



Gayrimenkul Değerleme Raporu

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI A.ř.

HASANPAşA MAHALLESİ, KURBAğALIDERE CADDESİ,
NO: 2/2, 2/3, 2/4, 2/5, 2/6, 2/7, 2/8, 2/9, 2/10, 2/11, 2/12, 2/13, 2/14
ZÜHTÜPAşA MAHALLESİ, FAHRETTİN KERİM GÖKAY CADDESİ, NO: 8,
8/3, SÖğÜTLÜÇEşME YHT YÜKSEK HIZLI TREN İSTASYONU
KADIKÖY / İSTANBUL

03.07.2024
SM-24-SPK-023

Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler

Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr
Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Büyükdere Caddesi, No:201, Levent Loft, C Blok, Kat:8, 34390 Levent / İSTANBUL Tel: (0212) 371 87 00 – E.mail: info@akfengyo.com.tr
Sözleşme Tarihi / Sayısı	22.01.2024
Talep Tarihi / Sayısı	25.04.2024 / 023
Değerleme Tarihi	28.06.2024
Rapor Tarihi	03.07.2024
Rapor Numarası	SM-24-SPK-023
Raporun Türü	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Değerlemeye Konu Taşınmaz(lar)	15 Adet Bloкта Yer Alan 149 Adet İşyeri ve 1 Adet YHT Garı
Değerlemeye Konu Taşınmazın Adresi	Hasanpaşa Mahallesi, Kurbağalıdere Caddesi, No: 2/2, 2/3, 2/4, 2/5, 2/6, 2/7, 2/8, 2/9, 2/10, 2/11, 2/12, 2/13, 2/14, Zühtüpaşa Mahallesi, Fahrettin Kerim Gökay Caddesi, No: 8, 8/3, Söğütluçeşme YHT Yüksek Hızlı Tren İstasyonu Kadıköy / İSTANBUL
Raporu Hazırlayan Uzman Yardımcısı	Nurullah KİBAR Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi (Ankara Üniversitesi) Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK 924076)
Raporu Hazırlayan Uzman	Merve GÜNEŞ Harita Mühendisi (Selçuk Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
Raporu Kontrol Eden Denetmen / Sorumlu Değerleme Uzmanı	Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187) (mRICS No: 6869236)

İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ	5
1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI	5
1.2 UYGUNLUK BEYANI	5
1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER	5
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.1 DEĞERLEMEYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR	8
3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET BİLGİLERİ	9
3.1 TAPU KAYITLARI	9
3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ	10
3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ	11
4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER	12
4.1 TAŞINMAZLARIN TANIMI	12
4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ	12
4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	21
4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	22
4.5. SWOT ANALİZİ	24
5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ	25
5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ	25
5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ	25
5.3 TAŞINMAZA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ	26
6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER	29
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	29
6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	37
6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER	37
6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	37
6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ	37
6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ	38

6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	38
6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ	38
6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ YÖNTEMİ	41
6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ	41
7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	46
8. SONUÇ	48
9. EKLER	49
9.1 FOTOĞRAFLAR	49
9.2 RUHSATLAR VE PROJELER	56
9.3 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)	142
9.4 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI	149
9.5 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	151
9.6 RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ	153

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ

1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI

Bu değerlendirme raporunun amacı; AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin talebine istinaden, Hasanpaşa Mahallesi'nde 23.448,54 m² yüz ölçümlü, 3478 ada 1 parsel üzerinde yer alan, "Eski Ve Yeni İstasyon Binaları, Gar Lojmanları, Altında Beş Dükkanlı Kargir İş Hanı Ve Arsası" nitelikli, Zühtüpaşa Mahallesi'nde 12.610,83 m² yüz ölçümlü, 3479 ada 1 parsel üzerinde yer alan "Kargir Ev Ve Arsası" nitelikli, 4.628,84 m², yüz ölçümlü, 3479 ada 2 parsel üzerinde yer alan "Arsa" nitelikli taşınmazlar üzerinde yapımı devam eden projenin Yapım İçeren Alanlar için Kira Sözleşmesinden Doğan Hakkın pazar değerini içeren Değerleme Raporu'nun hazırlanmasıdır.

1.2 UYGUNLUK BEYANI

Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışması ile ilgili olarak;

- Raporunda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçların yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olduğu ve kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkul ve ilgili taraflarla herhangi bir kişisel ilgi veya önyargısının olmadığını,
- Değerleme hizmetinin karşılığının, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya konulabilecek hareket ve olaylara bağlı olmadığını,
- Değerleme hizmetinin önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmediği ve rapor edilmediğini,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara uygun gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporunda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını

beyan ederiz.

1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER

Bu raporda yer alan değerlendirme çalışması, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" kapsamında hazırlanmıştır ve tebliğ ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar"ı içermektedir. Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları'nı (2017) kapsamaktadır.

UDS 104 tanımlı değer esaslarından, **Pazar değeri**, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili 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 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.

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 kapsamda, değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Gayrimenkulün niteliği gereği analizde, mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı ve her ikisi de bağımsız hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili makul bilgiye sahiptir ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkullerin makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen Pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İş bu değerlendirme raporundaki değer esaslı, açık ve rekabetçi bir pazarda, bir el değiştirme işleminde elde edilebilecek en olası fiyattır.

UDS 105 tanımlı değerlendirme yaklaşımlarından aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlendirmede kullanılan temel yaklaşımlardır.

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

(a) Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Pazar yaklaşımı yöntemlerinden, kılavuz işlemler yöntemi olarak da bilinen **karşılaştırılabilir işlemler yönteminde**, gösterge niteliğindeki değere ulaşılabilmesi için değerlendirme konusu varlığın aynı veya benzeri varlıklarla ilgili işlemlere ilişkin bilgilerden istifade edilir. Karşılaştırılabilir işlemler yönteminin temel adımları:

(a) ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan karşılaştırma birimlerinin tespit edilmesi,

(b) ilgili karşılaştırılabilir işlemlerin tespit edilmesi ve bu işlemler için temel değerlendirme ölçütlerinin hesaplanması,

(c) karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların tutarlı bir karşılaştırmalı analizinin yapılması,

(d) karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasındaki farklılıkların yansıtılabilmesi amacıyla değerlendirme ölçütleri (varsa) için gerekli düzeltmelerin yapılması,

(e) düzeltilmiş değerlendirme ölçütünün değerlendirme konusu varlığa uygulanması ve

(f) çeşitli değerlendirme ölçütünün kullanılması halinde gösterge niteliğindeki değerlerin tek bir sonuca ulaştırılması şeklindedir.

b) Gelir Yaklaşımı

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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup standartlarda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları:

(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 özsermayeye 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 ve

(f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

c) Maliyet Yaklaşımı

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. Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlenmesidir.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlenmesidir.

(c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 DEĞERLEMEYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK. A.Ş.

Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA

Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20

E-Posta : iletisim@smartkurumsal.com.tr

Web : www.smartkurumsal.com.tr

Hitit VD – 7720681407

Ticaret Sicil No: 382333

Sermaye: 1.000.000.-TL

2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Büyükdere Caddesi, No: 201 Levent Loft C Blok, Kat:8, 34390 Levent / İSTANBUL

Tel: (0212) 37187 00

Web: info@akfengyo.com.tr

Ticaret Sicil No: 372278-0

Sermaye: 3.900.000.000.-TL

2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla,

- Pazar değeri tespiti
- Pazar kira değerinin tespiti

talebi bulunmaktadır.

Bu rapor amacına uygun olarak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3) sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" tebliğinin ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ve yine Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz.

Müşteri tarafından tarafımıza herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET BİLGİLERİ

3.1 TAPU KAYITLARI

RAPORA KONU TAŞINMAZLAR			
İli	İSTANBUL		
İlçesi	KADIKÖY		
Mahallesi	HASANPAŞA	ZÜHTÜPAŞA	ZÜHTÜPAŞA
Köyü	-		
Mevkii	-		
Pafta No.	G22A01B1C2-B2D1	G22A01B1C2-B2D1	G22A01B1C2-B2D1
Ada No.	3478	3479	3479
Parsel No.	1	1	2
Yüz ölçümü (m ²)	23.448,54	12.610,83	4.628,84
Ana Taşınmazın Niteliği	ESKİ VE YENİ İSTASYON BINALARI, GAR LOJMANLARI, ALTINDA BEŞ DÜKKANLI KARGIR İŞ HANI VE ARSASI	KARGIR EV VE ARSASI	ARSA
Blok No.	-		
Kat No.	-		
Bağımsız Bölüm No.	-		
Bağımsız Bölümün Niteliği	-		
Arsa Payı	-		
Cilt No.	26	60	60
Sayfa No.	2513	5802	5803
Tarih / Yevmiye No.	16.03.2020 / 12982		
Sahibi	T.C. DEVLET DEMİRYOLLARI (1/1)	T.C. DEVLET DEMİRYOLLARI (1/1)	MALİYE HAZİNESİ (1/1)

3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Sistemi üzerinden 06.11.2023 tarihinde, saat 16.45-16:46'da alınan ve yetkilisi tarafından tarafımıza ibraz edilen tapu kaydına göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

- İSTİMLAK ŞERHİ:26/02/1974 YEV:1538 (26.02.1974 - 1538) (3479 ada 2 parsel nolu taşınmaz üzerinde)
- İŞ BU GAYRİMENKUL BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI DEMİRYOLLARI LİMANLAR VE HAVA MEYDANLARI İNŞAAT GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE TAHSİS EDİLMİŞTİR YEV:4612 24/09/1985 (24.09.1985-4612) (3479 ada 2 parsel nolu taşınmaz üzerinde)
- İST.2.NO KÜL.VE TAB.VAR.KOR.KUR.17/08/2005 TARİH VE 446 SAYILI KAR.VAR.16/09/2005 GELEN NO:2355 (3478 ada 1 parsel, 3479 ada-1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- İST.2.NOLU KÜL VE TAB.KOR.KUR.20/07/2005 TARİH VE 438 SAY KARARI VARDIR 17/01/2006 GELEN NO:87 (3478 ada 1 parsel, 3479 ada-1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- II decede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (07.12.2010 - 23051 yevmiye) (3478 ada 1 parsel ve 3479 ada1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- Korunması gerekli kültür varlığıdır. (20.10.2009 - 20793) (3478 ada 1 parsel ve 3479 ada 1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- 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) (3478 ada 1 parsel ve 3479 ada 1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNÜN 2009/926 SAYILI DEĞİŞİKLİK FOLYESİNDE (B) HARFİ İLE BELİRTİLEN 318,29 M2 YOL OLARAK SİCİLDEN TERKİN EDİLDİ. (10.04.2009 - 7757) (3478 ada 1 parsel ve 3479 ada 1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- İFRAZEN CİLT 17 SAHİFE 1815 VE 1816 SAHİFEYE TESÇİL 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 TESÇİL 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 TESÇİL EDİLDİ. (12.03.2009 - 5742) (3478 ada 1 parsel ve 3479 ada 1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- 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) (3478 ada 1 parsel ve 3479 ada 1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- 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) (3478 ada 1 parsel ve 3479 ada 1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- 2863 SAYILI KANUNUN 6.MD.GEREĞİNCE 1.GRUP KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI ŞERHİ:01/09/1997 YEV:4994 (01.09.1997 - 4994) (3478 ada 1 parsel ve 3479 ada 1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)

- 2 ADET OTOPARK ŞERHİ:13/10/1988 YEV:4177 (13.10.1988 - 4177) (3478 ada 1 parsel ve 3479 ada 1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- 42 ADET OTOPARK ŞERHİ:28/06/1988 YEV:2581 (28.06.1988 - 2581) (3478 ada 1 parsel ve 3479 ada 1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- ESKİ ESER:25/03/1988 YEV:1222 (25.03.1988 - 1222) (3478 ada 1 parsel 3479 ada 1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- BİR ADET OTOPARK YERİNİN BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAYACAĞINA DAİRE ŞERH:29/02/1988 YEV:833 (29.02.1988 - 833) (3478 ada 1 parsel ve 3479 ada 1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- İKİ ADET OTOPARK YERİNİN BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAYACAĞI ŞERHİ:28/01/1985 YEV:337 (28.01.1985 - 337) (3478 ada 1 parsel ve 3479 ada 1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- 1 ADET OTOPARK YERİNİN BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAYACAĞI ŞERHİ:11/01/1985 YEV:117 (11.01.1985 -117) (3478 ada 1 parsel ve 3479 ada 1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- MUVAKKAT İNŞAAT ŞERHİ:12/06/1981 YEV:2269 (12.06.1981 - 2269) (3478 ada 1 parsel, 3479 ada 1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- AMİRLİĞİN VE TANZİM EDİLMİŞ BULUNAN 04/04/1962 TARİH 961/171 SAYILI YASAYA GÖRE BU GAYRİMENKULÜN ERENKÖY TREN İSTASYONU KARŞISINA İSABET 8677 M2 KISMI İFRAZ VE ERENKÖY MAHALLESİNİN 375 ADASINDA 82PARSEL NUMARASI VERİLMEK VE CİNSİDE ARSA OLARAK TASHİH SURETİLE ERENKÖY TAPU KÜTÜĞÜNÜN 27/2573 SAHİFESİNE TESCİL EDİLDİ. 08/02/1963 T 1416 Y SÖĞÜTLÜÇEŞME TREN İSTASYONU SAHASININ ŞÖMENDÜFER GÜZERGAHI SINIRLARI İÇERİSİNDE OLDUĞUNDAN BU SAHAYA YÜZÖLÇÜMÜ İLAVE EDİLDİ. 28/06/1965 Y:6008 2457M2 MİKTARLI KISIM İFRAZEN İBRAHİM AĞA 3/473 KÜTÜK SAHİFESİNDE TCDD YOLLARI İŞLETMESİ ADINA TESCİL EDİLDİ. 01/09/1967 4487 Y (01.09.1967 - 4487) (3478 ada 1 parsel ve 3479 ada 1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- 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) (3478 ada 1 parsel, 3479 ada 1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)

Şerhler Hanesinde:

- ZEMİNİ SULTAN SELİMİ KADİM VAKFI (3479 ada 2 parsel nolu taşınmaz üzerinde)
- İSTİMLAK ŞERHİ:26/02/1974 YEV:1538 (26.02.1974 —1538) (3479 ada 2 parsel nolu taşınmaz üzerinde)

- HACİZ:02/04/1978 YEV:2412 574.96 TL. (02.04.1978 -1538) (3479 ada 2 parsel nolu taşınmaz üzerinde)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- A M.KROKİDE BOZULDUĞU ŞEKİLDE 25 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE BU PARSEL ALEYHİNE TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE İRTİFAK HAKKI (19.10.1983 -5652) (3479 ada 2 parsel nolu taşınmaz üzerinde)

3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ

Değerleme konusu taşınmaza ait Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden 06.11.2023 tarihinde alınan ve yetkilisi tarafından tarafımıza ibraz edilen tapu kayıt belgesine göre son üç yıl içerisinde satış işlemi bulunmamaktadır. Değerlemeye konu taşınmazların mülkiyeti “T.C. DEVLET DEMİRYOLLARI” ve “MALİYE HAZİNESİ” olması sebebiyle TKGM Sisteminden tapu kayıt belgelerine ulaşılamamış, tapu müdürlüklerinde tapu kütüğü incelemesine izin verilmemiştir. Bu sebeple tarafımıza iletilen belge baz alınmıştır.

