadı, unvanı EMRAH ÇELİK, İNŞAAT MÜHENDİSİ			
34.Oda sicil no					37.Sigorta sicil no					38.Sözleşme tarihi		39.Sözleşme no		42.İmza		43.Adi soyadı, unvanı EMRAH ÇELİK, İNŞAAT MÜHENDİSİ					
37.Sigorta sicil no					38.Sözleşme tarihi					39.Sözleşme no		42.İmza		43.Adi soyadı, unvanı EMRAH ÇELİK, İNŞAAT MÜHENDİSİ							
38.Sözleşme tarihi					39.Sözleşme no					42.İmza		43.Adi soyadı, unvanı EMRAH ÇELİK, İNŞAAT MÜHENDİSİ									
39.Sözleşme no					42.İmza					43.Adi soyadı, unvanı EMRAH ÇELİK, İNŞAAT MÜHENDİSİ											
42.İmza					43.Adi soyadı, unvanı EMRAH ÇELİK, İNŞAAT MÜHENDİSİ																
43.Adi soyadı, unvanı EMRAH ÇELİK, İNŞAAT MÜHENDİSİ																					

Form Düzenlenen Kısmı İlgili Özellikler				Yapı İle İlgili Özellikler																											
51.Kullanma amacına göre yapının bağimsiz bölümleri ile ortak alanları	52.Bağimsiz bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m ²)	54.Toplam yüzölçümü (m ²)	55.Benzer yapı sayısı	56.Yapıda bağimsiz bölüm sayısı	57.Yapıda konut birim(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m ²)	59.Yapı inşaat alanı(m ²)																							
124102 - Tren Gan	1		4480,84		5		4768,32																								
1220 - Ofis ve İyleri	4		287,48																												
55.Yapının yol kotu alt kat sayısı				56.Yapının yol kotu üstü kat sayısı				57.Yapının toplam kat sayısı				58.lave kat sayısı																			
1				1				2																							
59.Yapının yol kotu altı yükseltilmişim				60.Yapının yol kotu üstü yükseltilmişim				61.Yapının toplam yükseltilmişim				62.lave kat yükseltilmişim																			
1,34				7,96				9,3																							
73.Yapının sınıfı				74.Yapının grubu				75.Grup no				76.1 m ² maliyeti (TL)				77.Yapının maliyeti (TL)				78.Yapının arsa değeri (TL)				79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)				80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)			
III				B								1450				6914064				6914064				6914064							

Yapının Teknik Özellikleri																			
81.İsme Sistem				87.Tesisatlar				88.Ortak Kullanım Alanları				89.Yapının Taşınır Sistemi							
<input type="checkbox"/> 1.Merkezi ısıtma kalorifer <input type="checkbox"/> 2.Bina içi kalorifer <input type="checkbox"/> 3.Kat kaloriferi <input type="checkbox"/> 4.Soba <input type="checkbox"/> 5.Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> 6.Klima <input type="checkbox"/> 7.				<input type="checkbox"/> 1.Arıtma <input type="checkbox"/> 2.Bleç istasyonu <input type="checkbox"/> 3.Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4.Elektrik <input type="checkbox"/> 5.Haberleşme <input type="checkbox"/> 6.Pis su <input type="checkbox"/> 7.Temiz su <input type="checkbox"/> 8.Hidrofor <input type="checkbox"/> 9.Jeneratör <input type="checkbox"/> 10.Paratoner <input type="checkbox"/> 11.Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12.				<input checked="" type="checkbox"/> 1.Asansör <input type="checkbox"/> 2.Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3.Açık otopark <input type="checkbox"/> 4.Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5.Kapıcı daresi <input type="checkbox"/> 6.Kömürlük <input type="checkbox"/> 7.Ortak depo <input type="checkbox"/> 8.Sığınak <input type="checkbox"/> 9.Su deposu <input type="checkbox"/> 10.Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11.Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12.Marmaray ve Yüksek Hızlı Tren alanları				<input type="checkbox"/> 1.İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2.Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3.Prefabrik <input type="checkbox"/> 4.Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5.Karma <input type="checkbox"/> 1.1.Betonarme <input type="checkbox"/> 1.1.1.Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.2.Ahşap <input type="checkbox"/> 1.2.1.Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.3.Çelik <input type="checkbox"/> 1.3.1.Çerçevesiz+Perdeli sistem							
82.İsme Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi				83.Sıcak Su Temin Şekli				84.Sıcak Su Yakıt Cinsi				85.Dışarı Dolgu Maddesi Cinsi				91.Döşeme			
<input type="checkbox"/> 1.Katı yakıt <input type="checkbox"/> 2.Fuel-oil <input type="checkbox"/> 3.Doğal gaz <input type="checkbox"/> 4.LPG <input type="checkbox"/> 5.Elektrik <input type="checkbox"/> 6.Güneş <input type="checkbox"/> 7.Termal <input type="checkbox"/> 8.Rüzgar <input type="checkbox"/> 9.				<input type="checkbox"/> 1.Termosifon <input type="checkbox"/> 2.Şelben <input type="checkbox"/> 3.Güneş kolektörleri <input type="checkbox"/> 4.Kombi <input type="checkbox"/> 5.Majörler <input type="checkbox"/> 6.				<input type="checkbox"/> 1.Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2.LPG <input type="checkbox"/> 3.Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4.Elektrik <input type="checkbox"/> 5.Katı Yakıt <input type="checkbox"/> 6.Termal <input type="checkbox"/> 7.				<input type="checkbox"/> 1.Braket <input type="checkbox"/> 2.Tuğla <input type="checkbox"/> 3.Taş <input type="checkbox"/> 4.Ahşap <input type="checkbox"/> 5.Kerpiç <input type="checkbox"/> 6.Beton blok <input type="checkbox"/> 7.Beton blok <input type="checkbox"/> 8.Half panel <input type="checkbox"/> 9.				<input type="checkbox"/> 1.Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 2.Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3.Asmolen <input type="checkbox"/> 4.Ahşap <input type="checkbox"/> 5.Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6.			
85.İçme Suyu				86.Askı su				87.Parsel Dışı Otoparkı				88.1. Var <input type="checkbox"/> 2. Yok <input type="checkbox"/>							
<input type="checkbox"/> 1.Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2.Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3.Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4.Taşma suyu				<input type="checkbox"/> 1.Kanalizasyon <input type="checkbox"/> 2.Fosfeptik															

Yapı Projeleri					
93. Onay tarihi	94. Adı soyadı	95. TC kimlik no	96. Oda sicil no	97. Adresi	98. İmza
13.10.2020	RAHİME ÖZGÜN SÖMBÜL	1526500078	55291	ALTUNIZADE MAH. ÇEKEN SK. NO: 7 İÇ KAPI NO: 6 ÜSKÜDAR / İSTANBUL	<i>[İmza]</i>
Mimar	PROJE MÜELLİFİNİN				
Statik					
Elektrik					
Mekânik Tesisat					

SÖZLEŞME GÖRSELLERİ

YAPIM İÇEREN ALANLAR İÇİN
KİRALAMA SÖZLEŞMESİ
(BAKIM, ONARIM, YENİ İNŞAAT GİBİ YATIRIM
GEREKTİREN KİRALAMALAR)No 169 TCDD
İşletmesi Genel
Müdürlüğü

06 EYLÜL 2022

Madde 1-Sözleşmenin Tarafları:

Bu sözleşme (Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü / TCDD 1. Bölge Müdürlüğü) ile **Fıratcan İnşaat Turizm Ve Ticaret A.Ş.** arasında Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Modeline göre mülkiyeti ve tasarrufu TCDD'ye ait olan, aşağıda özellikleri, şartları belirtilen ve şartname eki planda gösterilerek tanımlanan taşınmazın üzerine "Ticari Alanlar, çok amaçlı salon, depo ve teknik hacim, Otopark" yaptırılması ve kullanılması amacıyla imzalanmıştır. Bu Sözleşmede bir tarafta TCDD İşletmesi Genel Müdürlüğü / TCDD 1. Bölge Müdürlüğü kısaca "TCDD", diğer tarafta **Fıratcan İnşaat Turizm Ve Ticaret A.Ş.** kısaca "KİRACI" olarak tanımlanmıştır.

Madde 2-Sözleşme Konusu Taşınmaz ve İş:

TCDD tarafından ilan, ihale dosyası, şartname ile diğer eklerinde yeri, konusu, niteliği, teknik bilgileri ve özel koşulları yazılı taşınmazlar üzerine, Yatırım ve Kira karşılığında aşağıda belirtilen şartlar dâhilinde Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Yoluyla Kullanım Hakkı verilmesi işi olup;

07/07/2022 tarih ve 18/106 sayılı Yönetim Kurulu kararı gereğince, işbu Sözleşme 05.07.2018 tarihli Beyoğlu 30. Noterliğinin 09193 nolu Sözleşmenin yerini almak üzere revize edilerek düzenlenmiş olup İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Hasanpaşa Mahallesi, Söğütluçeşme tren istasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında 1 yıl inşaat süresi ve bu sürede kira bedelinin %20 sinin alınması, inşaatın tamamlanmasından itibaren 28 yıl kira süresi olmak üzere **Fıratcan İnş. Turz. ve Tic. A.Ş.**'ne Taşınmaz Kira Yönetmeliği çerçevesinde kiralanması işidir.

TAŞINMAZIN

İli / İlçesi	: İstanbul/Kadıköy
Mahallesi / Köyü	: Hasanpaşa Mahallesi- Tuğlacıbaşı Mahallesi
İstasyon Adı	: Söğütluçeşme
Pafta No	: 127
Ada / Parsel No	: 3478 ada 1 parsel (Eski 3453 ada, 1 parsel) 3479 ada 1 ve 2 parseller (Eski 3454 ada, 1 ve 2 parsel)
Binanın Zemin Oturum Alanı	: 12.299 m ² (Ticari Alanlar)+2.298m ² (YHT Hizmet Binası)
Kat Adedi	: Zemin+1 Kat
Toplam İnşaat Alanı (Zemin+1 Kat)	: 16.341m ² (Ticari Alanlar)+ 2.298m ² (YHT Hizmet Binası)
Kiralama Alanları	: İstanbul/Kadıköy/Hasanpaşa Mahallesi 3453 ada 1 parsel ve Tuğlacıbaşı Mahallesi 3454 ada, 1 ve 2 parsel (Söğütluçeşme Marmaray İstasyonu ve Tesisleri ile YHT Peron ve Ortak alanları hariç)
Bina Fonksiyonu (Kullanım)	: Ticari Alanlar, Çok Amaçlı Salon, Depo ve Teknik Hacim, Otopark, Açık Alanlar.
İmar Durumu	: TCDD Toplu Taşıma Gar Sahası
Kısıtlılık ve Şerhler	:

KİRA BEDELİ (İşletme öncesi verilen süre bitiminde ödenmeye başlar)	85.291,00 +KDV	TL/ Ay
İŞLETME ÖNCESİ ÖDENECEK BEDEL (Sözleşme imza tarihi ile başlar)	17.059,00+KDV	TL/ Ay
İŞLETME ÖNCESİ DÖNEM (SÜRE) (Sözleşme imza tarihi ile başlar)	İzin, Ruhsat Süresi İnşaat Yapım Süresi	1 YIL
SÖZLEŞME SÜRESİ	1 yıl inşaat süresi ve inşaatın tamamlanmasından itibaren 28 yıl kira süresi.	
SÖZLEŞME BAŞLANGIÇ TARİHİ	Noter Tastik Tarihi	
SÖZLEŞME BİTİM TARİHİ	1 yıl inşaat süresi ve inşaatın tamamlanmasından itibaren 28 yıl kira süresi.	

Sayfa 1 / 9

FIRATCAN İNŞAAT TURİZM VE TİC. A.Ş.
Etiler Mah. Büyükdere Cad.
No:201 D:151 Sisli/İSTANBUL
Tic.Sic.No: 817185-0
TICERLİKUYU V.D. : 396 072 7492

No 16931
6 EYLÜL 2022**Madde 3- TCDD Tarafından Yer Teslimi :**

3-1-Sözleşmenin, Kiracı tarafından imzalanmasını ve yukarıda belirtilen izin süresinde gerekli ruhsat ve izinlerin alınmasını müteakip TCDD'ye bu sözleşme kapsamındaki işle ilgili herhangi bir borcu olmaması durumunda en geç 15 gün içerisinde taraflarca imzalanan bir tutanakla kiracının inşaatı yapabilmesi amacıyla birinci yer teslimi yapılacaktır. Gerekli ruhsat ve izinler alınmadan birinci yer teslimi yapılmayacaktır.

3-2-Kiracının inşaatı tamamlayıp kabulü yapıldıktan sonra işletme dönemi başlaması amacıyla TCDD tarafından ikinci bir yer teslimi yapılacaktır.

3-3-Sözleşme yapıldıktan sonra gerekli izin ve ruhsatların alınmasından sonra 1. yer teslimi veya kabule müteakip kiracı kiralananı belirtilen sürede teslim almaya yanaşmadığı veya teslim aldıktan sonra sözleşmenin bitiminden önce terk ettiği takdirde, TCDD kiralananı sözleşme kapsamında kullanmaya hazır bulundurmuş sayılacağından Kiracı, sözleşme dönemi sonuna kadar kira bedelinin tamamını ödemekle yükümlüdür. Ancak bu takdirde TCDD elde edeceği faydayı Kiracının borcuna mahsup etmek üzere, taşınmazı geri kalan süre için yeniden ihaleye çıkarak başkasına kiralamaya yetkilidir. Yeniden yapılacak ihale sonucunda TCDD doğacak zararı Kiracıdan hükmen tahsil edecektir.

Madde 4-Sözleşmenin Türü, Bedeller, Ödeme Şekli:

4-1- Kira bedeli ikinci yer teslimi ile (kabul) veya sözleşmenin 2. maddesi ile verilen sürenin sonunda inşaat bitirilmemiş olsa bile ödenmeye başlar.

Ancak; verilen süre içerisinde TCDD'nin taşınmazı kullanımı kısıtlandığından dolayı ikinci yer teslimine (kabul) kadar geçecek sürede aylık kira bedelinin yüzde yirmisi oranındaki bedellerin önce 1. yer teslimine kadar olan döneme ait kısmı sözleşme imzalanmadan önce, gerekli izinlerin alınmasına müteakip de 2. yer tesliminden önce de diğer tamamı nakden alınır.

Eğer kiracı tarafından 2. maddede belirtilen sürelerde inşaat tamamlanıp taşınmaz ikinci yer teslimine hazır hale getirilmez ise taşınmazın ikinci yer teslimi yapılmış sayılarak işletme dönemi kira bedeli alınmaya başlanır.

İzin ve ruhsatların alınarak inşaatın belirlenen tarihten önce tamamlanması halinde bu tarihten itibaren kira bedeli tam olarak alınmaya başlanır. Kiracı tarafından, kira başlangıç tarihinden itibaren yukarıda belirtilen kira bedeli KDV'si ile birlikte, aylık ve peşin olarak her ayın en geç 7. (yedinci) günü saat 15.30'a kadar, kiracının yıllık ödenmesi durumunda ise kira bedelinin tamamı yer teslim tarihinde peşin olarak kiracı tarafından sözleşmenin 2. maddesinde belirtilen ödeme yerine makbuz karşılığı ödenecektir. Kiracının AYLIK ödenmesi durumunda İlk ayın kira bedeli yer teslim tarihi esas alınarak ödenecektir. Kiracı belirlenen süre içerisinde ödemeyi yapmaz ise sözleşmenin 11. maddesi hükümleri uygulanır.

4.2. Kira bedelinin ödenmesinde gecikme olduğu takdirde, kiracıdan gecikme zammı başlangıcının son ödeme tarihinin ertesi gün olan 8. günden başlayarak gecikmenin her bir günü için kiracının yatırıldığı güne kadar, 6183 sayılı Kanununun 51. maddesindeki amme alacaklarına uygulanan günlük oran üzerinden gecikme zammı KDV'si ile birlikte tahakkuk ettirilerek, TCDD alacağı olarak tahsil edilir.

4.3-Kiracı, gerek sözleşme süresi gerekse uzatılan süre içinde, sözleşmenin tamamen ifasına kadar, vergi, resim, harç ve benzeri mali yükümlülüklerde artışa gidilmesi veya yeni mali yükümlülüklerin ihdası gibi nedenlerle kira indirimi talebinde bulunamaz.

4.4- Kiracı sözleşme ekindeki taslak proje ve Yıldız Teknik Üniversitesi Mart 2022 Değerlendirme Raporundaki sözleşme tarihi itibarıyla gerçekleştirilecek olan yatırımı yapacaktır.

Madde 5- Ödemelerin Güncellenmesi ve Şartları:

Sözleşme imza tarihi itibarıyla, İşletme Öncesi ödenecek bedel ve İşletme Dönemi kira bedelleri her yıl, takvim yılı yıldönümlerinden bir önceki ay Türkiye İstatistik Kurumunca yayınlanan TÜFE'deki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı ile kiralanan yerin durumu, çevredeki gelişmeler ve çevre emsal kira bedelleri dikkate alınarak artırılabilecektir.

Sözleşmenin kira bedeline ilişkin hükmü uyarınca TCDD'ce belirlenen yeni kira bedeli yükleniciye/kiracıya yazılı olarak tebliğ edilir.

Madde 6- Kesin Teminat:

İhale konusu iş için aşağıdaki şekilde Kesin Teminat alınacaktır. İhale üzerinde kalan İSTEKLİ' nin ortak girişim olması halinde, alınacak kesin teminat miktarı ortaklık oranına veya işin uzmanlık gerektiren kısımlarına verilen tekliflere bakılmaksızın ortaklardan biri veya birkaçı tarafından karşılanabilir.

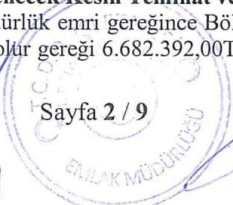
6.1- İzin, Ruhsat ve İnşaat Dönemi İçin Ödenecek Kesin Teminat ve İadesi

18.08.2022 tarih ve 242290 sayılı Genel Müdürlük emri gereğince Bölgemize sözleşmenin yürütümü için yetki verilmiş olup 25.08.2022 tarih 248842 sayılı olur gereği 6.682.392,00TL süresiz olarak şekilde İzin, Ruhsat ve İnşaat Dönemi Kesin Teminatı alınacaktır.



2/2

Sayfa 2 / 9



AKFEN GYO
Esenyol Mah. Büyükdere Cad.
No:201 D:151 Sisli İSTANBUL
Tic. Sic. No: 817105-0
TİCARİ HUKUKU V.D. 286 072 7492

06 EYLÜL 2022 №16931

İzin, Ruhsat ve İnşaat Dönemi İçin Ödenecek Kesin Teminat şartname kapsamında verilen süreler içinde gerekli izin ve ruhsat işlemlerinin ikmal edilerek, Geçici Kabulünün yapılması ve İşletme Dönemi Kesin Teminatının alınması ile iade edilir.

İzin ve ruhsatlar için verilen süre ve ek sürede gerekli izin ve ruhsatların alınmaması halinde kesin teminat irat kaydedilir. Ancak; inşaat öncesi verilen süre ve ek sürelerde yükleniciden kaynaklanmayan sebeplerden dolayı inşaatı başlamak için gerekli izin ve ruhsatların alınmaması ve bu durumun da belgelendirilmesi ve TCDD'nin de uygun görmesi halinde sözleşme fesih edilerek kesin teminatın %20 si kesilir, geri kalanı yükleniciye iade edilir. Nakit olarak verilen teminatların dışındaki teminatların geri verilmesi için, teminat tutarının %20 sinin nakit olarak TCDD veznelere ödenmesi gerekir. Aksi takdirde kesin teminatın tamamı irat kaydedilir. Teminatın bu şekilde iadesi hiçbir şekilde işletme dönemi öncesi ödenecek kira bedellerinin ödenmesi durumunu ortadan kaldırmaz ve ödenen kiralardan geri verilmesini gerektirmez. Bundan dolayı yüklenici hiçbir hak iddia edemez.

İnşaat yapımı için verilen süreler içerisinde işin gerçekleştirilememesi durumunda ise sözleşme fesih edilerek bu teminat irat kaydedilir.

6.2- İşletme Dönemi İçin Ödenecek Kesin Teminat ve iadesi

İnşaatın tamamlanarak Kabulünün yapılması ile işletme dönemi için güncellenecek aylık kira bedelinin 3 (üç) katından az olmamak üzere İşletme Dönemi Kesin Teminatı alınacaktır. Teminat Bedeli üç yılda bir güncelleştirilecek olup, teminatın mektup olarak verilmesi durumunda teminat mektubu süresiz olacaktır. İşletme Dönemi İçin ödenecek Kesin Teminat taahhüt edilen yapının, resmi kurum ve kuruluşlarca onaylanan (en son tarihli) uygulama projesindeki şartlara uygun olarak teslim edildiği tutanak altına alındıktan, taşınmazda meydana gelen hasar ve zararlar ile varsa Kiracının borçları tahsil edildikten sonra, kalan miktar iade edilir.

Madde 7-Kiracının Yerine Getirmesi Gereken İşler:

7.1- Taşınmaz bu sözleşme hükümlerine uygun şekilde kullanılacaktır. TCDD'nin yazılı izni olmadan taşınmazın kullanım hakkı tamamen veya kısmen bedelsiz dahi olsa başkalarına (resmi kuruluşlar dâhil) devredilemez, kiracı tarafından ortak alınmaz, şirketleşmeye gidilemez, şirket tüzel kişiliği değiştirilemez ve taşınmazın alt birimleri kiraya verilemez. İzinsiz olarak hiçbir şekilde eklenti, tesis vb. yapılamaz ve taşınmazın bütünlüğü bozulamaz.

7.2- İzin ve ruhsatlar alınmadan veya ruhsata aykırı olarak bina yapılması hususu 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu hükümlerine göre tüm sorumluluklar Kiracıya aittir.

7.3- Tapuya şerh edilen konuların Kiracı tarafından kullanımı kısıtlaması veya engellemesi durumunda bununla ilgili olarak gerekli görüşmeler ve çözüm önerilerinin getirilmesi imar bütünlüğü içinde Kiracı tarafından ifa edilecektir. Şerhlerin kaldırılması ve/veya şerhlere ilişkin yapılan işlemler gerekli her türlü iş ve işlemler ile ödenmesi gerekebilecek bedeller Kiracı tarafından karşılanacaktır.

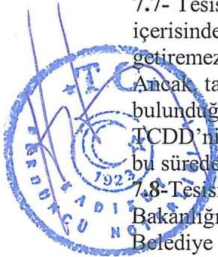
7.4- Sözleşmeye konu taşınmaza ilişkin gerekli olması durumunda imar plân çalışmaları TCDD'nin bilgisi dâhilinde hazırlanacak ve onayından sonra diğer işlemler devam ettirilecektir.

7.5- Kiracı, sözleşmeyi imzalamakla, sözleşme ve eki sayılan bütün dokümana ve yürürlükte bulunan şartname, yönetmelik ve kanunlara uygun şekilde işin yapılmasını ve yükümlülüklerini yerine getirmeyi peşinen kabul ve taahhüt etmiş sayılır.

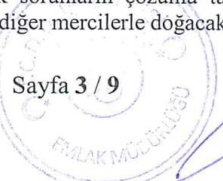
7.6- Kiracı verilen süre içerisinde tesisin inşaatına başlanabilmesi için gerekli olan izinleri alıp, yapacağı inşaatı ait tüm tatbikat projeleri ve detayları (mimari, statik, elektrik, kalorifer, sıhhi tesisat, mahal listesi vb.) özel ve genel teknik şartnamelerdeki şartlara uygun olarak hazırlayarak ve TCDD'nin de uygun görüşü alınmak suretiyle bu projelere göre tesisin inşaatına ilişkin her türlü ruhsat işlemlerini tamamlayarak taşınmazı inşaatı hazır hale getirecektir. Kiracı tarafından hazırlanarak TCDD'nin görüşüne sunulan projeler TCDD tarafından incelenerek uygun görüldüğü takdirde veya yapılacak değişikliklerle ilgili olarak karşılıklı mutabakat sağlanmasını müteakip projeler onaylanacaktır.

7.7- Tesisin inşaatına başlanabilmesi amacıyla yapılacak çalışmalara ilişkin olarak Kiracı, kendine tanınan süre içerisinde yukarıda belirtilen işleri tamamlayıp gerekli izin ve ruhsatları alarak taşınmazı inşaatı hazır hale getiremezse, sözleşme feshedilecek ve kesin teminat 6.1 madde hükümleri doğrultusunda irat kaydedilecektir. Ancak, tanınan bu süre Kiracının yapımını taahhüt ettiği tesise ait gerekli çalışmalara ilişkin olarak girişimlerde bulunduğu ve bu girişimler sonucu konunun olumlu yönde ilerlediğini belgelerle kanıtlaması şartıyla ve TCDD'nin de uygun görmesi durumunda uzatılabilir. Süre uzatımı ilk tanınan süreyi geçemez. Ek olarak verilen bu sürede de işletme öncesi dönem için belirlenen bedel alınır.

7.8- Tesisin işletmeye açılabilmesi için gerekli olan ruhsat vb. izinler Kiracı tarafından ilgili (Belediye, Kültür Bakanlığı veya bağlı birimlerinden vb. gibi) mercilerden alınacaktır. Tesisin inşaatı ve işletilmesi sırasında Belediye ve diğer Resmi Kuruluşlarla doğacak sorunların çözümü tamamen Kiracının sorumluluğundadır. Ayrıca işyerinin işletilmesi sırasında belediye ve diğer mercilerle doğacak sorunları Kiracı çözecektir.



2/2



Sayfa 3 / 9

FIRATCAN İNŞAAT TURİZM VE TİC. A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
No:201 D:151 Sisli/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 817185-0
TİCARET SİCİLİNDEN T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE KLİMA BAKANLIĞI

06 EYLÜL 2022 № 16931

Bu tip ruhsat ve izinleri alamamak veya geç almak kira bedelinin ödenmesini engellemez ve sözleşme süresini değiştirmez, Bu durum, TCDD'den herhangi bir ilave hak talebi doğurmaz. TCDD'nin zarara uğraması veya herhangi bir cezaya muhatap olması durumunda TCDD'nin zararını Kiracı ödemeyi kabul eder.

Yüklenici veya kanuni vekili TCDD adına ilgili yasal mevzuat çerçevesinde cins tahsisi, Kat irtifakı ve Kat Mülkiyeti kurulması işlemlerini yürütecektir. Bu işlemler için yapılacak her türlü masraf yükleniciye aittir.

7.9- Gerekli onay, izin ve ruhsatların alınması ve TCDD'ye ibrazını müteakip 15 gün içinde TCDD tarafından Kiracıya veya kanuni vekiline birinci yer teslimi yapılacak ve bu işlem bir tutanakla tespit edilecektir. Birinci Yer tesliminden itibaren en geç teklif edilen yapım/inşaat süresi sonunda işin tümü tamamlanarak kabule hazır hale getirilecektir. Verilen bu sürede tesis tamamlanmamış ise sözleşme fesih edilerek teminat irat kaydedilecektir. Ayrıca yarım kalan tesisin kaldırılması istendiğinde taşınmaz boş olarak teslim edilecek, aksi takdirde bu işlemlere ait masraflar da ilgiliden istenecektir. Bunun yanında inşaatın verilen sürede tamamlanmamasına ait gerekçelerin TCDD tarafından uygun görülmesi halinde ek yapım (inşaat) süresi verilebilecektir. Ek olarak verilebilecek süre, ilk süreyi geçemez. Ancak verilen ek süreler hiçbir şekilde tesis edilen Yapımlı Kiralama Hakkı sözleşme süresinin uzatılması sonucunu doğurmaz.

Madde 8- Vergi, Resim ve Harçlar ile Sözleşme ve İş ile İlgili Diğer Giderler:

Sözleşmenin düzenlenmesine ve onaylanmasına ilişkin bütün vergi, resim ve harçlarla, ilgili diğer giderler Kiracıya aittir.

8.1-Kullanım hakkı verilen taşınmazın **Emlak Vergisi** TCDD'ye aittir.

8.2-Taşınmazın kullanım amacına uygun yapacağı her türlü masraf Kiracı tarafından karşılanmak zorundadır. Bu konuda hiçbir şekilde TCDD'den herhangi bir talepte bulunulamaz. Kiralanan taşınmaz ve eklentilerinde, sarf olunacak elektrik, su, doğalgaz, kalorifer vb. giderler tamamen Kiracıya aittir. Elektrik, su, doğalgaz v.b. tesislerin sayaçları, masrafları kendilerince karşılanmak üzere Kiracı tarafından taktirılacaktır. Kiracının, taşınmazın elektrik, su, doğalgaz, kalorifer vb. ilgili hizmetlerini TCDD şebekesinden karşılamasının gerekmesi durumunda, bu hizmetlere ilişkin TCDD mevzuatına göre yıllara sair belirlenen tarifelere uygun olarak ücretler tahakkuk ettirilir ve Kiracıdan tahsil edilir. Bu ücretin yedi gün içerisinde ödenmemesi halinde, TCDD kiralananaya ait elektrik, su, doğalgaz, kalorifer vb. kesmeye yetkili olup, gecikilen süre için, TCDD'ce belirlenen oranda günlük gecikme faizi alınır.

8.3-) İstasyon isim hakkının verilmesi halinde verilecek tarihten itibaren 2018 yılı için belirlenen 80.000TL yıllık isim hakkının güncellenerek kira ödenecek, bunun her yıl Yİ-ÜFE oranında güncellenerek alınacaktır.

8.4-Kiralanan taşınmaz ve eklentilerinde çalışacak olan tüm personelin ücret, maaş vb. gibi bircümle hakedişleri, vergi, sigorta primleri, çalışanlarla ilgili diğer yükümlülükler ve Kiracılıktan doğan, KDV ve çevre temizlik vergisi dâhil her türlü vergi, her türlü resim ve harçlar ve bunlara ilişkin masraflar Kiracıya aittir.

8.5-Belediye ve ilgili Kurumların vereceği her türlü cezaların sorumluluğu ve ifası Kiracıya aittir.

8.6-Gerekmesi ve TCDD'ce istenmesi halinde taşınmaz, taşıtların ve yayaların seyrişerferlerine engel teşkil etmeyecek şekilde ihata altına alınacaktır. İhatanın yapım masrafları Kiracıya aittir.

8.7- Gerekmesi hâlinde yapılacak inşai faaliyetlere bağlı olarak gerçekleştirilecek, katılım payları (yol, kanal, su vb.) ile kurumlara verilecek teknik altyapı yapım teminatı bedelleri ve yukarıda maddeler halinde zikredilenler hariç 2464 Sayılı Kanun ile bunun değişikliğine dair 2589 Sayılı Kanunla ödenecekler dâhil her türlü resim, vergi ve harçlar ile 506 Sayılı Kanun ve bunun değişikliklerine dair olan kanun hükümlerine göre ödenecek primler Kiracı tarafından ödenecektir.

Madde 9- İş Yerinin Kullanılması, Korunması ve Sigortalanması:

9.1- Kiracı, kiraladığı taşınmazı en iyi şekilde korumaya mecburdur. Kiralanan taşınmaz ve eklentileri ile tespit edilen demirbaşlar, Kiracı tarafından hasar ve zarara uğratılırsa, Kiracıdan bu zarar ve hasar tahsil edilir. Tazmin edilmediği takdirde, TCDD Kiracının verdiği teminata mahsuben meydana gelen hasar ve zararları giderecektir. Kesin teminat hasar ve ziyarı karşılamadığı takdirde kalan kısım ve teminatın tamamlanması Kiracıdan talep ve tahsil edilir.