4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

4.1 TAŞINMAZLARIN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmaz, tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Hasanpaşa Mahallesi'nde, 23.448,54 m² yüz ölçümlü, 3478 ada 1 parsel üzerinde yer alan "Eski Ve Yeni İstasyon Binaları, Gar Lojmanları, Altında Beş Dükkanlı Kargir İş Hanı Ve Arsası" nitelikli, Zühtüpaşa Mahallesi'nde, 12.610,83 m² yüz ölçümlü, 3479 ada 1 parsel üzerinde yer alan "Kargir Ev Ve Arsası" nitelikli, 4.628,84 m² yüz ölçümlü, 3479 ada 2 parsel üzerinde yer alan "Arsa" nitelikli, taşınmazlardır.

4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ

4.2.1 İstanbul İli

Konum:

İstanbul'un yüz ölçümü 5.313 km² olup 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşmaktadır. İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 16 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı metropollerinden biri haline gelmiştir.



İstanbul tarihi abideleri ve şahane tabii manzaraları ile ünlü, önemli bir megapoldür. Asya ile Avrupa Kıtaları'nın dar bir deniz geçidi "Boğaziçi" ile ayrıldığı yerde, iki kıta üzerinde kurulu tek şehirdir. 2500 yılı aşan bir tarihe sahip olan İstanbul, deniz ve karaların kucaklaştığı bu stratejik bölgede kuruluşunu takiben önemli bir ticaret merkezi olmuştur.

Tarihi İstanbul şehri üç tarafını Marmara Denizi, Boğaziçi ve Halic'in sardığı bir yarımada üzerinde yer alır. Burası 3 dünya imparatorluğuna, Roma, Bizans ve Osmanlı Türklerine başkent olmuş, 1600 yılı aşan bir süre boyunca 120'den fazla imparator ve sultan burada hüküm sürmüştür. Dünyada bu özelliğe sahip tek şehirdir.

Ana yolların denize ulaştığı kavşak noktasında yer alması, kolay savunulur bir yarımada, ideal iklim, zengin ve cömert tabiat, stratejik Boğaziçi'nin kontrolü gibi özellikler ve coğrafi konumunun dünyanın merkezinde bulunması, iki kıtanın birleştiği noktada yer alması, sıcak iklimlere ve okyanuslara açılan bir kapı olması, tarihi İpekyolu'nun Avrupa'ya uzanan kapısı olması gibi sebeplerle tarih boyunca çok önemli bir stratejik öneme sahip olmuştur.

Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da, Moskova'dan sonra, ikinci sırada gelir.

İdari Sınırlar:

İstanbul'un yüz ölçümü 5.313 km² olup 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır ve batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan, kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin 39 ilçesi büyükşehir belediyesi ile birlikte ise toplam 40 belediye ve 152 köy bulunmaktadır.



Ulaşım:

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir.

Karayolu: Karayoluyla ulaşım, İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır.

Avrupa'yı Anadolu ve Ortadoğu'ya bağlayan milletlerarası E-5 karayolu Boğaziçi ve Fatih Köprüsünden geçer.

İstanbul ili, Karayolları 1. Bölge Müdürlüğü sorumluluk alanına girmekte olup 1.195 km devlet yolu, 1.194 km'si il yolu ve 526 km'si otoyol olmak üzere toplam şebeke uzunluğu 3.782 km.'dir



Demiryolu: İstanbul, demiryolu ağının mühim bir kavşak noktasıdır. Anadolu yakasında Haydarpaşa ve Trakya yakasında Sirkeci istasyon ve garları bulunmaktadır. Haydarpaşa'dan Anadolu'ya Sirkeci'den Trakya'ya her gün tarifeli seferler yapılmaktadır. Ayrıca Viyana, Münih, Budapeşte, Selanik, Halep, Tahran, Moskova, Bükreş gibi yurt dışındaki çeşitli şehirlere tren seferleri muhtelif günlerde Sirkeci garından yapılmaktadır. 577 km uzunluğundaki Haydarpaşa-Ankara hattı Türkiye'nin en yoğun demiryolu hattıdır.

Ayrıca, Elektrikli banliyö trenleri, şehir içi ulaşımında çok önemli bir yer işgal etmekte ve Anadolu yakasında Adapazarı'na kadar uzanmaktadır. 140 km'lik Haydarpaşa-Adapazarı ve 30 km'lik Sirkeci-Halkalı banliyö hatlarında senede 100 milyona yakın yolcu taşınmaktadır.

Havayolu: Yakın bir zamana kadar Atatürk Havalimanı, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesi sınırları içerisinde, 2012 yılı istatistiklerine göre dünyanın 20. en yoğun Türkiye'de ise toplam yolcu trafiği bakımından birinci havalimanı olarak hizmet vermekte iken, 2019 yılında; dünyanın en büyük havalimanlarından biri olan İstanbul Havalimanı hizmete açılmıştır. Arnavutköy ilçesi sınırları içinde yer alan İstanbul Havalimanı 200 milyon yolcu kapasitesi ile Asya ve Avrupa ile uzak kıta uçuşlarında önemli bir aktarma merkezi olması hedeflenmektedir.

Sabiha Gökçen Uluslararası Havalimanı, Pendik ilçesi sınırlarında inşa edilen İstanbul'un 2. Havalimanıdır. 2001 yılında hizmete giren havalimanı yurt içi ve yurt dışı seferleri ile Türkiye'nin en yoğun 3. Havalimanı konumundadır.

İstanbul Hezarfen Havaalanı ise İstanbul'un Arnavutköy ilçesi sınırları içinde olup, Büyükçekmece Gölü'nün kuzeyinde, tam 500 dönümlük bir araziye sahiptir. 1992'den beri Türkiye'nin uluslararası tescilli ilk özel havaalanı olarak hizmet vermektedir. İstanbul'un 50 km batısında yer alan Hezarfen Havaalanı genel havacılık ve eğitim uçuşlarına ağırlıklı olarak hizmet vermektedir.

Samandıra Hava Üssü, Sancaktepe ilçesi içinde kalan, yönetimi ve denetimi Türk Silahlı Kuvvetleri'nde olan 1988 yılında inşa edilen askeri havalimanıdır.

Denizyolu: Her tarafı denizlerle çevrili olan, Ege ve Marmara denizi ile Karadeniz'i birbirine bağlayan İstanbul Boğazının etrafında yer alan İstanbul, binlerce senedir dünyanın sayılı liman şehri olmuştur.

İstanbul'da deniz yolu ile hem şehir içi hem de yurt içi ulaşım sağlanmaktadır. Ayrıca marinaların Avrupa limanlarına bağlantısı vardır.

Kadıköy- H.Paşa- Karaköy, Eminönü, Üsküdar, Eminönü-Kadıköy, Köprü-Yeniköy, Beykoz-Kavaklar, Sirkeci, Bostancı, Köprü-Adalar, Köprü-Yalova, Kabataş-Çınarcık, Bostancı, Çınarcık arasında vapur işlemektedir.

İlin merkezinde, şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehir hatları vapurlarını ve deniz taksi işleten İDO; tramvay, metro, füniküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul ili kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

Jeomorfolojik ve Jeolojik Yapı:

İstanbul Metropoliteni Kocaeli ve Çatalca Yarımadaı üzerinde yer almaktadır. Her iki yarımada aşınmış birer platodur. İstanbul ve çevresi, jeolojik zamanlar içinde III. Zamanın Miosen devri sonunda Sarmat iç denizinin bir körfezi iken, Pliosen devrinde deniz çekilmiş, karalar ortaya çıkmış daha sonra akarsu ve rüzgar aşındırmaları ile uzun bir erozyon devrinin ardından, yükseltelerin kaybolduğu, aşınmaya dayanıklı kuvarsit tepelerin kaldığı, geniş bir penepren ortaya çıkmıştır. Boğaziçi'nin yerindeki vadi de genişlemiştir. Daha sonra peneprenin Boğaziçi Vadisi'nin doğusunda kuzey kısmın kabarması (yükselmesi) batısında ise güney kısmın kabarması ile su bölümü hatları değişmiş, akarsu vadilerinde eğim artışı nedeniyle su aşındırması da artmış, doğu yakasında büyük akarsular Karadeniz'e, batı yakasında ise Marmara Denizi'ne dökülmüşlerdir.

Söz konusu jeolojik hareketler sonucunda İstanbul Metropoliteni'nin yer aldığı alan, genellikle aşınmaya uğramış silik yeryüzü şekilleri içeren bir plato (penepren) görünümü kazanmıştır.

Jeomorfolojik birimler olarak gruplanabilen, vadiler, ovalar, yükseklikler (hafif dalgalı tepelik alanlar), yüksek alanlar vb, anlatılan nedenlerle İstanbul metropoliten alanda keskin ve çarpıcı bir görünüme sahip değillerdir. Soğu yakasında (Kocaeli Platosu'nda) aşınmaya dayanıklı Kuvarsit tepelerle (Aydos, Kayışdağı, Alemdağ vs.) Gebze - Ömerli Barajı hattının doğusundan başlayan ve doğuya doğru yükselmeyi sürdüren (350m+) yüksek alanlar yer alır. Bu yarımada "su bölümü hattı", Marmara kıyılarına daha yakındır. Penepren geri kalan kısımlarda akarsuların akış yönünün daha çok Karadeniz olduğu, geniş vadi tabanlı ve hafif dalgalı alanları içerir.

Batı yakasında (Çatalca veya Trakya Penepreni'nde), Boğaziçi'nden Büyükçekmece - Karacaköy hattına yer yer 200 m.yi bulan ve aşan birkaç tepelik dışında yine geniş tabanlı akarsu vadilerinin yer aldığı bir penepren söz konusudur. Ancak bu yarımada "su bölümü hattı" bu kez Karadeniz'e daha yakındır. Akarsular daha çok Haliç'e, Büyük ve Küçükçekmece göllerine ve Marmara Denizi'ne su verirler. Terkos gölü ise esas suyunu kuzey batıda yer alan Istranca Dağları'ndan alır. Yer yer 350 m.'nin üzerinde yüksekliklere sahip olan Istrancalar dışında, Çatalca'nın batısında, ayrıca Kestanelik - Belgrad Köyleri hattının batısında, yükseklikleri 200-350 m. arasında değişen tepeler ve sırtlar göze çarpmaktadır

Su Kaynakları:

İstanbul'da su kaynaklarının, kente uzaklığı büyük sorun oluşturmuştur. Bu nedenle kente içilebilir su sağlamak için çeşitli yollara başvurulmuş ve günümüzde gelişen teknolojinin yardımıyla il genelinde büyük baraj gölleri oluşturulmuştur. İstanbul'da hizmet veren 9 adet baraj bulunmaktadır. Bunlar içinde en büyükleri, Ömerli, Terkos, Büyükçekmece, Darlık ve Sazlıdere barajlarıdır.

İstanbul'da akarsu bazında kayda değer bir su kaynağı bulunmamaktadır. İstanbul'un akarsuları içinde başlıcaları Riva, Kâğıthane, Alibey, Gökusu, Kurbağalı ve Ayamama dereleridir. İstanbul derelerinin büyük

çoğunluğu sularını Küçükçekmece ve Büyükçekmece gölleriyle Haliç'e boşaltırlar. İstanbul derelerinin büyük bir bölümü ıslah edilerek yer altına alınmış olup, kimileri kanalizasyon aktarımında kullanılmaktadırlar. Beşiktaş, Ortaköy, Sarıyer, Bayrampaşa ve Mecidiyeköy (Büyükdere) dereleri yeraltına alınan İstanbul derelerindedir. Düzensiz ve kayıt dışı yapılaşmanın yanı sıra, dere yataklarının gereğinden fazla küçültülerek ıslah edilmesi nedeniyle İstanbul ilinde sık sık su taşkınları olmakta, can ve mal kaybı yaşanmaktadır.

Ekonomik Durum:

Türkiye'nin dünyaya açılan penceresi konumundaki İstanbul, tarihi, turistik ve kültürel açıdan olduğu kadar ekonomik faaliyetler ve istihdam açısından da ülke ekonomisine en büyük katkıyı sağlayan bölgemizdir.

Sanayinin üçte biri, ithalatın üçte biri, ihracatın beşte biri İstanbul'dan yapılmakta ve Türkiye'nin en büyük sanayi, ticaret, ulaşım, reklam ve iktisadî kuruluşları İstanbul'da bulunmaktadır. İstanbul'da gayri safi hasılanın %40'ı sanayi, %30'u ticaret ve geri kalanı diğer sektörlerden sağlanır. Tarımın payı sadece %1'dir.

Türkiye Bütçesinin ana kaynağı İstanbul'dur. Toplam vergilerin yaklaşık %37'si İstanbul'dan toplanmaktadır.

İstanbul ilinde nüfusa nazaran ekilen arazi az olmasına rağmen verimi yüksektir. İl dahilinde modern tarım yapılmakta olup modern tarım araçları oldukça fazladır. Buğday, arpa, yulaf, mısır, bakla, ayçiçeği ve soğan en çok ekilen bitkilerdir.

Türkiye'de en çok et, süt ve süt ürünleri tüketen ilimiz İstanbul'dur. İstanbul'un hayvan varlığı, İstanbul halkının ihtiyacını karşılamaktan çok uzaktır. Fakat yine de hayvan potansiyeli küçümsenemez.

İstanbul balıkçılık bakımından Türkiye'nin ve Marmara bölgesinin merkezidir. Marmara'da 200'den fazla balık cinsi vardır. Fakat deniz kirliliği bazı yerlerde balık cinsini çok azaltmıştır. İstanbul Boğazı çok önemli bir balık avlama sahasıdır.

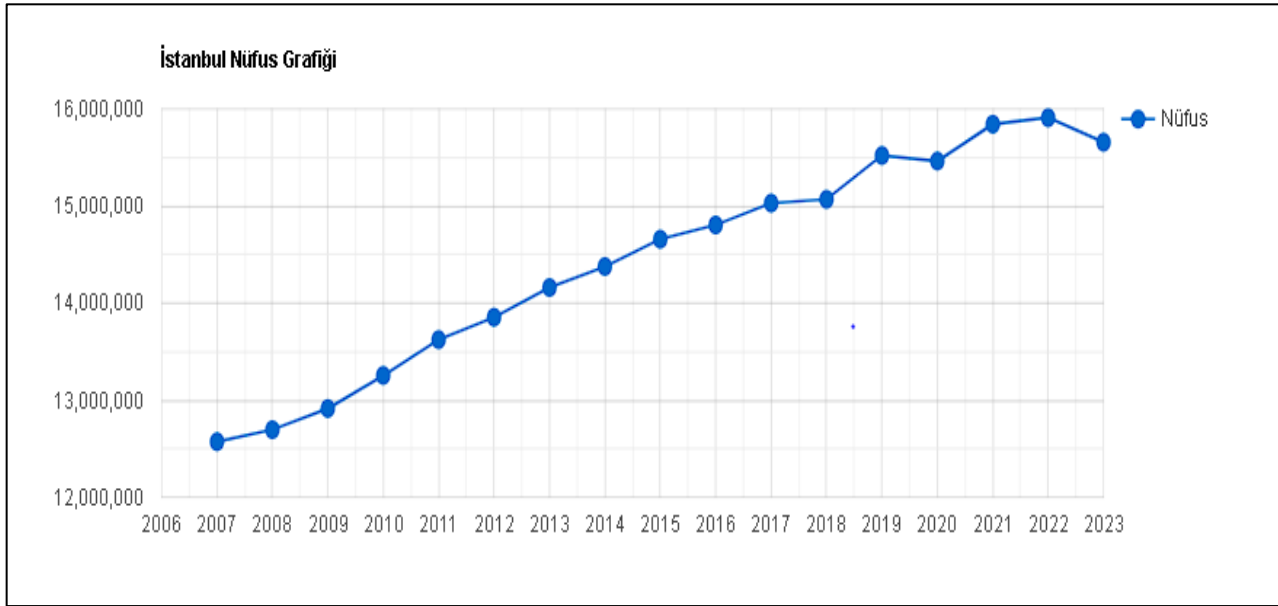
İstanbul'un orman varlığı zengindir. Ormanlık, fundalık ve ağaçlık bölgelerin miktarı arazinin %60'ını kaplar. Orman içi ve kenarlarında 160 bin m³ tomruk, maden ve telgraf direği ile bir milyon stere yakın yakacak odun elde edilir. İstanbul'un yakacak ihtiyacının çok büyük kısmı kendi imkânı ile karşılanmaktadır.

İstanbul, aynı zamanda bir sanayi şehri olup sanayi ve ticaret hacmi çok büyüktür. Türkiye'nin en büyük 100 sanayi kuruluşunun 42'si ve en büyük 500 kuruluşun 250'si İstanbul'dadır. 1952'de kurulan İstanbul Sanayi Odası (İSO) Türkiye'nin en büyük sanayi odasıdır. İstanbul ilinde sanayinin gelişimi, giyim eşyası imalatı ve tekstil ürünleri sektörü çekim merkezli doğal bir kümelenme yapısı içinde olduğu görülmektedir.

1950'lerde iç kesimlerin iskana açılması, Levent ve Etiler mahallelerinin doğuşu, Barbaros Bulvarı'nın inşası, Boğaziçi sahil yolunun genişletilmesi gibi kent içi ulaşımı artıran etkenler ekonomik yaşamı da canlandırmıştır. Bu canlılık 1970'lerde Boğaziçi Köprüsü'nün (1973) açılmasıyla artarak sürmüştür, 1980'lerde ise Beşiktaş'ı merkezi iş alanı durumuna getiren bir sıçramaya dönüştürmüştür. Bu dönemden itibaren İstanbul'u uluslararası bir iş ve turizm merkezi yapmaya yönelik politikalar sonucu Beşiktaş'ta da iş merkezleri, alışveriş merkezleri ve beş yıldızlı oteller birbiri ardınca yükselmiştir.

Nüfus ve Demografik Yapı:

İstanbul nüfusu bir önceki yıla göre 252.027 azalmıştır. İstanbul nüfusu 2023 yılına göre 15.655.924'dir. Bu nüfus, 7.806.787 erkek ve 7.849.137 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,86 erkek, %50,14 kadındır. Yüz ölçümü 5.313 km² olan İstanbul ilinde kilometrekareye 2947 insan düşmektedir. İstanbul nüfus yoğunluğu 2947/km²'dir. TÜİK verilerine göre 39 belediye, bu belediyelerde toplam 964 mahalle bulunmaktadır.



Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	15.655.924	7.806.787	7.849.137
2022	15.907.951	7.955.820	7.952.131
2021	15.840.900	7.933.686	7.907.214
2020	15.462.452	7.750.836	7.711.616
2019	15.519.267	7.790.256	7.729.011
2018	15.067.724	7.542.231	7.525.493
2017	15.029.231	7.529.491	7.499.740
2016	14.804.116	7.424.390	7.379.726
2015	14.657.434	7.360.499	7.296.935
2014	14.377.018	7.221.158	7.155.860
2013	14.160.467	7.115.721	7.044.746
2012	13.854.740	6.956.908	6.897.832
2011	13.624.240	6.845.981	6.778.259
2010	13.255.685	6.655.094	6.600.591
2009	12.915.158	6.498.997	6.416.161
2008	12.697.164	6.386.772	6.310.392
2007	12.573.836	6.291.763	6.282.073

(Kaynak: TÜİK, İstatistik Göstergeler, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Sonuçları)

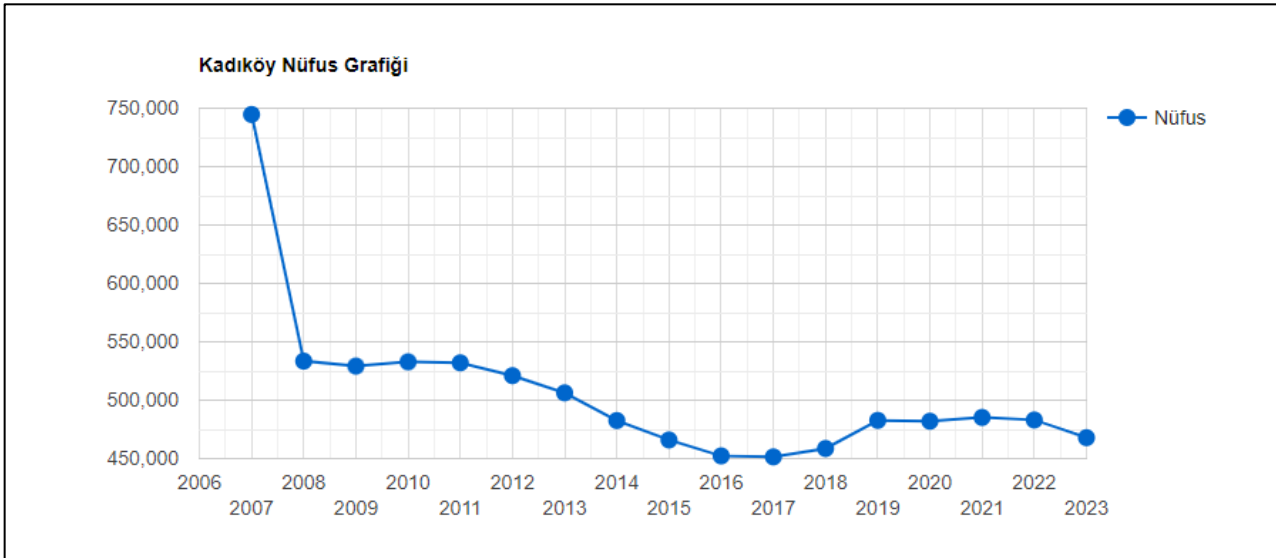
4.2.2 Kadıköy İlçesi

Kadıköy, İstanbul ilinin 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. Kadıköy'deki yerleşmenin başlangıcını oluşturan tarihsel çekirdek, Haydarpaşa Koyu ile Moda Burnu'nun oluşturduğu alanda yer almaktadır. İlçeye adını veren yerleşme merkezi ve asıl Kadıköy semti kabaca kuzey ve kuzeydoğuda demiryolu, doğuda Kurbağalıdere ve Kalamış Koyu, batıda ise Marmara Denizi ve Haydarpaşa Koyu'nun sınırladığı bir alan olarak düşünülebilir. Bugün bu alan Kadıköy Çarşısı, Yeldeğirmeni ve Moda gibi tarihi yerleşme alanlarını da içeren Rasimpaşa, Osmanağa, Caferağa ve İbrahimağa mahallerinden oluşmaktadır. Kadıköy, ancak 19. yüzyılda sürekli iskan sahası haline gelip İstanbul kentiyle bütünleştiğinden, İstanbul'un diğer tarihi semtlerine nazaran şehir tarihi içinde oldukça genç bir yerleşme olarak kabul edilebilir. Bununla birlikte Anadolu Yakası'nın en eski yerleşim birimlerinden olan Kadıköy, bugün de yakanın en işlek noktası durumundadır. Kadıköy'de Osmanlı döneminden kalma yapılara da rastlanır. Kadıköy ilçesi kent ulaşımı açısından önemli bir konuma sahiptir. İstanbul'un çeşitli semtlerini birbirine bağlayan bazı ana ulaşım yolları Kadıköy ilçesinden geçmektedir. 2015 yılında gerçekleştirilen "İstanbul'da Yaşam Kalitesi Araştırması"nda tüm ilçeler arasında 2. sırayı almıştır.

Coğrafi Özellikler Beyoğlu İlçesi, İstanbul ilinin Avrupa yakasında, İstanbul Boğazının güney kesimi ile Haliç arasındadır. Doğusunda Beşiktaş ve İstanbul Boğazı, batısında Haliç, kuzeyinde Şişli, kuzeybatısında Kağıthane, Güneyinde Marmara Denizinin bir girintisi olan İstanbul Limanı ile çevrilidir.

Ekili, dikili alanı, orman ve doğal kaynakları yoktur. İlçenin yüzölçümü ise 8.76 km² dir. İlçede Marmara Bölgesi iklimi hâkimdir. İklimi genellikle sıcak olarak kabul edilmektedir.





Grafik. Kadıköy İlçesi Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi

İklim

Kadıköy İstanbul'un Anadolu yakasındadır. İstanbul Boğazı'nın Marmara Denizi'ne açılan güney ağzının doğusuna düşer. Doğusunda Maltepe ilçesi, batısında İstanbul Boğazı ve Marmara Denizi, kuzeyinde Üsküdar ve Ataşehir ilçeleri, güneyinde Marmara Denizi ile çevrilidir. Yüzölçümü, 25,20 km²'dir. İlçe sınırları içinde Göztepe (235 m) gibi önemli yükseltiler olmasına karşın Kayış Dağı ve Çamlıca eteklerinden Marmara Denizi'ne doğru uzanan hafif dalgalı düzlükler ve taşlı eğimler tüm araziye hakimdir. Bu oldukça düz arazi üzerinde Fikirtepe, Acıbadem, Altıyol, Küçük Moda (Cevizlik) ve Koşuyolu öbür önemli tepe noktalarını oluşturmaktadır.

Kuzeybatı - Güneydoğu doğrultusunda Haydarpaşa'dan Bostancı'ya yaklaşık 21 km. uzunluğunda bir sahil şeridine sahiptir. Haydarpaşa ve Kalamış koyları ile Moda ve Fenerbahçe burunlarının yer aldığı hareketli bir kıyı çizgisi yer almaktadır. Fenerbahçe Burnu ile Bostancı arasında sahil şeridi fazla girintili çıkıntılı olmayan oldukça düz bir çizgiye sahiptir. Ancak sahil şeridi yapılan dolgularla doğal özelliğini önemli ölçüde yitirmiştir.

Kadıköy'ün başlıca akarsuları Kuşdili Deresi (Kurbağalıdere), Çamaşırcı Deresi (Bostancı Deresi), Turşucu Deresi ve Seyit Ahmet Deresi'dir.

Kadıköy'de yaz ayları sıcak ve az yağışlı, kış ayları ılık ve yağmurlu geçer. İklim, Marmara Denizi'nin etkisi altındadır. Kıyılarından içerilere gidildikçe denizin etkisi azalmaya başlar. Ortalama sıcaklık en soğuk aylarda +3°, en sıcak aylarda +23°'dir. Yıllık yağış ortalaması 800 milimetredir. En yüksek sıcaklık 41 derece, en düşük sıcaklık -9 derece ölçülmüştür. Yıllık sıcaklık ortalaması 14 derecedir. İstanbul'un kıyıda olan diğer bütün ilçelerinde olduğu gibi Kadıköy'de de kıyıya yakınlık ve yer şekillerinin engel teşkil etmeyecek şekilde açık olması nedeniyle sıcaklık ve nem farkı hissedilmektedir.