9.2- Kiracı, kiraladığı taşınmaz üzerinde tehlikeli durumlara sebebiyet vermeyecektir. Bu durumlara uymayıp, Kiracının ihmali ve kusuru sonucunda TCDD'nin veya diğer kişilerin taşınır ve taşınmazlarında maddi ve manevi bir zarar meydana gelir ise Kiracı bu zararı öder.

9.3-Kiralanan taşınmazda eski eser var ise, taşınmaz 2863 sayılı Kültür Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu ve ilgili kanunlar uyarınca tasarruf edilir. Kiracı TCDD'den ve yetkili mercilerden gerekli izinleri almadan taşınmaza hiçbir tamirat, tadilat ve eklenti yapamaz, fiziki bir müdahalede bulunamaz, aksi takdirde her türlü cezaların sorumluluğu ve ifası Kiracıya ait olup, hakkında tazminat ve tahliye davası açılacağı gibi, cezai takibata geçilir.

9.4- Tesis; yangın, yıldırım, infilak ve bunlar sonucunda meydana gelen duman, buhar ve hararet ile yangınsız kıışma, patlama, havagazı veya doğalgaz patlaması, elektrik kontağı, fırtına, yanardağ püskürmesi, kötü niyetli

Sayfa 4 / 9

FIRATCAH İNŞAAT TURİZM VE TİC.A.Ş.
Esenyol Mah. Büyükdere Cad.
No:209 D:1ST Sisli/15/ŞANLI
Tic. Sic. No: 817385-0
ZİNCİRLİKUYU M.D. :386 072 7492

06 EYLÜL 2022

№ 16931

hareketler, terör, sabotaj, halk hareketleri, deprem, sel ve su baskını vb. doğal afetlerin doğrudan ve dolaylı olarak neden olacağı zararlara karşı İdare nam ve hesabına rayiç kıymetleri üzerinden TCDD veya kiracı (all risk) tarafından TCDD adına (all risk) sigorta ettirilecektir. Sigorta ettirme iş ve işlemleri İdare Sigorta İşleri Yönetmeliği hükümleri uyarınca, bu yönetmelikte hüküm bulunmayan hâllerde ise genel mevzuat çerçevesinde sigorta ettirilecektir. TCDD tarafından sigorta işlemleri yapılması halinde bu bedel kiracı tarafından TCDD'ye ödenecektir. Taşınmazın sigorta değeri her yılki rayiç değerine göre yenilenecektir.

9.5- Kiralanan taşınmazın bu sözleşme hükümleri ve ticari esaslara göre kullanım ve idaresi tamamen Kiracıya aittir. Kiracı, kullanım sebebiyle doğacak her türlü mali, hukuki, idari ve cezai sorumluluklar ile başkalarının uğrayacağı tüm maddi ve manevi zararlardan sorumludur.

Madde 10- Teslim, Muayene ve Denetim İşlemlerine İlişkin Şartlar:

10.1- Kiracı kiraladığı taşınmazda iyi hal sahibi personel çalıştırmak zorundadır. İşyerinde çalıştırılacak olan görevli personelin kıyafetleri temiz ve düzenli olacaktır. Ayrıca TCDD tarafından belirlenmesi halinde taşınmazda çalışan personelin TCDD tarafından belirlenmiş bulunan bu kıyafetleri giymesi sağlanacaktır.

10.2- Vatandaşlar tarafından, Kiracı hakkında herhangi bir şikâyette bulunulduğunda şikâyet İdare tarafından değerlendirilecektir. Şikâyet sonucu yapılan incelemelerde sözleşme hükümlerine aykırı, TCDD prestijini olumsuz etkileyen, toplumun huzurunu bozan hususlara rastlanması halinde bu sözleşmenin 11. maddesi hükümleri uygulanır.

10.3- Kiracı taşınmazda; yolcu-müşteri memnuniyeti açısından işletme denetmenlerinin sağlanması amacıyla TCDD'ce belirlenmiş ya da belirlenecek olan sloganları görülebilecek bir yere asarak ilan edecektir.

10.4- İşletme öncesi dönemde ilgisine göre Yapım İçeren İşler İçin Uygulanacak Yapım İşleri Şartnamesi hükümleri uygulanır.

10.5- Kiracı, bu sözleşmede belirtilen hükümler çerçevesinde kiralanan yerde yürüteceği faaliyet ile ilgili her türlü kanun, tüzük ve yönetmeliklere uymak zorundadır.

10.6- Kiracı, işyerinde Gıda Tüzüğüne göre iş yapacak ise Gıda Tüzüğü kurallarına uygun iş yapmak zorundadır. Yiyecek ve içecek maddelerinin sıhhi bir şekilde korunması için gerekli soğutma ve korunma üniteleri Kiracı tarafından temin edilecek ve hiçbir gıda maddesi açıkta bırakılmayacaktır. İşyerinde hizmete sunulacak gıda maddelerinin hazırlanacağı mutfak, tezgâh ve gerekli eşyalar temiz, her türlü haşereden uzak ve sağlık kurallarına uygun bir şekilde korunacaktır.

10.7- Kiracı, kirasındaki işyerini ticari cazibe ve önemini azaltıcı, görünümünü bozucu, şekilde ve kiralama maksadı dışında kullanamaz. TCDD'den yazılı izin almadan kirasındaki taşınmazı bir yıl içinde bir aydan fazla kapalı tutamaz.

10.8- TCDD'nin yetkili personelinin değişik zamanlarda yapacakları kontrol ve teftişleri için söz konusu taşınmaza diledikleri zaman girme yetkileri vardır. Ayrıca TCDD görevlisinin işletmede sözleşmeye aykırı hususlar görmesi halinde bu durum bir tutanakla belirlenip, Kiracıya yazılı olarak tebliğ edildikten sonra Kiracı bu hususları sözleşmeye göre gereğini yerine getirmek zorundadır. Bu hususları yerine getirmediği takdirde bu sözleşmenin 11. maddesi hükümleri uygulanır.

10.9- Üçüncü şahıslar tarafından, Kiracı hakkında herhangi bir şikâyette bulunulduğunda şikâyet TCDD tarafından değerlendirilecektir. Şikâyet sonucu yapılan incelemelerde sözleşme hükümlerine aykırı, TCDD'nin saygınlığını olumsuz etkileyen, toplumun huzurunu bozan hususlara rastlanması halinde bu sözleşmenin 11. maddesi hükümleri uygulanır.

Madde 11- Sözleşmenin Feshine ve Tahliye İlişkin Şartlar:

11.1- Yüklenicinin/Kiracının taahhüdünü ihale dokümanı ve sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi, her ne safhada olursa olsun yapım işini yarım bırakması veya her ne şekilde olursa olsun geciktirmesi üzerine ihale dokümanında belirlenen oranda gecikme cezası uygulanmak üzere, TCDD'nin nedenleri açıkça belirtilen ihtarna rağmen aynı halin devam etmesi durumunda, TCDD tarafından gerekli tespit yapıldıktan sonra ayrıca protesto çekmeye gerek kalmaksızın kesin teminat ve varsa ek kesin teminatlar gelir kaydedilir ve sözleşme feshedilerek hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilir.

11.2- Kiracı tarafından bu sözleşme maddelerine kısmen uyulmadığı veya diğer fesih hallerinin doğmasında (taahhütlerini yerine getirmemek, sözleşmede belirtilen ücretlerini ödememek, sağlık kurallarına uymamak vb.) TCDD, sözleşme süresinin dolmasını beklemeden durumu Kiracıya ihtarname ile bildirir. İhtarname belirtilen süre içerisinde aykırılık giderilmediği takdirde, sözleşmeyi feshetme ve taşınmazın tahliyesini isteme hakkı doğar.

Taşınmazın, tahliye edilmesi gereken tüm durumlarında taşınmaz tahliye edilmez ise; sözleşme dönemi içerisinde kesinleşmiş tahliye kararı çıkması halinde, tahliye tarihinden itibaren, sözleşme döneminden sonraki tahliye durumlarında ise sözleşmenin bitim tarihinden itibaren son ayın kira bedeli üzerinden geçen her gün için güncel kira bedelinin bir güne düşen miktarının iki katını maktu tazminat olarak ödemeyi Kiracı kabul eder.

Sayfa 5 / 9

FIRATÇIN İNŞAAT TİCARET MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Esenyol Mah. Büyükdere Cad.
No: 201 D: 151 Sisli / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 81/185-0
ZİNCİRLİKUYU V.D. 1 326 072 7492

00 EYLUL 2017 N° 70951

Tahliye için yapılan tebligat tarihi itibarıyla, Kiracı on gün içinde en çok iki aylık bir süre isteyip noterden çıkma taahhüdünde bulunduğu takdirde; taahhütle bildirilen tarihte tahliye edilir ve sözleşme dönemindeki son ayın kira bedeli üzerinden tahliye tarihine kadarki kira bedeli tahsil edilir.

11.3-Sözleşmenin bitiminde, sözleşme konusu taşınmaz ve üzerinde tesis edilen her türlü yapı tüm müstemilatı ile beraber resmi kurum ve kuruluşlarca onaylanan (en son tarihli) uygulama projesindeki şartlara uygun olarak teslim edildiği tutanak altına alındıktan sonra, bakımlı, temiz ve asli fonksiyonları itibarıyla kullanılabilir durumda bila bedel TCDD'ye teslim edilecektir. Taşınmaz teslim edilmediği takdirde, sözleşme hitamından itibaren geçen her gün için güncel kira bedelinin bir güne düşen miktarının iki katını maktu tazminat olarak ödemeyi Kiracı kabul eder. Bu tazminatın ödenmesi sözleşmenin uzatılması anlamına gelmez.

11.4- Kiralama amacına aykırı izinsiz iş değişikliği veya imalat/tadilat yapılması ile teslim edilen ve teslim tutanağı ile belirlenen taşınmazın dışında herhangi bir şekilde yapılan taşınmaz tecavüzünün, tahliye sebebi olması nedeniyle, bu durumda kiralanana taşınmazı, tahliye edeceğini Kiracı kabul ve taahhüt eder.

11.5- Kiracının haklı bir sebep olmaksızın sözleşmeyi feshetmek istemesi durumunda yapmış olduğu tüm yatırımlar ve ödediği bedellerden dolayı hukuken tanınmış tüm haklardan feragat ettiğini kabul ve taahhüt etmiş sayılır. Kiracı, elinde olmayan ve kabul edilebilir sebeplerden dolayı süresinden önce sözleşmeyi feshetmek isterse, bu durumu en az otuz gün önce yazılı olarak bildirmek zorundadır. Kiracının talebi TCDD'ce kabul edilirse tahliyenin yapıldığı ayın kira bedeli tam olarak alınır ve sözleşmesi feshedilir.

Madde 12-Kiracının Sözleşme Konusu İş İle İlgili Çalıştıracağı Personele İlişkin Sorumlulukları:

Kiracının sözleşme konusu işte çalıştıracağı personelle ilgili sorumlulukları ve buna ilişkin şartlarda ilgili mevzuata uymak zorundadır. Kiracı kiraladığı taşınmazda iyi hal sahibi personel çalıştırmak zorundadır. İşyerinde çalıştırılacak olan görevli personelin kıyafetleri temiz ve düzenli olacaktır.

Madde 13- Kiracının Ağır Hastalığı, Tutukluluk ve Mahkûmiyet Hali:

Kiracı, sözleşme hükümlerinin yerine getirilmesine engel olacak derecede ağır hastalık, tutukluluk veya hürriyeti bağlayıcı bir ceza nedenini belgelemek kaydıyla ve taahhüdünü yapamayacak duruma girerse, bu hallerin oluşumundan itibaren 30 (otuz) gün içinde TCDD'nin kabul edeceği birini vekil tayin etmek şartıyla taahhüdüne devam edebilir. Eğer Kiracı, kendi serbest iradesi ile vekil tayin etmek imkânından mahrum ise yerine kaim olacak kayyum'u mahkeme tayin eder. Bu takdirde kayyum bu sözleşme hükümlerinin uygulanmasından sorumlu olacaktır.

Bu uygulamadan TCDD bir zarara uğrayacak olursa sözleşmenin 11. maddesi hükümleri uygulanır.

Madde 14- Kiracının Ölümü:

Kiracının ölümü halinde sözleşme şartları açısından TCDD'ye olan borç durumları değerlendirilerek tasfiyesi yapılır ve artan kesin teminat varislerine verilir veya borcu varislerinden tahsil edilir. Ancak; TCDD'den varislerin istemeleri ve tamamının muvafakati ile belirlenecek varis veya varislerle sözleşme bitim tarihine kadar Kiracılık ilişkisi devam eder. Kiracının ölüm tarihinden itibaren 60 (altmış) gün içinde varislerin tamamının muvafakati ile yeniden kesin teminat verilmesi ve sözleşmedeki şartlar aynen geçerli olması koşuluyla kendi bulacakları ve TCDD'nin de onaylayacağı başka bir Kiracıya devredebilirler.

Bu durum da sözleşmenin süresini değiştirmesinde ve mevcut sözleşmenin bitiminde kira akdinin yenilenmemesinde veya taşınmazın yeniden ihale edilmesinde TCDD serbesttir. Kiracının iflası veya hukuki varlığının sona ermesi halinde, sözleşme kendiliğinden feshedilmiş sayılır. TCDD'nin sözleşmenin feshinden doğacak her türlü hakkı saklıdır.

Madde 15 -Vekaletname Verilmesi:

Bu sözleşme kapsamında ve gerektiği hallerde Kiracının üzerine aldığı işi yerine getirmesi maksadıyla TCDD, Kiracının bildireceği kimselere bu sözleşmenin ve yapılacak işlerin gerektirdiği yetkileri içeren sınırlı bir vekâletname tanzim edip verecektir. Kiracı TCDD'den aldığı vekâlet yetkilerini kendi sorumluluğu altındaki temsilcilerine kullanılabilecektir.

Madde 16 -Yapı Denetimi Ve İşin Kontrolü:

16.1- Yapı denetimine tabi olan illerde, Yapı Denetim Firması Marifetiyle; sözleşme konusu işin yapı denetimi, 4708 sayılı Kanun ve Yönetmeliğinde belirtilen esaslar çerçevesinde yaptırılacaktır. YÜKLENİCİ tarafından yapımayı taahhüt ettiği işin niteliğine bağlı olarak, sözleşme imzalandıktan sonra, gerekli izin ve işlemlere müteakip 15 (on beş) gün içinde TCDD' tarafından veya TCDD'ce istenmesi halinde yüklenici tarafından bildirilecek 3 (üç) firma arasından belirlenen gerekli niteliklere haiz yapı denetim firması ile 4708 sayılı Kanun Yönetmeliğinde belirtilen sözleşme taslağına ve işin nevine uygun olarak düzenlenmiş sözleşme imzalanacaktır. Yapı denetim firması ile yapılacak sözleşmenin bir örneği Yükleniciye verilecektir. Yapı denetim firmasına ödenecek bedeller, Kiracı tarafından buna ait sözleşmede belirtilen koşullarda ve sürelerde TCDD'ye ödenecektir.

Sayfa 6 / 9

TIRATCAN İNŞAAT TURİZM VE TİC. A.Ş.
Esenboğa Mah. Büyükdere Cad.
No:201 D:151 Şişli İSTANBUL
Tic. Sic. No:197195-D
Tic. Sic. No:1386 072 7492

06 EYLÜL 2022 № 16931

Gerekli ödemelerin zamanında ve tam olarak TCDD'ye yapılmaması, akde aykırılık teşkil edecek ve Yapımlı Kiralama sözleşmesi fesh edilerek TCDD'nin uğrayacağı zararlar Kiracıdan tahsil edilecektir. Yapı ve Yapı Denetim Firması, gerektiğinde TCDD elemanlarınca denetlenecektir. Yapı denetiminde doğacak sorunlar, ilgili Kanun, Yönetmelik, K.H.K.'ler v.b. mevzuatlar çerçevesinde çözülecektir.

16.2- Yapı denetimine tabi olmayan illerde TCDD Elemanları Marifetiyle; sözleşme konusu işin yapı denetimi; TCDD tarafından oluşturulacak ve Kiracıya bildirim yapılabilecek Kontrol elemanlarınca, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı "Bayındırlık İşleri Kontrol Yönetmeliği" çerçevesinde yapılacaktır.

16.3- Yapı denetimine tabi illerde, yüklenici yapı denetiminden muafiyeti olan statüde ise, TCDD bu muafiyeti kabul eder. İnşaatlar yüklenicinin ve TCDD'nin kendi oluşturacağı kontrol teşkilatı ve elemanlarınca fen ve sanat kuralları ile kendi kurumsal prosedürleri çerçevesinde gerçekleştirilir.

Madde 17- Yapılacak Tesisin Kabul İşlemleri:

Verilen süreler içerisinde tesisin inşaatının tamamlandığı yüklenicisi tarafından beyan edilip, Kontrollükçe işin en az % 95'inin tamamlandığı tutanakla tespit edildikten sonra, tesisin TCDD ve yetkili Belediyesinden ruhsata esas onaylı son Projelerine uygunluğuna göre Geçici ve Kesin Kabul işlemleri sözleşme eki "Yapım İşleri Genel Şartnamesinde" belirtilen hükümler doğrultusunda gerçekleştirilecektir.

Madde 18- Alt kiracı Kullanırma Hakkı Verilmesi:

Kiracıya, TCDD'ye zamanında bilgi vermek, TCDD'den onay almak, sözleşme şartlarının yerine getirilmesi sorumluluğunu taşımak, sözleşmede öngörülen yükümlülüklerin ve taraf olmasının devam etmesi, sözleşmede yer alan hükümler ve süre ile sınırlı kalması şartlarıyla söz konusu yer için alt kiracı kullanırma hakkı verilir. Ancak alt kiracılığın kullanılabilmesi hususunda yapacağı sözleşmelerden kiracının kendisi bizzat sorumlu olacaktır. Bu tip alt kiracılıkta meydana gelebilecek ihtilafları kendisi çözecektir. TCDD alt kiracılık ile ilgili ihtilaflardan sorumlu olmadığı gibi sözleşme akdeden kiracı TCDD'den hiçbir hak talep edemez ve isteyemez.

Madde 19- Sözleşmede Bulunmayan Hâller:

Bu Sözleşmenin uygulanmasında, Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları İşletmesi Taşınmaz Kira Yönetmeliği, Yönetmelikte olmayan tanımlamalar için ise teknik terminolojide kabul görmüş tanımlamalar geçerlidir.

Sözleşmede belirtilmeyen herhangi bir durum sonucu ortaya çıkacak problemler TCDD ve Kiracının ortak mutabakatı neticesinde çözümlenerek, TCDD'nin onayı ile yürürlüğe girer. Diğer hususlar hakkında, yürürlükteki yasaların hükümleri geçerlidir. İşin ifası için TCDD'nin gerekli görerek yapılmasını istediği ilave işlerde, TCDD'nin yazılı talebi üzerine Kiracı ile mutabakat sağlanarak yeni durum değerlendirilerek bedel tespiti yapılır. Kiracı tarafından gelen taleplerde mutabakat şartı aranmaz.

Madde 20- Mücbir Sebep Ve Süre Uzatımı :

Mücbir sebeplere dayalı olarak süre uzatılması için Kiracının bir kusurunun bulunmaması ve mücbir sebebin iş üzerinde gecikmeye neden olması ve mahiyetine göre bu sebepleri Kiracının ortadan kaldırmaya gücünün yetmemiş bulunması gerekmektedir. TCDD'nin sebep olduğu haller dışında mücbir sebebin vukuundan itibaren 10 gün içinde Kiracının TCDD'ye yazılı olarak haber vermek suretiyle yetkili makamlar tarafından usulüne göre tanzim edilmiş belgelerle mücbir sebebin vukuunu ispat etmesi gerekir. Kabul Edilecek Mücbir Sebepler ;

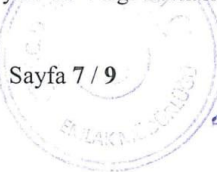
- a)TCDD'nin sebebiyet verdiği haller,
- b)Olağanüstü tabiat hadiselerinden inşaatın seyri sırasında olabilecek hasarlar neticesinde işte bir gerileme veya gecikme olması,
- c)Sosyal sebepler dolayısıyla vaki haller;
 - 1)Kanuni grev vukuu bulması,
 - 2)Bulaşıcı hastalıklar vukuu bulması,
 - 3)Kısmi veya genel seferberlik ilan edilmesi.

Madde 21- Diğer Hususlar:

21.1- Tesisin kullanıma alınması ortak amaç olduğundan, yapım işinin zamanından önce bitirilmesi halinde Kiracı TCDD'den herhangi bir talepte bulunamaz.

21.2- Bu sözleşme götürü bir anlaşma olduğundan, Kiracı yapım işi ilgili olarak hiçbir sebep ve şart altında TCDD'den fiyat ve maliyet farkı isteyemez. Buna karşılık TCDD'de taşınmazın değerinin artmasını ileri sürüp herhangi bir hususta talepte bulunamaz. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın, diğer resmi kuruluşların ve hükümetin kira, fiyat, ücret, maliyet belirlemeleri ve fark vermesi yukarıdaki hükmü değiştirmez.

21.3- Kiracı her yılsonunda bu sözleşme konusu yere ait Vergi Levhasının bir adet fotokopisini TCDD'ye ibraz etmek ve vermek zorundadır.



FIRATCAN İNŞAAT TURİZM VE TİC. A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
No:201 D:151 Sisli/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 017185-0
MÜHÜR NO: 388.072 7492

Sayfa 7 / 9

06 EYLÜL 2022 No: 16931

21.4-Taşınmaza TCDD'nin ülke menfaatleri, kamu yararı ve milli politikaların zaruri kıldığı nedenlerle veya TCDD'nin işletme ve idari hizmetleri açısından ihtiyaç hâsıl olduğu takdirde sözleşme süresinin sona ermesi beklenmeden Kiracı TCDD'nin yazılı ihtarı müteakip en geç ihtarname de belirtilen süre içinde taşınmazı " ihtilafsız ve nizasız " tahliye etmek zorundadır. Bu durumda her iki tarafın hukuki hakları saklıdır.

21.5- Yüklenicinin sözleşme dönemi içerisinde bütün yükümlülüklerini eksiksiz olarak yerine getirdiğinin tespit edilmesi, TCDD tarafından ihtiyaç duyulmayıp, yeniden kiralınmasının söz konusu olması ve uygun görülmesi halinde, sözleşme süresi bitiminde rüçhan hakkı kullanılabilir.

21.6- Yüklenici tarafından talep edilmesi ve TCDD 'nin ilgili organlarınca uygun görülmesi halinde gerekli izin ve ruhsatlara müteakip bu sözleşme tapuya işlenebilecektir.

21.7- Kiracı; Gar ve İstasyon düzenlemeleri çalışmalarında yapılacak düzenlemeler doğrultusunda TCDD tarafından belirlenecek standartları uygulayacaktır.

Madde 22- Anlaşmazlıkların Çözümü:

İhtilafların çözümünde öncelikle bu sözleşme, şartname ve yürürlükteki mevzuat dahilinde çözüm yoluna başvurulabilecektir. Netice alınmaması halinde bu sözleşmeden kaynaklanan ihtilafların çözümünde İstanbul Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.

Madde 23 - Sözleşmenin Ekleri:

23.1- İhale dokümanı, sözleşmenin eki ve ayrılmaz parçası olup, TCDD'yi ve Kiracıyı bağlar. Ancak, sözleşme hükümleri ile ihale dokümanını oluşturan belgelerdeki hükümler arasında çelişki ya da farklılık olması halinde, TCDD lehine olan hükümler esas alınır.

23.2- İhale dokümanını oluşturan belgeler arasındaki öncelik sıralaması aşağıdaki gibidir:

- 1- Yapım İçeren İşler İçin Uygulanacak Yapım İşleri Teknik Şartnamesi,
- 2- İdari Şartname, Sözleşme Taslağı, Özel Teknik Şartname, Genel Teknik Şartname,
- 3- Tapu ve plan örnekleri
- 4- Yapı Ruhsatları(10.02.2021 tarih 2021/43-44-45-46-47-48-49, 130718323 nolu sayılı Ruhsatlar).
- 5- Yapı Alanları ve Vaziyet Planı
- 6- Kat Planları
- 7- Mart 2022 tarihli Yıldız Teknik Üniversitesi Değerlendirme Raporu
- 8-Sorumluluk Tablosu

23.3- Varsa, zeyilnameler ait oldukları dokümanın öncelik sırasına sahiptir.

23.4- Kiracı ayrıca, işin ifası sırasında yürürlükteki kanun, tüzük, yönetmelik ve benzeri diğer mevzuat hükümlerine de uymakla yükümlüdür.

Madde 24- Taraplara İlişkin Bilgiler:

24.1- İdarenin Adresi :

24.2.- Kiracının adı : Fıratcan İnşaat Turizm Ve Ticaret A.Ş.

Tebligata Esas Adresi : Esentepe Mah. Büyükdere Cad. Loft Residence No:201/151 Şişli İstanbul

Tel No : (312) 408 10 00

Faks No : (312) 441 07 82

VERGİ NO: 386 072 7492 Zincirlikuyu V.D.

24.3- Her iki taraf, madde 24.1 ve 24.2'de belirtilen adreslerini tebligat adresi olarak kabul etmişlerdir. Adres değişiklikleri usulüne uygun şekilde karşı tarafa tebliğ edilmedikçe, en son bildirilen adrese yapılacak tebliğ, ilgili tarafa yapılmış sayılır.

Madde 25- Yürürlük:

Bu Sözleşme, sözleşmenin taraflarca imzalandığı, ihale dokümanında sözleşmenin noterce onaylanması ve tescili öngörülmüşse bu tescil ve onayın yapıldığı tarihte yürürlüğe girer. Bu sözleşme 25 maddeden ve Özel Hükümlerden ibaret olup, TCDD ve Kiracı tarafından tam olarak okunup anlaşıldıktan sonra tarihinde 3 (Üç) nüsha olarak imza altına alınmıştır.

ÖZEL HÜKÜMLER:

- 1) İlgili Kurum ve Kuruluşlardan her türlü izin ve ruhsatlar Fıratcan İnş. Turz. ve Tic. A.Ş. tarafından alınacaktır.
- 2) Her türlü masraflar Fıratcan İnş. Turz. Ve Tic. A.Ş.'ne aittir.
- 3) 1 yıl inşaat süresi ve bu sürede kira bedelinin %20 sinin alınması, inşaatın tamamlanmasından itibaren 28 yıl kira süresi verilecektir.
- 4) İnşaat dönemleri toplamı olan 1(bir) yıldan önce proje bitirilip işletmeye açılırsa bu süreler işletme süresine ilave edilecektir.

2/2

Sayfa 8 / 9

FIRATCAN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
No:201 D:151 Şişli/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 817185-0
ZİNCİRLİKUYU V.D.: 386 072 7492

06 EYLÜL 2022

No: 16071

- 5) 18.08.2022 tarih ve 242290 sayılı Genel Müdürlük emri gereğince Bölgemize sözleşmenin yürütümü için yetki verilmiş olup 25.08.2022 tarih 248842 sayılı olur gereği 6.682.392,00TL süresiz olacak şekilde İzin, Ruhsat ve İnşaat Dönemi Kesin Teminatı alınacaktır, izin ve ruhsatlar için verilen sürede gerekli izin ve ruhsatların alınmaması halinde kesin teminat irad kaydedilecek, inşaat yapımı için verilen süreler içerisinde işin gerçekleştirilememesi durumunda da teminat irad kaydedilecektir.
- 6) İnşaat maliyeti olarak her ne kadar sözleşme eki ekspertizde belirtilen revize inşaat maliyetine göre Yüklenicinin taahhüt ettiği bedel öngörülmüş ise de kullanılacak malzeme ve uygulanacak teknik vb. hususlar göz önüne alındığında çok fazla maliyet oluşturacağı projenin maliyeti gelirler ve giderler karşılaştırıldığında YTÜ Mart 2022 raporunda belirtilen maliyetin karşılanabileceği piyasa şartları ve riskleri göz önüne alındığında 28 yıl işletme süresi verilecektir.
- 7) TCDD'nin onayladığı Yapı Ruhsatlarına göre Proje dâhilinde 16.341m² kiralanabilir Ticari Alanlar, depo ve teknik hacim ile vaziyet planında belirtilen 2.689m² Otopark'ın 28 sene süreyle işletilmesi için Yapımlı Kira Sözleşmesi yapılacaktır. (Taraflar izin ve ruhsat alınması işlerinde % 20 oranındaki ticari alanlar ile ilgili iş eksiltilerinde aynı şartlar saklı kalmak kaydıyla kabul ve taahhüt edilmiştir.)
- 8) Proje ile ilgili izin ve ruhsat alınması işlerinde ticari alanlarla ilgili iş artışları meydana gelmesi halinde söz konusu yeni durum İdarece değerlendirilecektir.
- 9) İşletme öncesi izin ve ruhsat dönemi ile inşaat yapım işleri için ayrılan sürelerde toplam kira bedelinin % 20'si oranında kira bedeli ödenecektir.
- 10) İşletme öncesi ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli tüm izinlerin alınması kaydıyla alanın belli bir kısmının ticari maksatla kullanılması durumunda belirlenecek yeni kira bedelinin işletme geçinceye kadar olan süre içerisinde %30 oranında kira bedeli ödenecektir.
- 11) İstasyon isim hakkının verilmesi halinde verilecek tarihten itibaren 2018 yılı için belirlenen 80.000 TL. yıllık isim hakkının güncellenerek kira ödenecek, bunun her yıl Yİ-ÜFE oranında güncellenerek alınacaktır.
- 12) Taşınmaz TCDD'nin ülke menfaatleri, kamu yararı ve milli politikaların zaruri kıldığı nedenlerle veya TCDD'nin işletme ve idari hizmetleri açısından ihtiyaç hasıl olduğu takdirde sözleşme süresinin sona ermesi beklenmeden Kiracı TCDD'nin yazılı ihtarına müteakip en geç ihtarnamede belirtilen süre içinde taşınmazı "ihtilafsız ve nizasız" tahliye edecek, bu durumda TCDD'nin ve Kiracıya ait zarar ve giderlerin yasal hakları saklı kalacaktır.
- 13) Verilecek isim hakkı ile ilgili TCDD'nin de mutabakatı alınacak ve isim sözleşme boyunca en fazla 5 defa değiştirilebilecektir.
- 14) 2022 yılı kirası **85.291,00TL/Ay +KDV** bedel alınması ve bu bedelin 2023 yılından itibaren her yıl bir önceki kira yılının TÜFE'deki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı ile kiralanan yerin duru çevredeki gelişmeler ve çevre emsal kira bedelleri dikkate alınarak artırılacaktır.
- 15) İmar planı, zemin etüdü, etüd proje, mobilizasyon hazırlıkları nedeniyle saha teslimi yapılacaktır.
- 16) 2018/8 sayılı Cumhurbaşkanlığı Genelgesi kapsamında 15.08.2022 tarih ve 565269 sayılı sayılı izni alınmıştır.
- 17) İş bu sözleşmenin tapuya şerh verilmesi TCDD'nin izin ve muvafakatına bağlı olup, kiracı iş bu sözleşmeyi tek taraflı talep ve beyanı ile tapu kütüğüne şerh ettiremez. TCDD Taşınmaz Kira Yönetmeliği'nin 54. Maddesi gereği şerh verilmesi halinde sözleşme sonunda bu şerh kaydı silinmeden kesin teminatı iade edilemez.
- 18) Ruhsata tabi yapılar için TCDD'nin uygun görmesi durumunda ticari alanlarda ruhsatta belirtilen blok bazında kısmi kabul yapılabilir. Kısmi kabulü yapılan alanın kira bedeli; onaylanan toplam ticari alan m²'si ile kısmi kabul yapılan m² oranlanarak tam kiraya geçilebilir.
- 19) Kiracı ve İdare arasında yapılan son güncel projelere göre yapılacak iş kalemleri ve tarafların sorumluluğu ekte bulunan Sorumluluk Tablosunda gösterilmiş olup bununla sınırlıdır.