Ulaşım

Kadıköy ilçesi ülke ve kent ulaşımı açısından önemli bir konuma sahiptir. Anadolu'daki çeşitli merkezleri İstanbul'a ve kent içindeki çeşitli semtleri de birbirine bağlayan bazı ana ulaşım yolları Kadıköy İlçesi'nden geçer. Bunlardan en önemlisi eskiden Ankara Asfaltı ve E-5 adlarıyla anılan D-100 Karayolu'dur. Bu kara yolu Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne giden O-2 Otoyolu'yla Kozyatağı'nda, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne giden O-1 Otoyolu'yla Uzunçayır'da kesişir. Anadolu'nun çeşitli merkezlerini İstanbul'a bağlayan demiryolu hattının ilk istasyonu Haydarpaşa Garı'dır. Haydarpaşa'daki gar binası ve öteki demiryolu tesisleri Kadıköy ilçesi sınırları içindedir. Bu istasyon aynı zamanda kentin Anadolu yakasında Gebze'ye kadar gerçekleştirilen banliyö ulaşımı açısından önem taşımıştır. Günümüzde ilçede banliyö taşımacılığı Marmaray ile

gerçekleştirilmekte olup Ayrılık Çeşmesi-Bostancı arasındaki istasyonlar (Ayrılık Çeşmesi ve Bostancı istasyonları dahil) Kadıköy ilçesi sınırları içindedir. Kadıköy ilçesinde yaşayanların önemli bir bölümü şehir hatları vapurlarını kullanırlar. İlçedeki vapur iskeleleri Haydarpaşa, Kadıköy ve Bostancı'dadır. Ayrıca Kadıköy ve Bostancı'daki deniz otobüsü iskelelerinden İstanbul'un çeşitli kıyı semtlerine düzenli seferler yapılmaktadır. Kalamış Koyu'nda da büyük bir yat limanı vardır. 1934-1966 yılları arasında, Kadıköy-Moda, Kadıköy-Fenerbahçe ve Kadıköy-Bostancı tramvay hatları hizmet vermiştir. 2003 yılında Kadıköy-Moda hattı nostaljik tramvay adıyla yeniden hizmete girmiştir. İlçenin kuzeyinden, D-100 Karayolu boyunca Kadıköy - Sabiha Gökçen Havalimanı metrosu (M4 hattı) geçmektedir. Bu metronun ilk istasyonu olan "Kadıköy" de ilçe merkezinde bulunmaktadır. Kadıköy'ün en doğusundan da Bostancı-Parseller metrosu (M8 hattı) geçmekte olup Emin Ali Paşa ve Ayşekadın istasyonları ilçe sınırları içindedir. Hattın güneydeki ilk istasyonu olan Bostancı istasyonu ise Kadıköy-Maltepe sınırında yer almakta olup Maltepe ilçesi sınırları dahilindedir.

Eğitim ve Sağlık

2020 verilerine göre Kadıköy'de 99 anaokulu, 48 ilkokul, 45 ortaokul, 67 lise, 5 halk eğitim merkezi ve 23 özel eğitim ve rehabilitasyon merkezi bulunur. Yükseköğrenim kurumları olarak Marmara Üniversitesi, Doğu Üniversitesi ve Okan Üniversitesi sayılabilir.

Kültürel Yapı

Kadıköy'deki sinema ve tiyatroların bir kısmı, 1992 yılında yaya yolu haline getirilen Bahariye Caddesi'ndedir. Süreyya Operası, Reks Sineması, Barış Manço Kültür Merkezi, Caddebostan Kültür Merkezi, Haldun Taner Sahnesi, Halis Kurtça Kültür Merkezi, Müjdat Gezen Sanat Merkezi, Çağdaş Sahne, Enver Demirkan Tiyatrosu, Bostancı Gösteri Merkezi başlıca gösteri ve performans alanlarından bazılarıdır. 1970'lere kadar ayakta duran Opera Sinema ve tiyatro salonu, günümüzde pasaj halindedir. İlçede 20'ye yakın sinema salonu vardır. 2005'te Sunay Akın tarafından kurulan İstanbul Oyuncak Müzesi ise Göztepe'dedir. Kadıköy'ün sembollerinden biri sayılan Kadıköy Boğa Heykeli ilçeye 1969 yılında taşınmış, şu anda bulunduğu Altıyol'a ise 1990'larda nakledilmiştir

Ekonomik Yapı

Kadıköy ilçesinde egemen ekonomik etkinlik ticarettir. Kadıköy çarşısı, Altıyol ile Bahariye Caddesi ve Bağdat Caddesi çevrelerinde yoğunlaşır. Bağdat Caddesi üzerinde çok sayıda ünlü markanın şubesi vardır. Ayrıca bazı aramalarda bulunan hayvancılık ile ilgili araçlar balıkçılık aletleri halkın eski zamanlarda hayvancılık ve balıkçılık ile uğraştığını gösterir. Tarım ile ilgili hiçbir kalıntının olmaması da tarımın yaygın olmadığına bir göstergedir.

4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Hasanpaşa Mahallesi, Kurbağalıdere Caddesi, No: 2/2, 2/3, 2/4, 2/5, 2/6, 2/7, 2/8, 2/9, 2/10, 2/11, 2/12, 2/13, 2/14, Zühtüpaşa Mahallesi, Fahrettin Kerim Gökay Caddesi, No: 8, 8/3, / İSTANBUL adresinde yer alan Söğütluçeşme YHT Yüksek Hızlı Tren İstasyonu Kadıköy adı altında işletilen işyerleridir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu konuma ulaşım bölgenin ana arterlerinden olan Kadıköy Belediyesi'nin bulunduğu Fahrettin Kerim Gökay Caddesi üzerinden güney yönde ilerlenir, Fenerbahçe Köprülülü Kavşağı'na geçilir, 3479 ada 1 parsel ve 3479 ada 2 parsel kavşağın sağ tarafında konumludur. Kavşak üzerinden kuzey yönde ilerlenirken Bağdat Caddesi'ne oradan da Taşköprü Caddesi'ne geçilir 3478 ada 1 parsel caddenin sağ tarafında konumludur.

Taşınmazın bulunduğu bölgede genellikle işyeri amaçlı yapılaşma söz konusudur. Yapılaşmanın yüksek yoğunlukta olduğu bölgede, sosyal yaşamın gerektirdiği alışveriş, sağlık ocağı, okul, market vb. sosyal ihtiyaçlar kısa mesafelerde karşılanabilmektedir. Bölge, orta/yüksek gelir grubuna sahip insanların ikamet etmeyi tercih ettikleri bir bölge özelliğini taşımakta olup, toplu taşıma araçları ile ulaşım kolaylıkla sağlanmaktadır. Bölgenin altyapısı tamamlanmıştır.



TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGE



TAŞINMAZLARIN KONUMU

4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

3478 Ada 1 Parsel: Taşınmaz topografik olarak düz ve engebesiz bir yapıya sahip olup, geometrik olarak amorf bir formdadır. Parsel, kuzeybatı cephesinde yer alan Taşköprü Caddesi Kavşağı'na 85 m cepheli, batı cephesinde yer alan Taşköprü Caddesi Kavşağı'na 240 m, kuzeydoğu cephesinde, Fahrettin Kerim Gökay Caddesi'ne 125 m cephelidir. Parsel 23.448,54 m² yüz ölçümüne sahiptir.

3479 Ada 1 Parsel: Taşınmaz topografik olarak düz ve engebesiz bir yapıya sahip olup, geometrik olarak yamuk bir formdadır. Parsel, güneybatı cephesinde yer alan 3479 ada 3 parsel ve 551 ada 1 parsel cepheli, doğu cephesinde yer alan 3479 ada 2 parsel cepheli olup kuzeydoğu cephesinde yer alan isimsiz sokak'a yaklaşık 25 m cephelidir. Parsel 12.610,83 m² yüz ölçümüne sahiptir.

3479 Ada 2 Parsel: Taşınmaz topografik olarak düz ve engebesiz bir yapıya sahip olup, geometrik olarak yamuk bir formdadır. Parsel, batı cephesinde yer alan 3479 ada 1 parsel kuzeydoğu cephesinde yer alan isimsiz sokak'a yaklaşık 85 m cepheli ve aynı cepheden 1264 ada 95 parsel cephelidir. Parsel 4.628,84 m² yüz ölçümüne sahiptir.

Taşınmazlar üzerinde devam etmekte olan proje; mevcut tadilat ruhsat ve ekinde A, B, C, D, E , F, G, H, I, K, L, M, N, O ve YHT Blokları olmak üzere toplamda 15 adet blok, 149 adet iş yeri ve 1 gar binası için hazırlanmıştır. Tadilat ruhsatları incelendiğinde toplamda 27.603, 15 m² kapalı alan bulunmaktadır.

A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, O Bloklar 3478 ada 1 parsel üzerinde, N Blok ve YHT Bloğu 3479 ada 1 parsel üzerinde inşa edilmektedir.

G, H blok tek bir blok olarak ruhsatlandırılmış olup G ve H arası duvar ile ayrılmış farklı fonksiyonlarda kullanımı planlanmıştır.

A, B, C, D, E, F, H, I, J, K, L, M ve O Bloklar ticari üniteler olup caddeye ve sokağa bakan kısımlar restoran ve perakende alanları, köprü altında çarşı içine bakan kısımlar büfe, doğal yiyecek alanları ve perakende mağazalar olarak tasarlanmıştır.

G Blok; konserler, sergiler, tiyatro vb. organizasyonların düzenleneceği, sahne alanları, fuaye alanları ve bodrum katında sahneye hazırlanmak için prova odaları, sanatçıların kullanacağı alanlardan oluşacaktır. Söz konusu blok yüksek tavanlı olarak planlanmıştır.

YHT bloğu ise gar alanı olup yeni YHT hizmet binası ve kısmen ticari üniteler olarak planlanmıştır.

Söz konusu projede 3479 ada 1 parsel üzerinde açık otopark alanı oluşturulacak, açık otoparka giriş Taşköprü Caddesi üzerinden sağlanacaktır. Proje kapsamında açık alanlarda peyzaj çalışması yapılacaktır.

PARSEL ÖZELLİKLERİ			
Ada / Parsel No	3478 / 1	3479 / 1	3479 / 2
Yüz ölçümü (m ²)	23.448,54	12.610,83	4.628,84
Arazinin geometrik şekli	Amorf	Yamuk	Yamuk
Kadastro ya da imar yoluna cephesi var mı?	Evet		
Yola cephesi (m)	Taşköprü Caddesi Kavşağı: ~85 m Taşköprü Caddesi Kavşağı: ~240 m Fahrettin Kerim Gökay Caddesi: ~125 m	İsimsiz Sokak: ~ 25 m	İsimsiz Sokak: 85 m
Yoldan derinliği (m)	~Değişkenlik göstermektedir.		
Eğim – Topografik Yapı	Düz		
Arazi Yapısı	Engebesiz		
Altyapı hizmetleri var mı?	Evet		
Arazinin üzerinden ya da yakınından enerji nakil hattı geçiyor mu?	Evet		
Arazinin üzerinde yapı var mı?	Evet		
Yakın çevrede yapılaşma var mı?	Evet		
İmarlı alanda mı?	Evet		
1/1000 Uygulama İmar Planı Yapılmış mı?	Evet		
Tevhit ya da ifraz şartı var mı?	Hayır		
Minimum parsel büyüklüğü şartı var mı?	Hayır		
Minimum cephe şartı var mı?	Hayır		
Tabela ve reklam kabiliyeti var mı?	Evet		

Olumlu ve Olumsuz Faktörler;

OLUMLU ÖZELLİKLERİ	OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ
Ulaşılabilirliğinin iyi olması	Yatırımın büyüklüğü sebebiyle belirli bir alıcı kitlesine sahip olması
İlçe merkezine yakın konumda olması	3478 ada 1 parselin amorf formda olması
Konu taşınmazların Söğütlüçeşme YHT İstasyonunda konumlu olması	İnşaat çalışmalarının devam ediyor olması
Bilinirliğinin yüksek olması	
Tabela ve reklam kabiliyetinin çok yüksek olması	

4.5. SWOT ANALİZİ

OLUMLU YÖNLER		OLUMSUZ YÖNLER		
GÜÇLÜ YANLAR	<ul style="list-style-type: none"> İlçe merkezine yakın konumda olması Ticari yoğun bölgede konumlanması Ulaşım imkanının iyi olması Yaya ve araç trafiğinin yoğun olması Konu taşınmazların Söğütlüçeşme YHT İstasyonunda konumlu olması 	ZAYIF YANLAR	<ul style="list-style-type: none"> Yatırımın büyüklüğü sebebiyle belirli bir alıcı kitlesine sahip olması İnşaat çalışmalarının devam ediyor olması 	İÇ ETKENLER
	FIRSATLAR		<ul style="list-style-type: none"> Bilinirliğinin yüksek olması, Tabela ve reklam kabiliyetinin çok yüksek olması Kent özelinde herkes tarafından bilinirliği yüksek buluşma noktası olması 	

5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

TAŞINMAZIN GÜNCEL İMAR DURUMU			
Plan Türü	-	Lejant	Kismen Park, Kismen Ana İstasyon (Gar Alanı), Kismen Raylı Toplu Taşıma Hattı (Marmaray Hattı), Kismen Hızlı Tren Hattı
İnşaat Nizamı	-	H max	6,50m (2 Kat) (Ana İstasyon (Gar Alanı))
TAKS	-	KAKS (Emsal)	0,60 (Ana İstasyon (Gar Alanı))
Çekme Mesafeleri	Ön: -	Yan: -	Arka: -
Diğer	<p>Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgilere göre Kadıköy Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre söz konusu taşınmazların 12.12.2010 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 tarihli 1/1000 Ölçekli SÖĞÜTLÜÇEŞME İSTASYON SAHASI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE İLAVESİ, 28.9.2015 tarihli 1/1000 Ölçekli SÖĞÜTLÜÇEŞME MEVKİİ KURBAĞALIDERE ANA KOLUNA AİT DERE ISLAH PROJESİNE YÖNELİK UYGULAMA İMAR PLANI - 23.6.2011 tarihli 1/1000 Ölçekli SÖĞÜTLÜÇEŞME İSTASYON SAHASI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE İLAVESİ, 3.12.2021 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 tarihli 1/1000 Ölçekli MARMARAY PROJESİ GÜZERGAHI ÜSKÜDAR-KADIKÖY ARASI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ve - (16.3.2023 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli : RİSKLİ YAPILARA İLİŞKİN 11.05.2006 ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ KADIKÖY MERKEZ E-5(D-100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI VE DEĞİŞİKLERİNE AİT 29.11.2021 ONAYLI PLAN NOTU İLAVESİNE ASKI SÜRESİNDE YAPILAN İTİRAZ DEĞERLENDİRME PLANI kapsamında "Kismen Park" "Kismen Ana İstasyon (Gar Alanı)", "Kismen Raylı Toplu Taşıma Hattı (Marmaray Hattı)" "Kismen Hızlı Tren Hattı" alanında kalmaktadır. "Ana İstasyon (Gar Alanı)" alanı KAKS: 0,60 Yençok: 2 Kat yapılaşma koşullarına sahiptir. Parselin fonksiyon alanında kalan net parsel m²'si inşaat istikamet röleve belgesi alındıktan sonra tespit edilebileceği belirtilmiştir.</p>		

5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgilere göre Kadıköy Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre söz konusu taşınmazların 12.12.2010 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 tarihli 1/1000 Ölçekli SÖĞÜTLÜÇEŞME İSTASYON SAHASI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE İLAVESİ, 28.9.2015 tarihli 1/1000 Ölçekli SÖĞÜTLÜÇEŞME MEVKİİ KURBAĞALIDERE ANA KOLUNA AİT DERE İSLAH PROJESİNE YÖNELİK UYGULAMA İMAR PLANI - 23.6.2011 tarihli 1/1000 Ölçekli SÖĞÜTLÜÇEŞME İSTASYON SAHASI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE İLAVESİ, 3.12.2021 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 tarihli 1/1000 Ölçekli MARMARAY PROJESİ GÜZERGAHI ÜSKÜDAR-KADIKÖY ARASI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ve - (16.3.2023 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli : RİSKLİ YAPILARA İLİŞKİN 11.05.2006 ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ KADIKÖY MERKEZ E-5(D-100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI VE DEĞİŞİKLİKLERİNE AİT 29.11.2021 ONAYLI PLAN NOTU İLAVESİNE ASKI SÜRESİNDE YAPILAN İTİRAZ DEĞERLENDİRME PLANI kapsamında “Kismen Park” “Kismen Ana İstasyon (Gar Alanı)”, “Kismen Raylı Toplu Taşıma Hattı (Marmaray Hattı)” “Kismen Hızlı Tren Hattı” alanında kalmaktadır. “Ana İstasyon (Gar Alanı)” alanı KAKS: 0,60 Yençok: 2 Kat yapılaşma koşullarına sahiptir. Parselin fonksiyon alanında kalan net parsel m²’si inşaat istikamet röleve belgesi alındıktan sonra tespit edilebileceği belirtilmiştir.

5.3 TAŞINMAZA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde gerçekleştirilen projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

Konu parseller üzerinde mevcut durumda inşası devam eden proje için düzenlenen ruhsatlar;

3478 ada 1 parsel (Eski 3453 ada 1 parsel) için düzenlenen ruhsatlar;

- 10.02.2021 tarih, 2021/43 sayılı, A01 Blok, 2.099,82 m² inşaat alanı ve 2 kat için düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- 10.02.2021 tarih, 2021/44 sayılı, A02 Blok, 3.212,41 m² inşaat alanı ve 2 kat için düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- 10.02.2021 tarih, 2021/45 sayılı, A03 Blok, 775,52 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- 10.02.2021 tarih, 2021/46 sayılı, A04 Blok, 1.579,76 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- 10.02.2021 tarih, 2021/47 sayılı, A05 Blok, 3.971,65 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- 10.02.2021 tarih, 2021/48 sayılı, A06 Blok, 4.444,39 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- 10.02.2021 tarih, 2021/49 sayılı, A07 Blok, 4.478,61 m² inşaat alanı ve 2 kat için düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- 24.05.2023 tarih, 2023/131 sayılı, A Blok, 4.051,37 m² inşaat alanı ve 2 kat için düzenlenmiş Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- 24.05.2023 tarih, 2023/132 sayılı, B Blok, 2.031,26 m² inşaat alanı ve 2 kat için düzenlenmiş Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- 24.05.2023 tarih, 2023/133 sayılı, C Blok, 1.518,05 m² inşaat alanı ve 2 kat için düzenlenmiş Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.

- 24.05.2023 tarih, 2023/134 sayılı, D Blok, 1.301,84 m² inşaat alanı ve 2 kat için düzenlenmiş Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- 24.05.2023 tarih, 2023/135 sayılı, E Blok, 1.038,52 m² inşaat alanı ve 2 kat için düzenlenmiş Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- 24.05.2023 tarih, 2023/136 sayılı, F Blok, 1.432,46 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- 24.05.2023 tarih, 2023/137 sayılı, GH Blok, 5.132,99 m² inşaat alanı ve 3 kat için düzenlenmiş Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- 24.05.2023 tarih, 2023/138 sayılı, I Blok, 842,20 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- 24.05.2023 tarih, 2023/139 sayılı, J Blok, 740,22 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- 24.05.2023 tarih, 2023/140 sayılı, K Blok, 823,69 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- 24.05.2023 tarih, 2023/141 sayılı, L Blok, 3.701,98 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- 24.05.2023 tarih, 2023/142 sayılı, M Blok, 340,00 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- 24.05.2023 tarih, 2023/144 sayılı, O Blok, 561,97 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.

3479 ada 1 parsel (Eski 3454 ada 1 parsel) için düzenlenen ruhsatlar:

- Bila tarih, Bila sayılı, B Blok, 4.468,32 m² inşaat alanı ve 2 kat için düzenlenmiş Yeni Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- 24.05.2023 tarih, 2023/143 sayılı, N Blok, 1.169,98 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- 24.05.2023 tarih, 2023/145 sayılı, YHT Blok, 2.916,92 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.

5.3.1 Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durum Analizi:

Rapora konu taşınmazlar üzerinde devam eden projeler mevcut durumda inşa aşamasında olup natamam vaziyette teslim edileceği, dış duvarların örülmeyeceği, yalnızca iç duvarların örülüp, kaba inşaat seviyesinde bırakılacağı bilgisi alınmıştır. İnşa edilen blokların inşasının bitmek üzere olduğu gözlemlenmiş olup yapılan incelemelerde kullanım alanı olarak yapı ruhsatları ve avan projelerine uygun olduğu gözlemlenmiştir.

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

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir durum mevcut değildir.

5.3.3 Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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.

5.3.4 Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Tarafımıza dijital ortamda iletilen imar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz karar rastlanmamıştır.

5.3.5 Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeyle İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Rapora konu taşınmazlar üzerinde Akfen GYO A.Ş. tarafından inşaatı devam eden Söğütlüçeşme YHT İstasyonu ve Terminal projesi bulunmaktadır. Değerleme çalışması, proje için hazırlanan ve onaylanan yasal evraklara göre yapılmıştır. Projede değişiklik ya da tadilat olması durumunda değişiklik olacağı muhakkaktır.

5.3.6 Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son 3 Adet Değerleme İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için kurumumuz tarafından ilk defa rapor hazırlanmaktadır.

5.3.7 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaza ait enerji kimlik belgesine ulaşılamamıştır.

5.3.8 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerlemeye konu taşınmazlar, tapu kayıtlarına göre İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Hasanpaşa Mahallesi'nde, 23.448,54 m² yüz ölçümlü, 3478 ada 1 parsel üzerinde yer alan "Eski Ve Yeni İstasyon Binaları, Gar Lojmanları, Altında Beş Dükkanlı Kargir İş Hanı Ve Arsası" nitelikli, Zühtüpaşa Mahallesi'nde, 12.610,83 m² yüz ölçümlü, 3479 ada 1 parsel üzerinde yer alan "Kargir Ev Ve Arsası" nitelikli, 4.628,84 m² yüz ölçümlü, 3479 ada 2 parsel üzerinde yer alan "Arsa" nitelikli, taşınmazlardır. Taşınmazlar üzerinde mevcut durumda 15 blokta toplam 149 adet iş yeri ve 1 adet gar binası için geliştirilen projenin inşaatı devam etmektedir.

5.3.9 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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.

5.3.10 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Devrine/Alım/Satımına Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaz için yapılan takyidat incelemesi ve yasal belge incelemeleri sonucunda; Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde devrine, alım satımına engel bir durum bulunmamaktadır.

6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ

6.1.1 Küresel Ekonomi

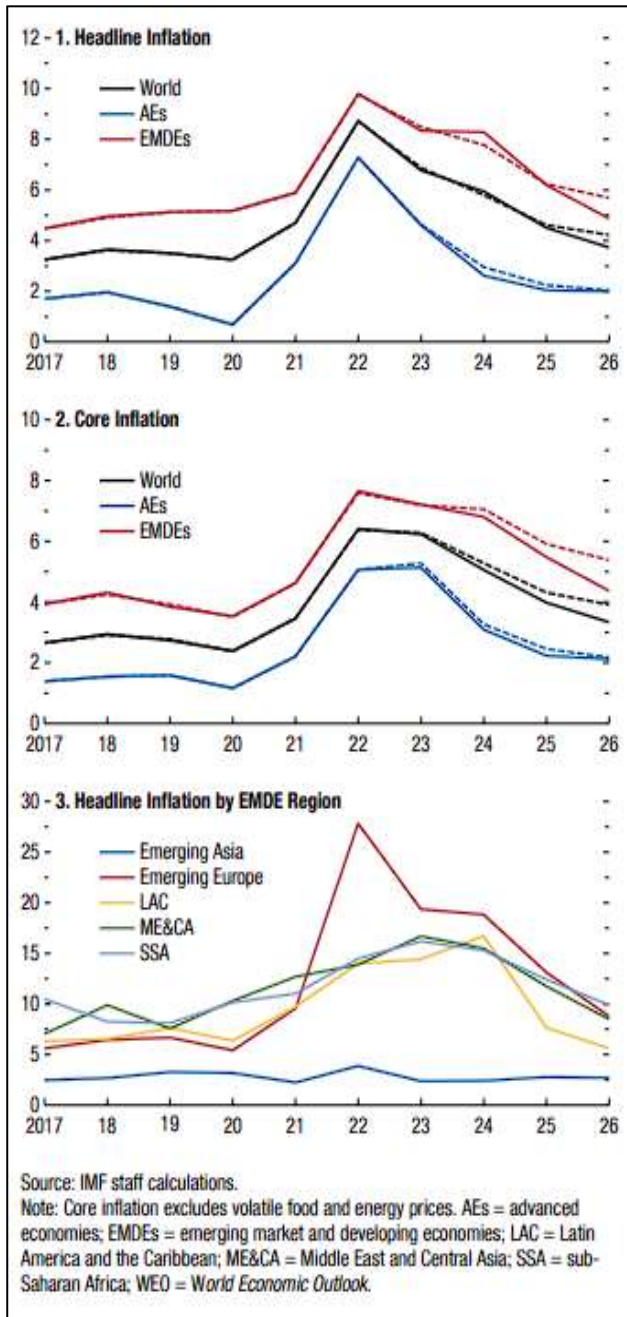
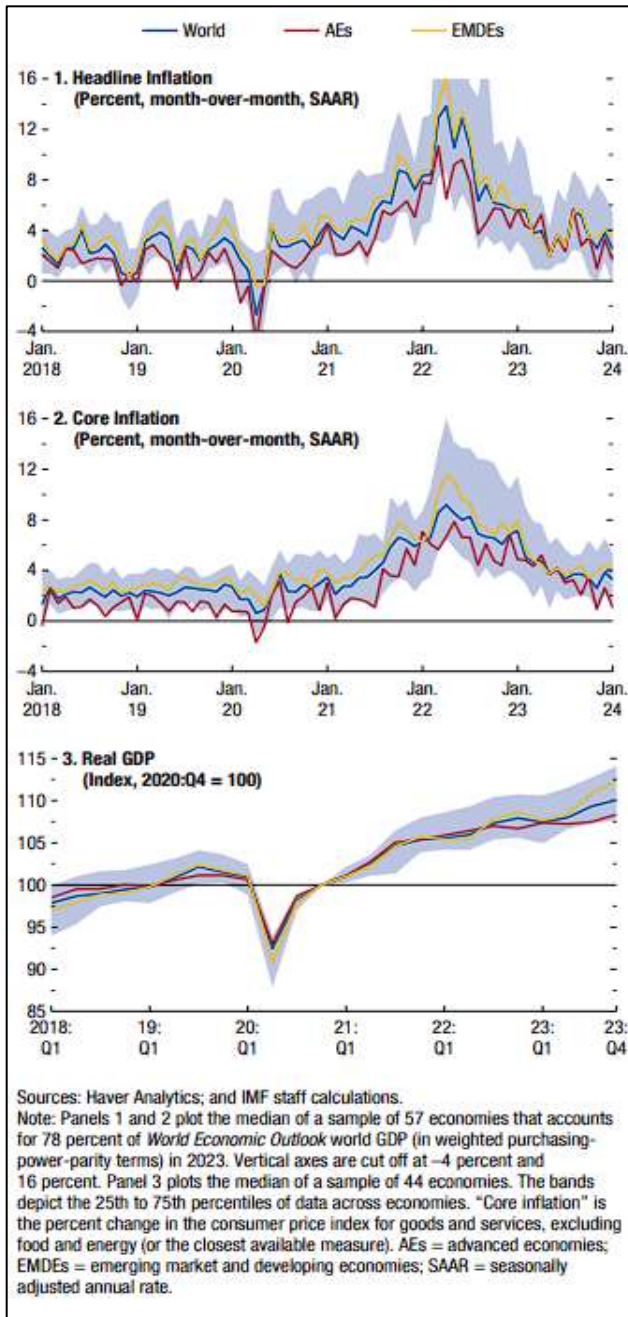
2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler güncelliğini korumuştur. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerilemeye neden olmuştur.

Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözme uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelerde büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır.

2023 yılında doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir.

Dünya ekonomisinde aktivite 2023 dördüncü çeyreğinde direncini korumuştur. ABD'de hem imalat hem de hizmet sektöründe yavaşlama görülürken, Euro Bölgesi'nde aktivite verileri son çeyrekte daralmaya işaret etmektedir. Çin'de son çeyrekte büyüme hedeflere uygun gerçekleşse de veriler iç talepteki yavaşlamaya ve emlak sektöründeki durgunluğa yönelik sinyaller vermiştir. Diğer gelişmekte olan ekonomilerde ayrışma görülsede genel anlamda küresel aktiviteyi yukarı çekmiştir. Enflasyonda tahminlerden hızlı gerçekleşen gerilemelerle belli başlı merkez bankalarının 2024 yılı içinde gerçekleştireceği faiz indirimlerine yönelik beklentiler artmış ve küresel tahvil faizlerinde düşüş görülmüştür. Bu gelişmeler risk iştahını desteklerken, gelişmekte olan ülkelere sermaye akışı artmıştır. Son çeyrekte yaşanan jeopolitik gerilimler enerji fiyatları üzerindeki belirsizlikleri artırırken, küresel ticarete aksamalara yol açmaktadır. Öte yandan, 2024 yılının ilk haftalarında gelişmiş ekonomi merkez bankalarının faiz indirimlerinin beklenen kadar erken olmayabileceği fiyatlaması öne çıkmıştır. Bu nedenle tahvil faizleri yeniden yükselirken, jeopolitik belirsizliklerle birlikte küresel piyasalardaki iyimserlik hız kesmiştir.

IMF'nin 2024 Nisan ayında yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda temel tahmin, dünya ekonomisinin 2024 ve 2025'te 2023'tekiyle aynı hızda büyümeye devam edeceği yönünde. Gelişmiş ekonomiler için hafif bir hızlanma; burada büyümenin 2023'teki yüzde 1,6'dan 2024'te yüzde 1,7'ye çıkması bekleniyor. ve 2025'te yüzde 1,8 - gelişmekte olan piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde 2023'te yüzde 4,3'ten 2024 ve 2025'te yüzde 4,2'ye hafif bir yavaşlama ile dengelenecek. Bundan beş yıl sonra küresel büyüme tahmini - yüzde 3,1 - en yüksek seviyesinde olacağı öngörülüyor. Küresel enflasyonun 2023'teki yüzde 6,8'den 2024'te yüzde 5,9'a ve 2025'te yüzde 4,5'e istikrarlı bir şekilde düşeceği, gelişmiş ekonomilerin enflasyon hedeflerine gelişmekte olan piyasalara ve gelişmekte olan ekonomilere göre daha erken döneceği tahmin ediliyor. Çekirdek enflasyonun genel olarak daha kademeli bir düşüş göstermesi öngörülüyor.



*Kaynak: Küresel Ekonomik Görünüm Raporu

Enflasyon Grafikleri

	2023	Projections		Difference from January 2024 WEO Update ¹		Difference from October 2023 WEO ¹	
		2024	2025	2024	2025	2024	2025
World Output	3.2	3.2	3.2	0.1	0.0	0.3	0.0
Advanced Economies	1.6	1.7	1.8	0.2	0.0	0.3	0.0
United States	2.5	2.7	1.9	0.6	0.2	1.2	0.1
Euro Area	0.4	0.8	1.5	-0.1	-0.2	-0.4	-0.3
Germany	-0.3	0.2	1.3	-0.3	-0.3	-0.7	-0.7
France	0.9	0.7	1.4	-0.3	-0.3	-0.6	-0.4
Italy	0.9	0.7	0.7	0.0	-0.4	0.0	-0.3
Spain	2.5	1.9	2.1	0.4	0.0	0.2	0.0
Japan	1.9	0.9	1.0	0.0	0.2	-0.1	0.4
United Kingdom	0.1	0.5	1.5	-0.1	-0.1	-0.1	-0.5
Canada	1.1	1.2	2.3	-0.2	0.0	-0.4	-0.1
Other Advanced Economies ²	1.8	2.0	2.4	-0.1	-0.1	-0.2	0.1
Emerging Market and Developing Economies	4.3	4.2	4.2	0.1	0.0	0.2	0.1
Emerging and Developing Asia	5.6	5.2	4.9	0.0	0.1	0.4	0.0
China	5.2	4.6	4.1	0.0	0.0	0.4	0.0
India ³	7.8	6.8	6.5	0.3	0.0	0.5	0.2
Emerging and Developing Europe	3.2	3.1	2.8	0.3	0.3	0.9	0.3
Russia	3.6	3.2	1.8	0.6	0.7	2.1	0.8
Latin America and the Caribbean	2.3	2.0	2.5	0.1	0.0	-0.3	0.1
Brazil	2.9	2.2	2.1	0.5	0.2	0.7	0.2
Mexico	3.2	2.4	1.4	-0.3	-0.1	0.3	-0.1
Middle East and Central Asia	2.0	2.8	4.2	-0.1	0.0	-0.6	0.3
Saudi Arabia	-0.8	2.6	6.0	-0.1	0.5	-1.4	1.8
Sub-Saharan Africa	3.4	3.8	4.0	0.0	-0.1	-0.2	-0.1
Nigeria	2.9	3.3	3.0	0.3	-0.1	0.2	-0.1
South Africa	0.6	0.9	1.2	-0.1	-0.1	-0.9	-0.4
<i>Memorandum</i>							
World Growth Based on Market Exchange Rates	2.7	2.7	2.7	0.1	0.0	0.3	0.0
European Union	0.6	1.1	1.8	-0.1	-0.1	-0.4	-0.3
ASEAN-5 ⁴	4.1	4.5	4.6	-0.2	0.2	0.0	0.1
Middle East and North Africa	1.9	2.7	4.2	-0.2	0.0	-0.7	0.3
Emerging Market and Middle-Income Economies ⁵	4.4	4.1	4.1	0.0	0.0	0.2	0.1
Low-Income Developing Countries ⁵	4.0	4.7	5.2	-0.2	-0.1	-0.3	-0.1
World Trade Volume (goods and services)	0.3	3.0	3.3	-0.3	-0.3	-0.5	-0.4
Imports							
Advanced Economies	-1.0	2.0	2.8	-0.7	-0.4	-1.0	-0.4
Emerging Market and Developing Economies	2.0	4.9	4.1	0.0	-0.3	0.5	-0.6
Exports							
Advanced Economies	0.9	2.5	2.9	-0.1	-0.3	-0.6	-0.4
Emerging Market and Developing Economies	-0.1	3.7	3.9	-0.4	-0.4	-0.5	-0.3
Commodity Prices (US dollars)							
Oil ⁶	-16.4	-2.5	-6.3	-0.2	-1.5	-1.8	-1.4
Nonfuel (average based on world commodity import weights)	-5.7	0.1	-0.4	1.0	0.0	2.8	-0.3
World Consumer Prices⁷	6.8	5.9	4.5	0.1	0.1	0.1	-0.1
Advanced Economies ⁸	4.6	2.6	2.0	0.0	0.0	-0.4	-0.2
Emerging Market and Developing Economies ⁷	8.3	8.3	6.2	0.2	0.2	0.5	0.0

Source: IMF staff estimates.

Note: Real effective exchange rates are assumed to remain constant at the levels prevailing during January 30, 2024—February 27, 2024. Economies are listed on the basis of economic size. The aggregated quarterly data are seasonally adjusted. WEO = *World Economic Outlook*.

¹ Difference based on rounded figures for the current, January 2024 WEO Update, and October 2023 WEO forecasts.

² Excludes the Group of Seven (Canada, France, Germany, Italy, Japan, United Kingdom, United States) and euro area countries.

³ For India, data and forecasts are presented on a fiscal year basis, and GDP from 2011 onward is based on GDP at market prices with fiscal year 2011/12 as a base year.

⁴ Indonesia, Malaysia, the Philippines, Singapore, and Thailand.

⁵ Vietnam is removed from the Low-Income Developing Countries group and added to the Emerging Market and Middle-Income Economies group. The reported differences from January 2024 and October 2023 are for Low-Income Developing Countries excluding Vietnam and Emerging Market and Middle-Income Economies including Vietnam.

*Kaynak: Küresel Ekonomik Görünüm Raporu

2024-2025 Yılları Ülkelerin Ekonomik Beklenti Tablosu

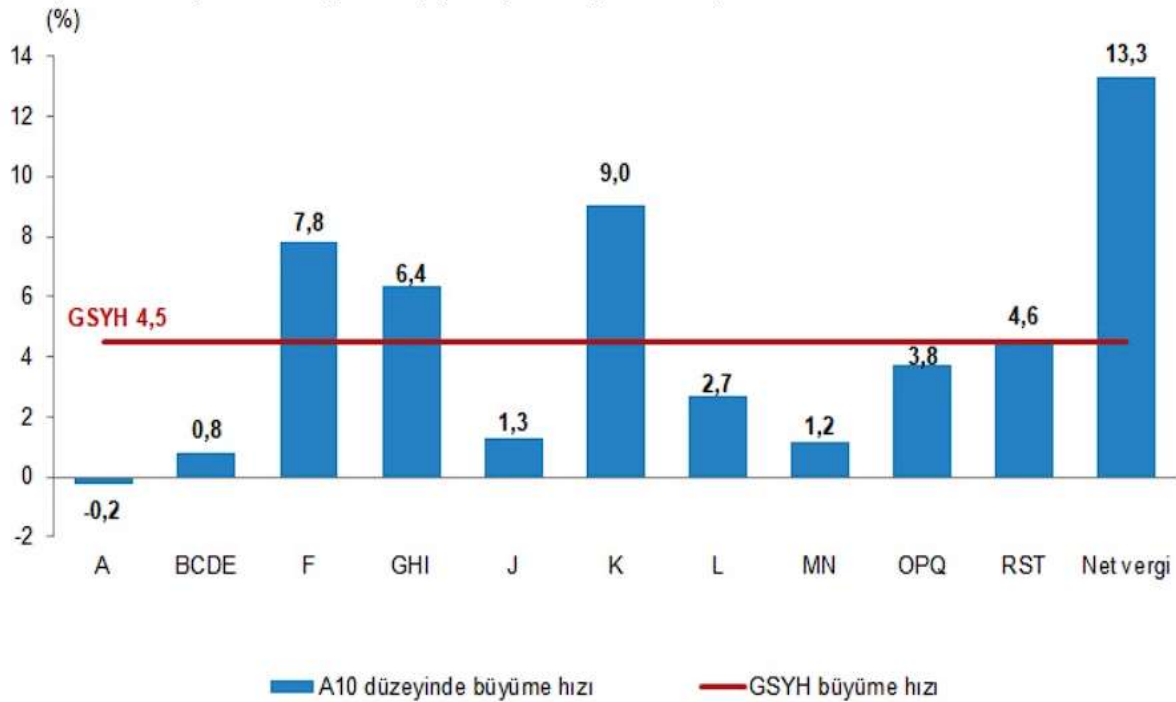
6.1.2 Türkiye Ekonomisi – Makro Göstergeler

GSYH 2023 yılının dördüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 bir önceki yıla göre %4,5 arttı.

Türkiye ekonomisi 2023 üçüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı üçüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talep ve yatırımların katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,3 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %5,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılı ikinci çeyrek sonunda 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH üçüncü çeyrekte 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2023 dördüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin yavaşladığını göstermektedir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) aralık ayında 47,4'e yükselse de son üç ayda daralma bölgesinde kalmıştır. Kapasite kullanım oranı son üç ayda yataya yakın seyrederken, sektörel güven endeksleri son çeyrekte sınırlı da olsa gerileme kaydetmiştir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmektedir.

Dördüncü çeyrekte dış dengede ılımlı bir iyileşme görülmüştür. İhracatta sınırlı yükseliş görülürken, enerji kalemindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı gerilemektedir. Hizmetler hem taşımacılık hem de turizmdeki zayıflama ile gerilerken, birincil gelir dengesindeki bozulma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. İkinci çeyrek içinde 60 milyar doları aşan 12 aylık toplam cari açık, Eylül itibarıyla 51,8 milyar dolara ve en güncel veri olarak Kasım itibarıyla 49,6 milyar dolara gerilemiştir. Ticaret Bakanlığı verilerine göre, 2023 yılı genelinde ihracat 2022'ye göre %0,6 artarken, ithalatta %0,5 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 yılında 109,5 milyar dolar olan dış ticaret açığı 106,0 milyar dolara inmiştir. Bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışlarının neden olduğu birikmiş maliyetlerin etkisi büyük ölçüde geride kalsa da beklentilerdeki katılık ve gıda fiyatlarındaki artış ile dördüncü çeyrekte enflasyonda sınırlı bir artış yaşanmıştır. 2023 üçüncü çeyrek sonunda %61,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu aralık ayında %64,8'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu ise %47,4'ten %44,2'ye gerilemiştir. TCMB politika faizini Eylül'de %25,00'dan %30,00'a çıkarırken, artırımlara Ekim, Kasım ve Aralık toplantılarında da devam etmiştir. Son aralık ayı toplantısında haftalık repo faizini 250 baz puan artırarak %42,50'ye çıkarırken, parasal sıkılaştırmanın en kısa zamanda tamamlanacağını ve sıklığının gerektiği müddetçe sürdürüleceğini duyurmuştur.

GSYH, iktisadi faaliyet kollarına göre A10(1) düzeyinde büyüme hızları, 2023



(1) A-Tarım, ormancılık ve balıkçılık, BCDE-Sanayi, F-İnşaat, GHI- Hizmetler, J-Bilgi ve iletişim, K-Finans ve sigorta faaliyetleri, L-Gayrimenkul faaliyetleri, MN- Mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri, OPQ- Kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri, RST- Diğer hizmet faaliyetleri.