TCDD GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
ADINA
1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

Ali BAŞPINAR
1. Bölge Müdür Yard.

Necmettin ACAR
Bölge Müdürü

KİRACI

FIRATCAN İNŞAAT TURİZM VE TİC. A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
No: 201 D:151 Şişli/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 277115-0
ZİNCİRLİKUYU V.D. : 386 072 7492

Sayfa 9/9

06 EYLÜL 2022

16931

Sorumluluk Tablosu

Müteahhit ve İdare arasında yapılan son güncel projelere göre oluşturulan sorumluluk matrisi aşağıdadır.

No	İş Kalemleri	Müteahhit	İdare
1	Arazi içindeki Mevcut Pissu ve Yağmur Suyu Deplase İşleri	X	
2	690 metre Tren Hattı Zemin İyileştirme İşleri	X	
3	690 metre Tren Hattı Betonarme Temel&Kolon İşleri	X	
4	690 metre Tren Hattı Prekast Kiriş İşleri		X
5	690 metre Tren Hattı Ray & Travers & Subbalast & Katener & Sinyalizasyon & Makas & Elektrik & Elektromekanik İşleri	X	
6	210 metre Peron Zemin İyileştirme İşleri	X	
7	210 metre Peron Betonarme Temel&Kolon İşleri	X	
8	210 metre Peron Prekast Kiriş İşleri		X
9	210 metre Peron İnce & Elektrik (Kuvvetli ve Zayıf Akım) & Mekanik & Elektromekanik & Tefriş & Mobilya İşleri	X	
10	2.300 m2 YHT Hizmet Binası Betonarme İşleri	X	
11	2.300 m2 YHT Hizmet Binası Çelik İşleri	X	
12	2.300 m2 YHT Hizmet Binası Yalıtım İşleri	X	
13	2.300 m2 YHT Hizmet Binası Cephe İşleri		X
14	2.300 m2 YHT Hizmet Binası İnce İşler & Tefriş İşleri & Elektrik & Mekanik İşleri & Asansör & Yürüyen Merdiven		X
15	154 kv Hat Deplase Edilmesi (Gerekli halde)	X	
16	Diğer Binalar Zemin İyileştirme İşleri (Jet Grout, Geogrid Mekanik Dolgu, DSM Kolonlar)	X	
17	Saha içi Çevre Düzenleme İşleri	X	
18	Saha içi Açık Otopark İşleri	X	

Sorumluluk Tablosu
Sorumluluk Tablosu
Sorumluluk TablosuFIRATCAN İNŞAAT TURİZM VE TİC. A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
No:201 D/151 SİTE-İSTANBUL
Tic. Sic. No:817185/1
ZİNCİRLİKUYU V.D. : 346 072 7392

Firefox

<https://cbs.tedd.gov.tr/TCDD/Work/TapuHtmlViewerPage.aspx?Key=USZj5lyKLkyyUyWawocdkw>

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	:AnaTaşınmaz	Ada/Parsel	:3478 / 1
Zemin No	:108975116	Yüzölçüm	:23448,54 m ²
İl/İlçe	:İSTANBUL/KADIKÖY	Ana Taş. Ntk	:ESKİ VE YENİ İSTASYON BİNALARI, GAR LOJMANLARI, ALTINDA BEŞ DÜKKANLI KARGIR İŞ HANI VE ARSASI
Kurum Adı	:Kadıköy		
Mah/Köy Adı	:HASANPAŞA		
Mevkii	:NULL		
Cilt/Sayfa No	:26/2513		
Kayıt Durum	:Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	AMİRLİĞİN VE TANZİM EDİLMİŞ BULUNAN 04/04/1962 TARİH 96/1/171 SAYILI YASAYA GÖRE BU GAYRİMENKULUN ERENKÖY TREN İSTASYONU KARŞISINA İSABET 8677 M2 KİSMİ İFRAZ VE ERENKÖY MAHALLESİNİN 375 ADASINDA 42PARSEL NUMARASI VERİLMEK VE CİNSİDE ARSA OLARAK TASHİH SURETİLE ERENKÖY TAPU KÜTÜĞÜNÜN 27/2573 SAHİFESİNE TESCİL EDİLDİ. 08/02/1963 T 1416 Y SOĞÜTLÜÇEŞME TREN İSTASYONU SAHASININ SÖMENDÜFER GÜZERGAHI SINIRLARI İÇERİSİNDE OLDUĞUNDAN BU SAHAYA YÜZÖLÇÜMÜ İLAVE EDİLDİ. 28/06/1965 Y:6008 2457M2 MİKTARLI KİSİM İFRAZEN İBRAHİM AĞA 3/473 KÜTÜK SAHİFESİNDE TCDD YOLLARI İŞLETMESİ ADINA TESCİL EDİLDİ. 01/09/1967 4487 Y		01/09/1967 - 4487	
Beyan	MUVAKKAT İNŞAAT ŞERHİ:12/06/1981 YEV:2269	(SN:2859523) KADIKÖY BELEDİYESİ - (İSTANBUL.) VKN:4860032364	12/06/1981 - 2269	
Beyan	1 ADET OTOPARK YERİNİN BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAYACAĞI ŞERHİ:11/01/1985 YEV:117		11/01/1985 - 117	FIRATCAN İNŞAAT TURİZM VE TİC. A.Ş. Esentepe Mah. Büyükdere Cad. No:201 D/151 SİTE-İSTANBUL Tic. Sic. No:817185/1 ZİNCİRLİKUYU V.D. : 346 072 7392
Beyan	İKİ ADET OTOPARK YERİNİN BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAYACAĞI ŞERHİ:28/01/1985 YEV:337		28/01/1985 - 337	
Beyan	ESKİ ESER:25/03/1988 YEV:1222		25/03/1988 - 1222	
Beyan	42 ADET OTOPARK ŞERHİ:28/06/1988 YEV:2581		28/06/1988 - 2581	
Beyan	2 ADET OTOPARK ŞERHİ:13/10/1988 YEV:4177		13/10/1988 - 4177	
Beyan	2863 SAYILI KANUNUN 6.MD.GEREĞİNCE İ.GRUP KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI ŞERHİ:01/09/1997 YEV:4994		01/09/1997 - 4994	
Beyan	II NUMARALI KÜL.VAR.KORUMA KURULUNUN 31/03/2004 TARİH VE 6910 SAYILI KORUNMASI GEREKLİ KÜL.VAR OLARAK TESCİLİNE DAİR KARAR VARDIR 11/05/2004 YEV:4716		11/05/2004 - 4716	
Beyan	II NUM.KÜL.VE TAB.KOR.KURULUNUN 13/07/2005 TARİH VE 430 SAYILI KARARI VARDIR.03/08/2005 YEV:9664		03/08/2005 - 9664	

2/3

2.09.2022 15:34

Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

-Firefox

https://cbs.tcdd.gov.tr/TCDD/Work/TapuHtmlViewerPage.aspx?Key=USZj5lyKl.kyyUyWaoocdkx

Beyan	İST.2.NO KÜL.VE TAB.VAR.KOR.KUR.17/08/2005 TARİH VE 446 SAYILI KAR.VAR.16/09/2005 GELEN NO:2355	-
Beyan	İST.2.NOLU KÜL.VE TAB.KOR.KUR.20/07/2005 TARİH VE 438 SAY KARARI VARDIR 17/01/2006 GELEN NO:87	-
Beyan	BİR ADET OTOPARK YERİNİN BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAYACAĞINA DAİRE ŞERH:29/02/1988 YEV:833	29/02/1988 - 833
Beyan	İFRAZEN CİLT 17 SAHİFE 1815 VE 1816 SAHİFEYE TESCİL EDİLDİ.(HÜKMEN İFRAZ EDİLMEK SURETİYLE DEĞİŞİKLİK FOLYESİNDE A)HARFİ İLE BELİRTİLEN 1592M2 SABİT PAZAR OLARAK KADIKÖY 2.BÖLGE T.S.MD.LÜĞÜ TUĞLACIBAŞI MAHHELESİ 419 ADA 76 PARSEL OLARAK CİLT 81 SAHİFE 8006 YA TESCİL EDİLDİ. (C)HARFİ İLE BELİRTİLEN 25825 M2 ESKİ GAR BİNASI OLARAK KADIKÖY 2.BÖLGE T.S.MD.LÜĞÜ ZÜHTÜPAŞA MAHALLESİ 1095 ADA 174 PARSEL OLARAK CİLT 52 SAHİFE 5006 SAHİFEYE TESCİL EDİLDİ.	12/03/2009 - 5742
Beyan	KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNÜN 2009/926 SAYILI DEĞİŞİKLİK FOLYESİNDE (B) HARFİ İLE BELİRTİLEN 318,29 M2 YOL OLARAK SİCİLDEN TERKİN EDİLDİ.	10/04/2009 - 7757
Beyan	KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNÜN 2009/926 DEĞİŞİKLİK FOLYESİNDE (A) HARFİ İLE BELİRTİLEN 0491,51 M2 Sİ ARSA OLARAK (SAĞLIK OCAĞI OLARAK MALİYE HAZINESİ ADINA DEVİR) 2.BÖLGE TSM ERENKÖY MAH.107/1 PAFTA 3388 ADA 1 PARSEL OLARAK TESCİL EDİLMEK ÜZERE DEVİR EDİLMİŞTİR.	10/04/2009 - 7805
Beyan	Korunması gerekli kültür varlığıdır.	20/10/2009 - 20793
Beyan	İl devede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır.	07/12/2010 - 23051

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
521477273	T.C. DEVLET DEMİRYOLLARI (TCDD)	-	1/1	23448.54	İmar (TSM)- 16/03/2020-12982	
S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehdar	Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye		
Beyan	2942 SAYILI YASANIN 7/B MADDE ŞERHİ:04/05/2004 YEV:4566 (M.S.B İNŞAAT EMLAK VE ENFRAKTRÜKTÖR BÖLGE BAŞKAN.04/05/2004 GÜN 6112-1475 SAY.YAZ.		04/05/2004-4566 -			

İpotek								
Alacaklı	Müşteremi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı

3 / 3

-Firefox

https://cbs.tcdd.gov.tr/TCDD/Work/TapuHtmlViewerPage.aspx?Key=TugfDUxClUjUllnefNepqVNe

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	:Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	:3479 / 1
Zemin No	:108975106	Yüzölçüm	:12610.83 m²
İl/ilçe	:İSTANBUL/KADIKÖY	Ana Taş. Nitk.	:KARGIR EV VE ARSASI
Kurum Adı	:Kadıköy		
Mah/Koy Adı	:ZÜHTÜPAŞA		
Mevkii	:NULL		
Cilt/Sayfa No	:60/5802		
Kayıt Durum	:Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	AMİRLİĞİN VE TANZİM EDİLMİŞ BULUNAN 04/04/1962 TARİH 961/171 SAYILI YASAYA GÖRE BU GAYRİMENKULÜN ERENKÖY TREN İSTASYONU KARŞISINA İSABET 8677 M2 KİSİMİ İFRAZ VE ERENKÖY MAHALLESİNİN 375 ADASINDA 82PARSEL NUMARASI VERİLMEK VE CİNSİDE ARSA OLARAK TAŞIHI SURETİLE ERENKÖY TAPU KÜTÜĞÜNÜN 272573 SAHİFESİNE TESCİL EDİLDİ. 08/02/1963 T 1416 Y SÖĞÜTLÜÇİŞME TREN İSTASYONU SAHASININ ŞÖMENDÖFER GÜZERGÂHI SINIRLARI İÇERİSİNDE OLDUĞUNDAN BU SAHAYA YÜZÖLÇÜMÜ İLAVE EDİLDİ. 28/06/1965 Y:6008 2457M2 MİKTARLI KİSİM İFRAZEN İBRAHİM AĞA 3/473 KÜTÜK SAHİFESİNDE TCDD YOLLARI İŞLETMESİ ADINA TESCİL EDİLDİ. 01/09/1967 4487 Y		01/09/1967 - 4487	
Beyan	MUVAKKAT İNŞAAT ŞERHİ:12/06/1981 YEV:2269	(SN:2859523) KADIKÖY BELEDİYESİ - (İSTANBUL) VKN:4860032364	12/06/1981 - 2269	
Beyan	1 ADET OTOPARK YERİNİN BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAYACAĞI ŞERHİ:11/01/1985 YEV:117		11/01/1985 - 117	
Beyan	İKİ ADET OTOPARK YERİNİN BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAYACAĞI ŞERHİ:28/01/1985 YEV:337		28/01/1985 - 337	
Beyan	ESKİ ESER-25/03/1988 YEV: 1222		25/03/1988 - 1222	
Beyan	42 ADET OTOPARK ŞERHİ:28/06/1988 YEV:2581		28/06/1988 - 2581	
Beyan	2 ADET OTOPARK ŞERHİ:13/10/1988 YEV:4177		13/10/1988 - 4177	
Beyan	2863 SAYILI KANUNUN 6.MD.GEREGİNCE 1.GRUP KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI ŞERHİ:01/09/1997 YEV:4994		01/09/1997 - 4994	
Beyan	İI NUMARALI KÜL.VAR.KORUMA KURULUNUN 31/03/2004 TARİH VE 6910 SAYILI KORUNMASI GEREKLİ KÜL.VAR.OLARAK TESCİLİNE DAİR KARAR VARDIR 11/05/2004 YEV:4716		11/05/2004 - 4716	
Beyan	İI NUM.KÜL.VE TAB.KOR.KURULUNUN 13/07/2005 TARİH VE 430 SAYILI KARARI VARDIR.03/08/2005 YEV:9664		03/08/2005 - 9664	

2 / 3

-Firefox

https://cbs.tcdd.gov.tr/TCDD/Work/TapuHtmlViewerPage.aspx?Key=TugfDUxClUjUllnefNepqVNe

Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

Firefox

https://cbs.tcdd.gov.tr/TCDD/Work/TapuHtmlViewerPage.aspx?Key=TugDUxCIUOHgP5epxYNG

Beyan	IST.2.NO KÜL VE TAB.VAR.KOR.KUR.17/08/2005 TARİH VE 446 SAYILI KAR.VAR.16/09/2005 GELEN NO:2355	-
Beyan	IST.2.NOLU KÜL VE TAB.KOR.KUR.20/07/2005 TARİH VE 438 SAY KARARI VARDIR 17/01/2006 GELEN NO:87	-
Beyan	BİR ADET OTOYOL YERİNİN BAŞKA AMAÇLA KULLANILMAYACAĞINA DAİRE ŞERH:29/02/1988 YEV:833	29/02/1988 - 833
Beyan	İFRAZEN CİLT 17 SAHİFE 1815 VE 1816 SAHİFEYE TESCİL EDİLDİ.(HÜKMEN İFRAZ EDİLMEK SURETİYLE DEĞİŞİKLİK FOLYESİNDE A)HARFİ İLE BELİRTİLEN 1592M2 SABİT PAZAR OLARAK KADIKÖY 2.BÖLGE T.S.MD.LÜĞÜ TUĞLACIBAŞI MAHHELESİ 419 ADA 76 PARSEL OLARAK CİLT 81 SAHİFE 8006 YA TESCİL EDİLDİ. (C)HARFİ İLE BELİRTİLEN 25825 M2 ESKİ GAR BİNASI OLARAK KADIKÖY 2.BÖLGE T.S.MD.LÜĞÜ ZÜHTÜPAŞA MAHALLESİ 1095 ADA 174 PARSEL OLARAK CİLT 52 SAHİFE 5006 SAHİFEYE TESCİL EDİLDİ.	12/03/2009 - 5742
Beyan	KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNÜN 2009/926 SAYILI DEĞİŞİKLİK FOLYESİNDE (B) HARFİ İLE BELİRTİLEN 318,29 M2 YOL OLARAK SİCİLDEN TERKİN EDİLDİ.	10/04/2009 - 7757
Beyan	KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNÜN 2009/926 DEĞİŞİKLİK FOLYESİNDE (A) HARFİ İLE BELİRTİLEN 0491,51 M2 Sİ ARSA OLARAK (SAĞLIK OCAĞI OLARAK MALİYE HAZİNESİ ADINA DEVİR) 2.BÖLGE TSM ERENKÖY MAH.107/1 PAFTA 3388 ADA 1 PARSEL OLARAK TESCİL EDİLMEK ÜZERE DEVİR EDİLMİŞTİR.	10/04/2009 - 7805
Beyan	Korunması gerekli kültür varlığıdır.	20/10/2009 - 20793
Beyan	İl decede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır.	07/12/2010 - 23051

MÜLKİYET BİLGİLERİ							
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
521477272	T.C. DEVLET DEMİRYOLLARI (TCDD)	-	1/1	12610.83	İmar (TSM)- 16/03/2020-12982		
S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehdar	Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye			
Beyan	2942 SAYILI YASANIN 7/B MADDE ŞERHİ:04/05/2004 YEV:4566 (M.S.B İNŞAAT EMLAK VE ENFRAKTRÜKTÖR BÖLGE BAŞKAN.04/05/2004 GÜN 6112-1475 SAY.YAZ.		04/05/2004-4566 -				

İpotek							
Alacaklı	Müşterisini?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu

3 / 3

Firefox

https://cbs.tcdd.gov.tr/TCDD/Work/TapuHtmlViewerPage.aspx?Key=PYN_QHx30k-oMa51vqJw_A

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI							
Zemin Tipi	:Ana/Tasınmaz	Ada/Parsel	:3479 / 2				
Zemin No	:108975102	Yüzölçüm	:4628.84 m ²				
İl/ilçe	:İSTANBUL/KADIKÖY	Ana Taş. Nitk	:ARSA				
Kurum Adı	:Kadıköy						
Mah/Köy Adı	:ZÜHTÜPAŞA						
Mevkii	:NULL						
Cilt/Sayfa No	:60/5803						
Kayıt Durum	:Aktif						

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
İrtifak	A M.KROKİDE BOZULDUĞU ŞEKİLDE 25 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE BU PARSEL ALEYHİNE TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE İRTİFAK HAKKI	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	19/10/1983 - 5652		

MÜLKİYET BİLGİLERİ							
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
521477269	MALİYE HAZİNESİ	-	56261/115721	2250.44	İmar (TSM)- 16/03/2020-12982		
S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehdar	Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye			
Şerh	HACİZ:02/04/1978 YEV:2412 574.96 TL.		02/04/1978-1538				
Beyan	İSTİMLAK ŞERHİ:26/02/1974 YEV:1538		26/02/1974-1538				
Şerh	ZEMİNİ SULTAN SELİMİ KADİM VAKFI		-				
521477270	MALİYE HAZİNESİ	-	211063/462884	2110.63	İmar (TSM)- 16/03/2020-12982		
S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehdar	Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye			
Şerh	ZEMİNİ SULTAN SELİMİ KADİM VAKFI		-				
521477271	MALİYE HAZİNESİ	-	26777/462884	267.77	İmar (TSM)- 16/03/2020-12982		
S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehdar	Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye			
Beyan	İŞ BU GAYRİMENKUL BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI DEMİRYOLLARI LIMANLAR VE HAVA MEYDANLARI İNŞAAT GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE TAHSİS EDİLMİŞTİR YEV:4612 24/09/1985		24/09/1985-4612 -				

2 / 3

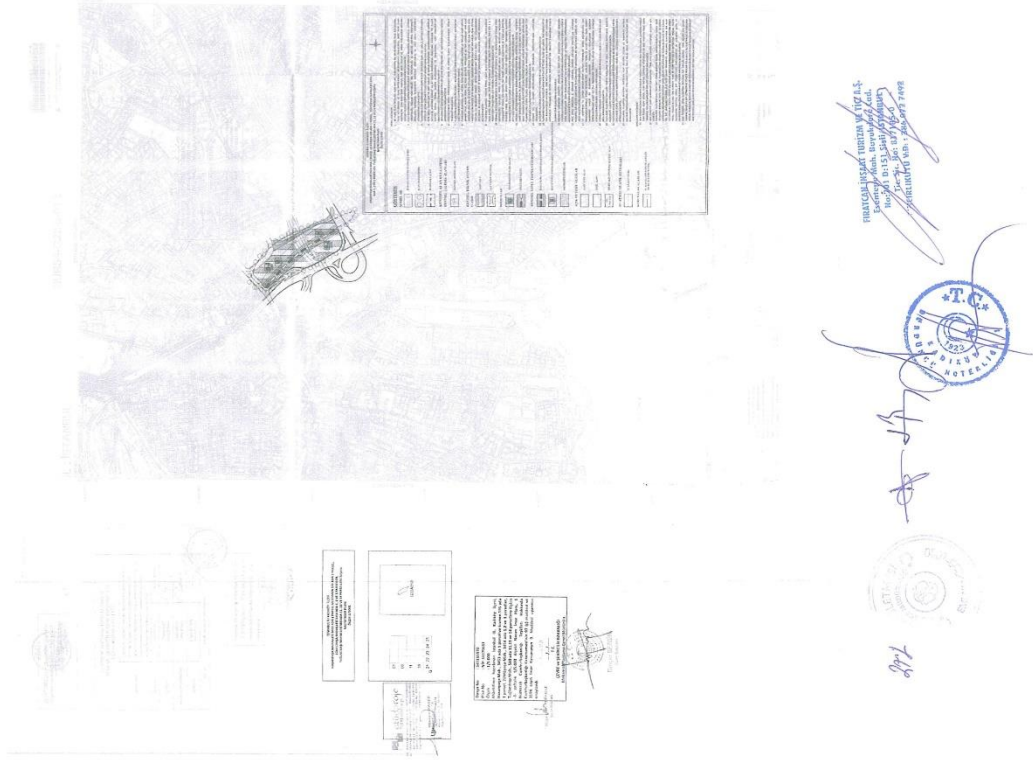
Firefox

https://cbs.tcdd.gov.tr/TCDD/Work/TapuHtmlViewerPage.aspx?Key=PYN_QHx30k-oMa51vqJw_A

Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

№ 16931
06 EYLÜL 2022

06 EYLÜL 2022



№ 16931

06 EYLÜL 2022

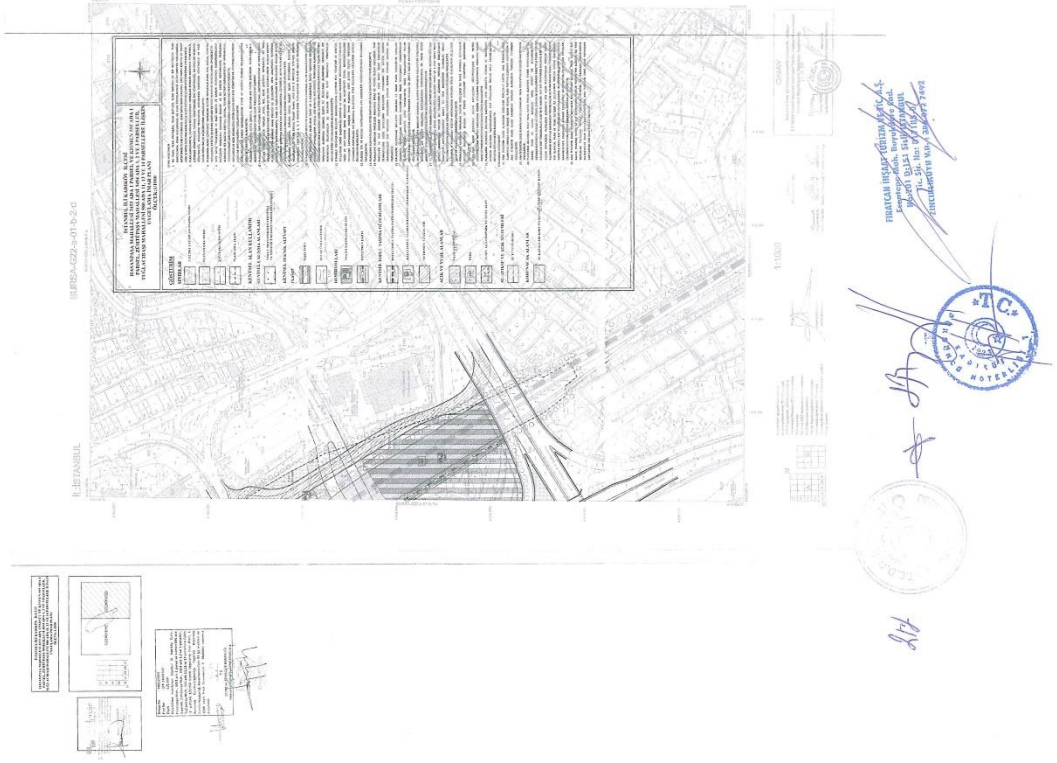


Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

06 EYLÜL 2022

06 EYLÜL 2022

№ 16931



No 16931

YAPI RUHSATI Building Licence												
1 Ruhsat Veren Kurum İSTANBUL ÇEVRE VE GENİRLİK İ. MÜDÜRLÜĞÜ										143852200		
2 Ruhsat verilen yapının adresi İl: İSTANBUL İlçe: KADIKÖY												
3 Parça No: 4 Ada No: 5 Parsel No: 6 Blok No: 7 Dağılım bölüm no: 8 Yapı Kimlik No: 9 Döşme: 10 Ruhsatın veriliş amacı: 11 Ruhsatın onay tarihi: 12 Ruhsat no: 13 İlk ruhsat no:												
14 İmar planı onay tarihi: 15 İmar durum bel. tarihi: 16 İmar durum bel. no: 17 Zemin etüdü onay tarihi:												
18 Parselasyon plan onay tarihi: 19 Parselin kullanma amacı: 20 Parselin alanı(m ²):												
21 Tapu tesvil belgesi veren kurum: 22 Tapu tesvil belgesi tarihi: 23 Tapu tesvil belgesi no:												
24 CED raporu onay tarihi: 25 Planlanan inşaat başlama tarihi: 26 Planlanan inşaat bitirme tarihi: 27 Ruhsatın geçerlik tarihi:												
Yapı Sahibinin			Yapı Müteahhidinin						Şantiye Şefinin			
28 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no T.C. DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETİMİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ			33 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no SEFA ÖZCELİK İNŞAATÇI İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 30004238314						43 Adı soyadı, unvanı EMRAH ÇELİK İNŞAAT MÜHENDİSİ			
29 Bağlı olduğu vergi dairesi adı			34 Oda sicil no						44 TC kimlik no			
30 Vergi kimlik no			35 Bağlı olduğu vergi dairesi adı						45 Oda sicil no			
31 Adres			36 Vergi kimlik no						46 Oda sicil no			
32 Başlangıç ve bitiş tarihi			37 Sigorta sicil no						47 Sigorta sicil no			
38 Başlangıç ve bitiş tarihi			39 Sözleşme tarihi						48 Sözleşme tarihi			
39 Sözleşme tarihi			40 Yapı müteahhidin yetki belge no						49 Sözleşme no			
40 Yapı müteahhidin yetki belge no			41 Sicil esas adres						49 Adres			
41 Sicil esas adres			42 İmza						50 İmza			
42 İmza			43 İmza						51 İmza			
43 İmza			44 İmza						52 İmza			
44 İmza			45 İmza						53 İmza			
45 İmza			46 İmza						54 İmza			
46 İmza			47 İmza						55 İmza			
47 İmza			48 İmza						56 İmza			
48 İmza			49 İmza						57 İmza			
49 İmza			50 İmza						58 İmza			
50 İmza			51 İmza						59 İmza			
51 İmza			52 İmza						60 İmza			
52 İmza			53 İmza						61 İmza			
53 İmza			54 İmza						62 İmza			
54 İmza			55 İmza						63 İmza			
55 İmza			56 İmza						64 İmza			
56 İmza			57 İmza						65 İmza			
57 İmza			58 İmza						66 İmza			
58 İmza			59 İmza						67 İmza			
59 İmza			60 İmza						68 İmza			
60 İmza			61 İmza						69 İmza			
61 İmza			62 İmza						70 İmza			
62 İmza			63 İmza						71 İmza			
63 İmza			64 İmza						72 İmza			
64 İmza			65 İmza						73 İmza			
65 İmza			66 İmza						74 İmza			
66 İmza			67 İmza						75 İmza			
67 İmza			68 İmza						76 İmza			
68 İmza			69 İmza						77 İmza			
69 İmza			70 İmza						78 İmza			
70 İmza			71 İmza						79 İmza			
71 İmza			72 İmza						80 İmza			
72 İmza			73 İmza						81 İmza			
73 İmza			74 İmza						82 İmza			
74 İmza			75 İmza						83 İmza			
75 İmza			76 İmza						84 İmza			
76 İmza			77 İmza						85 İmza			
77 İmza			78 İmza						86 İmza			
78 İmza			79 İmza						87 İmza			
79 İmza			80 İmza						88 İmza			
80 İmza			81 İmza						89 İmza			
81 İmza			82 İmza						90 İmza			
82 İmza			83 İmza						91 İmza			
83 İmza			84 İmza						92 İmza			
84 İmza			85 İmza						93 İmza			
85 İmza			86 İmza						94 İmza			
86 İmza			87 İmza						95 İmza			
87 İmza			88 İmza						96 İmza			
88 İmza			89 İmza						97 İmza			
89 İmza			90 İmza						98 İmza			
90 İmza			91 İmza						99 İmza			
91 İmza			92 İmza						100 İmza			
92 İmza			93 İmza						101 İmza			
93 İmza			94 İmza						102 İmza			
94 İmza			95 İmza						103 İmza			
95 İmza			96 İmza						104 İmza			
96 İmza			97 İmza						105 İmza			
97 İmza			98 İmza						106 İmza			
98 İmza			99 İmza						107 İmza			
99 İmza			100 İmza						108 İmza			
100 İmza			101 İmza						109 İmza			
101 İmza			102 İmza						110 İmza			
102 İmza			103 İmza						111 İmza			
103 İmza			104 İmza						112 İmza			
104 İmza			105 İmza						113 İmza			
105 İmza			106 İmza						114 İmza			
106 İmza			107 İmza						115 İmza			
107 İmza			108 İmza						116 İmza			
108 İmza			109 İmza						117 İmza			
109 İmza			110 İmza						118 İmza			
110 İmza			111 İmza						119 İmza			
111 İmza			112 İmza						120 İmza			
112 İmza			113 İmza						121 İmza			
113 İmza			114 İmza						122 İmza			
114 İmza			115 İmza						123 İmza			
115 İmza			116 İmza						124 İmza			
116 İmza			117 İmza						125 İmza			
117 İmza			118 İmza						126 İmza			
118 İmza			119 İmza						127 İmza			
119 İmza			120 İmza						128 İmza			
120 İmza			121 İmza						129 İmza			
121 İmza			122 İmza						130 İmza			
122 İmza			123 İmza						131 İmza			
123 İmza			124 İmza						132 İmza			
124 İmza			125 İmza						133 İmza			
125 İmza			126 İmza						134 İmza			
126 İmza			127 İmza						135 İmza			
127 İmza			128 İmza						136 İmza			
128 İmza			129 İmza						137 İmza			
129 İmza			130 İmza						138 İmza			
130 İmza			131 İmza						139 İmza			
131 İmza			132 İmza						140 İmza			
132 İmza			133 İmza						141 İmza			
133 İmza			134 İmza						142 İmza			
134 İmza			135 İmza						143 İmza			
135 İmza			136 İmza						144 İmza			
136 İmza			137 İmza						145 İmza			
137 İmza			138 İmza						146 İmza			
138 İmza			139 İmza						147 İmza			
139 İmza			140 İmza						148 İmza			
140 İmza			141 İmza						149 İmza			
141 İmza			142 İmza						150 İmza			
142 İmza			143 İmza						151 İmza			
143 İmza			144 İmza						152 İmza			
144 İmza			145 İmza						153 İmza			
145 İmza			146 İmza						154 İmza			
146 İmza			147 İmza						155 İmza			
147 İmza			148 İmza						156 İmza			
148 İmza			149 İmza						157 İmza			
149 İmza			150 İmza						158 İmza			
150 İmza			151 İmza						159 İmza			
151 İmza			152 İmza						160 İmza			
152 İmza			153 İmza						161 İmza			
153 İmza			154 İmza						162 İmza			
154 İmza			155 İmza						163 İmza			
155 İmza			156 İmza						164 İmza			
156 İmza			157 İmza						165 İmza			
157 İmza			158 İmza						166 İmza			
158 İmza			159 İmza						167 İmza			
159 İmza			160 İmza						168 İmza			
160 İmza			161 İmza						169 İmza			
161 İmza			162 İmza						170 İmza			
162 İmza			163 İmza						171 İmza			
163 İmza			164 İmza						172 İmza			
164 İmza			165 İmza						173 İmza			
165 İmza			166 İmza						174 İmza			
166 İmza			167 İmza						175 İmza			
167 İmza			168 İmza						176 İmza			
168 İmza			169 İmza						177 İmza			
169 İmza			170 İmza						178 İmza			
170 İmza			171 İmza						179 İmza			
171 İmza			172 İmza						180 İmza			
172 İmza			173 İmza						181 İmza			
173 İmza			174 İmza						182 İmza			
174 İmza			175 İmza						183 İmza			
175 İmza			176 İmza						184 İmza			
176 İmza			177 İmza						185 İmza			
177 İmza			178 İmza						186 İmza			
178 İmza			179 İmza						187 İmza			
179 İmza			180 İmza						188 İmza			
180 İmza			181 İmza						189 İmza			
181 İmza			182 İmza						190 İmza			
182 İmza			183 İmza						191 İmza			
183 İmza			184 İmza						192 İmza			
184 İmza			185 İmza						193 İmza			
185 İmza			186 İmza						194 İmza			
186 İmza			187 İmza						195 İmza			
187 İmza			188 İmza						196 İmza			
188 İmza			189 İmza						197 İmza			
189 İmza			190 İmza						198 İmza			
190 İmza			191 İmza						199 İmza			
191 İmza			192 İmza						200 İmza			
192 İmza			193 İmza						201 İmza			
193 İmza			194 İmza						202 İmza			
194 İmza			195 İmza						203 İmza			
195 İmza			196 İmza						204 İmza			
196 İmza			197 İmza						205 İmza			
197 İmza			198 İmza						206 İmza			
198 İmza			199 İmza						207 İmza			
199 İmza			200 İmza						208 İmza			
200 İmza			201 İmza						209 İmza			
201 İmza			202 İmza						210 İmza			
202 İmza			203 İmza						211 İmza			
203 İmza			204 İmza						212 İmza			
204 İmza			205 İmza						213 İmza			
205 İmza			206 İmza						214 İmza			
206 İmza			207 İmza						215 İmza			
207 İmza			208 İmza						216 İmza			
208 İmza			209 İmza						217 İmza			
209 İmza			210 İmza						218 İmza			
210 İmza			211 İmza						219 İmza			
211 İmza			212 İmza						220 İmza			
212 İmza			213 İmza						221 İmza			
213 İmza			214 İmza						222 İmza			
214 İmza			215 İmza						223 İmza			
215 İmza			216 İmza						224 İmza			
216 İmza			217 İmza						225 İmza			
217 İmza			218 İmza						226 İmza			
218 İmza			219 İmza						227 İmza			
219 İmza			220 İmza						228 İmza			
220 İmza			221 İmza						229 İmza			
221 İmza			222 İmza						230 İmza			
222 İmza			223 İmza						231 İmza			
223 İmza			224 İmza						232 İmza			
224 İmza			225 İmza						233 İmza			
225 İmza			226 İmza						234 İmza			
226 İmza			227 İmza						235 İmza			
227 İmza			228 İmza						236 İmza			
228 İmza			229 İmza						237 İmza			
229 İmza			230 İmza						238 İmza			
230 İmza			231 İmza						239 İmza			
231 İmza			232 İmza						240 İmza			
232 İmza			233 İmza						241 İmza			
233 İmza			234 İmza						242 İmza			
234 İmza			235 İmza						243 İmza			
235 İmza			236 İmza						244 İmza			
236 İmza			237 İmza						245 İmza			
237 İmza			238 İmza						246 İmza			
238 İmza			239 İmza						247 İmza			
239 İmza			240 İmza						248 İmza			
240 İmza			241 İmza						249 İmza			
241 İmza			242 İmza						250 İmza			
242 İmza			243 İmza						251 İmza			
243 İmza			244 İmza						252 İmza			
244 İmza			245 İmza						253 İmza			
245 İmza			246 İmza						254 İmza			
246 İmza			247 İmza						255 İmza			
247 İmza			248 İmza						256 İmza			
248 İmza			249 İmza						257 İmza			
249 İmza			250 İmza						258 İmza			
250 İmza			251 İmza						259 İmza			
251 İmza			252 İmza						260 İmza			
252 İmza			253 İmza						261 İmza			
253 İmza			254 İmza						262 İmza			
254 İmza			255 İmza						263 İmza			
255 İmza			256 İmza						264 İmza			
256 İmza			257 İmza						265 İmza			
257 İmza			258 İmza						266 İmza			
258 İmza</												

16931

Yapı Denetimi					
99 Adı soyadı	100 TC kimlik no	101 Öde sicil no/Devlet belge no	102 Adres	103 İmza	
Mimar	BAKİ BURAK AÇIL	2810833324	MURİNE HATUN MAH. HOSAR ÇEŞMESİ SK. NO: 20 FATİH / İSTANBUL		
Statik	OSMAN KARATAŞ	3232394162	ATATÜRK MAH. VEDAT GÖNYÖLÜ CAD. YAKUT 10 BLOK NO: 44J İÇ KAPLI NO: 15 ATAŞEHİR / İSTANBUL		
Elektrik	UZZET İLTERİŞ YÜKSEL	19420874016	MERDİVENÖY MAH. GÜNAÇIN SK. DABLA APT BLOK NO: 4 İÇ KAPLI NO: 13 KADIKÖY / İSTANBUL		
Mekanik tesisat	CINLAR KOLEMEN	7993026126	ZİHTERPAŞA MAH. KAVUKLU HAMDI SK. TCDD KIZILTOPRAK LOJMANI BLOK NO: 2 İÇ KAPLI NO: 1 KADIKÖY / İSTANBUL		
FENNİ MESULÜN					

Yapı Denetim Kuruluşu					
104 Kuruluşun adı	105 Yetkilinin adı soyadı, TC kimlik no	106 Vergi kimlik no	108 Adres	109 İmza	
107 Zin belge no ve sınıfı					

Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gecirler				Toprak Bilgileri	
110 Çeşitli Mahiyet	111 Mahzuz Tarihi	112 Mahzuz No	113 Tutar (TL)	114 Doğru Miktarda (m ²)	115 Karı miktarda (m ²)
1. Yol-kanal harcı				116 Kalamınmayan kazı miktarda (m ²)	
2. Bina inşaat harcı				117 Kalamınmayan kazının diğerleri yer	
3. Otopark bedeli					
4. Ceza					
5. Diğerleri 1					
6. Diğerleri 2					
7. Toplam					

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesullerin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının taahhütnameleri alınarak **YAPI RUHSATI** verilmiştir. Taahhütnamelerde yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhüt niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belirlenmiş veya **TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI** ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaat başlanıp, bitirilmesi **ZORUNLUDUR**. Yapı Kullanma İzin Belgesi'nin verildiği tarihte inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılar, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenileri. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümlerine aykırı olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.

118 Çeşitli mahiyet teknik inşaatın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih FİRAT ÖZEL YAPILAR VE İNŞAAT 40287303614 26.01.2021	119 Kontrol edenin adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih YALÇIN TÜRKÜÖZÜ İMAR VE PLANLAMA ŞUBESİ MD. 39951038708 3.02.2021	120 Çeşitli mahiyet adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza, tarih, imzalar REFAİK GÜNDOĞAR İL MÜDÜR YARDIMCISI 22598442298 3.02.2021	121 Onay kodu 29039542
---	--	--	---------------------------

Başlama Tarihinde İnşaat Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler			
122 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	123 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	124 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	125 İnşaat başlama tarihi

Vize Kontrolü				
126 Vize adı	127 Kontrol tarihi	128 Fenni Mesullerin adı, soyadı, imzası	129 Teknik elemanın adı soyadı, imzası	130 Kontrol edenin adı soyadı, imzası
1. Taprak	.. / .. / 20..			
2. Zemin uygulaması	.. / .. / 20..			
3. Temel	.. / .. / 20..			
4. Badana	.. / .. / 20..			
5. Süzme	.. / .. / 20..			
6. Kat	.. / .. / 20..			
7. Çatı	.. / .. / 20..			
8. Su yalıtımı	.. / .. / 20..			
9. Isı yalıtımı	.. / .. / 20..			
10. Kanalizasyon / Fesatçılık	.. / .. / 20..			
11. Mekanik tesisat	.. / .. / 20..			
12. Elektrik / İletişim tesisatı	.. / .. / 20..			

131. Diğer Hususlar	
<p>ÇUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAME SİSİNİN 87. MADDESİ HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA VE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 20. MADDESİNE İSTİNADEN DÜZENLENMİŞTİR. İSTANBUL V. NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU 2019/282 TARİH 2764 NOLU KARARI.</p> <p>FIRATCAN İNŞAAT TURİZM VE TİC. A.Ş. Esenyurt Mah. Büyükdere Cad. No:201 D:151 Sisli / İSTANBUL Tic. Sic. No: 871185-0 ZİNCİRLİKUYU B.D. 386 072 7492</p>	

Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

06 EYLÜL 2022
No: 16931

YAPI RUHSATI Building Licence												118496552											
1 Ruhsat Verilen Kurum: İSTANBUL ÇEVRE VE GEHRİLCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ												10 Ruhsatın onay tarihi: 10.08.2021		11 Ruhsat no: 2021/44		12 İk ruhsat tarihi: / /		13 İk ruhsat no: / /					
2 Ruhsat verilen yapının adresi: İSTANBUL İlçe: KADIKÖY												14 İmar planı onay tarihi: 12.05.2019		15 İmar durum bel. tarihi: 11.05.2020		16 İmar durum bel. no: 43579-2		17 Zemin etüdü onay tarihi: / /					
Mahalle/Mez. HASANPAŞA MAH. Mahalle tanımlı kodu: 4												18 Parçeleme plan onay tarihi: / /		19 Parsel kullanma amacı: TOPLU TAŞIM GARA SAHAŞI PROJESİ ALANI (T1000PA)		20 Parsel alan(m ²): 12610.83		21 Parsel alan(m ²): / /					
Cadd/Sokak/Bulvar/Meydan tanımlı kodu: 40												22 Tapu tesvi belgesi verim kurum: / /		23 Tapu tesvi belgesi tarihi: / /		24 Tapu tesvi belgesi no: / /		25 Tapu tesvi belgesi no: / /					
Site adı: / /												26 CED raporu onay tarihi: / /		27 Planlanan inşaat başlangıç tarihi: / /		28 Planlanan inşaat bitişme tarihi: / /		29 Ruhsatın geçerlik tarihi: / /					
3 Pafta No: G22A1B1C2-82D1												4 Ada No: 3453		5 Parsel No: 1		6 Blok No: A62		7 Bağsız bölüm no: / /		8 Tapu Kimlik No: 98069424			
9 Ruhsatın ventü amacı: <input checked="" type="checkbox"/> 1 Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10 Restorasyon												11 Ölçünçleme: <input type="checkbox"/> 2 Yenileme <input type="checkbox"/> 11 Ölçünçleme		12 Kullanım değişikliği: <input type="checkbox"/> 3 Yeniden <input type="checkbox"/> 12 Kullanım değişikliği		13 Foseptik: <input type="checkbox"/> 4 Ek bina <input type="checkbox"/> 13 Foseptik		14 Mekansal tesviye: <input type="checkbox"/> 5 Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 14 Mekansal tesviye		15 Elektrik tesisatı: <input type="checkbox"/> 6 İlave <input type="checkbox"/> 15 Elektrik tesisatı		16 İsmat duvarı: <input type="checkbox"/> 7 Geçici <input type="checkbox"/> 16 İsmat duvarı	
17 İsmat duvarı: <input type="checkbox"/> 8 Tadilat <input type="checkbox"/> 17 İsmat duvarı												18 Balçık duvarı: <input type="checkbox"/> 9 Dolgu <input type="checkbox"/> 18 Balçık duvarı		19 Parçeleme plan onay tarihi: / /		20 Parsel kullanma amacı: TOPLU TAŞIM GARA SAHAŞI PROJESİ ALANI (T1000PA)		21 Tapu tesvi belgesi verim kurum: / /		22 Tapu tesvi belgesi tarihi: / /		23 Tapu tesvi belgesi no: / /	
24 CED raporu onay tarihi: / /												25 Planlanan inşaat başlangıç tarihi: / /		26 Planlanan inşaat bitişme tarihi: / /		27 Ruhsatın geçerlik tarihi: / /		28 Ruhsatın geçerlik tarihi: / /		29 Ruhsatın geçerlik tarihi: / /			
Yapı Sahibinin				Yapı Müteahhidinin				Şantiye Şefinin															
28 Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: DEVLET MEMURLARI İŞLETİMİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ				33 Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: SEFA ÖZCELİK, (FIRATCAN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 30064238314				43 Adı soyadı unvanı: EMRAH ÇELİK, İNŞAAT MÜHENDİSİ															
29 Bağı olduğu vergi dairesi adı: / /				34 Oda sicil no: / /				44 TC kimlik no: 25679469850															
30 Vergi kimlik no: / /				35 Bağlı olduğu vergi dairesi adı: USKUDAR VERGİ DAİRESİ				45 Oda sicil no: 92056															
31 Adres: RADİMPAŞA MAH. TREN GARI CAD. HASANPAŞA İSKELESİ BLOK NO: 10 İÇ KAPİ NO: 1 KADIKÖY / İSTANBUL				36 Vergi kimlik no: 3860727492				46 Sigorta sicil no: / /															
32 İmza: Necmettin ACAR Bölge Müdürü				37 Sigorta sicil no: / /				47 Sigorta tarihi: / /															
33 Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: / /				38 Sözleşme tarihi: / /				48 Sözleşme no: / /															
34 Oda sicil no: / /				39 Sözleşme no: / /				49 Adres: ATATÜRK MAH. VEDAT GÜNYOL CAD. YAKUĞ BLOK NO: 44 İÇ KAPİ NO: 15 ATASEHİR / İSTANBUL															
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler												Yapı İle İlgili Özellikler											
51 Kullanma amacına göre yapılan bağsız bölümler ile ortak alanlar: 1220 - Ofis ve İşyeri				52 Bağsız bölüm sayıları: 9				53 Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m ²): 2529.88				54 Toplam yapı alanı (m ²): 882.55											
55 Binzer yapı sayısı: 5				56 Yapıda bağsız bölüm sayısı: 9				57 Yapıda konut birim(daire) sayısı: 1443.88				58 Yapı inşaat alanı(m ²): 3212.41											
60 Toplam yapı sayısı: 6				61 Toplam bağsız bölüm sayısı: 6				62 Toplam konut birim(daire) sayısı: 1443.88				63 Toplam inşaat alanı(m ²): 3212.41											
65 Yapının yıl kaba kat sayısı: 2				66 Yapının yıl kaba kat sayısı: 2				67 Yapının toplam kat sayısı: 2				68 İlave kat sayısı: / /											
69 Yapının yıl kaba kat yüksekliği(m): / /				70 Yapının yıl kaba kat yüksekliği(m): / /				71 Yapının toplam yüksekliği(m): / /				72 İlave kat yüksekliği(m): / /											
73 Yapının sathi alan: / /				74 Yapının grubu: B				75 Grup no: / /				76 1 m ² maliyeti (TL): 1450											
77 Yapının maliyeti (TL): 4657994.5				78 Yapının arsa değeri (TL): / /				79 Arsa sahibi yapının maliyeti (TL): 4657994.5				80 Form düzenlenirken maliyeti (TL): 4657994.5											
Yapının Teknik Özellikleri																							
81 İnşaat Sistemi: <input type="checkbox"/> 1 Merkezi dışmal katlar <input type="checkbox"/> 2 İlişkili katlar <input type="checkbox"/> 3 Kat katları <input type="checkbox"/> 4 Soba				87 Tesisatlar: <input type="checkbox"/> 1 Arıtma <input type="checkbox"/> 2 Bez stajyonu <input type="checkbox"/> 3 Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4 Elektrik <input type="checkbox"/> 5 Haberleşme <input type="checkbox"/> 6 Pnö. su <input type="checkbox"/> 7 Temiz su <input type="checkbox"/> 8 Hidrofor <input type="checkbox"/> 9 Jeneratör <input type="checkbox"/> 10 Paratoner <input type="checkbox"/> 11 Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12				88 Ortak Kullanım Alanları: <input type="checkbox"/> 1 Asansör <input type="checkbox"/> 2 Bekçi kulübesi <input checked="" type="checkbox"/> 3 Açık otopark <input type="checkbox"/> 4 Kapalı otopark <input type="checkbox"/> 5 Kapalı daire <input type="checkbox"/> 6 Körmerlik <input type="checkbox"/> 7 Ortak depo <input type="checkbox"/> 8 Sığınak <input type="checkbox"/> 9 Su deposu <input type="checkbox"/> 10 Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11 Yüzme havuzu <input type="checkbox"/> 12				89 Yapının Tıppıcı Sistemi: <input type="checkbox"/> 1.1 Betonarme <input type="checkbox"/> 1.2 Ahşap <input type="checkbox"/> 1.3 Çelik <input type="checkbox"/> 2 Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> 3 Prefabrik <input type="checkbox"/> 4 Yarı prefabrik <input checked="" type="checkbox"/> 5 Karma <input type="checkbox"/> 1.1.1 Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 1.1.2 Perdeli sistem <input type="checkbox"/> 1.1.3 Çerçeve+Perdeli sistem											
82 İnşaat Amacı Kullanılan Yakıt Cinsi: <input type="checkbox"/> 1 Kab. yakıt <input type="checkbox"/> 2 Fuel-oil <input checked="" type="checkbox"/> 3 Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4 LPG <input checked="" type="checkbox"/> 5 Elektrik <input type="checkbox"/> 6 Güneş <input type="checkbox"/> 7 Termal <input type="checkbox"/> 8 Rüzgar <input type="checkbox"/> 9				83 İçme Su Temin Şekli: <input type="checkbox"/> 1 Termal su <input type="checkbox"/> 2 Şebeke <input type="checkbox"/> 3 Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4 Kumbi <input checked="" type="checkbox"/> 5 Mıgırak <input type="checkbox"/> 6				84 Sıcak Su Yakıt Cinsi: <input type="checkbox"/> 1 Doğalgaz <input type="checkbox"/> 2 LPG <input type="checkbox"/> 3 Fuel-oil <input type="checkbox"/> 4 Elektrik <input type="checkbox"/> 5 Kab. Yakıt <input type="checkbox"/> 6 Termal <input type="checkbox"/> 7				90 Duvar Dolgu Malzemesi Cinsi: <input type="checkbox"/> 1 Biriktir <input type="checkbox"/> 2 Tuğla <input type="checkbox"/> 3 Taş <input type="checkbox"/> 4 Ahşap <input type="checkbox"/> 5 Kiremit <input type="checkbox"/> 6 Gazbeton <input type="checkbox"/> 7 Beton blok <input type="checkbox"/> 8 Half panel <input checked="" type="checkbox"/> 9 Çelik Konstrüksiyon Metal Kaplama, Alü. Panel <input type="checkbox"/> 10											
85 İçme Suyu: <input type="checkbox"/> 1 Şehir suyu <input type="checkbox"/> 2 Kuyu suyu <input type="checkbox"/> 3 Pınar suyu <input type="checkbox"/> 4 Taşma suyu <input type="checkbox"/> 5				86 Alan No: / /				91 Döşeme: <input checked="" type="checkbox"/> 1 Plak Kiriş <input type="checkbox"/> 2 Mantar döşeme <input type="checkbox"/> 3 Asma tavan <input type="checkbox"/> 4 Ahşap <input type="checkbox"/> 5 Hazır yapı elemanı <input type="checkbox"/> 6															
Yapı Projeleri																							
93 Onay tarihi: 13.10.2020				94 Adı soyadı: RAHİME ÖZGÜN SÜMBÜL				95 TC kimlik no: 15203500078				96 Oda sicil no: 95291											
97 Adresi: ALTUNZADE MAH. ÇEREN SK. NO: 7 İÇ KAPİ NO: 8 USKUDAR / İSTANBUL				98 İmza: / /				99 İmza: / /				100 İmza: / /											
<p style="text-align: center;">FIRATCAN İNŞAAT TURİZM VE TİC. A.Ş. Esenrepa Mah. Büyükdere Cad. No:201 D:151 Sisli/İSTANBUL Tic. Sic. No: 817486-0 ZİNCİRLİKÜYÜ Y.B. 4657994.5</p>																							

No: 16931


Yapı Denetimi					
99 Adı soyadı	100 TC kimlik no	101 Oda sicil no/Denetim belge no	102 Adres	103 İmza	
FENNİ MESULÜN	BAKİ BURAK AÇIL	2810633324		MUHİRNE HATUN MAH. HİSAR ÇEŞMESİ SK. NO: 20 FATİH / İSTANBUL	
	OSMAN KARATAŞ	3232894162		ATATÜRK MAH. VEDAT GÜMYOL CAD. YAKUT 10 BLOK NO: 44J İÇ KAFI NO: 15 ATAŞEHİR / İSTANBUL	
	UZDET İLTERİŞ YOKSEL	19420874916		MERDİVENKÖY MAH. GURAYDIN SK. DAMLA APİT BLOK NO: 4 İÇ KAFI NO: 13 KADIKÖY / İSTANBUL	
	CİNAR KOLEMEN	78963026126		ŞİHTİPAŞA MAH. KAVUKLU HANCI SK. TCCO KULETOPRAK LOMAN BLOK NO: 2 İÇ KAFI NO: 1 KADIKÖY / İSTANBUL	
Yapı Denetim Kuruluşu					
104 Kuruluşun adı	105 Yetkilinin adı soyadı, TC kimlik no	106 Vergi kimlik no	108 Adres	109 İmza	
Ruhsat ile İlgili Muhtelif Gelirler					
110 Gelir Mahiyeti	111 Makbuz Tarihi	112 Makbuz No	113 Tutarı (TL)	Toprak Bilgileri	
1. Yol-kanal harcı				114 Dolgu Miktarı(m ³)	115 Karı Miktarı(m ³)
2. Bina inşaat harcı				116 Kullanılmayan katın miktarı(m ²)	
3. Otopark bedeli				117 Kullanılmayan katın ölçüleceği yer	
4. Ceza					
5. Diğerleri 1					
6. Diğerleri 2					
7. Toplam					
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemler tamamlanmış olup, yapı müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesullerin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının taahhütnameleri alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Taahhütnamelerde yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhüt niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belgelenmiş veya TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaatı başlanıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR . Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, karunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.					
118 Düzenleyen teknik sorumlunun adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih	119 Kontrol edenin adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih	120 Onaylayanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih, mühür	121 Onay kodu		
PIRIL ÖZEL YAPI BELGE GÖREVLİSİ 4029783014 1.02.2021	YALÇIN TURKOĞLU MAR VE PLANLAMA ŞUBESİ MD V. 3055100678 3.02.2021	REFİK GÜNDOĞAR İL MÜDÜR YANILMCTSİ 255844208 3.02.2021	58421280		
Başlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler					
122 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	123 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	124 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	125 İnşaatı başlama tarihi		
Vize Kontrolü					
126 Vize adı	127 Kontrol tarihi	128 Fenni Mesulünün adı, soyadı, imzası	129 Teknik elemanın adı soyadı, imzası	130 Kontrol edenin adı soyadı, imzası	
1. Tezahür	/ / 20				
2. Zemin aplikasyon	/ / 20				
3. Temel	/ / 20				
4. Beden	/ / 20				
5. Saksıman	/ / 20				
6. Kat	/ / 20				
7. Çatı	/ / 20				
8. Du yapılmı	/ / 20				
9. İle yapılmı	/ / 20				
10. Kanalesasyon / Pasajlık	/ / 20				
11. Mekanik tesisat	/ / 20				
12. Elektrik / İletim tesisatı	/ / 20				
131. Diğer Hususlar					
CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAME SİBNİ 07 MADDESİ HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA VE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 26. MADDESİNE İSTİNADEN DÜZENLENMİŞTİR. İSTANBUL V. HÜMARA İ KÜLTÜR YARLIKARNI KORUMA BÖLGE KURULUNUN 30102026 TARİH 7784 SAYILI KARARI					

Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

06 EYLÜL 2022
No: 16931

YAPI RUHSATI										Bankod / Kartkod:	
Building Licence										104523311	
1 Ruhsat Veren Kurum: İSTANBUL ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ		9 Ruhsatın veriliş amacı:		10 Ruhsatın emyal tarihi:		11 Ruhsat no:		12 İK ruhsat tarihi:		13 İK ruhsat no:	
2 Ruhsat verilen yapının adresi:		1 Yeni yapı:		10.10.2021		2021/45					
İ: İSTANBUL İlçe: KADIKÖY		2 Yenileme:		14 İmar planı onay tarihi:		15 İmar durum bel. tarihi:		16 İmar durum bel. no:		17 Zemin etüdü onay tarihi:	
Köy:		3 Yeniden:		13.05.2019		11.05.2020		43079-2			
Mahalle/Mevki: HASANPAŞA MAH. Mahalle tahkim kodu: 4		4 Ek bina:		15 Parselasyon plan onay tarihi:		19 Parsel kullanım amacı:		20 Parsel alan(m ²):		21 Tapu tesisi belge no:	
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köy adı: KURBAĞALIDERE		5 Kat İavesi:		13.05.2019		TOPLU TAÇIM GAR SAHAŞI PROJE ALANI (TODGPA)		12910,83		22 Tapu tesisi belge tarihi:	
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tahkim kodu: 49		6 İave:		15 Elektrik tesisatı:		21 Tapu tesisi belge veriliş kurumu:		23 Tapu tesisi belge no:			
Site adı:		7 Geçir:		16 İmar değeri:		24 CED raporu onay tarihi:		25 Planlanan inşaat başlama tarihi:		26 Planlanan inşaat bitme tarihi:	
3 Pafta No:		8 Tadilat:		17 İhtimal durum:		11.05.2020					
4 Ada No:		9 Diğer:		18 Bahçe durumu:							
5 Parsel No:		6 Blok No:		7 Bağımız bölüm no:		8 Yapı Kimlik No:		408944116			
Yapı Sahibinin			Yapı Mühahhidinin				Şantiye Şefinin				
28 Adı soyadı, ünvanı: TC kimlik no: DEFA OZCELİK (YIRATCAN İNŞAAT TURİZM VE TİCARİET ANOHİM ŞİRKETİ), 30004238314			33 Adı soyadı, ünvanı: TC kimlik no: DEFA OZCELİK (YIRATCAN İNŞAAT TURİZM VE TİCARİET ANOHİM ŞİRKETİ), 30004238314				42 Adı soyadı, ünvanı: EMRAH ÇELİK, İNŞAAT MÜHENDİSİ				
29 Bağı olduğu vergi dairesi adı:			34 Oda sicil no:				44 TC kimlik no: 35679489859				
30 Vergi kimlik no:			35 Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ				45 Oda sicil no: 50256				
31 Adres: RASİMPAŞA MAH. TREN GARİNDEN HAYDARPAŞA İSKELERİ BLOK NO: 177A İÇ KAPİ NO: 1 KAT NO: 101			32 İmza: Necmettin AĞAR Bölge Müdürü				36 Vergi kimlik no: 3860727402				
37 Sigorta sicil no:			38 Bölgeleme tarihi:				40 Yapı mütehahhidin yetki belge no: 8034221806537112				
39 Bölgeleme no:			41 Sicile esas adres: BURHANİYE MAH. TUNUSLU MAHMUTPAŞA CAD. ŞEHİRCİZAN KÖYÜ BLOK NO: 209 İÇ KAPİ NO: 1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL				42 İmza: [İmza]				
32 İmza: [İmza]			43 Bölgeleme tarihi:				46 Sigorta sicil no:				
33 İmza: [İmza]			44 Bölgeleme tarihi:				47 Bölgeleme tarihi:				
34 İmza: [İmza]			45 Bölgeleme tarihi:				48 Satış tarihi:				
35 İmza: [İmza]			46 Bölgeleme tarihi:				49 Adres: ATATÜRK MAH. VEDAT ÖZNYOL CAD. YAKUTLU BLOK NO: 44 İÇ KAPİ NO: 15 ATASEHİR / İSTANBUL				
36 İmza: [İmza]			47 Bölgeleme tarihi:				50 İmza: [İmza]				
37 İmza: [İmza]			48 Bölgeleme tarihi:				51 İmza: [İmza]				
38 İmza: [İmza]			49 Bölgeleme tarihi:				52 İmza: [İmza]				
39 İmza: [İmza]			50 Bölgeleme tarihi:				53 İmza: [İmza]				
40 İmza: [İmza]			51 Bölgeleme tarihi:				54 İmza: [İmza]				
41 İmza: [İmza]			52 Bölgeleme tarihi:				55 İmza: [İmza]				
42 İmza: [İmza]			53 Bölgeleme tarihi:				56 İmza: [İmza]				
43 İmza: [İmza]			54 Bölgeleme tarihi:				57 İmza: [İmza]				
44 İmza: [İmza]			55 Bölgeleme tarihi:				58 İmza: [İmza]				
45 İmza: [İmza]			56 Bölgeleme tarihi:				59 İmza: [İmza]				
46 İmza: [İmza]			57 Bölgeleme tarihi:				60 İmza: [İmza]				
47 İmza: [İmza]			58 Bölgeleme tarihi:				61 İmza: [İmza]				
48 İmza: [İmza]			59 Bölgeleme tarihi:				62 İmza: [İmza]				
49 İmza: [İmza]			60 Bölgeleme tarihi:				63 İmza: [İmza]				
50 İmza: [İmza]			61 Bölgeleme tarihi:				64 İmza: [İmza]				
51 İmza: [İmza]			62 Bölgeleme tarihi:				65 İmza: [İmza]				
52 İmza: [İmza]			63 Bölgeleme tarihi:				66 İmza: [İmza]				
53 İmza: [İmza]			64 Bölgeleme tarihi:				67 İmza: [İmza]				
54 İmza: [İmza]			65 Bölgeleme tarihi:				68 İmza: [İmza]				
55 İmza: [İmza]			66 Bölgeleme tarihi:				69 İmza: [İmza]				
56 İmza: [İmza]			67 Bölgeleme tarihi:				70 İmza: [İmza]				
57 İmza: [İmza]			68 Bölgeleme tarihi:				71 İmza: [İmza]				
58 İmza: [İmza]			69 Bölgeleme tarihi:				72 İmza: [İmza]				
59 İmza: [İmza]			70 Bölgeleme tarihi:				73 İmza: [İmza]				
60 İmza: [İmza]			71 Bölgeleme tarihi:				74 İmza: [İmza]				
61 İmza: [İmza]			72 Bölgeleme tarihi:				75 İmza: [İmza]				
62 İmza: [İmza]			73 Bölgeleme tarihi:				76 İmza: [İmza]				
63 İmza: [İmza]			74 Bölgeleme tarihi:				77 İmza: [İmza]				
64 İmza: [İmza]			75 Bölgeleme tarihi:				78 İmza: [İmza]				
65 İmza: [İmza]			76 Bölgeleme tarihi:				79 İmza: [İmza]				
66 İmza: [İmza]			77 Bölgeleme tarihi:				80 İmza: [İmza]				
67 İmza: [İmza]			78 Bölgeleme tarihi:				81 İmza: [İmza]				
68 İmza: [İmza]			79 Bölgeleme tarihi:				82 İmza: [İmza]				
69 İmza: [İmza]			80 Bölgeleme tarihi:				83 İmza: [İmza]				
70 İmza: [İmza]			81 Bölgeleme tarihi:				84 İmza: [İmza]				
71 İmza: [İmza]			82 Bölgeleme tarihi:				85 İmza: [İmza]				
72 İmza: [İmza]			83 Bölgeleme tarihi:				86 İmza: [İmza]				
73 İmza: [İmza]			84 Bölgeleme tarihi:				87 İmza: [İmza]				
74 İmza: [İmza]			85 Bölgeleme tarihi:				88 İmza: [İmza]				
75 İmza: [İmza]			86 Bölgeleme tarihi:				89 İmza: [İmza]				
76 İmza: [İmza]			87 Bölgeleme tarihi:				90 İmza: [İmza]				
77 İmza: [İmza]			88 Bölgeleme tarihi:				91 İmza: [İmza]				
78 İmza: [İmza]			89 Bölgeleme tarihi:				92 İmza: [İmza]				
79 İmza: [İmza]			90 Bölgeleme tarihi:				93 İmza: [İmza]				
80 İmza: [İmza]			91 Bölgeleme tarihi:				94 İmza: [İmza]				
81 İmza: [İmza]			92 Bölgeleme tarihi:				95 İmza: [İmza]				
82 İmza: [İmza]			93 Bölgeleme tarihi:				96 İmza: [İmza]				
83 İmza: [İmza]			94 Bölgeleme tarihi:				97 İmza: [İmza]				
84 İmza: [İmza]			95 Bölgeleme tarihi:				98 İmza: [İmza]				
85 İmza: [İmza]			96 Bölgeleme tarihi:				99 İmza: [İmza]				
86 İmza: [İmza]			97 Bölgeleme tarihi:				100 İmza: [İmza]				
87 İmza: [İmza]			98 Bölgeleme tarihi:				101 İmza: [İmza]				
88 İmza: [İmza]			99 Bölgeleme tarihi:				102 İmza: [İmza]				
89 İmza: [İmza]			100 Bölgeleme tarihi:				103 İmza: [İmza]				
90 İmza: [İmza]			101 Bölgeleme tarihi:				104 İmza: [İmza]				
91 İmza: [İmza]			102 Bölgeleme tarihi:				105 İmza: [İmza]				
92 İmza: [İmza]			103 Bölgeleme tarihi:				106 İmza: [İmza]				
93 İmza: [İmza]			104 Bölgeleme tarihi:				107 İmza: [İmza]				
94 İmza: [İmza]			105 Bölgeleme tarihi:				108 İmza: [İmza]				
95 İmza: [İmza]			106 Bölgeleme tarihi:				109 İmza: [İmza]				
96 İmza: [İmza]			107 Bölgeleme tarihi:				110 İmza: [İmza]				
97 İmza: [İmza]			108 Bölgeleme tarihi:				111 İmza: [İmza]				
98 İmza: [İmza]			109 Bölgeleme tarihi:				112 İmza: [İmza]				
99 İmza: [İmza]			110 Bölgeleme tarihi:				113 İmza: [İmza]				
100 İmza: [İmza]			111 Bölgeleme tarihi:				114 İmza: [İmza]				
101 İmza: [İmza]			112 Bölgeleme tarihi:				115 İmza: [İmza]				
102 İmza: [İmza]			113 Bölgeleme tarihi:				116 İmza: [İmza]				
103 İmza: [İmza]			114 Bölgeleme tarihi:				117 İmza: [İmza]				
104 İmza: [İmza]			115 Bölgeleme tarihi:				118 İmza: [İmza]				
105 İmza: [İmza]			116 Bölgeleme tarihi:				119 İmza: [İmza]				
106 İmza: [İmza]			117 Bölgeleme tarihi:				120 İmza: [İmza]				
107 İmza: [İmza]			118 Bölgeleme tarihi:				121 İmza: [İmza]				
108 İmza: [İmza]			119 Bölgeleme tarihi:				122 İmza: [İmza]				
109 İmza: [İmza]			120 Bölgeleme tarihi:				123 İmza: [İmza]				
110 İmza: [İmza]			121 Bölgeleme tarihi:				124 İmza: [İmza]				
111 İmza: [İmza]			122 Bölgeleme tarihi:				125 İmza: [İmza]				
112 İmza: [İmza]			123 Bölgeleme tarihi:				126 İmza: [İmza]				
113 İmza: [İmza]			124 Bölgeleme tarihi:				127 İmza: [İmza]				
114 İmza: [İmza]			125 Bölgeleme tarihi:				128 İmza: [İmza]				
115 İmza: [İmza]			126 Bölgeleme tarihi:				129 İmza: [İmza]				
116 İmza: [İmza]			127 Bölgeleme tarihi:				130 İmza: [İmza]				
117 İmza: [İmza]			128 Bölgeleme tarihi:				131 İmza: [İmza]				
118 İmza: [İmza]			129 Bölgeleme tarihi:				132 İmza: [İmza]				
119 İmza: [İmza]			130 Bölgeleme tarihi:				133 İmza: [İmza]				
120 İmza: [İmza]			131 Bölgeleme tarihi:				134 İmza: [İmza]				
121 İmza: [İmza]			132 Bölgeleme tarihi:				135 İmza: [İmza]				
122 İmza: [İmza]			133 Bölgeleme tarihi:				136 İmza: [İmza]				
123 İmza: [İmza]			134 Bölgeleme tarihi:				137 İmza: [İmza]				
124 İmza: [İmza]			135 Bölgeleme tarihi:				138 İmza: [İmza]				
125 İmza: [İmza]			136 Bölgeleme tarihi:				139 İmza: [İmza]				
126 İmza: [İmza]			137 Bölgeleme tarihi:				140 İmza: [İmza]				
127 İmza: [İmza]			138 Bölgeleme tarihi:				141 İmza: [İmza]				
128 İmza: [İmza]			139 Bölgeleme tarihi:				142 İmza: [İmza]				
129 İmza: [İmza]			140 Bölgeleme tarihi:				143 İmza: [İmza]				
130 İmza: [İmza]			141 Bölgeleme tarihi:				144 İmza: [İmza]				
131 İmza: [İmza]			142 Bölgeleme tarihi:				145 İmza: [İmza]				
132 İmza: [İmza]			143 Bölgeleme tarihi:				146 İmza: [İmza]				
133 İmza: [İmza]			144 Bölgeleme tarihi:				147 İmza: [İmza]				
134 İmza: [İmza]			145 Bölgeleme tarihi:				148 İmza: [İmza]				
135 İmza: [İmza]			146 Bölgeleme tarihi:				149 İmza: [İmza]				
136 İmza: [İmza]			147 Bölgeleme tarihi:				150 İmza: [İmza]				
137 İmza: [İmza]			148 Bölgeleme tarihi:				151 İmza: [İmza]				
138 İmza: [İmza]			149 Bölgeleme tarihi:				152 İmza: [İmza]				
139 İmza: [İmza]			150 Bölgeleme tarihi:				153 İmza: [İmza]				
140 İmza: [İmza]			151 Bölgeleme tarihi:				154 İmza: [İmza]				
141 İmza: [İmza]			152 Bölgeleme tarihi:				155 İmza: [İmza]				
142 İmza: [İmza]			153 Bölgeleme tarihi:				156 İmza: [İmza]				
143 İmza: [İmza]			154 Bölgeleme tarihi:				157 İmza: [İmza]				
144 İmza: [İmza]			155 Bölgeleme tarihi:				158 İmza: [İmza]				
145 İmza: [İmza]			156 Bölgeleme tarihi:				159 İmza: [İmza]				
146 İmza: [İmza]			157 Bölgeleme tarihi:				160 İmza: [İmza]				
147 İmza: [İmza]			158 Bölgeleme tarihi:				161 İmza: [İmza]				
148 İmza: [İmza]			159 Bölgeleme tarihi:				162 İmza: [İmza]				
149 İmza: [İmza]			160 Bölgeleme tarihi:				163 İmza: [İmza]				
150 İmza: [İmza]			161 Bölgeleme tarihi:				164 İmza: [İmza]				
151 İmza: [İmza]			162 Bölgeleme tarihi:				165 İmza: [İmza]				
152 İmza: [İmza]			163 Bölgeleme tarihi:				166 İmza: [İmza]				
153 İmza: [İmza]			164 Bölgeleme tarihi:				167 İmza: [İmza]				
154 İmza: [İmza]			165 Bölgeleme tarihi:				168 İmza: [İmza]				
155 İmza: [İmza]			166 Bölgeleme tarihi:				169 İmza: [İmza]				
156 İmza: [İmza]			167 Bölgeleme tarihi:				170 İmza: [İmza]				
157 İmza: [İmza]			168 Bölgeleme tarihi:				171 İmza: [İmza]				
158 İmza: [İmza]			169 Bölgeleme tarihi:				172 İmza: [İmza]				
159 İmza: [İmza]			170 Bölgeleme tarihi:				173 İmza: [İmza]				
160 İmza: [İmza]			171 Bölgeleme tarihi:				174 İmza: [İmza]				
161 İmza: [İmza]			172 Bölgeleme tarihi:				175 İmza: [İmza]				
162 İmza: [İmza]			173 Bölgeleme tarihi:				176 İmza: [İmza]				
163 İmza: [İmza]			174 Bölgeleme tarihi:				177 İmza: [İmza]				
164 İmza: [İmza]			175 Bölgeleme tarihi:				178 İmza: [İmza]				
165 İmza: [İmza]			176 Bölgeleme tarihi:				179 İmza: [İmza]				
166 İmza: [İmza]			177 Bölgeleme tarihi:				180 İmza: [İmza]				
167 İmza: [İmza]			178 Bölgeleme tarihi:				181 İmza: [İmza]				
168 İmza: [İmza]			179 Bölgeleme tarihi:				182 İmza: [İmza]				
169 İmza: [İmza]			180 Bölgeleme tarihi:				183 İmza: [İmza]				
170 İmza: [İmza]			181 Bölgeleme tarihi:				184 İmza: [İmza]				
171 İmza: [İmza]			182 Bölgeleme tarihi:				185 İmza: [İmza]				
172 İmza: [İmza]			183 Bölgeleme tarihi:				186 İmza: [İmza]				
173 İmza: [İmza]			184 Bölgeleme tarihi:				187 İmza: [İmza]				
174 İmza: [İmza]			185 Bölgeleme tarihi:				188 İmza: [İmza]				
175 İmza: [İmza]			186 Bölgeleme tarihi:				189 İmza: [İmza]				
176 İmza: [İmza]			187 Bölgeleme tarihi:				190 İmza: [İmza]				
177 İmza: [İmza]			188 Bölgeleme tarihi:				191 İmza: [İmza]				
178 İmza: [İmza]			189 Bölgeleme tarihi:				192 İmza: [İmza]				
179 İmza: [İmza]			190 Bölgeleme tarihi:				193 İmza: [İmza]				
180 İmza: [İmza]			191 Bölgeleme tarihi:				194 İmza: [İmza]				
181 İmza: [İmza]			192 Bölgeleme tarihi:				195 İmza: [İmza]				
182 İmza: [İmza]			193 Bölgeleme tarihi:				196 İmza: [İmza]				
183 İmza: [İmza]			194 Bölgeleme tarihi:				197 İmza: [İmza]				
184 İmza: [İmza]			195 Bölgeleme tarihi:				198 İmza: [İmza]				
185 İmza: [İmza]			196 Bölgeleme tarihi:				199 İmza: [İmza]				
186 İmza: [İmza]			197 Bölgeleme tarihi:				200 İmza: [İmza]				
187 İmza: [İmza]			198 Bölgeleme tarihi:				201 İmza: [İmza]				
188 İmza: [İmza]			199 Bölgeleme tarihi:				202 İmza: [İmza]				
189 İmza: [İmza]			200 Bölgeleme tarihi:				203 İmza: [İmza]				
190 İmza: [İmza]			201 Bölgeleme tarihi:				204 İmza: [İmza]				
191 İmza: [İmza]			202 Bölgeleme tarihi:				205 İmza: [İmza]				
192 İmza: [İmza]			203 Bölgeleme tarihi:				206 İmza: [İmza]				
193 İmza: [İmza]			204 Bölgeleme tarihi:				207 İmza: [İmza]				
194 İmza: [İmza]			205 Bölgeleme tarihi:				208 İmza: [İmza]				
195 İmza: [İmza]			206 Bölgeleme tarihi:				209 İmza: [İmza]				
196 İmza: [İmza]			207 Bölgeleme tarihi:				210 İmza: [İmza]				
197 İmza: [İmza]											

No: 16931

Yapı Denetimi					
100 Adı soyadı	100 TC kimlik no	101 Oda sicil no/Conedyo belge no	102 Adresi	103 İmza	
Mimar	BAKİ BURAK ACIL	2810933324	MUHİNE HATUN MAH. HİSAR ÇEŞMESİ SK. NO: 20 FATİH / İSTANBUL		
Statik	OSMAN KARATAŞ	3232994162	ATATÜRK MAH. VEDAT GÜNYÖL CAD. YAKUT 19 BLOK NO: 44J K. KAPİ NO: 15 ATAŞEHİR / İSTANBUL		
Elektrik	İZZET İLTERİŞ YÜKSEL	19420874216	MERDÜVENÖY MAH. GÜNEYDİN SK. DAMLA APT BLOK NO: 4 İÇ KAPİ NO: 13 KADIKÖY / İSTANBUL		
Mekanik tesisat	ONUR KOLEMEN	7096306126	ZUHTUPAŞA MAH. KAVAKLI HAMDI SK. TCCD KIZILTOPRAK LOMMAN BLOK NO: 2 Ç. KAPİ NO: 1 KADIKÖY / İSTANBUL		
FENNİ MES'ULÜN					

Yapı Denetim Kuruluşu					
104 Kuruluşun adı	105 Yetkilinin adı, soyadı, TC kimlik no	106 Vergi kimlik no	108 Adres	109 İmza	
		107 İzin belge no ve sınıfı			

Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gelirler				Toprak Bilgileri	
110 Gelim Mahiyeti	111 Makbuz Tarihi	112 Makbuz No	113 Tutar (TL)	114 Doğru Metersi(m ²)	115 Kiriç miktarı(m ³)
1. Yol-kanal harcı					
2. Bina inşaatı harcı				116 Kullanimayan kazı miktarı(m ³)	
3. Otopark bedeli				117 Kullanimayan kazının dışındaki yer	
4. Ceza					
5. Diğerleri 1					
6. Diğerleri 2					
7. Toplam					

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesullerin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının taahhütnameleri alınarak **YAPI RUHSATI** verilmiştir. Taahhütnamelerde yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhüt niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belirlenmiş veya **TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI** ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaatla başlanıp, bitilmesi **ZORUNLUDUR**. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.

118 Düzenleyen teknik elemanın adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih PRL ÖZEL YAPI BELGE GÖREVLİSİ 4020733504 3.02.2021	119 Kontrol edenin adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih YALÇIN TÜRKÖZÜLÜ İMAR VE PLANLAMA ŞUBE MD.V. 30531004788 3.02.2021	120 Onaylayanın adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih, mühür REFİK GÜNDOĞAR İL MÜDÜR YARDIMCISI 2209845296 3.02.2021	121 Onay kodu 30227441
--	--	---	---------------------------

Başlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler			
122 Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	123 Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	124 Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	125 İnşaat başlama tarihi
			7 / 20

Vize Kontrolü				
126 Vize adı	127 Kontrol tarihi	128 Fenni Mes'ulün adı, soyadı, imzası	129 Teknik elemanın adı, soyadı, imzası	130 Kontrol edenin adı, soyadı, imzası
1. Toprak	7 / 20			
2. Zemin sıkıştırma	7 / 20			
3. Temel	7 / 20			
4. Bodrum	7 / 20			
5. Sübassman	7 / 20			
6. Kat	7 / 20			
7. Çatı	7 / 20			
8. Du yapılmı	7 / 20			
9. İsv yapılmı	7 / 20			
10. Kanalizasyon / Fesepçik	7 / 20			
11. Mekanik tesisat	7 / 20			
12. Elektrik / hatları tesisatı	7 / 20			

131. Diğer Hususlar
<p>3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 67. MADDESİ HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA VE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 26. MADDESİNE İSTİNADEN DÜZENLENMİŞTİR. STANBUL VALİLİĞİNİN KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNUN 2010/2020 TARİH 7764 SAYILI KARARI.</p> <p>İmza: </p> <p>İmza: </p> <p>İmza: </p> <p>İmza: </p> <p>İmza: </p> <p>İmza: </p>

No: 16931

Yapı Denetimi					
100 Adı	101 TC kimlik no	102 Öbe ve/veya inşaat belgesi no	103 Adresi	104 İmza	
Mimar	BAKİ BURAK AÇIL	2810333324	MUHŞİNE HATUN MAH HİSAR ÇEŞMESİ SK. NO: 20 FATH / İSTANBUL		
Statik	OSMAN KARATAŞ	3232994162	ATATÜRK MAH. VEDAT GÜNYOL CAD. YAKUT 19 BLDK NO: 44/1 Ç. KAPİ NO: 15 ATAŞEHİR / İSTANBUL		
Elektrik	İZZET İLTERİŞ YÜKSEL	1942087436	MERCÜVENKÖY MAH. GÜNEVİN SK. DAMLA APT BLDK NO: 4/1 Ç. KAPİ NO: 13 KADIKÖY / İSTANBUL		
Mekanik tesisat	CHUR KOLEMEN	7090302026	ZİHTÜPAŞA MAH. KAVUKLU HAMDI SK. T.C.D. KIZILTOPRAK LÜKMAN BLDK NO: 2/1 Ç. KAPİ NO: 1 KADIKÖY / İSTANBUL		

Yapı Denetim Kuruluşu					
104 Kuruluş adı	105 Yetkilinin adı, soyadı, TC kimlik no	106 Vergi kimlik no	108 Adres	109 İmza	
		107 İzin belge no ve sınıfı			

Ruhsat ile İlgili Muhtelif Gelirler				Toprak Bilgileri	
110 Gelim Matiyeti	111 Malsuz Tutarı	112 Malsuz No	113 Tutarı (TL)	114 Değer Miktarı(m ²)	115 Kazan Miktarı(m ²)
1.Yol-kanal harcı					
2.Bina inşaat harcı					
3.Otopark bedeli					
4.Ceza					
5.Diğerleri 1					
6.Diğerleri 2					
7.Toplam					
				116 Kullanılmayan kazın miktarı(m ²)	
				117 Kullanılmayan kazın dikine(m)	

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesullerin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının taahhütnameleri alınarak **YAPI RUHSATI** verilmiştir. Taahhütnamelerde yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhüt niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belgelenmeli veya **TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI** ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaat başlanıp, bitirilmesi **ZORUNLUDUR**. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarihten itibaren bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsatı etkisiz ve geçersiz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.

118 Düzenleyen başkanının adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih PRLR ÖZEL YAPI BELGE GÖREVLİSİ 40287253014 3.02.2021	119 Kontrol edenin adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih YALÇIN TÜRKDOĞAN İMAR VE PLAKAMA ŞUBE MD V 39591008797 3.02.2021	120 Onaylayanın adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih, mührü REFİK GÜNDOĞAR İL MÜDÜR YARDIMCISI 22598443288 3.02.2021	121 Onay kodu 49352644
---	--	--	---------------------------

Başlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler			
122 Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	123 Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	124 Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	125 İnşaat başlama tarihi
			/ / 20

Vize Kontrolü				
126 Vize adı	127 Kontrol tarihi	128 Fenni Mesulün adı, soyadı, imzası	129 Teknik elemanın adı, soyadı, imzası	130 Kontrol edenin adı, soyadı, imzası
1. Temel	/ / 20			
2. Zemin uygulaması	/ / 20			
3. Temel	/ / 20			
4. Baskın	/ / 20			
5. Subesman	/ / 20			
6. Kat	/ / 20			
7. Çatı	/ / 20			
8. Su yalıtım	/ / 20			
9. İla yalıtım	/ / 20			
10. Kanalizasyon / Fesatçılık	/ / 20			
11. Mekanik tesisat	/ / 20			
12. Elektrik / İletişim tesisat	/ / 20			

131. Diğer Hususlar
 ÇSNH-İRBİBAŞKANLIĞI KARARNAMESİNİN 87. MADDESİ VE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 26. MADDESİNE İSTİNADEN DÜZENLENMİŞTİR. İSTANBUL V. NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNUN 2018/0228 TARİH 7704 SAYILI KARARI

FIRATCAN İNŞAAT YATIRIM VE TİC. A.Ş.
 Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
 No: 201 B-151 Sisli/İSTANBUL
 Tic. Sic. No: B171485
 ZİNCİRLİKUYU M.D. : 085 074 7492