GSYH sonuçları, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2023

Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	Yıllık	26 276 307	1 118 593	220,4	4,5
	I ^(r)	4 642 146	246 013	194,3	4,0
	II ^(r)	5 506 173	271 669	209,5	3,9
	III ^(r)	7 696 613	296 508	237,4	6,1
	IV	8 431 375	304 402	240,4	4,0

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

6.1.3 Gayrimenkul Piyasası:

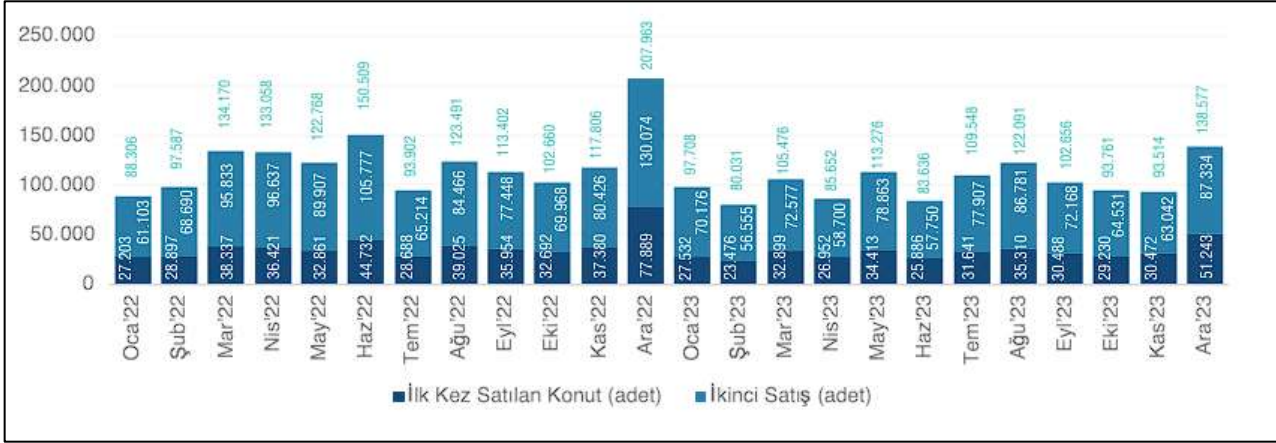
2023 yılı dördüncü çeyrek konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yaklaşık %23,9 oranında gerileme kaydederek 325.852 adet olmuştur. 2023 yılı genelinde ise toplam konut satışları 1.225.926 adede ulaşmış ve son sekiz yılın en düşük seviyesine gerilemiştir. 2023 yılı itibarıyla ipotekli satışların toplam içerisindeki oranı veri setindeki en düşük seviyesine gerileyerek %14,5 olmuş; ilk satışlarda da 379.542 ile adet bazında en düşük satış sayısı gözlemlenmiştir. Konut piyasasında yavaşlamada konut finansmanına erişimin zorlaşması ve konut fiyatlarındaki artışın etkili olduğu görülmüştür.

Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede birinci el ve ikinci el konut satışlarının toplam satışlar içerisindeki oranı geçtiğimiz yıllara benzer seviyelerde kalmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yıl %30,97 iken %30,96; ikinci el satışlarının payı ise %69,03 iken %69,04 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla, ilk satışlar dördüncü çeyrekte 110.945 adet, yıl genelinde 379.542 adet olmuş; ikinci el satışlar ise dördüncü çeyrekte 214.907 adet, yıl genelinde 846.384 adet olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmelerde ise ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranının en düşük seviyeye gerilemesine ek olarak, adet bazında da veri tarihinin en düşük ipotekli satışının gerçekleştiği görülmektedir. Konut kredisi faiz oranlarındaki artışın devam etmesi ve konut kredisi kullanımına ilişkin yapılan düzenlemelerin de etkisiyle dördüncü çeyrekte yıllık bazda %67,4, yıl genelinde ise %36,6 oranında gerileme kaydedilmiştir. Konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması yıl genelinde %41,70 olarak gerçekleşmiş ve bu oran 2002 yılından bu yana en yüksek faiz oranı olmuştur. Diğer satışlarda ipotekli satışlara kıyasla daha düşük bir oranda, yıllık bazda %13,0 gerileme kaydedilmiştir. Bu sonuçlarla, ipotekli satışlar dördüncü çeyrekte 16.864 adet, yıl genelinde 177.748 adet; diğer satışlar dördüncü çeyrekte 308.988 adet, yıl genelinde 1.048.178 adet olmuştur.

Yabancılara yapılan satışlarda ise 2023 yılında son altı yılın en düşük satış adedine ulaşıldığı ve toplam satışlar içerisindeki payının gerileme kaydettiği görülmektedir. Yabancılara satışlar, 2023 yılında 35.005 olarak gerçekleşmiş olup toplam satışlar içerisindeki payı %2,9 olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte dördüncü çeyrekte, bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %61,1 oranında gerileme kaydedilmiştir. Ülke uyruklarına göre geçen yıllara benzer şekilde en yüksek alım, yabancılara yapılan satışlar içerisinde %29,9 oranında paya sahip olan Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İl bazında ise, dördüncü çeyrekte en yüksek satış bir önceki çeyrekle benzer şekilde Antalya'da gerçekleşmiştir. Yıl genelinde de Antalya %36,3 ile birinci sırada yer alırken, ikinci sırada %32,1 pay ile İstanbul, üçüncü sırada ise %8,6 pay ile Mersin bulunmaktadır.

Konut fiyatları, Eylül 2022'de yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından on dört ay üst üste düşüş kaydederek %82,8'e gerilemiştir. Reel artış ise 2022 yılı kasım ayında %48,9 seviyesinde iken 2023 yılında reel artış %12,8 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup kasım ayı itibarıyla yıllık bazda nominal %88,4, reel %16,3 oranında artış gerçekleşmiştir. Konut fiyatlarının ulaştığı mevcut seviye itibarıyla alım gücünde azalma meydana gelmiş ve bu durum konut fiyatlarındaki artış hızının azalmasının önemli etkenlerinden birisi olmuştur. Kasım 2023 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 30.319 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 44.533 TL/m², İzmir'de 35.465 TL/m², Ankara'da 23.292 TL/m² olmuştur. (GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023)

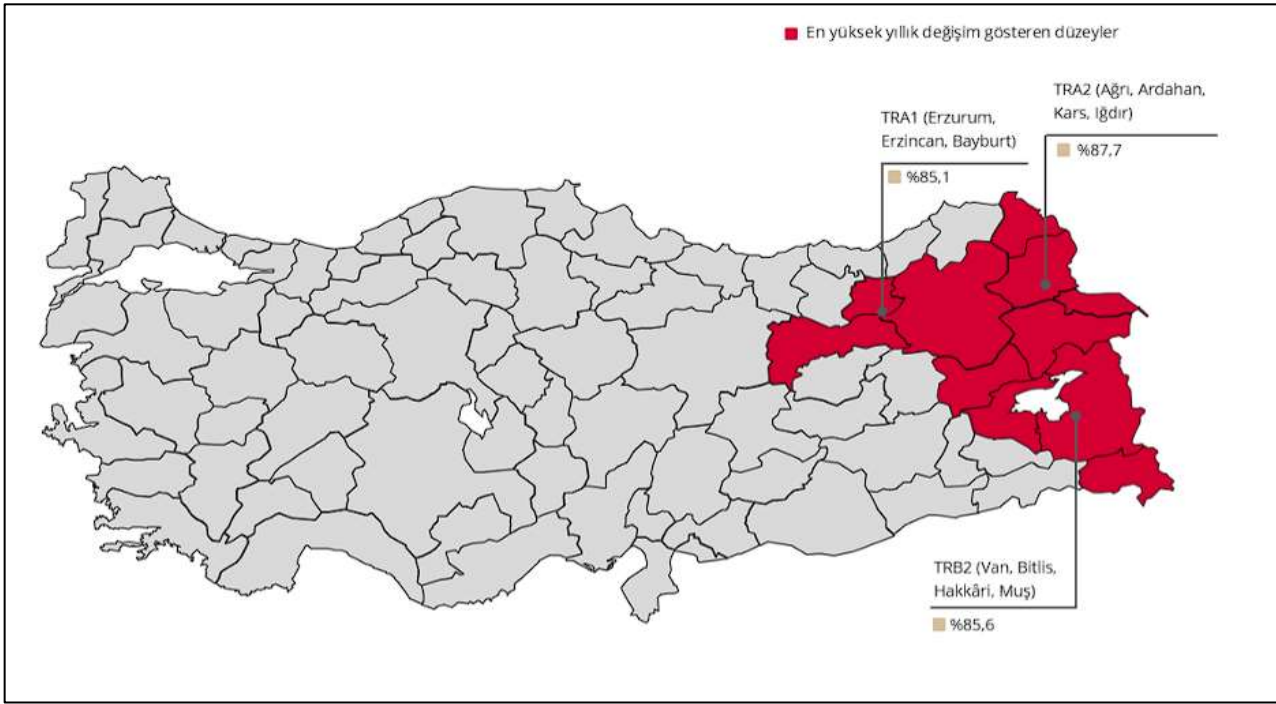


Aylık faiz oranı 2023 yılının ilk çeyreğinde %1,33 seviyelerinde seyrederken özellikle yılın üçüncü çeyrek sonunda %3,01 seviyelerine çıkmış ve yılın son çeyreğinde %2,96 seviyesinde seyretmektedir. Aynı şekilde 2023 yılının ilk çeyreğinde %17,23 seviyelerinde seyreden yıllık faiz oranı yılın üçüncü çeyreğinde %42,79 seviyelerine çıkmış ve yıllık faiz oranı 2023 Aralık ayını %41,84 ile tamamlamıştır. 2024 Ocak ayı itibarıyla yıllık faiz %41,38 olarak seyretmektedir.

2023 yılı Aralık ayı sonunda konut kredisi hacmi 438,2 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2022 Aralık ayında %65,90 seviyesinden, 2023 yılı Aralık ayında %59,81 seviyesine düşmüştür. Aralık 2023'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %17,26'dan %20,70'e yükselmiştir. Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %8,32'den %9,81'e yükselmiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2023 Aralık ayı itibarıyla %0,11 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Aralık ayında 1,51 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2022 yılı Aralık ayında %33,2 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Aralık 2023 itibarıyla 4,3 puan azalarak %28,9 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 11,6 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %23,2 olmuştur. Bu oran 2022 Aralık ayında %20,3 seviyesindeydi.

Merkez Bankası'nın 2024 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre yüzde 2,2 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 58,3 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 5,1 oranında azalmıştır. İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2024 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde 1,5, 2,0 ve 1,6 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 45,6, 72,9 ve 57,4 oranlarında artış göstermiştir.



	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m ²)**
 TÜRKİYE	1216,0 (%58,3)	1321,2 (%57,0)	1200,4 (%58,8)	31364,5 ₺
 İSTANBUL	1005,4 (%45,6)	1142,6 (%43,6)	991,1 (%44,6)	45420,7 ₺
 ANKARA	1274,2 (%72,9)	1458,6 (%57,9)	1261,3 (%74,1)	24918,8 ₺
 İZMİR	1259,9 (%57,4)	1434,5 (%53,6)	1249,9 (%58,7)	36065,4 ₺

6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Taşınmazın değerlemesinde müşteri tarafından değerlemeyi olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazın yapısal özelliklerinin değerlemesinde mahallinde ve resmi kurumlarda yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır.

6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

TAŞINMAZIN TEKNİK ÖZELLİKLERİ			
Elektrik	✓	Su	✓
Kanalizasyon	✓	Isıtma Sistemi	✓
Asansör	✓	Klima Sistemi	✓
Kapalı Otopark	✗	Yangın Merdiveni	✓
Jeneratör	✓	Kapalı Devre Kamera Sistemi	✓
Kapalı Yüzme Havuzu	✗	Sosyal Tesis	✗

Diğer Özellikler: Taşınmazların mevcut durumda inşaatı devam etmekte olup söz konusu özelliklerü proje detaylarından ve ruhsat belgelerinden temin edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın teknik özelliklerinin değerlemesinde mahallinde yapılan inceleme ve tespitler ile projede planlanan özellikler baz olarak alınmıştır. Taşınmazın teknik donanımının yapının mütemmim cüzü olduğu kabulü ile teknik özellikler, yapısal özellikler ile birlikte değerlendirilmiştir.

6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ

Ülkemizde kabul görmüş olan üç farklı değerlendirme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler "Pazar Değeri Yaklaşımı", "Nakit Akışı / Gelir Akımları Yaklaşımı" ve "Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı" yöntemleridir. Bu yöntemler için yapılan varsayımlar ve nedenleri aşağıda verilmektedir.

Pazar Değeri Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir. Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örnekler ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

Nakit Akışı / Gelir İndirgeme Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin, aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır. Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlendirilme konu gayrimenkulün pazar değerini gösterdiği kabul edilir.

Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır.” şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ

Taşınmazların bulunduğu bölgede yeterli miktarda kiralık emsal taşınmaz bulunması ve bölgenin yerleşik bir gayrimenkul piyasasına sahip olması nedenleriyle değerlendirme konusu taşınmazın kira birim fiyatının belirlenmesinde “Piyasa Değeri Yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın niteliği gereği ticari birimler olması ve gelir getiren bir mülk olması sebebiyle “Nakit Akışı Analizi” yöntemi kullanılmıştır.

6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Kurul’un 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i doğrultusunda yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartları 2017’de en verimli ve en iyi kullanım fiziksel olarak mümkün, finansal olarak karlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olarak tanımlanmaktadır.

Bu kapsamda, değerlendirme konusu taşınmazların “Ticari” amaçlı kullanım en etkin ve verimli kullanımdır.

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazlara yakın çevrede yapılan araştırmalarda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

Emsaller:

Emsal 1: Taşınmazlara yakın konumda, ticari hareketliliğin oldukça düşük olduğu Gazi Osman Paşa Sokak üzerinde konumlu, yeni yapılmış bina içerisinde, bakımlı 54 m² zemin kat, 21 m² bodrum katlı olduğu beyan edilen dükkan için 42.000 TL/Ay bedel ile kira talep edilmektedir. (Bodrum kat 1/4 oranında zemin kata indirgenmiş olup zemine indirgenmiş alan 61 m² olarak hesaplanmıştır.)