06 EYLÜL 2022

No: 16931

YAPI RUHSATI Building Licence										Barkod / Kavelot 101289775	
1. Ruhsat veren kurum: İSTANBUL ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK B. MÜDÜRLÜĞÜ		3. Ruhsatın veriliş amacı:		10. Ruhsatın onay tarihi: 10.08.2024		11. Ruhsat no: 204147		12. İK ruhsat tarihi:		13. İK ruhsat no:	
2. Ruhsat veren yapının adresi:		4. Yarı yapı: <input type="checkbox"/> 1. Yarı yapı <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon		14. İmar planı onay tarihi: 13.05.2019		15. İmar durum bel. tarihi: 11.05.2020		16. İmar durum bel. no: 43679-2		17. Zemin etütü onay tarihi:	
İSTANBUL İlçe KADIKÖY		2. Yenileme <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 5. Kat ilavesi <input type="checkbox"/> 6. İlave <input type="checkbox"/> 7. Geçerli <input type="checkbox"/> 8. Tadilat <input type="checkbox"/> 9. Diğer <input type="checkbox"/>		11. Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13. Fosforik <input type="checkbox"/> 14. Mekânik tesisat <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 16. İklim değişikliği <input type="checkbox"/> 17. İhtisat duvarı <input type="checkbox"/> 18. Bahçe duvarı <input type="checkbox"/>		18. İmar planı onay tarihi:		19. Parselin kullanım amacı: TOPLU TAÇIM ÖAR SAHAĐI PROJE ALANI (TGGPA)		20. Parselin alanı(m ²): 12610.83	
Mahalle/Mezra: HASANPAŞA MAH. Mahalle tanımlama kodu: 4		Caddeler/Sokak/Bulvar/Meydan/Köyü adı: KURBAĞALDERE		21. Tapu tesvi belgesi veren kurum:		22. Tapu tesvi belgesi tarihi:		23. Tapu tesvi belgesi no:			
3. Parça No: 022A181C2-İS2D1		4. Ada No: 3453		5. Parsel No: 1		6. Blok No: ADS		7. Bağımsız bölüm no:		8. Yapı Kimlik No: 42266939	
9. Yapı Sahibinin Adı: DEVLET DEMİRYOLLARI İÇİTİMİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ		10. Yapı Mütahhidinin Adı: SEFA ÖZÇELİK, İYRATCAN İNŞAAT TURİZM VE TİCARİT ANONİM ŞİRHETİ, 36004238314		11. Şantiye Şefinin Adı: EMRAH ÇELİK, İNŞAAT MÜHENDİSİ		12. 29. Bağımsız bölüm vergi dairesi adı: OSKUDAR VERGİ DAİRESİ		13. 30. Vergi kimlik no: 3889727492		14. 40. Tapu mütahhidinin yetki belge no: 9034221866537112	
31. Adres: RASİMPAŞA MAH. TREN ÖARİ CAD. HAYDARPAŞA İSKİLESİ BLOK NO: 17/A İÇ KAPI NO: 1 KADIKÖY / İSTANBUL		32. Yıkılma		33. Sığirta sicil no:		34. Sığirta tarihi:		35. Sığirta no:		36. Sığirta tarihi:	
37. Sığirta tarihi:		38. Sığirta tarihi:		39. Sığirta tarihi:		40. Sığirta tarihi:		41. Sığirta tarihi:		42. Sığirta tarihi:	
41. Sığirta tarihi:		42. Sığirta tarihi:		43. Sığirta tarihi:		44. Sığirta tarihi:		45. Sığirta tarihi:		46. Sığirta tarihi:	
47. Sığirta tarihi:		48. Sığirta tarihi:		49. Sığirta tarihi:		50. Sığirta tarihi:		51. Sığirta tarihi:		52. Sığirta tarihi:	
53. Sığirta tarihi:		54. Sığirta tarihi:		55. Sığirta tarihi:		56. Sığirta tarihi:		57. Sığirta tarihi:		58. Sığirta tarihi:	
59. Sığirta tarihi:		60. Sığirta tarihi:		61. Sığirta tarihi:		62. Sığirta tarihi:		63. Sığirta tarihi:		64. Sığirta tarihi:	
65. Sığirta tarihi:		66. Sığirta tarihi:		67. Sığirta tarihi:		68. Sığirta tarihi:		69. Sığirta tarihi:		70. Sığirta tarihi:	
71. Sığirta tarihi:		72. Sığirta tarihi:		73. Sığirta tarihi:		74. Sığirta tarihi:		75. Sığirta tarihi:		76. Sığirta tarihi:	
77. Sığirta tarihi:		78. Sığirta tarihi:		79. Sığirta tarihi:		80. Sığirta tarihi:		81. Sığirta tarihi:		82. Sığirta tarihi:	
83. Sığirta tarihi:		84. Sığirta tarihi:		85. Sığirta tarihi:		86. Sığirta tarihi:		87. Sığirta tarihi:		88. Sığirta tarihi:	
89. Sığirta tarihi:		90. Sığirta tarihi:		91. Sığirta tarihi:		92. Sığirta tarihi:		93. Sığirta tarihi:		94. Sığirta tarihi:	
95. Sığirta tarihi:		96. Sığirta tarihi:		97. Sığirta tarihi:		98. Sığirta tarihi:		99. Sığirta tarihi:		100. Sığirta tarihi:	
101. Sığirta tarihi:		102. Sığirta tarihi:		103. Sığirta tarihi:		104. Sığirta tarihi:		105. Sığirta tarihi:		106. Sığirta tarihi:	
107. Sığirta tarihi:		108. Sığirta tarihi:		109. Sığirta tarihi:		110. Sığirta tarihi:		111. Sığirta tarihi:		112. Sığirta tarihi:	
113. Sığirta tarihi:		114. Sığirta tarihi:		115. Sığirta tarihi:		116. Sığirta tarihi:		117. Sığirta tarihi:		118. Sığirta tarihi:	
119. Sığirta tarihi:		120. Sığirta tarihi:		121. Sığirta tarihi:		122. Sığirta tarihi:		123. Sığirta tarihi:		124. Sığirta tarihi:	
125. Sığirta tarihi:		126. Sığirta tarihi:		127. Sığirta tarihi:		128. Sığirta tarihi:		129. Sığirta tarihi:		130. Sığirta tarihi:	
131. Sığirta tarihi:		132. Sığirta tarihi:		133. Sığirta tarihi:		134. Sığirta tarihi:		135. Sığirta tarihi:		136. Sığirta tarihi:	
137. Sığirta tarihi:		138. Sığirta tarihi:		139. Sığirta tarihi:		140. Sığirta tarihi:		141. Sığirta tarihi:		142. Sığirta tarihi:	
143. Sığirta tarihi:		144. Sığirta tarihi:		145. Sığirta tarihi:		146. Sığirta tarihi:		147. Sığirta tarihi:		148. Sığirta tarihi:	
149. Sığirta tarihi:		150. Sığirta tarihi:		151. Sığirta tarihi:		152. Sığirta tarihi:		153. Sığirta tarihi:		154. Sığirta tarihi:	
155. Sığirta tarihi:		156. Sığirta tarihi:		157. Sığirta tarihi:		158. Sığirta tarihi:		159. Sığirta tarihi:		160. Sığirta tarihi:	
161. Sığirta tarihi:		162. Sığirta tarihi:		163. Sığirta tarihi:		164. Sığirta tarihi:		165. Sığirta tarihi:		166. Sığirta tarihi:	
167. Sığirta tarihi:		168. Sığirta tarihi:		169. Sığirta tarihi:		170. Sığirta tarihi:		171. Sığirta tarihi:		172. Sığirta tarihi:	
173. Sığirta tarihi:		174. Sığirta tarihi:		175. Sığirta tarihi:		176. Sığirta tarihi:		177. Sığirta tarihi:		178. Sığirta tarihi:	
179. Sığirta tarihi:		180. Sığirta tarihi:		181. Sığirta tarihi:		182. Sığirta tarihi:		183. Sığirta tarihi:		184. Sığirta tarihi:	
185. Sığirta tarihi:		186. Sığirta tarihi:		187. Sığirta tarihi:		188. Sığirta tarihi:		189. Sığirta tarihi:		190. Sığirta tarihi:	
191. Sığirta tarihi:		192. Sığirta tarihi:		193. Sığirta tarihi:		194. Sığirta tarihi:		195. Sığirta tarihi:		196. Sığirta tarihi:	
197. Sığirta tarihi:		198. Sığirta tarihi:		199. Sığirta tarihi:		200. Sığirta tarihi:		201. Sığirta tarihi:		202. Sığirta tarihi:	
203. Sığirta tarihi:		204. Sığirta tarihi:		205. Sığirta tarihi:		206. Sığirta tarihi:		207. Sığirta tarihi:		208. Sığirta tarihi:	
209. Sığirta tarihi:		210. Sığirta tarihi:		211. Sığirta tarihi:		212. Sığirta tarihi:		213. Sığirta tarihi:		214. Sığirta tarihi:	
215. Sığirta tarihi:		216. Sığirta tarihi:		217. Sığirta tarihi:		218. Sığirta tarihi:		219. Sığirta tarihi:		220. Sığirta tarihi:	
221. Sığirta tarihi:		222. Sığirta tarihi:		223. Sığirta tarihi:		224. Sığirta tarihi:		225. Sığirta tarihi:		226. Sığirta tarihi:	
227. Sığirta tarihi:		228. Sığirta tarihi:		229. Sığirta tarihi:		230. Sığirta tarihi:		231. Sığirta tarihi:		232. Sığirta tarihi:	
233. Sığirta tarihi:		234. Sığirta tarihi:		235. Sığirta tarihi:		236. Sığirta tarihi:		237. Sığirta tarihi:		238. Sığirta tarihi:	
239. Sığirta tarihi:		240. Sığirta tarihi:		241. Sığirta tarihi:		242. Sığirta tarihi:		243. Sığirta tarihi:		244. Sığirta tarihi:	
245. Sığirta tarihi:		246. Sığirta tarihi:		247. Sığirta tarihi:		248. Sığirta tarihi:		249. Sığirta tarihi:		250. Sığirta tarihi:	
251. Sığirta tarihi:		252. Sığirta tarihi:		253. Sığirta tarihi:		254. Sığirta tarihi:		255. Sığirta tarihi:		256. Sığirta tarihi:	
257. Sığirta tarihi:		258. Sığirta tarihi:		259. Sığirta tarihi:		260. Sığirta tarihi:		261. Sığirta tarihi:		262. Sığirta tarihi:	
263. Sığirta tarihi:		264. Sığirta tarihi:		265. Sığirta tarihi:		266. Sığirta tarihi:		267. Sığirta tarihi:		268. Sığirta tarihi:	
269. Sığirta tarihi:		270. Sığirta tarihi:		271. Sığirta tarihi:		272. Sığirta tarihi:		273. Sığirta tarihi:		274. Sığirta tarihi:	
275. Sığirta tarihi:		276. Sığirta tarihi:		277. Sığirta tarihi:		278. Sığirta tarihi:		279. Sığirta tarihi:		280. Sığirta tarihi:	
281. Sığirta tarihi:		282. Sığirta tarihi:		283. Sığirta tarihi:		284. Sığirta tarihi:		285. Sığirta tarihi:		286. Sığirta tarihi:	
287. Sığirta tarihi:		288. Sığirta tarihi:		289. Sığirta tarihi:		290. Sığirta tarihi:		291. Sığirta tarihi:		292. Sığirta tarihi:	
293. Sığirta tarihi:		294. Sığirta tarihi:		295. Sığirta tarihi:		296. Sığirta tarihi:		297. Sığirta tarihi:		298. Sığirta tarihi:	
299. Sığirta tarihi:		300. Sığirta tarihi:		301. Sığirta tarihi:		302. Sığirta tarihi:		303. Sığirta tarihi:		304. Sığirta tarihi:	
305. Sığirta tarihi:		306. Sığirta tarihi:		307. Sığirta tarihi:		308. Sığirta tarihi:		309. Sığirta tarihi:		310. Sığirta tarihi:	
311. Sığirta tarihi:		312. Sığirta tarihi:		313. Sığirta tarihi:		314. Sığirta tarihi:		315. Sığirta tarihi:		316. Sığirta tarihi:	
317. Sığirta tarihi:		318. Sığirta tarihi:		319. Sığirta tarihi:		320. Sığirta tarihi:		321. Sığirta tarihi:		322. Sığirta tarihi:	
323. Sığirta tarihi:		324. Sığirta tarihi:		325. Sığirta tarihi:		326. Sığirta tarihi:		327. Sığirta tarihi:		328. Sığirta tarihi:	
329. Sığirta tarihi:		330. Sığirta tarihi:		331. Sığirta tarihi:		332. Sığirta tarihi:		333. Sığirta tarihi:		334. Sığirta tarihi:	
335. Sığirta tarihi:		336. Sığirta tarihi:		337. Sığirta tarihi:		338. Sığirta tarihi:		339. Sığirta tarihi:		340. Sığirta tarihi:	
341. Sığirta tarihi:		342. Sığirta tarihi:		343. Sığirta tarihi:		344. Sığirta tarihi:		345. Sığirta tarihi:		346. Sığirta tarihi:	
347. Sığirta tarihi:		348. Sığirta tarihi:		349. Sığirta tarihi:		350. Sığirta tarihi:		351. Sığirta tarihi:		352. Sığirta tarihi:	
353. Sığirta tarihi:		354. Sığirta tarihi:		355. Sığirta tarihi:		356. Sığirta tarihi:		357. Sığirta tarihi:		358. Sığirta tarihi:	
359. Sığirta tarihi:		360. Sığirta tarihi:		361. Sığirta tarihi:		362. Sığirta tarihi:		363. Sığirta tarihi:		364. Sığirta tarihi:	
365. Sığirta tarihi:		366. Sığirta tarihi:		367. Sığirta tarihi:		368. Sığirta tarihi:		369. Sığirta tarihi:		370. Sığirta tarihi:	
371. Sığirta tarihi:		372. Sığirta tarihi:		373. Sığirta tarihi:		374. Sığirta tarihi:		375. Sığirta tarihi:		376. Sığirta tarihi:	
377. Sığirta tarihi:		378. Sığirta tarihi:		379. Sığirta tarihi:		380. Sığirta tarihi:		381. Sığirta tarihi:		382. Sığirta tarihi:	
383. Sığirta tarihi:		384. Sığirta tarihi:		385. Sığirta tarihi:		386. Sığirta tarihi:		387. Sığirta tarihi:		388. Sığirta tarihi:	
389. Sığirta tarihi:		390. Sığirta tarihi:		391. Sığirta tarihi:		392. Sığirta tarihi:		393. Sığirta tarihi:		394. Sığirta tarihi:	
395. Sığirta tarihi:		396. Sığirta tarihi:		397. Sığirta tarihi:		398. Sığirta tarihi:		399. Sığirta tarihi:		400. Sığirta tarihi:	
401. Sığirta tarihi:		402. Sığirta tarihi:		403. Sığirta tarihi:		404. Sığirta tarihi:		405. Sığirta tarihi:		406. Sığirta tarihi:	
407. Sığirta tarihi:		408. Sığirta tarihi:		409. Sığirta tarihi:		410. Sığirta tarihi:		411. Sığirta tarihi:		412. Sığirta tarihi:	
413. Sığirta tarihi:		414. Sığirta tarihi:		415. Sığirta tarihi:		416. Sığirta tarihi:		417. Sığirta tarihi:		418. Sığirta tarihi:	
419. Sığirta tarihi:		420. Sığirta tarihi:		421. Sığirta tarihi:		422. Sığirta tarihi:		423. Sığirta tarihi:		424. Sığirta tarihi:	
425. Sığirta tarihi:		426. Sığirta tarihi:		427. Sığirta tarihi:		428. Sığirta tarihi:		429. Sığirta tarihi:		430. Sığirta tarihi:	
431. Sığirta tarihi:		432. Sığirta tarihi:		433. Sığirta tarihi:		434. Sığirta tarihi:		435. Sığirta tarihi:		436. Sığirta tarihi:	
437. Sığirta tarihi:		438. Sığirta tarihi:		439. Sığirta tarihi:		440. Sığirta tarihi:		441. Sığirta tarihi:		442. Sığirta tarihi:	
443. Sığirta tarihi:		444. Sığirta tarihi:		445. Sığirta tarihi:		446. Sığirta tarihi:		447. Sığirta tarihi:		448. Sığirta tarihi:	
449. Sığirta tarihi:		450. Sığirta tarihi:		451. Sığirta tarihi:		452. Sığirta tarihi:		453. Sığirta tarihi:		454. Sığirta tarihi:	
455. Sığirta tarihi:		456. Sığirta tarihi:		457. Sığirta tarihi:		458. Sığirta tarihi:		459. Sığirta tarihi:		460. Sığirta tarihi:	
461. Sığirta tarihi:		462. Sığirta tarihi:		463. Sığirta tarihi:		464. Sığirta tarihi:		465. Sığirta tarihi:		466. Sığirta tarihi:	
467. Sığirta tarihi:		468. Sığirta tarihi:		469. Sığirta tarihi:		470. Sığirta tarihi:		471. Sığirta tarihi:		472. Sığirta tarihi:	
473. Sığirta tarihi:		474. Sığirta tarihi:		475. Sığirta tarihi:		476. Sığirta tarihi:		477. Sığirta tarihi:		478. Sığirta tarihi:	
479. Sığirta tarihi:		480. Sığirta tarihi:		481. Sığirta tarihi:		482. Sığirta tarihi:		483. Sığirta tarihi:		484. Sığirta tarihi:	
485. Sığirta tarihi:		486. Sığirta tarihi:		487. Sığirta tarihi:		488. Sığirta tarihi:		489. Sığirta tarihi:		490. Sığirta tarihi:	
491. Sığirta tarihi:		492. Sığirta tarihi:		493. Sığirta tarihi:		494. Sığirta tarihi:		495. Sığirta tarihi:		496. Sığirta tarihi:	
497. Sığirta tarihi:		498. Sığirta tarihi:		499. Sığirta tarihi:		500. Sığirta tarihi:		501. Sığirta tarihi:		502. Sığirta tarihi:	
503. Sığirta tarihi:		504. Sığirta tarihi:		505. Sığirta tarihi:		506. Sığirta tarihi:		507. Sığirta tarihi:		508. Sığirta tarihi:	
509. Sığirta tarihi:		510. Sığirta tarihi:		511. Sığirta tarihi:		512. Sığirta tarihi:		513. Sığirta tarihi:		514. Sığirta tarihi:	
515. Sığirta tarihi:		516. Sığirta tarihi:		517. Sığirta tarihi:		518. Sığirta tarihi:		519. Sığirta tarihi:		520. Sığirta tarihi:	
521. Sığirta tarihi:		522. Sığirta tarihi:		523. Sığirta tarihi:		524. Sığirta tarihi:		525. Sığirta tarihi:		526. Sığirta tarihi:	
527. Sığirta tarihi:		528. Sığirta tarihi:		529. Sığirta tarihi:		530. Sığirta tarihi:		531. Sığirta tarihi:		532. Sığirta tarihi:	
533. Sığirta tarihi:		534. Sığirta tarihi:		535. Sığirta tarihi:		536. Sığirta tarihi:		537. Sığirta tarihi:		538. Sığirta tarihi:	
539. Sığirta tarihi:		540. Sığirta tarihi:		541. Sığirta tarihi:		542. Sığirta tarihi:		543. Sığirta tarihi:		544. Sığirta tarihi:	
545. Sığirta tarihi:		546. Sığirta tarihi:		547. Sığirta tarihi:		548. Sığirta tarihi:		549. Sığirta tarihi:		550. Sığirta tarihi:	
551. Sığirta tarihi:		552. Sığirta tarihi:		553. Sığirta tarihi:		554. Sığirta tarihi:		555. Sığirta tarihi:		556. Sığirta tarihi:	
557. Sığirta tarihi:		558. Sığirta tarihi:		559. Sığirta tarihi:		560. Sığirta tarihi:		561. Sığirta tarihi:		562. Sığirta tarihi:	
563. Sığirta tarihi:		564. Sığirta tarihi:		565. Sığirta tarihi:		566. Sığirta tarihi:		567. Sığirta tarihi:		568. Sığirta tarihi:	
569. Sığirta tarihi:		570. Sığirta tarihi:		571. Sığirta tarihi:		572. Sığirta tarihi:		573. Sığirta tarihi:		574. Sığirta tarihi:	
575. Sığirta tarihi:		576. Sığirta tarihi:		577. Sığirta tarihi:		578. Sığirta tarihi:		579. Sığirta tarihi:		580. Sığirta tarihi:	
581. Sığirta tarihi:		582. Sığirta tarihi:		583. Sığirta tarihi:		584. Sığirta tarihi:		585. Sığirta tarihi:		586. Sığirta tarihi:	
587. Sığirta tarihi:		588. Sığirta tarihi:		589. Sığirta tarihi:		590. Sığirta tarihi:		591. Sığirta tarihi:		592. Sığirta tarihi:	
593. Sığirta tarihi:		594. Sığirta tarihi:		595. Sığirta tarihi:		596. Sığirta tarihi:		597. Sığirta			

No: 16931

Yapı Denetimi					
Mimar	99 Adı soyadı	100 TC kimlik no	101 Öte site no/Denetim belge no	102 Adresi	103 İmza
FENNİ MESULÜN	BAKİ BURAK ACIL	2810533324		MUHŞİNE HATUN MAH. HİSAR ÇEŞMESİ SK. NO: 20 FATHİ / İSTANBUL	
	OSMAN KARATAŞ	3232984 H2		ATATÜRK MAH. VEDAT ÖRNEK CAD. YAKUT 10 BLOK NO: 44 İÇ KAPI NO: 15 ATAŞEHİR / İSTANBUL	
	İZZET İ. TERKİŞ YORSEK	19426874016		MERDİVENÇİ MAH. DUNAYDIN SK. DAMLA APT BLOK NO: 4 İÇ KAPI NO: 15 KADIKÖY / İSTANBUL	
	ÖNÜR KÖLEMEN	70963228126		ZUHTUFA MAH. KAVUKLU HAMZİ SK. TCCO KAZI TOPRAK LÜZUMAN BLOK NO: 2 İÇ KAPI NO: 1 KADIKÖY / İSTANBUL	

Yapı Denetim Kuruluşu					
104 Kuruluş adı	105 Yetkilinin adı soyadı, TC kimlik no	106 Vergi kimlik no	108 Adres	109 İmza	

Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gecirler				Toprak Bilgileri	
110 Gelme Mahiyet	111 Malhuz Tarihi	112 Malhuz No	113 Tutarı (TL)	114 Döşme Miktarı(m ²)	115 Hacim(m ³)
1.Yol-kanal harcı					
2.Bina inşaatı harcı					
3.Otopark bedeli					
4.Ceza					
5.Diğerleri 1					
6.Diğerleri 2					
7.Toplam					

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesullerinin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının taahhütnameleri alınarak **YAPI RUHSATI** verilmiştir. Taahhütnamelerde yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhüt niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belirlenmiş veya **TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI** ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaatla başlanıp, bitirilmesi **ZORUNLUDUR**. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verilmesi için inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olur, yeniden Ruhsat alınacaktır.

118 Düzenleyen teknik elemanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih PİRİ ÖZEL YAPI BELGE GÖREVLİSİ 4029735014 3.02.2021	119 Kontrol edenin adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih VALÇİN TÜRKDOĞU İMAR VE PLANLAMA ŞİBİSİ MÜD. 39651508756 3.02.2021	120 Onaylayanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih, mühür REFİK ULAOĞAR İLMÜDÜR YARDIMCISI 22598443298 3.02.2021	121 Çayır kodu 30350581
--	---	---	----------------------------

Başlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler			
122 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	123 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	124 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	125 İnşaat başlama tarihi

Vize Kontrolü				
126 Vize adı	127 Kontrol tarihi	128 Fenni Mesulün adı, soyadı, imzası	129 Teknik elemanın adı soyadı, imzası	130 Kontrol edenin adı soyadı, imzası
1 Taprak	.. / .. / 20..			
2 Zemin uygulaması	.. / .. / 20..			
3 Temel	.. / .. / 20..			
4 Bodrum	.. / .. / 20..			
5 Subasman	.. / .. / 20..			
6 Kat	.. / .. / 20..			
7 Çatı	.. / .. / 20..			
8 Su yalıtım	.. / .. / 20..			
9 İnci yalıtım	.. / .. / 20..			
10 Kanalizasyon / Fesatçılık	.. / .. / 20..			
11 Mekanik tesisat	.. / .. / 20..			
12 Elektrik / İletim tesisatı	.. / .. / 20..			

131. Diğer Hususlar
ÇUM-İBRAHİMLİ KARARNAME SİNİ 87 MADDESİ HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA VE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 26. MADDESİNE İSTİNAHEN DÜZENLENMİŞTİR. İSTANBUL V. NUMANAL / İKTİSAR YARLIKABIRI KORUMA BÖLGE KURULUNUN 33/15/2020 TARİH 7704 SAYILI KARARI.

6931

Yapı Denetimi					
109 Adı soyadı	100 TC kimlik no	101 Oda sicil no/Denetim belge no	102 Adresi	103 İmza	
FENNİ MESULÜN	BAKİ BURAK ACE	2818933324		MUHİBNE HATUN MAH. HİSAR ÇEŞMESİ SK. NO: 2B FATİH / İSTANBUL	
	OSMAN KARATAĞ	3232994192		ATATÜRK MAH. VEDAT GÖRÜL CAD. YAKUT 10 BLOK NO: 44/1Ç KAPİ NO: 15 ATAŞEHİR / İSTANBUL	
	İZZET İLTERİŞ YOKSEL	1942874016		MERİTOVENKÖY MAH. GÜNAYDIN SK. DAMLA APT BLOK NO: 4 İÇ KAPİ NO: 13 KADIKÖY / İSTANBUL	
	ÖNÜR KÖLEMEN	7096028126		ZİHTOFAŞA MAH. KAVUKLU HANCI SK. TCCD KIZILTOPRAK LOJMAN BLOK NO: 2 İÇ KAPİ NO: 1 KADIKÖY / İSTANBUL	
Yapı Denetim Kuruluşu					
104 Kurulucu adı	105 Yetkilinin adı soyadı, TC kimlik no	106 Vergi kimlik no	108 Adres	109 İmza	
107 İm belge no ve sınıfı					
Ruhsat ile ilgili Muhtelif Göstergeler				Toprak Bilgileri	
110 Gelim Maliyeti	111 Masbuz Tarihi	112 Masbuz No	113 Tutar (TL)	114 Dolgu Miktarı(m ³)	115 Kazı miktarı(m ³)
1. Yol-kanal harcı				116 Kullanılmayan kazı miktarı(m ³)	
2. Bina inşaatı harcı				117 Kullanılmayan kazının dışındaki yer	
3. Otopark bedeli					
4. Ceza					
5. Diğerleri 1					
6. Diğerleri 2					
7. Toplam					
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesulünün ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının taahhütnameleri alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Taahhütnamelerde yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve işgiller açısından yapılan ruhsat ek sözleşmeler açısından taahhüt niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belirlenmiş veya TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaatla başlanıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR . Yapı Kullanma İzin Belgesi'nin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.					
118 Düzenleyen teknik sorumlunun adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih		119 Kontrol edenin adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih		120 Onaylayanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih, mühür	
PRK. ÖZEL YAPI BELGE GÖREVLİSİ 4929733014 3.02.2021		YALÇIN TÜRKÜÇÖĞÜR MAİR VE PLANLAMA ŞİRKETİ Y. 39551008700 3.02.2021		REŞİK GÜNDOĞAR İL MÜDÜR YARDIMCISI 22569443298 3.02.2021	
Başlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler					
122 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	123 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	124 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	125 İnşaat başlama tarihi		
Vize Kontrolü					
126 Vize adı	127 Kontrol tarihi	128 Fenni Mesulünün adı, soyadı, imzası	129 Teknik elemanın adı soyadı, imzası	130 Kontrol edenin adı soyadı, imzası	
1. Toprak	/ / .20				
2. Zemin ayıklanması	/ / .20				
3. Temel	/ / .20				
4. İstidrar	/ / .20				
5. Subasman	/ / .20				
6. Kat	/ / .20				
7. Çatı	/ / .20				
8. Su yalıtımı	/ / .20				
9. Isı yalıtımı	/ / .20				
10. Kanalizasyon / Fesatçilik	/ / .20				
11. Mekanik tesisat	/ / .20				
12. Elektrik / Işıqlama tesisatı	/ / .20				
131. Diğer Hususlar					
2. İMAR İZİN BELGESİ KARARINININ 97. MADDESİ HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA VE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 25. MADDESİNE İSTİSNAİEN DÜZENLENMİŞTİR. İSTANBUL V. N.UMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNUN 30/10/2020 TARİH 7764 SAYILI KARARI					

Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

06 EYLÜL 2022

No: 16931

YAPI RUHSATI Building Licence										Berkod / Kanekod 149684045			
1 Ruhsat verilen kurum İSTANBUL ÇEVRE VE BEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ			3 Ruhsatın verildiği amaç <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> Restorasyon			10 Ruhsatın onay tarihi 10.02.2021		11 Ruhsat no 2021/49		12 İlk ruhsat tarihi		13 İkinci ruhsat no	
2 Ruhsat verilen yapının adresi İSTANBUL İlçe KADIKÖY			<input type="checkbox"/> Yenidenleme <input type="checkbox"/> Geliştirme			14 İmar planı onay tarihi 13.05.2019		15 İmar durum bel. tarihi 11.05.2020		16 İmar durum bel. no 43579-2		17 Zemin etüdü onay tarihi	
Kıy: _____			<input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişim			18 Parselasyon plan onay tarihi		19 Parselin kullanma amacı TOPLU TAŞIM GARA SAHASI PROJE ALANI (TUGSPA)		20 Parselin alanı(m ²) 12610.83		21 Tapu tesisi belge no	
Mahalle/Mezra: HASANPAŞA MAH. Mahalle tanzim kodu: 4			<input type="checkbox"/> 4.Ek bina <input type="checkbox"/> 13.Fosforik			21 Tapu tesisi belge verim kurum		22 Tapu tesisi belge tarihi		23 Tapu tesisi belge no			
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köşe adı: KURBAĞALDERE			<input type="checkbox"/> 5.Kat İavesi <input type="checkbox"/> 14.Mekân tesisat										
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanzim kodu: 40			<input type="checkbox"/> 5.Yave <input type="checkbox"/> 15.Elektrik tesisatı										
Site adı:			<input type="checkbox"/> 7.Çeçir <input type="checkbox"/> 16.İsm değişikliği										
3 Pafta No: _____			<input type="checkbox"/> 8.Tadilat <input type="checkbox"/> 17.İnatil duvarı										
4 Ada No: _____			<input type="checkbox"/> 9.Delgi <input type="checkbox"/> 18.Balgı duvarı										
5 Parsel No: _____													
6 Blok No: _____													
7 Bağımız bölüm no: _____													
8 YAPı Fikih No: _____													
9 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
10 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
11 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
12 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
13 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
14 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
15 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
16 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
17 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
18 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
19 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
20 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
21 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
22 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
23 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
24 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
25 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
26 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
27 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
28 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
29 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
30 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
31 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
32 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
33 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
34 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
35 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
36 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
37 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
38 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
39 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
40 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
41 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
42 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
43 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
44 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
45 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
46 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
47 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
48 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
49 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
50 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
51 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
52 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
53 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
54 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
55 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
56 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
57 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
58 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
59 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
60 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
61 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
62 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
63 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
64 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
65 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
66 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
67 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
68 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
69 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
70 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
71 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
72 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
73 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
74 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
75 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
76 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
77 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
78 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
79 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
80 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
81 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
82 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
83 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
84 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
85 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
86 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
87 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
88 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
89 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
90 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
91 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
92 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
93 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
94 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
95 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
96 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
97 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
98 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
99 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
100 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
101 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
102 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
103 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
104 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
105 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
106 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
107 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
108 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
109 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
110 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
111 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
112 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
113 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
114 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
115 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
116 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
117 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
118 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
119 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
120 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
121 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
122 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
123 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
124 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
125 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
126 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
127 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
128 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
129 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
130 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
131 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
132 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
133 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
134 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
135 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
136 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
137 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
138 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
139 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
140 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
141 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
142 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
143 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
144 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
145 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
146 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
147 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
148 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
149 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
150 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
151 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
152 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
153 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
154 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
155 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
156 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
157 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
158 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													
159 ZEMİN İZLİMİ: BÖTİ													

15000 No 16931

Yapı Denetimi					
100 Adı	101 TC kimlik no	102 Oda adı no/Denetçi belge no	103 Adres	104 İmza	
Misyon	BAKİ BURAK ACIL	25 109333204	MUHŞİNE HALTUN MAH. HİSAR GEÇMESİ SK. NO: 20 FATİH / İSTANBUL		
Statik	OSMAN KARATAŞ	32323904802	ATATÜRK MAH. VEDAT GÖVYOL CAD. YAKUT 10 BLOK NO: 44/10 KAPLI NO: 15 ATASEHİR / İSTANBUL		
Elektrik	İZZET İLTERİŞ YUKSEL	19402674016	MERDİVENKÖY MAH. GÜNAYDIR SK. DAMLAAPT BLOK NO: 4/10 KAPLI NO: 19 KADIKÖY / İSTANBUL		
Mekanik tesisat	OMUR KÖLEMEN	79903020126	ZOHTUPAŞA MAH. KAVUKLU HAMDI SK. TCCO KIZILTOPRAK LOJMANI BLOK NO: 2/10 KAPLI NO: 1 KADIKÖY / İSTANBUL		

Yapı Denetim Kuruluşu					
104 Kuruluşun adı	105 Yetkilinin adı soyadı, TC kimlik no	106 Vergi kimlik no	108 Adres	109 İmza	
		107 İzin belge no ve sınıfı			

Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gecirler				Toprak Bilgileri	
110 Gecir Mahiyeti	111 Makbuz Tarihi	112 Makbuz No	113 Tutarı (TL)	114 Düşük Mideç(m ²)	115 Karan miktari(m ²)
1.Yol-kanal harcı					
2.Bina inşaatı harcı					
3.Otopark bedeli					
4.Cezası					
5.Diğerleri 1					
6.Diğerleri 2					
7.Toplam					
				116 Kullanılmayan kazi miktarı(m ²)	
				117 Kullanılmayan kazın dışındaki yer	

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesulünün ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının taahhütnameleri alınarak **YAPI RUHSATI** verilmiştir. Taahhütnamelerde yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhüt niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belirlenmiş veya **TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI** ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaatla başlanıp, bitirilmesi **ZORUNLUDUR**. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarihten itibaren bım tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılar, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.

118 Dairesel teknik elemanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih	119 Kontrol edenin adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih	120 Onaylayanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza, tarih, mülür	121 Onay kodu
PRIL ÖZEL YAPI BELGE GÖREVLİSİ 40297352414 4.02.2021	YALÇIN TÜRKÇÖLÜ İMAR VE PLANLAMA ŞUBESİ MD V 29051650796 4.02.2021	REFİK GÜNDOĞAR İL MÜDÜR YARDIMCISI 2208443208 4.02.2021	47058029

Başlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler			
122 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza, tarih	123 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza, tarih	124 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza, tarih	125 İnşaat başlama tarihi

Vize Kontrolü				
126 Vize adı	127 Kontrol tarihi	128 Fenni Mesulünün adı, soyadı, imzası	129 Teknik elemanın adı soyadı, imzası	130 Kontrol edenin adı soyadı, imzası
1 Toprak	/ / 20			
2 Zemin uygulaması	/ / 20			
3 Temel	/ / 20			
4 Bedrüm	/ / 20			
5 Süslanım	/ / 20			
6 Kat	/ / 20			
7 Çatı	/ / 20			
8 Su yalıtım	/ / 20			
9 İso yalıtım	/ / 20			
10 Kanalizasyon / Foseptik	/ / 20			
11 Mekanik tesisat	/ / 20			
12 Elektrik / Iletim tesisatı	/ / 20			

131. Diğer Hususlar	
ÇUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİNİN 87. MADDESİ HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA VE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 28. MADDESİNİN İSTİSNAİ DÜZENLENMİŞTİR İSTANBUL VE NİĞNEKALİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNUN 30790229 TARİH 1766 SAYILI KARARI	

Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

06 EYLÜL 2022

No: 16931

YAPI RUHSATI Building Licence								Etiler / Kartal	
1. Ruhsat veren kurum: İSTANBUL ÇEVRE VE DEĞİRCİLİK B. MÜDÜRLÜĞÜ								130718323	
2. Ruhsat verilecek yapının adresi: İSTANBUL İlçe: KADIKÖY								9. Ruhsatın veriliş amacı: <input checked="" type="checkbox"/> 1 Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10 Restorasyon	
3. Parça No: 4. Ada No: 5. Parçesi No: 6. Blok No: 7. Başlangıç bölüm no: 8. Yapı Kuruluş No: 9. Ruhsatın emay tarihi: 10. Ruhsat no: 11. Ruhsat tarihi: 12. İlk ruhsat tarihi: 13. İkinci ruhsat tarihi:								14. İmar planı emay tarihi: 15. İmar durum bel. tarihi: 16. İmar durum bel. no: 17. Zemin etabı emay tarihi:	
18. Parçesinin plan emay tarihi: 19. Parçesinin kullanım amacı: 20. Parçesinin alanı(m ²):								21. Tapu tesviye belgesi verilecek kurum: 22. Tapu tesviye belgesi tarihi: 23. Tapu tesviye belgesi no:	
31. Adres: RASİM PAŞA MAH. TUNUSLU MAHALLESİ/PAŞA CAD. BEHRARZ KÖMÜKLERİ AŞ BLOK NO: 208 İÇ KAPANI: 1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL								42. İmza:	
32. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: BEFA ÖZÇELİK (FIRATCAN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 3000423814			33. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: EMRAH GELİK, İNŞAAT MÜHENDİSİ			34. Oda sicil no: 25878485850			
35. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ÜSKÜDAR VERGİ DAİRESİ			36. Vergi kimlik no: 3889721492			37. Oda sicil no: 63258			
38. Sözleşme tarihi: 39. Sözleşme no: 40. Yapı müteahhidi yetki belge no: 0034221808537112			41. Sicil esas adres: BURHANİYE MAH. TUNUSLU MAHALLESİ/PAŞA CAD. BEHRARZ KÖMÜKLERİ AŞ BLOK NO: 208 İÇ KAPANI: 1 ÜSKÜDAR / İSTANBUL			43. Oda sicil no: 63258			
44. TC kimlik no: 25878485850			45. Oda sicil no: 63258			46. Sigorta sicil no: 47. Sözleşme tarihi: 48. Sözleşme no: 0099			
49. Adres: ATATÜRK MAH. VEDAT GÜNYOL CAD. YAKUŞ BLOK NO: 44/1 İÇ KAPANI: 15 ATAŞEHİR / İSTANBUL			50. Planlanan inşaat bitirme tarihi: 51. Planlanan inşaat başlama tarihi: 52. Ruhsatın geçerlik tarihi:			53. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: Necmatin ACAR, Bölge Müdürü			
Form Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler				Yapı İle İlgili Özellikler					
54. Kullandığı malzeme göre yapılmış bitmiş bölümleri ile ortak alan:		55. Başlangıç bölüm sayısı:		56. Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m ²):		57. Toplam yapı yüzölçümü (m ²):			
130402 - Tren Garı: 1		4880,84		58. Toplam yapı sayısı: 5		59. Yapı inşaat alanı(m ²): 4768,32			
1220 - Ofis ve İlgili: 4		287,48		60. Toplam yapı yüzölçümü (m ²):		61. Toplam yapı inşaat alanı(m ²): 4768,32			
62. Yapının yer kotu altı kat sayısı: 1		63. Yapının yer kotu üstü kat sayısı: 1		64. Yapının toplam kat sayısı: 2		65. İlave kat sayısı:			
66. Yapının yer kotu altı yüksekliği(m): 1,34		67. Yapının yer kotu üstü yüksekliği(m): 7,96		68. Yapının toplam yüksekliği(m): 9,3		69. İlave kat yüksekliği(m):			
70. Yapının yer kotu altı yüksekliği(m): 1,34		71. Yapının yer kotu üstü yüksekliği(m): 7,96		72. İlave kat yüksekliği(m):		73. Yapının inşaat maliyeti (TL): 1450			
74. Yapının grup: B		75. Grup no: 26.1 m ² maliyet (TL): 6914064		76. Yapının inşaat maliyeti (TL): 6914064		77. Yapının arsa değeri (TL): 8914064			
78. Yapının arsa değeri (TL): 8914064		79. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 8914064		80. Form düzenlenmiş inşaat maliyeti (TL): 8914064		81. Form düzenlenmiş inşaat maliyeti (TL): 8914064			
Yapının Teknik Özellikleri									
81. İsteme Sistemi:				87. Tesvifatlar:					
82. İsteme Amaçları Kullanılan Yakıt Cinsi:				88. Ortak Kullanım Alanları:					
83. Sıcak Su Temin Sistemi:				89. Yapının Taahhüt Sistemi:					
84. Sıcak Su Yakıt Cinsi:				90. Dışarı Dışarı Materyalleri Cinsi:					
85. İçme Suyu:				91. Dışarı Dışarı Materyalleri Cinsi:					
86. Abık su:				92. Parçesi Dışı Çıkarılması:					
Yapı Projeleri									
93. Onay tarihi: 13.10.2020		94. Adı soyadı: RAHİME ÖZGÜN SÜMBÜL		95. TC kimlik no: 15253500078		96. Oda sicil no: 55291			
97. Adres: ALTUNIZADE MAH. ÇERKEN SK. NO: 7 İÇ KAPANI: 6 ÜSKÜDAR / İSTANBUL		98. İmza:		99. İmza:		100. İmza:			
PROJE MÜELLİFİNİN		FIRATCAN İNŞAAT TURİZM VE TİC. A.Ş.		Esenyurt Mah. Büyükdere Cad. No: 201 D: 151 Şişli / İSTANBUL		Tic. Sic. No: 817185-0			
Zincirlikuyu Y.B. / 386 672 7492									

Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

№16931
06 EYLÜL 2022

06 EYLÜL 2022

VAZİYET PLANI



- YHT PERON
- YHT RAY HATTI
- TİCARİ ALAN
- YHT İSTASYON BİNASI - TCDD
- AÇIK OTOPARK



PROJE TEKNİK BİLGİLERİ		
No	Yapı Dağılımı	Değerler
1	Ticari Alanlar Zemin Kat Alanı	12.299 m ²
2	Ticari Alanlar 1. Kat Alanı	1.852 m ²
3	Yan Açık Ticari Kiralanabilir Alanlar	2.190 m ²
4	Kiralanabilir Alanlar Toplamı	16.341 m ²
5	Otopark Alanı	2.689 m ²
6	YHT Hizmet Binası Alanı	2.298 m ²
7	Tren Hattı Uzunluğu	690 m
8	Peron Hattı Uzunluğu	210 m

Yapı
Yolu

№16931
06 EYLÜL 2022

06 EYLÜL 2



ZEMİN KAT PLANI



T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE KLİMA BAKANLIĞI
MİMARLIK BİRLİĞİ
ŞEHİRCİLİK VE KLİMA BAKANLIĞI
MİMARLIK BİRLİĞİ
T.C. DİŞİŞLERİ BAKANLIĞI
DİŞİŞLERİ BAKANLIĞI
T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE KLİMA BAKANLIĞI
MİMARLIK BİRLİĞİ
ŞEHİRCİLİK VE KLİMA BAKANLIĞI
MİMARLIK BİRLİĞİ

Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

№ 16931
06 EYLÜL 2022

06 EYLÜL 2022



2/2



[Handwritten signature]

TEKNOLOJİ İNŞAAT VE TİC. A.Ş.
Nispetiye Plaza, Etiler/Beşiktaş Cad.
Nispetiye/Şişli/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27185/0
ZARFI NO: 2022/072/2492



YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
İNŞAAT FAKÜLTESİ - İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ BÖLÜMÜ

№ 16931

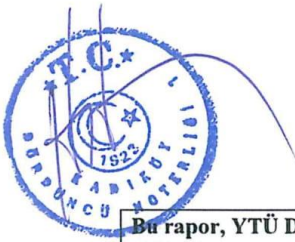
06 EYLÜL 2022

İSTANBUL İLİ,
KADIKÖY İLÇESİ, TCDD SÖĞÜTLÜÇEŞME
İSTASYONU ARAZİ ÜZERİNE İNŞASI PLANLANAN
YAPI PROJESİ HAKKINDA
DEĞERLENDİRME RAPORU

Raporu Hazırlayanlar

Doç. Dr. M. Şükrü ÖZÇOBAN

Doç. Dr. Aslı Pelin GÜRGÜN



FIRATÇAN İNŞAAT YÜRÜZİM VE TİC. A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
No:201 D:151 Kat:15/15/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 817/85-D
ZİNCİRLİKUYU V.D. : 385 072 7492

Bu rapor, YTÜ Döner Sermaye İşletmeleri Yönetmeliği çerçevesinde 17.03.2022 tarih ve 2022/12-12 sayılı İnşaat Fakültesi Yönetim Kurulu kararına istinaden hazırlanmıştır.

MART 2022



№ 16931

YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
İNŞAAT FAKÜLTESİ - İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ BÖLÜMÜ

06 EYLÜL 2022

İSTANBUL İLİ, KADIKÖY İLÇESİ, TCDD SÖĞÜTLÜÇEŞME
İSTASYONU ARAZİ ÜZERİNE İNŞASI PLANLANAN
YAPI PROJESİ HAKKINDA
DEĞERLENDİRME RAPORU

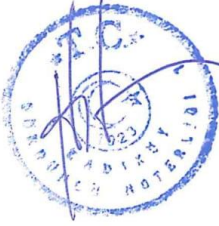
1. KONU

İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, TCDD Söğütlüçeşme İstasyonu Arazi Üzerine İnşası Planlanan Yapı Projesi kapsamında Rehber Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından oluşturulan gayrimenkul değerlendirme raporunun incelenmesini TCDD 1. Bölge Müdürlüğü, Emlak Servis Müdürlüğü Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesi Dekanlığına başvurarak bu çalışma ile ilgili değerlendirme yapılmasını talep edilmiştir.

Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesi Dekanlığı tarafından görevlendirilen heyetimiz kendisine sunulan bilgi ve belgelere dayanarak Döner Sermaye Yönetmeliği çerçevesinde bu raporu hazırlamışlardır.

2. PROJENİN GEÇMİŞİ

- İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Hasanpaşa Mahallesi, Söğütlüçeşme Tren İstasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı Projesi değerlendirme raporu (Nisan 2018 Değerlendirme Raporu), YTÜ Döner Sermayesi İşletmeleri Yönetmeliği çerçevesinde 10.04.2018 tarih ve 2018/21-4 sayılı İnşaat Fakültesi Yönetim Kurulu kararına istinaden hazırlanmıştır. Söz konusu proje ile ilgili olarak, Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü/TCDD 1. Müdürlüğü (kısaca TCDD) ve Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret Limited Şti. arasında, daha önce iki sözleşme imzalanmıştır.



İTCAN İNŞAAT TURİZM VE TİC. A.Ş.
Sentepe Mah. Büyükdere Cad.
No:201 D:151 Sisli/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 017185-0
V.CİRLİKÜVÜ V.D. : 386 072 7492

Nisan 2018 Değerlendirme Raporu'nda, Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret Limited Şti. tarafından iletilen belgeler incelenmiş, ve inşaat yatırım maliyeti, kira gelirleri, inşaat süresi, plan ve ruhsat süreleri, işletme süresi ve kira bedelinin belirlenmesi konularıyla ilgili değerlendirmeler sunulmuştur.



2/13

№ 16931



06 EYLÜL 2022

YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
İNŞAAT FAKÜLTESİ - İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ BÖLÜMÜ

- Nisan 2018 Değerlendirme Raporu'nun sunulmasının ardından günümüze kadar geçen süre içerisinde, söz konusu fikir projeyi gerçekleştirmek amacıyla, inşaat faaliyetlerine başlanamamış ve ardından proje değişikliğe uğramıştır. Bu esnada küresel ve yerel ekonomik koşullar değişmiş, bunların yanı sıra tüm dünyada salgın haline gelen ve ülkemizde de farklı alanlarda tedbirlerin alınmasını zorunlu kılan Covid-19 pandemisi ortaya çıkmıştır.
- Yukarıda belirtilen koşullar oluşmadan önce hazırlanan Nisan 2018 Değerlendirme Raporu'nda, Mart 2018 tarihindeki ekonomik parametreler dikkate alınarak, proje sözleşmesinin taraflar arasında imzalanmasının ardından geçen süre için maliyet artışları ilgili değerlendirmeler sunulmuştur.
- 2022 yılında gelindiğinde,
 - Proje sahasında daha yoğun bir şekilde zemin etüt çalışmaları gerçekleştirilmiş, jeolojik ve jeofizik incelemeler yapılmış, hazırlanan geoteknik rapor sonucunda zemin zayıf zemin sınıfında belirlenmiş ve elde edilen bilgiler doğrultusunda 2018 Sözleşme eki raporunda yer almayan zemin iyileştirme faaliyetleri için çalışma yapılmıştır.
 - Proje sahasında zemin etüt çalışmaları yapılmış, Jeolojik ve Jeofizik İncelemeler, CPTU ve Geoteknik Rapor doğrultusunda zeminin zayıf zemin sınıfına girdiği tespit edilmiştir. Bunların sonucunda sahaya özel sismik analizlerin yapılması gerekliliği doğmuş ve tasarım bu çalışmadan elde edilen verilere göre sonlandırılmıştır. 2018 Sözleşme eki raporunda yer almayan zemin iyileştirmeye yönelik maliyetler eklenmiştir.
 - Zemin iyileştirme tedbirleri yapılan sondaj çalışmalarına göre hazırlanan geoteknik rapora uygun olarak artırılmıştır. (Q120/Q150 çapında kazıklar ve ZİNCİRLİKUYU V.D. : 388 072 7492
 - Arazi de diğer yapılarının oturduğu bölümlerde zemin sınıfına göre jet grout, geogrid ile mekanik dolgu yapılması ve DSM zemin iyileştirme yöntemlerinin uygulanmasına karar verilerek zemin iyileştirme projeleri yapılmıştır.



EHRAÇAN İNŞAAT TURİZM VE TİC. A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
No:201 D:151 Sisli İSTANBUL
Tic. Sic. No: 817185-0
ZİNCİRLİKUYU V.D. : 388 072 7492



NO 16931

YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
İNŞAAT FAKÜLTESİ - İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ BÖLÜMÜ

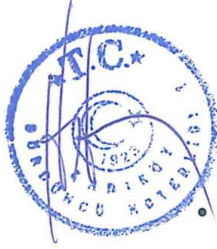
06 EYLÜL 2022

- 380 m uzunluğundaki YHT peronu mevcut Marmaray hattında yer alan kazıkların konumundan uzaklaşmak için YHT viyadüğünün diğer tarafına alınarak 210 m uzunluğunda ve 6,7 metre genişliğinde olacak şekilde projelendirilmesine karar verilmiştir. (Bknz Vaziyet Planı)
- Arazi içerisinde viyadük ve peron inşaatlarının yapılabilmesi için saha içerisinde yer alan mevcut altyapıların deplasesi maliyetleri eklenmiştir.
- YHT Hizmet Binasının maliyetlerine İnce İşler & Tefriş İşleri & Elektrik & Mekanik İşler & Asansör & Yürüyen Merdiven bedelleri dahil değildir.

3. PROJENİN GÜNCEL DURUMU

Projenin güncel durumu (ruhsat projesi) ile ilk durumu arasındaki farklar ve benzerlikler aşağıda özetlenmiştir.

- Projenin yapılacağı arazi bir önceki proje ile aynıdır.
- 380 m uzunluğundaki YHT peronu mevcut Marmaray hattında yer alan kazıkların konumundan uzaklaşmak için YHT viyadüğünün diğer tarafına alınarak 210 m uzunluğunda ve 6,7 metre genişliğinde olacak şekilde projelendirilmesine karar verilmiştir. (Bknz Vaziyet Planı)
- Nisan 2018 Değerlendirme Raporu'nda belirtildiği üzere, projenin gerçekleştirileceği arazide o tarihe kadar zemin etüdü yapılmamış ve bu durumun proje süre ve maliyetine yansıtacağı değerlendirilmiştir. Günümüze gelindiğinde, proje sahasında zemin etü çalışmalarını yapılmış, Jeolojik ve Jeofizik İncelemeler, CPTU ve Geoteknik Rapor doğrultusunda zeminin zayıf zemin sınıfına girdiği tespit edilmiştir. Bu durum, projenin başlamasından önce zeminde iyileştirme yapılması gerektiği koşulunu ortaya çıkıdır.
- Zemin iyileştirme tedbirleri yapılan sondaj çalışmalarına göre hazırlanan geoteknik rapora uygun olarak artırılmıştır (Q120/Q150 çapında kazıklar ve ilave tedbirler).
- Arazide diğer yapılarının oturduğu bölümlerde zemin sınıfına göre jet grout, geogrid ile Esentepe Mah. Büyükdere Cad. No:201/0-151 Sisli/İSTANBUL Mekanik dolgu yapılması ve DSM zemin iyileştirme yöntemlerinin uygulanmasına karar verilerek zemin iyileştirme projeleri yapılmıştır.
- Zemin iyileştirme için gerekli olan ek faaliyetlerin maliyetleri hesaplanmıştır.



FIRATCAN İNŞAAT TURİZM VE
Esenbüce Mah. Büyükdere Cad.
No:201/0-151 Sisli/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 817185-0
ZİNCİRLİKÜYÜ M.D. 1 386 072 7492

STZ



R

№ 16931



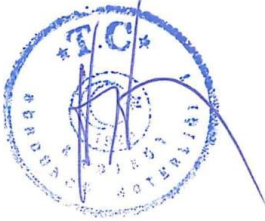
06 EYLÜL 2022

YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
İNŞAAT FAKÜLTESİ - İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ BÖLÜMÜ

- Arazi içerisinde viyadük ve peron inşaatlarının yapılabilmesi için saha içerisinde yer alan mevcut altyapıların deplasmanı maliyetleri eklenmiştir.
- YHT Hizmet Binasının maliyetlerine ince işler, tefriş işleri, elektrik ve mekanik işleri, asansör, yürüyen merdiven bedelleri dahil edilmemiştir.
- Eski Proje ve Yeni Projede yer alan kat ve inşaat sınıf dağılımları ile ilgili olarak alan karşılaştırmaları Tablo 1 ve Tablo 2'de verilmiştir.

Tablo 1. Kat Dağılımına göre Karşılaştırma

Kat Dağılımı	Eski Proje (m ²)	Yeni Proje (m ²)
3.ncü Bodrum Kat	11.238	0
2.nci Bodrum Kat	18.238	0
1.nci Bodrum Kat	917	3.188
Zemin Kat	29.718	14.099
1.nci Kat	7.154	1.852
2.nci Kat	7.154	0
Toplam	74.419	19.139



FIRATCAN İNŞAAT TURİZM VE TİC. A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
No:201 D:151 Sisli/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 817189-0
ZİNCİRLİKUYU V.D. : 386 072 7492

5/13

№ 16931



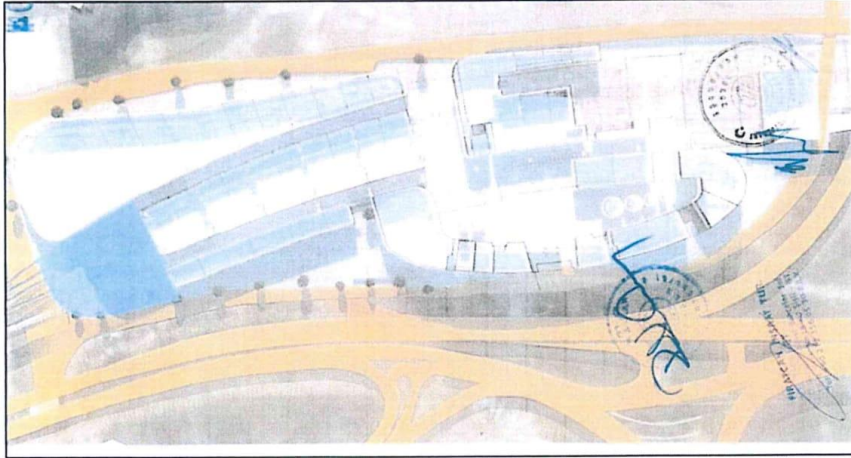
06 EYLÜL 2022

YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
İNŞAAT FAKÜLTESİ - İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ BÖLÜMÜ

Tablo 2. Sınıf Dağılımına göre Karşılaştırma

Sınıf Dağılımı	Eski Proje (m ²)	Yeni Proje (m ²)
Toplam Bina İnşaat Alanı	74.419	19.139,50
YHT İlave Peron İnşaat Alanı	3.381	1.470
Toplam İnşaat Alanı	77.800	20.609
Kiralanabilir Ticari Alan	20.130	12.901
Tiyatro ve Çok Amaçlı Salon	4.391	751
Depo ve Teknik Hacim	917	499
Otopark	29.479	2.689
Çevre Düzenlemesi (Sert-Bitkisel)	15.282	13.068
Çevre Düzenlemesi (Açık Otopark - Meydanlar)		13.941

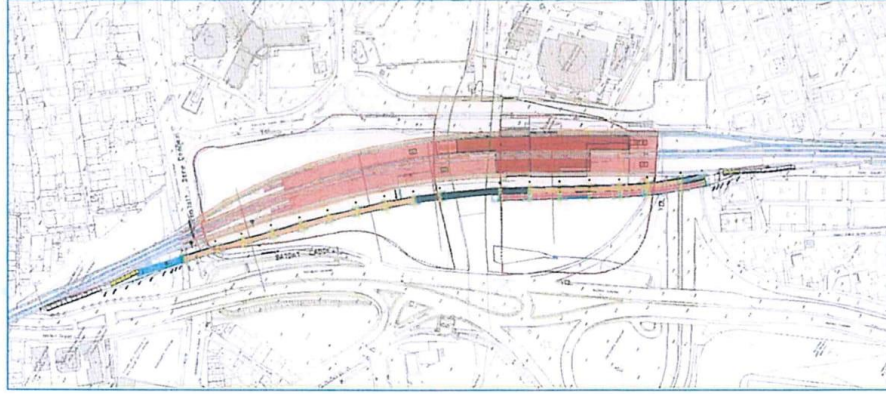
Eski Proje ve Yeni Proje vaziyet planları Şekil 1 ve Şekil 2'de verilmiştir.



Şekil 1. Eski Proje Vaziyet Planı

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

No 16931

YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
İNŞAAT FAKÜLTESİ - İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ BÖLÜMÜ 06 EYLÜL 2022

Şekil 2. Yeni Proje Vaziyet Planı

- Vaziyette ve planlarda da görüldüğü üzere, iki proje arasında kiralanabilir alanlar ve çevre düzenlemesi gerektiren alanlar oldukça farklıdır. Ayrıca eski projede hesaplanan maliyet çalışmasında yeni tren hattı için yapılması gerekli viyadük ve zemin iyileştirme maliyetleri hesaba katılmamıştır. Tüm bu değişiklikler, proje ile ilgili gelir öngörülerini olumsuz etkileyerek maliyete de yansımaktadır.
- Viyadük yapısının dışında kalan kiralanabilir alanlar ve çevre düzenlemesi gerektiren alanlarda da zemin etüt çalışmalarına göre jet grout, geogrid ile mekanik dolgu yapılması ve DSM zemin iyileştirme yöntemlerinin uygulanması gerekliliği doğmuştur.
- Yapılacak olan viyadük yapısının kesit ve ayak yerleşimleri Şekil 3 ve Şekil 4'te gösterilmiştir.

2/2

T.C. İNŞAAT MÜHENDİSLERİ BİRLİĞİ
7/13

T.C.D.İ.İŞLETMESİ
E-İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜ
EMLAK MÜDÜRLÜĞÜ

FIRATCAN İNŞAAT TURİZM VE TİC. A.Ş.
Esençeşme Mah. Büyükdere Cad.
No:201 D:151 Sisli / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 817185-D
LİNCİRLİKUYU V.B. : 325 072 7402

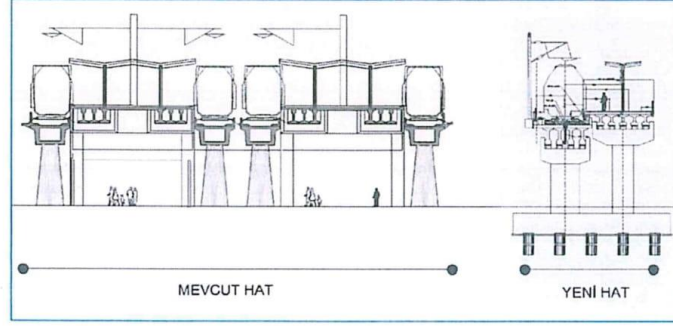
7/13



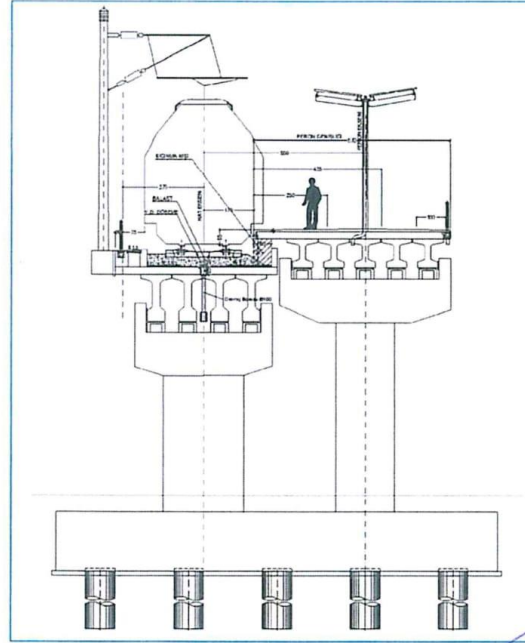
№ 16931

06 EYLÜL 2022

YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
İNŞAAT FAKÜLTESİ - İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ BÖLÜMÜ



Şekil 3.



Şekil 4.



FIRATCAN İNŞAAT TURİZM VE TİC. A.Ş.
Esenyurt Mah. Büyükdere Cad.
No:201 D:151 SİĞİR/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 817185-0
ZİNCİRLİKUYU V.D. : 386 072 7492



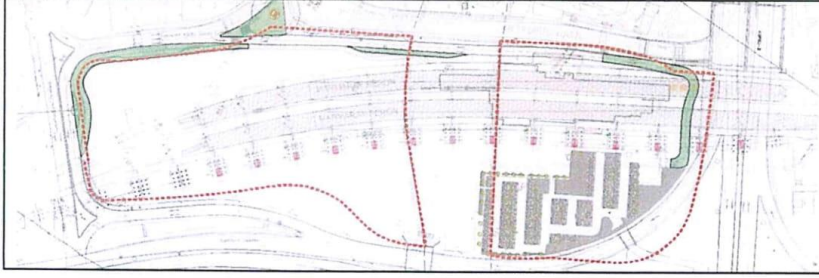
8/13



№ 16931

YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
İNŞAAT FAKÜLTESİ - İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ BÖLÜMÜ

0-6 EYLÜL 2022



Şekil 5.

- Ortaya çıkan yeni proje maliyetine ait değerlendirmeler, Nisan 2018 Değerlendirme Raporu ve Haziran 2021 Değerlendirme Raporlarında kullanılan yapı sınıfı bilgileri kullanılarak oluşturulan tablo ile birlikte karşılaştırmalı olarak aşağıda verilmiştir.

Tablo 3. Sözleşme Eki Rapor Yatırım Bedeli

		Nisan 2018 Değerlendirme Raporu		
A	İnşaat alanı	77.800	5-D	214.078.370 TL
B	Müteahhit karı hariç		90%	192.630.533 TL
C	İksa maliyeti			10.000.000TL
D	Çevre düzenleme (altyapı, yol,peyzaj,kamera sistemi ve odası)	15.282	1000	15.282.000 TL
E	Ruhsat ve harçlar			1.500.000 TL
F	Dekorasyon (Tiyatro ve çok amaçlı salonlar)			7.000.000 TL
Genel Toplam (B+C+D+E+F)				226.452.533 TL

2/2

9/13

T.C.O.D. İŞLETMESİ
LİPORT MÜDÜRLÜĞÜ
BULAK MÜDÜRLÜĞÜ

FIRATCAN İNŞAAT TURİZM VE TİC. A.Ş.
Esenler Mah. Büyükdere Cad.
No:201 D:15T SİĞIRI İSTANBUL
Tic. Sic. No: 217455-0
ZİNCİRLİKUYU V.D. : 386 072 7492

ŞİRKET MÜHÜRÜ

ŞİRKET MÜHÜRÜ



No 16931

YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
İNŞAAT FAKÜLTESİ - İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ BÖLÜMÜ

06 EYLÜL 2022

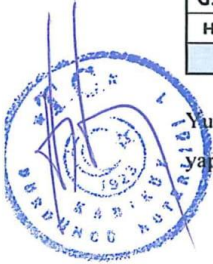
Tablo 4. Haziran 2021 Proje Yatırım Bedeli

İnşaat Maliyet Hesap Tablosu - 2021 RAPOR				
A	İnşaat Alanı	22.123	4.700	103.975.750
B	Müteahhit Karı Hariç		90%	93.578.175
C	Çevre Düzenlemesi	13.941	3.188	44.437.894
D	Çevre Düzenlemesi - SB	13.068	2.125	27.769.500
E	Ruhsat ve Harçlar			2.571.970
F	Tren Demiryolu (Viyadük İşleri)			60.483.374
G	Zemin İşleri			24.875.789
GENEL TOPLAM (B+C+D+E+F+G)				253.716.702

Tablo 5. Haziran 2021 Proje Yatırım Bedeli

İnşaat Maliyet Hesap Tablosu - 2022 RAPOR				
A	İnşaat Alanı	18.311	7.800	142.823.460
A1	İnşaat Alanı - YHT Hizmet Binası	2.298	4.229	9.719.511
B	Müteahhit Karı Hariç		90%	137.288.673
C	Çevre Düzenlemesi	13.941	5.290	73.747.994
D	Çevre Düzenlemesi - SB	13.068	3.527	46.085.553
E	Ruhsat ve Harçlar			3.503.023
F	Tren Demiryolu (Viyadük İşleri)			63.012.165
G	Zemin İşleri			38.641.515
G1	Zemin İşleri - Diğer Binalar			24.163.389
H	Altyapı Deplase İşleri			6.970.213
GENEL TOPLAM (B+C+D+E+F+G+G1+H)				393.412.526

FIRATÇI İNŞAAT TURİZM VE TİC. A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
No:281 D:151 Sisli Kat:1
K. Sic. No: 27185-0
ZARFIÇI İNŞAAT V.D. : 386 072 7492



Yukarıdaki tablodan da görüleceği üzere yapı sınıfı ve aşağıdaki teknik verilere göre hesaplamalar yapılmıştır.

- Nisan 2018 Değerlendirme Raporu'nda hesaplanan maliyet çalışmasında yer almayan yeni tren hattı için yapılması gerekli viyadük ve zemin iyileştirme maliyetleri hesaba katılmıştır.
- Nisan 2018 Değerlendirme Raporu'nda belirtildiği üzere, projenin gerçekleştirileceği arazide o tarihe kadar zemin etüdü yapılmamış ve bu durumun proje süre ve maliyetine yansıtacağı değerlendirilmiştir. Günümüze gelindiğinde, proje sahasında zemin etüt çalışmaları yapılmış, Jeolojik ve Jeofizik İncelemeler, CPTU ve Geoteknik Rapor

LTL



10/13

Handwritten signatures and stamps.

Handwritten signature.

Handwritten signature.



№ 16931

06 EYLÜL 2022

YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
İNŞAAT FAKÜLTESİ - İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ BÖLÜMÜ

doğrultusunda zeminin zayıf zemin sınıfına girdiği tespit edilmiştir. Bu durum, projenin başlamasından önce zeminde iyileştirme yapılması gerektiği koşulunu ortaya çıkarmıştır.

- Zemin iyileştirme tedbirleri yapılan sondaj çalışmalarına göre hazırlanan geoteknik rapora uygun olarak arttırılmıştır (Q120/Q150 çapında kazıklar ve ilave tedbirler).
- Arazi de diğer yapılarının oturduğu bölümlerde zemin sınıfına göre jet grout, geogrid ile mekanik dolgu yapılması ve DSM zemin iyileştirme yöntemlerinin uygulanmasına karar verilerek zemin iyileştirme projeleri yapılmıştır.
- Zemin iyileştirme için gerekli olan ek faaliyetlerin maliyetleri hesaplanmıştır.
- Arazi içerisinde viyadük ve peron inşaatlarının yapılabilmesi için saha içerisinde yer alan mevcut altyapıların deplasmanı maliyetleri eklenmiştir.
- YHT Hizmet Binasının maliyetlerine ince işler, tefriş işleri, elektrik ve mekanik işleri, asansör, yürüyen merdiven bedelleri dahil edilmemiştir.

Nisan 2018 Değerlendirme Raporu'nda daha önce de belirtildiği üzere finansman maliyeti, yatırım maliyeti hesabına dahil edilmemiştir. Öngörülen yatırım bedeline göre Merkez Bankası güncel faiz verilerine göre yapılan analizler doğrultusunda güncel finansman maliyeti hesaplanmıştır. Ayrıca yapılan zemin etüt değerlendirmeler sonucunda gerçekleştirilmesi gereken zemin iyileştirme işleri de daha önce hesaplanmamıştır. Bu güncellemeler, projenin geri dönüşü ile ilgili yapılan güncel hesaplamalara dahil edilmiştir. Bu hesaplamalar Tablo 6'da gösterilmiştir.

Tablo 6. Finansman Maliyet Hesabı (güncel)

BANKA FİNANSMAN	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Açılış Maliyeti	0	262.275.017	393.412.526	344.235.960	295.059.395	245.882.829	196.706.263	147.529.697	98.353.132	49.176.566
Kredi Kullanımı	262.275.017	131.187.509	0	0	0	0	0	0	0	0
Anapara Geri Ödemesi	0	0	-49.176.566	-49.176.566	-49.176.566	-49.176.566	-49.176.566	-49.176.566	-49.176.566	-49.176.566
Kapanış Bakiyesi	262.275.017	393.412.526	344.235.960	295.059.395	245.882.829	196.706.263	147.529.697	98.353.132	49.176.566	0
Faiz Tutarı	36.718.503	55.077.754	55.077.754	48.103.034	41.308.315	34.423.596	27.538.877	20.654.558	13.769.438	6.884.750
Toplam İnşaat Maliyeti		393.412.526								
İşletme Süresi (Y)		1,3								
Anapara Geri Ödeme Süresi (Y)		8,0								
Faiz Oranı		28,0%								
Yatırılgın Dönem (Etkinleşen Maliyeti)		62.323.333								
Operasyon Dönemi Yıkama Dönemi Finansman Gideri		2.956.003								

Kiralanabilir alanların gelir öngörülmesi ve işletme döneminde oluşacak giderlerin güncel değerleri, Nisan 2018 Değerlendirme Raporu'nda yer alan veriler yeniden ele alınmıştır. TÜİK tarafından açıklanan enflasyon verileri ve piyasa rayiç bedelleri kullanılarak yeniden hesaplanmış ve Tablo 7 ve Tablo 8'de gösterilmiştir.

11/13



№16931

YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
İNŞAAT FAKÜLTESİ - İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ BÖLÜMÜ

06 EYLÜL 2022

Tablo 7. Mekanlar ve Hesaplanan Kira Değerleri

Mekan	Brüt Alanı (m2)	Birim Kira Değeri (TL/m2/ay)	Toplam Kira Değeri
Kiralabilir Ticari Alanlar (Zemin)	11.800	100,0	1.180.030
Kiralabilir Ticari Alanlar (1.Kat)	1.852	60,0	111.120
Teknik Hacim	499	0,0	0
Otopark	2.689	18,5	49.747
Reklam ve İstasyon İsim Hakkı			90.000
İşletme Öncesi Kira Geliri			10.000
Toplam Aylık Kira Geliri			1.440.897
Toplam Yıllık Kira Geliri			17.290.758

Tablo 8. İşletme Gider Hesaplamaları

Gider Kalemleri	Brüt Alanı (m2)	Birim Gider (TL/m2/ay)	Toplam Gider
Ortak Alan Giderleri	23.241	158,5	3.684.086
Yıllık Bakım Onarım Giderleri	-	3.302.416,1	3.302.416
İşletme ve Yönetim Giderleri	16.841	118,9	2.002.140
TCDD Kira Gideri			720.000
Yıllık Toplam Gider			9.708.642

- Nisan 2018 Değerlendirme Raporu'nda yer almayan TCDD Kira Gideri güncel durumda kiralanabilir ticari alanlarda azalma olması sebebi ile Aylık 60.000 TL/Ay olacak şekilde İşletme Gider Hesaplamalarına eklenmiştir.

Nisan 2018 Değerlendirme Raporu'nda yer alan verilerin güncellenmesi ve finansman maliyetlerinin eklenmesi sonucunda hesaplanan işletme giderleri Tablo 9'da verilmiştir.

Tablo 9. Yatırım Değerlendirme Tablosu

	Finansman Maliyeti hariç	Finansman Maliyeti dahil
Yıllık Kira Net Geliri	7.582.1161	4.626.116
İnşaat Maliyet / Kira Net Geliri	51,88	98,51



12/13

AKFEN İNŞAAT YATIRIM VE İÇİŞİ
Eseroğlu İnşaat - Beyoğlu/İstanbul
No: 201 02 851 Şişli/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 817485-0
ZARFIKURUYU V.D. : 386 072 7492



№ 16931

YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
İNŞAAT FAKÜLTESİ - İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ BÖLÜMÜ

06 EYLÜL 2022

- Yukarıda detayları anlatıldığı üzere Nisan 2018 Değerlendirme Raporu'nda hesaplanan toplam yatırım maliyeti olan 226.452.533 TL, TL güncel finansal veriler ve proje değişiklikleri göz önünde bulundurulduğunda 393.412.526 TL olarak ortaya çıkmaktadır. Hesaplanan bu yatırım bedelinde müteahhit karı bulunmamaktadır.

4. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Söz konusu projeye ait inşaat faaliyetlerine, en son değerlendirme raporunun hazırlandığı Nisan 2018 yılından bu yana, daha önceki bölümlerde detayları anlatıldığı üzere henüz başlanamamıştır. Projeye başladıktan sonra süreçlerin hızlı ilerleyebilmesi için kısmi kabul yapılarak işlerin düzenli yürütülmesi, projenin istenen sürede tamamlanmasına katkıda bulunacaktır. İmalatları tamamlanan alanlar kiralanabilir hale geldiğinde, bu alanlardan gelir elde edilmeye başlanması sağlanabilir ve toplam ticari kiralanabilir alanlar kısmi olarak kullanıma açılabilir. Taraflar arasındaki mevcut sözleşme dışında ortaya çıkabilecek işlerin yerine getirilebilmesi için gereken sürenin İdare tarafından yeniden değerlendirilmesi uygun olacaktır. Bu sayede oluşabilecek gecikmelerin engellenmesi sağlanabilir.

Bunun yanı sıra proje toplam inşaat alanında ortaya çıkan azalma daha önce hesaplanan gelir öngörülerini etkilemiştir. Ayrıca daha önce veriler elde olmadığı için maliyet hesaplarına katılmayan zemin iyileştirme çalışmaları ve finansman maliyetleri de eklenerek yapılan hesaplar dikkate alındığında yatırım mevcut koşullar altında makul olmamaktadır. Tüm bu değerlendirmeler doğrultusunda ilgili yönetmelik ve mevzuatlara, yasal sınırlama ve koşullara aykırı olmamak kaydıyla ve projenin gelir dönüş hesapları dikkate alınarak, projenin gelir getirici dönemine ait sürenin yeniden ele alınması gerekmektedir. Yapılan hesaplama ve incelemeler sonucunda bu sürenin 49 yıl olarak değerlendirilmesi uygun olacaktır.

Doç.Dr. Aslı Pelin GÜRGÜN

Doç.Dr. Mehmet Şükrü ÖZÇOBAN



13/13

FIRATCAH İNŞAAT TURİZM VE TİC.A.Ş.
Esenyurt Mah. Büyükdere Cad.
No:201 D:15 Beşikli/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 817185-0
ZİNCİRLİKUYU V.D. : 300 021 7892



No: 16931
06 EYLÜL 2022



FIRATCAN İNŞAAT TURİZM VE TİC.
Eskişehir Mah. Büyükdere Cad.
No:201 Kat:151 Sisli/151/468111
Tic. Sic. No: 81719550
MERSİS No: 38060727492

[Handwritten signature]

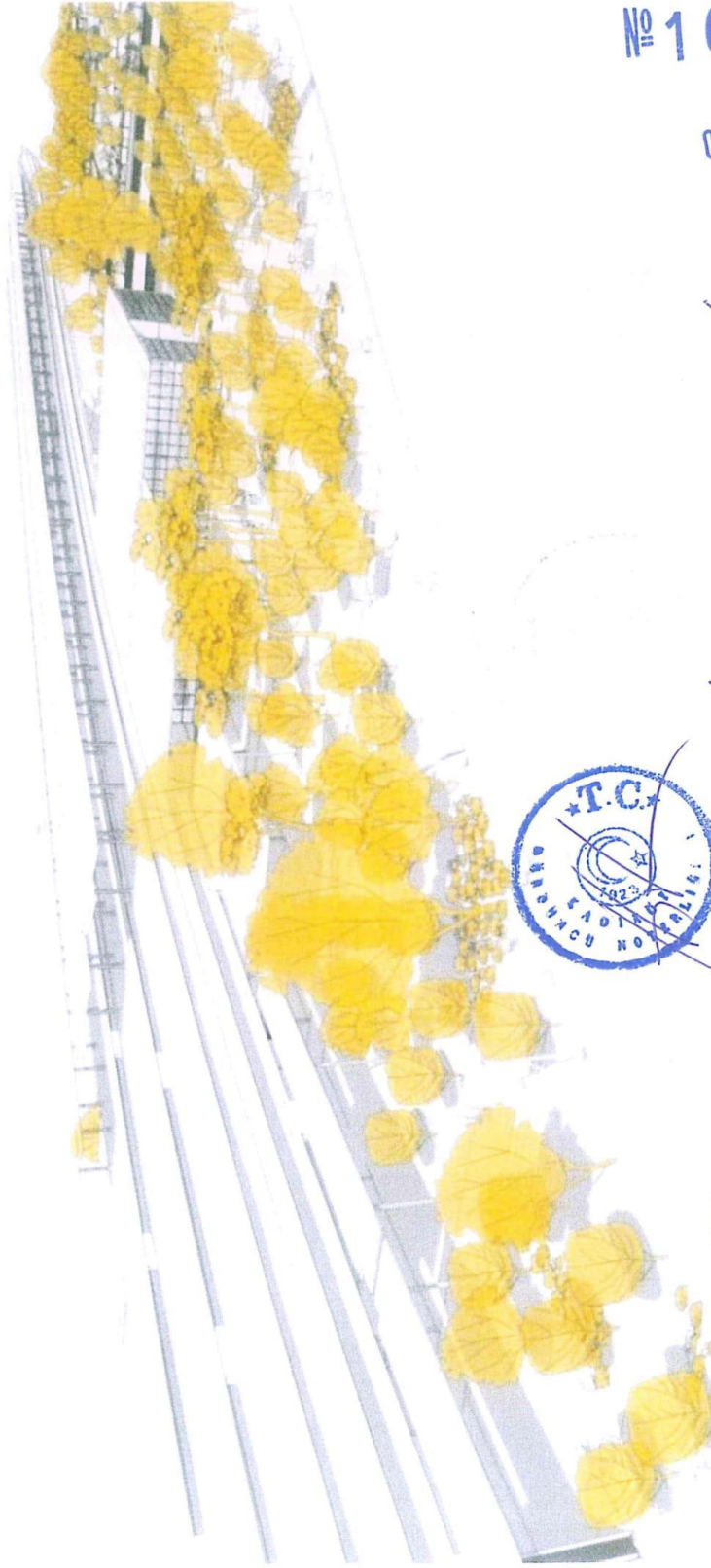


[Handwritten signature]

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

№ 16931

06 EYLÜL 2022



FIRATCAN İNŞAAT İZMİR VE TİC. A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
No:201-D:151 Şişli/İSTANBUL
Tic.Sic.No: 817105/01
ZİNCİRLİKUYU YB. : 366 627 7492





Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Türkiye Cumhuriyeti

06 Eylül 2022
Tarih: 06/09/2022
Yev.No: (A)

№ 16931

T.C.
KADIKÖY 4.
NOTERLİĞİKADIKÖY 4. NOTERİ
MUSTAFA ÇAKIRRIHTIM CD. HALIS İŞH.
NO:2 K:3 D:8 81320
KADIKÖY / İSTANBUL
Tel:+902163499463
Fax:+902163362520

Dışarıda hazırlanan ve onay için noterliğimize getirilen bu işlem altındaki imzaların 2940034188 vergi numaralı DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği Bahçelievler Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 24/11/2014 tarih, 33813 kayıt, M13 seri ve 778615 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Konya ili, Meram ilçesi, HATUNSARAY mahallesi/köyü, 122 cilt, 83 aile sıra, 135 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı ZİYA ŞAKİR, ana adı FATMA, doğum tarihi 29/05/1985, doğum yeri KONYA olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 60376075880 T.C. kimlik numaralı ALİ BAŞPINAR ile 2940034188 vergi numaralı DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş 25/04/2027 geçerlilik tarihli, A02R46420 seri numaralı, fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre, baba adı DURSUN AHMET, ana adı SEVGİ, doğum tarihi 01/02/1969 olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 42694924910 T.C. kimlik numaralı NECMETTİN ACAR (işlerinin yoğunluğu nedeniyle Haydarpaşa Kadıköy İstanbul adresinde mahalinde ve huzurunda alındığını) ile 3860727492 vergi numaralı FIRATCAN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına VEKİLİ olarak hareket eden, gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş 25/08/2031 geçerlilik tarihli, A32P78268 seri numaralı, fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre, baba adı İRFAN, ana adı GÜLTEN, doğum tarihi 22/07/1976 olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 18889010140 T.C. kimlik numaralı ERKAN ERCİYAS ile 3860727492 vergi numaralı FIRATCAN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına VEKİLİ olarak hareket eden, gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş 20/08/2029 geçerlilik tarihli, A21S40244 seri numaralı, fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre, baba adı ABDURRAHMAN, ana adı ZEHRA, doğum tarihi 02/10/1983 olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 30004238314 T.C. kimlik numaralı SEFA ÖZÇELİK isimli kişilere ait olduğunu noterlikte huzurunda alındığını, onaylarım. (Altı Eylül İkibinyirmiiki) Sah günü 06/09/2022

DAYANAK: ANKARA 78. Noterliği'nin 30/06/2022 tarih ve 5968 yevmiye numaralı, FIRATCAN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ tarafından ERKAN ERCİYAS ve SEFA ÖZÇELİK adlı kişilere verilen vekaletnamenin incelenmesinden bu işlemi yapmaya müşterek yetkileri olduğu görüldü. BEYOĞLU 30. Noterliği'nin 30/06/2022 tarih ve 8193 yevmiye numaralı, FIRATCAN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ tarafından SEFA ÖZÇELİK ve ERKAN ERCİYAS adlı kişilere verilen vekaletnamenin incelenmesinden bu işlemi yapmaya müşterek yetkileri olduğu görüldü. KADIKÖY 4. Noterliği'nden 21/07/2020 tarih ve 13751 yevmiye no ile tasdikli imza sirkülerinin incelenmesinden DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ adına müşterek temsile ALİ BAŞPINAR, NECMETTİN ACAR isimli kişilerin yetkili olduğu görüldü.

KADIKÖY 4. NOTERİ
MUSTAFA ÇAKIR

Yerine

İmzaya Yetkili Başkatip
HABİBE HANDAN ÖZ

ADY DÖRDÜNCÜ NÖ...
Hizmet Cad. Halkın İshani No:2
Kat: 3 Kadıköy/İSTANBUL
Tel: (0216) 345 70 24 25

№ 13751
21 Temmuz 2020

№ 13751

İMZA SİRKÜLERİ

T.C. DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 1.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ adına bildirim resmi, hususi, dairesel, hakiki ve hükmî şahıslar, Kamu Kurum ve Kuruluşları ve sair makam ve merciler ile yapacağımız her türlü işlemlerde aşağıda örneği bulunan imzalarımız ile 1.Bölge Müdürlüğümüzü temsil ve ilzama yetkili olduğumuzu beyan ve ıkrar ederiz

T.C. DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 1.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

- 1.Bölge Müdür Vekili
1) Necmettin ACAR (TC No: 42694924910)
- 1.Bölge Müdür Yardımcısı
2) M. Levent MERİÇLİ (TC No: 26791647620)
- 1.Bölge Müdür Yardımcısı
3) Halil KORKMAZ (TC No: 10202281084)
- 1.Bölge Müdür Yardımcısı V.
4) Ali BAŞPINAR (TC No: 60376075880)
- 1.Bölge Müdür Yardımcısı V.
5) Cemal Yaşar TANGÜL (TC No: 14819109564)

Emlak Servis Müdürü V.
6) İzzet İleriç YÜKSEL (TC No :19420874016)

- Emlak Servis Müdür Yardımcısı V.
7) Salih Emrah YILDIRIM (TC No : 40669922558)

Emlak Servis Müdür Yardımcısı V.
8) Onur KÖLEMEN (TC.No : 70963026126)

MÜSTENİDATTIR
TEK BAŞINA
KULLANILMAZ

Türkiye Cumhuriyeti
T.C. KADIKÖY 4. NOTERLİĞİ
KADIKÖY 4. NOTERİ
MUSTAFA ÇAKIR

13751

Dijitalde hazırlanan ve onay için noterimizde getirilen İbnu İmza sirküleri alındığı imzaların gösterildiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş 25/04/2022 geçerlilik tarihli, AG2R46420 seri numaralı, fotoğrafı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre, baba adı Dursun Ahmet, ana adı Sevgi, doğum tarihi 1/2/1969 olan ve halen Selami Ali Mah. Şehit Astağmen Hali Oğel Sk. No: 26-28 / 5 Üsküdar / İSTANBUL adresinde bulunan, okuyamaz olduğunu bildiren 42694924910 T.C. kimlik numaralı NECMETTİN ACAR ile gösterildiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş 03/05/2022 geçerlilik tarihli, AG2S84057 seri numaralı, fotoğrafı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre, baba adı Mehmet, ana adı Meriye, doğum tarihi 6/9/1969 olan ve halen Erenköy Mah. Erlep Sk. No: 19 / 2 Kadıköy / İSTANBUL adresinde bulunduğunu, okuyamaz olduğunu bildiren 26791647620 T.C. kimlik numaralı LEVENT MUAMMER MERİÇLİ ile gösterildiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş 03/05/2022 geçerlilik tarihli, AG3V98135 seri numaralı, fotoğrafı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre, baba adı Mehmet, ana adı Ayşe, doğum tarihi 14/6/1962 olan ve halen Erenköy Mah. Erlep Sk. No: 19 / 2 Kadıköy / İSTANBUL adresinde bulunduğunu, okuyamaz olduğunu bildiren 10202281084 T.C. kimlik numaralı HALİL KORKMAZ ile gösterildiği Bahçelievler Nüfus Müdürlüğünden verilmiş 24/12/2014 tarihli, 33813 kayıt, M19 seri ve 778525 numaralı fotoğrafı Nüfus Cüzdanına göre Konya İl, Meram İlçesi, Hatunsaray mahallesi/Köyü, 122 cilt, 83 alle sıra, 135 sıra numaralandırma nüfusa kayıtlı olup, baba adı Ziya Şakir, ana adı Fatma, doğum tarihi 29/10/1985, doğum yeri Konya olan ve halen Yıldırım Mah. Nazar Sk. No: 3 / 2 Bayrampaşa / İSTANBUL adresinde bulunduğunu, okuyamaz olduğunu bildiren 60376075880 T.C. kimlik numaralı ALİ BAŞPINAR ile gösterildiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş 22/07/2022 geçerlilik tarihli, AG4B44531 seri numaralı, fotoğrafı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre, baba adı Feriullah, ana adı Fatma, doğum tarihi 28/09/1968 olan ve halen Basınçaya Mah. Behiçbey Sk. No: 24 / 3 Kadıköy / İSTANBUL adresinde bulunduğunu, okuyamaz olduğunu bildiren 14819109564 T.C. kimlik numaralı CEMAL YAŞAR TANGÜL ile gösterildiği Kadıköy Nüfus Müdürlüğünden verilmiş 08/03/2020 tarihli, 5118 kayıt, V07 seri ve 449518 numaralı fotoğrafı Nüfus Cüzdanına göre Eskişehir İl, Elazığ Merkez İlçesi, Erbilid mahallesi/Köyü, 69 cilt, 13 alle sıra, 21 sıra numaralandırma nüfusa kayıtlı olup, baba adı Mustafa, ana adı Güngör, doğum tarihi 10/10/1973, doğum yeri Üsküdar olan ve halen Merdivenköy Mah. Günaydın Sk. No: 7 / 10 Kadıköy / İSTANBUL adresinde bulunduğunu, okuyamaz olduğunu bildiren 40669922558 T.C. kimlik numaralı SALİH EMRAH YILDIRIM ile gösterildiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş 19/07/2028 geçerlilik tarihli, A1259592 seri numaralı, fotoğrafı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre, baba adı Senol, ana adı Havva, doğum tarihi 6/1/1987 olan ve halen Barbaros Hayrettin Paşa Mah. 1092. Sk. No: 51 / 7 Gaziosmanpaşa / İSTANBUL adresinde bulunduğunu, okuyamaz olduğunu bildiren 70963026126 T.C. kimlik numaralı ONUR KÖLEMEN ile ilgili bilgilere ait olduğunu için yoğunluğu nedeniyle ilgilien Haydarpaşa Kadıköy İstanbul adresinde huzurunda alındığını, onaylarını, Yirmilri Temmuz İkibiniymi. Sali gün 21/07/2020

DAYANAK:
Unvanı : T.C. DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ
Adres : Haydarpaşa Kadıköy İstanbul
Vergi No. Kızılbey / 2940034188

—T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Personel Genel Müdürlüğü tarafından 05.06.2020 tarih ve 43227831-903.07.02.4.30712 sayılı Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü'ne hitaben yazılan belge ile Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğünde bölge müdür vekili olarak görev yapan Levent Meriçli'nin, ilgili sayılı Bakanlık emri gereği vekaleten görevi sonlandırılarak asıl kadrosuna hede ile 1. Bölge Müdürlüğü görevini devre Bölge Müdür Yardımcısı olarak görev yapan NECMETTİN ACAR, 657 sayılı kanunun 88 nolu maddesi uyarınca vekaleten yürütmesine ait 05.06.2020 tarih ve 30696 sayılı Bakanlık Makam oluru görülmüştür.

—T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü (Haydarpaşa) D İnsan

Türkiye Cumhuriyeti
T.C. KADIKÖY 4. NOTERLİĞİ
KADIKÖY 4. NOTERİ
MUSTAFA ÇAKIR

13751

Kaynakları Servis Müdürlüğü tarafından 08.06.2020 tarihinde 55077043-903.07.02.4.30712 sayılı dağıtım yerlerine ait belge ile T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Personel Genel Müdürlüğü'nün 05.06.2020 tarih ve 43227831-903.07.02.4.30712 sayılı emri ile 11.12.2018 tarihinden itibaren TCDD 1. Bölge Müdürlüğü görevini yürütmekte olan Muammer Levent Meriçli'nin, ilgili sayılı Bakanlık emri gereği vekaleten görevi sonlandırılarak asıl kadrosuna hede ile Bölge Müdür Yardımcısı olarak görevini devre 08.06.2020 tarihinde başlamıştır. İlgili sayılı Bakanlık emri ile 657 sayılı kanunun 88 maddesi uyarınca TCDD 1. Bölge Müdürlüğü görevini vekaleten yürütmesi uygun görülün Necmettin Acar 08.06.2020 tarihinde görevine başlamıştır. Denilmiştir ve görülmüştür.

—T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü İnsan Kaynakları Daire Başkanlığı Atama ve Yer Değiştirme Sube Müdürlüğü tarafından 11.08.2015 tarih ve 21832280.903.07.02.4.42773 sayılı belge ile 1. Bölge Emlak ve İmarat Servis Müdür Yardımcılarından Levent Muammer Meriçli'nin 1. Bölge Müdür Yardımcısı görevini vekaleten yürütmesi yönetim kurulununun 2015 tarih ve 4/65 sayılı karar uyarınca uygun görülmüştür. Denilmiştir.

—İnsan Kaynakları Servis Müdürlüğü tarafından 10.05.2013 tarih ve 55077043.08.903.02.2345 sayılı yazılı ile Halil Korkmaz'ın 1. Bölge Müdür Yardımcısı,

—T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 1. Bölge Müdürlüğü (Haydarpaşa) İnsan Kaynakları Servis Müdürlüğü tarafından 20.02.2020 tarih ve 55077043.903.02.01.4.59186 sayılı dağıtım yerlerine ait belge ile Demiryolu Bakım Servis Müdürlüğü Yüksek Mühendislerinden Ali Başpinar'ın yönetim kurulununun 13.02.2020 tarih ve 5/42 kararı uyarınca 1. Bölge Müdürlüğü Bölge Müdür Yardımcısı görevine 17.02.2020 tarihinde başlamıştır. Denilmiştir.

—T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü İnsan Kaynakları Dairesi Başkanlığı Atama ve Aynılma Sube Müdürlüğü tarafından 24.02.2020 tarihinde 21832280.903.07.02.4.4865 sayılı belge ile 1. Bölge Emlak ve İmarat Servis Müdür Yardımcısı Cemal Yaşar Tangül'ün, 1. Bölge Müdürlüğü bölge müdür Yardımcısı görevini vekaleten yürütmesi uygun görülmüştür. Denilmiştir.

—T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü İnsan Kaynakları Daire Başkanlığı Atama ve Aynılma Sube Müdürlüğü tarafından 05.11.2019 tarihinde 21832280.903.07.01.46721 sayılı belge ile 1. Bölge Emlak Servis Müdürlüğüne bağlı Marmaray Teknik Hizmetler Bakım Onarım Müdürlüğü Baş mühendislerinden İzzet İleriç Yüksel'in, 1. Bölge Emlak Servis Müdürlüğü emrinde Servis Müdür Yardımcısı görevini yürütmeye uygun görülmüştür. Denilmiştir.

—T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü İnsan Kaynakları Daire Başkanlığı Atama ve Aynılma Sube Müdürlüğü tarafından 31.05.2019 tarih ve 29989625.903.07.02.4.42773 sayılı belge ile 1. Bölge Emlak Servis Müdürlüğüne mühendis olarak görev yapan Onur Kölemen'in Servis Müdür Yardımcısı görevini yürütmeye üzere görevlendirilmesine. Denilmiştir.

—T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü Emlak Dairesi Başkanlığı Planlama ve Koordinasyon Sube Müdürlüğü tarafından 06.02.2020 tarih ve 29989625.903.07.02.4.42773 sayılı belge ile 1. Bölge Emlak Servis Müdürlüğüne mühendis olarak görev yapan Onur Kölemen'in Servis Müdür Yardımcısı görevini yürütmeye üzere görevlendirilmesine. Denilmiştir.

KADIKÖY 4. NOTERİ
Mustafa ÇAKIR
Emlak Servis Müdürü Vekili
Mustafa ÇAKIR

№ 05968

30 HAZİRAN 2022

T.C.
ANKARA 78. NOTERLİK
BAYRAKTAR MAH. VEDAT DALOĞA CAD.
No:58/8 Çankaya / ANK.
Tel: 0312 436 06 78

SÜRELİ VEKÂLETNAME

Bu vekaletname şirket müstereken temsile yetkili diğer kişilerin vereceği oym veکیل ile birlikte geçerlidir.

Şirket adına her tür resmi ve hususi dâvâler, idareler, TC Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, TC Hazine ve Maliye Bakanlığı, TC Kültür ve Turizm Bakanlığı, TC Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve diğer tüm Bakanlıklar, Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., Merkez Kayıt Kuruluşu A.Ş., İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. kamu kuruluşları, vergi idareleri ve müdürlükleri, TC Devlet Demiryolları (TCDD) İşletimi Genel Müdürlüğü, İl Müdürlükleri, Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü/Müdürlükleri, Ticaret ve Sanayi Odaları ve Ticaret Sicil Müdürlükleri, işletim ile ilgili kamu ve özel şirketler, GSM operatörleri şirketler (Türkcell, Vodafone, Türk Telekom ve sat) Türk Telekom Müdürlükleri, Belediyeler, Büyükşehir Belediyeler, Büyükşehir Belediyelerinin idareleri, Özel İdareler, Organize Sanayi Bölgeleri, İSKİ, BEDAŞ, İGDAŞ, T.C. hudutları dahilindeki tüm Elektrik İdareleri ve ilgili müdürlükleri, T.C. hudutları dahilindeki tüm Elektrik İdareleri ve ilgili müdürlükleri, Emniyet Müdürlükleri, T.C. İşleri Bakanlığı, Emniyet Genel Müdürlüğü, İl Müdürlükleri ve teşkilatları, T.C. İşleri Bakanlığı Jandarma Genel Komutanlığı ve teşkilatları, Büyükşehir Belediyeleri, ilgili birimleri, tapu müdürlükleri, kadaströ müdürlükleri, kamu işletmeleri, İl Tarım ve Orman Müdürlükleri Çevre ve Şehircilik İl Müdürlükleri, muhahidlar ve sair merciler, gerçek kişiler ve özel hukuk tüzel kişileri ile Şirket projelerine ilişkin olarak her türlü sözleşmeyi dilediği, bedel ve koşulda imzalamaya, kontrol, tadil, feshatı, bu konuda yetkilendirilme ve koordinasyonu yapmaya iş ve işlemleri takip etmeye, neticelendirmeye velhasıl adı geçen hususlarda yapılması gereken işlemleri baştan sona takip ve inceleme ve yetkili olmak üzere 4766935288 TC Kimlik Numaralı Şehinşah Özbek den herhangi ikisi müstereken, 01.07.2024 tarihine kadar işlerin ölçüm müayene ve tetkisinde hazır bulunmaya, tutanak ve anamın rolövelerini imza etmeye, imzalarında bulunmaya, ilgili Belediyelerde ve İdarelerde inşaat ruhsatına esas projeleri ve gerekli etidleri inza etmeye, revize etmeye, ilgili idareler ve TCDD nezdinde projeleri, raporları, hesapları ve bunlara ilişkin dokümanları imzalamaya, onaya sunmaya, gerekli revizyonları yapmaya, gerektiğinde iade almaya 30004238314 TC Kimlik numaralı Şehinşah Özbek müstereken 01.07.2024 mesai bitimine kadar yetkili ve vekil tayin edilmiştir.

VEKİL EDEN ŞİRKET:

Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. (Zincirlikuyu VD 3860727492)
Esenyepe Mahallesi Binyükere Caddesi Lutfi Residence Blok No: 201 İç Kapı No:151 Şişli/İSTANBULSelim AKIN
(TC Kimlik No: 18142669412)Mehmet YAĞIZ
(TC Kimlik No: 16280115082)
(imza alınmamıştır)MÜSTEMDATTIR
TEK BAŞINA
KULLANILAMAZ№ 16931
06 EYLÜL 2022SÖĞÜK DAMGA
YARDIR

Türkiye Cumhuriyeti

Tarih: 30/06/2022
Yev.No:

№ 05968

SÜRELİDİR: Bu vekaletname 01.07.2024 (Bir Temmuz İkibiniymiddirt) Pazartesi günü mesai bitimine kadar geçerlidir.

Disarda hazırlanan ve onay için noterliğimize getirilen bu işlem altındaki imzamızın 3860727492 vergi numaralı FIRATCAN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği T.C. İşleri Bakanlığı tarafından verilmiş 03/06/2032 geçerlilik tarihli, A36H82399 seri numaralı, fotoğraflı, Türkiye Cumhuriyeti Kimlik kartına göre, baba adı Hamdi, ana adı Ülkü, doğum tarihi 23/6/1983 olan ve Palen yukarıdaki adreste bulunduğu, okuryazar olduğunu bildiren 18142669412 T.C. Kimlik numaralı SELİM AKIN isimli kişiye ait olduğunu işlerinin yoğunluğu nedeniyle ile gidilen Koza caddesi No: 22 Çankaya/Ankara adresinde huzurunda alındığını, onaylarını. Otuz Haziran İkibiniymiddirt, Perşembe günü 30/06/2022.

DAYANAK: ANKARA 38. Noterliği'nden 20/06/2021 tarih ve 7870 veymiş no ile tasdikli imza sirkülerinin incelenmesinden FIRATCAN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ'ni SELİM AKIN'ın diğer yetkililerden birine MÜSTEREKEN temsile yetkili olduğu görüldü.

ANKARA 78. NOTERİ
Mülğan AYTEMİZYerine
İzave/Vekil Katip
Nihat ŞARAKÇIK

A-2/1-1

KDV, Harç, Damga Vergisi ve Diğerleri Kâğıt bedeli makbuz kâğıtlığı, tahsil edilmiştir.
İNS NO: 20220630060078 - 767798399



Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019


Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 29039108440 - Lisans No: 401418)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 43933302186- Lisans No: 404622)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.2991

Sayın Burak ÖNOĞLU

(T.C. Kimlik No: 60094254864 - Lisans No: 407327)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Gayrimenkul Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

Windows'u Bk
Windows'u etkinleştir

Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.