Emsal 2: Taşınmazlara yakın konumda, konu taşınmazlara göre ticari hareketliliğin kısmen düşük olduğu Fahrettin Kerim Gökay Caddesi üzerinde konumlu, yeni yapılmış bina içerisinde, henüz natamam vaziyette 60 m² zemin kat, 50 m² bodrum katlı olduğu beyan edilen dükkan için 100.000 TL/Ay bedel ile kira talep edilmektedir. (Bodrum kat 1/4 oranında zemin kata indirgenmiş olup zemine indirgenmiş alan 73 m² olarak hesaplanmıştır.)

Emsal 3: Taşınmazlara yakın konumda, konu taşınmazlara göre ticari hareketliliğin kısmen daha iyi olduğu Söğütluçeşme Caddesi üzerinde, köşe konumlu, yeni yapılmış bina içerisinde, 53 m² zemin kat alanlı olduğu beyan edilen dükkan için 100.000 TL/Ay bedel ile kira talep edilmektedir.

Emsal 4: Taşınmazlara yakın konumda, ticari hareketliliğin ve görünebilirliğin oldukça düşük olduğu Nabizade Sokak üzerinde konumlu, yeni yapılmış bina içerisinde, bakımlı 30 m² zemin kat, 30 m² bodrum katlı olduğu beyan edilen dükkan için 25.000 TL/Ay bedel ile kira talep edilmektedir. (Bodrum kat 1/4 oranında zemin kata indirgenmiş olup zemine indirgenmiş alan 38 m² olarak hesaplanmıştır.)

Emsal 5: Taşınmazlara yakın konumda göre ticari hareketliliğin kısmen daha düşük olduğu Tulumbacı Asım Sokak üzerinde konumlu, yeni yapılmış bina içerisinde, bakımlı 20 m² zemin kat, 30 m² bodrum katlı olduğu beyan edilen dükkan için 45.000 TL/Ay bedel ile kira talep edilmektedir. İstenilen kiranın yüksek olduğu düşünülmektedir. (Bodrum kat 1/4 oranında zemin kata indirgenmiş olup zemine indirgenmiş alan 25 m² olarak hesaplanmıştır.)



Emsallerin Değerlendirilmesi ve Sonuç:

Piyasa Değeri Analizinde, mevcut piyasa bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış ve kiralanmış benzer taşınmazlar dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul için kira birim fiyatları belirlenmiştir. Bulunan emsaller, konum, büyüklük, görünebilirlik, kullanım fonksiyonu, imar şartları gibi kıstaslar dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır.

Yapılan piyasa araştırması neticesinde taşınmazların konumu, cephe uzunluğu, kullanım alanı ve rapor içerisinde belirtilen olumlu/olumsuz özellikler sonucunda taşınmazın zemin kat birim kira değerinin 1.600.- TL/m²/ay aralığında olabileceği kanaatine varılmıştır.

DÜKKANLAR İÇİN BİRİM M2 KİRA DEĞERİ ANALİZİ					
	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5
Alan (m ²)	75	100	53	60	40
Alan Düzeltmesi (m ²) (zemine indirgenmiş)	61	73	53	38	25
Kira Bedeli (TL)	42.000	100.000	100.000	25.000	45.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	40.000	90.000	95.000	23.500	32.000
Plaza Tipi - Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Durumu	Aktif İlan	Aktif İlan	Aktif İlan	Aktif İlan	Aktif İlan
Kalite	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi
Konum / Ticari Hareketlilik Şerefiyesi (%)	-100%	-50%	10%	-120%	-50%
Bakım Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Birim Fiyat (TL/m ²)	655,74	1.241,38	1.792,45	626,67	1.280,00
Birim Değer Şerefiyeli(TL/m ²)	1.311,48	1.862,07	1.613,21	1.378,67	1.920,00
Ortalama Birim Fiyat (TL/m²)	1.617,08				

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde, ilgili sözleşme ve projeden tespit edilen 14.559 m² alanlı ticari alanların inşasının tamamlanmış olduğu varsayımıyla günümüz itibariyle kira bedelinin yaklaşık ~1.600 TL/m² civarında olacağı kanaatine varılmıştır.

Kira Değeri

Taşınmaz	Kiralananabilir Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)
Ticari Üniteler	14.599,00	~ 1.600,00	23.295.000.-
Kira Değeri (TL/ay)			23.295.000.-

Parseller üzerinde yer alan projenin tamamlanması halinde, %100 doluluk oranına sahip olduğu varsayımıyla kira getirisi tabloda gösterilmiştir.

6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ YÖNTEMİ

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

6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ

Değerlemeye konu projenin mevcut ünite özellikleri ve teknolojik yatırımları itibariyle sahip olabileceği kapasite nedeni ile sadece inşai yatırım olarak değerlendirilmemesi gereken bir tesis olup, bulunduğu ilde mevcut ticari işletmeler de incelenerek rantlı bir yatırım olup olmadığı da irdelenmiştir.

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 işletilecek olup her türlü tasarruf ilgili firmaya ait olacaktır.

Kira Analizinde Kullanılan Varsayımlar:

- Değerleme konusu proje içerisinde yer alacak olan ticari ünite toplam kiralanabilir alan 14.559 m² olacaktır.
- Söz konusu projenin Ekim 2024 itibariyle tamamlanması planlanmaktadır. 2024 yılı için birim değeri güncel emsaller dikkate alınarak 1.600 TL/m² olarak belirlenmiştir. Bu bedel üzerinden ilk yıl için %45, ikinci yıl için % 35, üçüncü yıl için %25, dördüncü yıl için %20, beşinci yıl için %17, altıncı yıl için %14 ve sonraki yıllar için %11 oranında artış olacağı öngörülmüştür.
- İlk yıl ticari ünitelerin doluluk oranı %75, 2025 yılı için %92,50, 2026 yılı için %95, 2027 yılı ve sonraki yıllar için maksimum %98 olarak projeksiyona eklenmiştir. Söz konusu oranlar belirlenirken çevrede yer alan benzer işletmeler dikkate alınmıştır.
- Ticari ünitelerin geliri haricinde ekstra konser, reklam, eğlence vb. organizasyonlar göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Diğer gelir oranı 2024 yılı için %2,20, 2025 yılı için %2,10, 2026 ve sonraki yıllar için %2 oranında olacağı varsayılmıştır.
- Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'den alınan bilgilere göre TCDD kira bedeli inşaat süresince, 2022 yılı için her ay 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 paranın zaman değeri de dikkate alınarak projeksiyona eklenmiştir. Söz konusu kira bedeli, inşaat çalışmaları da göz önünde bulundurularak 6 aylık dönem için 637.201.-TL olarak hesaplanmıştır.
- İşletme giderleri her yıl için toplam gelirin %23 oranında olacağı varsayılmıştır.
- Firmadan alınan bilgiye göre 2024 yılı için inşaat maliyetine harcanacak olan bedel 193.206.200.-TL'dir. İnşaat çalışmalarının bu yıl tamamlanacak olması sebebiyle inşaat maliyeti sadece 2024 yılına yansıtılmıştır.
- Bina sigortası firmadan alınan bilgiye göre 2024 yılı için 31.612.-Eur olup ilk 2024 yılı altı aylık dönem için bu bedelin yarısı alınmış, diğer yıllar için artış oranları kadar artırılarak hesaplanmıştır.
- Toplam gelirin %1'i oranında öngörülmeyen giderler için diğer gider kalemi eklenmiştir.
- Projeksiyon 2024 yılı için 6 ay, 2025 yılı ve takip eden 27 yıl için 12'şer ay olmak üzere toplamda 27,5 yıl olarak oluşturulmuştur.

- Çalışmalar sırasında 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri dikkate alınarak risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Yapılan incelemelerde son 10 yıllık devlet tahvilleri risksiz getiri oranı %21,50 civarındadır.
- Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden risklerinin toplamı olarak yaklaşık %3,5 - %5,5 civarında alınarak indirme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %25,76 olarak alınmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Ticari Ünite Fonksiyonu	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
Arz Oran (İlk yıl)	45,0%													
Arz Oran (İkinci yıl)	35,0%													
Arz Oran (Üçüncü yıl)	25,0%													
Arz Oran (Dördüncü yıl)	20,0%													
Arz Oran (Beşinci yıl)	17,0%													
Arz Oran (Altıncı yıl)	14,0%													
Arz Oran (Sonraki yıllar)	11,0%													
NAKİT AKIŞI														
Proje Nakit Akışı (TL)	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
Yıllar	28.06.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037
Ticari Ünite Fonksiyonu														
Ticari Ünite Kiralanabilir Alan (m ²)	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00
Ticari Ünite Birim Kıra Değeri (TL/m ² /ay)	1.600	2.320	3.132	3.915	4.698	5.457	6.267	6.955	7.721	8.570	9.513	10.559	11.710	13.010
Doluluk Oranı (%)	75,00%	92,50%	95,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%
Ticari Ünite Geliri (TL)	104.824.800	374.923.368	519.826.183	670.302.184	804.362.620	941.104.266	1.072.858.863	1.190.873.338	1.321.869.405	1.467.275.040	1.628.675.294	1.807.829.576	2.006.690.830	2.227.426.821
Diğer Gelir Oranı (%)	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Diğer Gelirler (TL)	2.906.146	7.873.391	10.396.524	13.406.644	16.087.252	18.822.085	21.457.177	23.817.467	26.437.388	29.345.501	32.573.506	36.156.592	40.133.817	44.548.536
Loft Performans Alan Geliri (TL)	58.367.400	169.265.460	228.508.371	285.635.464	342.762.557	401.032.191	469.207.664	548.972.966	642.298.371	751.489.094	879.242.240	1.026.713.420	1.203.594.702	1.408.205.801
Toplam Gelirler (TL)	165.498.346	552.062.219	758.731.078	969.343.691	1.163.212.429	1.360.958.542	1.563.523.704	1.763.663.771	1.990.605.164	2.248.109.634	2.540.491.040	2.872.699.588	3.250.419.348	3.680.181.159
TCDD Kıra Değeri (TL)	637.201	3.959.698	5.345.593	6.681.991	8.018.389	9.381.515	10.694.928	11.871.370	13.172.220	14.626.715	16.235.653	18.021.575	20.003.948	22.204.383
İhaleme Gideri (TL)	38.064.619	126.974.310	174.508.148	222.949.049	267.538.859	313.020.465	359.610.452	405.642.667	457.839.188	517.065.216	584.312.939	660.720.905	747.596.450	846.441.666
İnşaat Gideri (TL)	193.206.200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Loft Performans Alan Gideri (TL)	41.440.854	120.178.477	162.240.943	202.801.179	243.361.415	284.732.856	333.137.441	389.770.806	456.031.843	533.557.257	624.261.990	730.386.528	854.552.238	999.826.119
Bina Sigortası (TL)	555.239	1.610.195	2.173.763	2.717.203	3.260.644	3.814.953	4.349.047	4.827.442	5.358.461	5.947.891	6.602.159	7.328.397	8.134.521	9.029.318
Diğer Giderler	1.071.309	3.827.968	5.202.227	6.637.082	8.204.099	9.959.264	10.943.160	12.146.908	13.483.068	14.965.205	16.612.488	18.439.862	20.468.240	22.719.754
Toplam Gideriler (TL)	274.975.424	556.550.647	749.570.674	941.986.505	1.138.880.806	1.338.958.052	1.545.298.028	1.768.259.193	2.014.494.210	2.284.823.230	2.589.135.440	2.934.947.423	3.333.506.440	3.789.449.990
Net Gelir (TL)	-109.477.078	295.511.571	409.160.404	527.357.186	632.828.623	740.409.489	844.788.676	939.404.578	1.044.715.384	1.161.946.350	1.292.465.810	1.437.802.321	1.599.663.945	1.779.959.919
Net Nakit Akışları	-109.477.078	295.511.571	409.160.404	527.357.186	632.828.623	740.409.489	844.788.676	939.404.578	1.044.715.384	1.161.946.350	1.292.465.810	1.437.802.321	1.599.663.945	1.779.959.919

	14.5	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
	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043	31.12.2044	31.12.2045	31.12.2046	31.12.2047	31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051
14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00
14.441	16.029	17.792	19.750	21.922	24.333	27.010	29.981	33.279	36.940	41.003	45.514	50.520	56.077	62.291
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%
2.472.443.771	2.744.412.586	3.046.297.971	3.381.390.747	3.753.343.730	4.166.211.540	4.624.494.809	5.133.189.238	5.697.840.055	6.324.602.461	7.020.308.731	7.792.542.692	8.649.722.388	9.601.191.850	10.669.191.850
2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
49.448.875	54.888.252	60.925.959	67.627.815	75.066.875	83.324.231	92.489.896	102.663.783	113.956.801	126.492.049	140.406.175	155.850.854	172.994.448	192.023.837	213.343.312
1.647.600.787	1.927.692.921	2.255.400.718	2.638.818.840	3.087.418.043	3.612.270.110	4.226.366.559	4.944.848.873	5.785.473.182	6.769.003.623	7.919.734.239	9.266.089.059	10.841.324.199	12.684.349.313	14.803.493.313
4.619.493.434	4.726.993.759	5.362.624.648	6.087.837.402	6.915.828.647	7.861.814.881	8.943.351.264	10.197.703.038	11.597.270.038	13.220.098.133	15.080.449.145	17.214.482.605	19.664.041.035	22.477.565.001	26.700.000.000
24.646.865	27.358.020	30.367.402	33.707.816	37.415.676	41.531.400	46.099.854	51.170.838	56.799.631	63.047.590	69.982.825	77.680.936	86.225.839	95.710.681	105.981.156
958.983.490	1.087.208.565	1.233.403.669	1.400.202.603	1.590.640.589	1.808.217.423	2.056.970.791	2.341.561.436	2.667.372.109	3.040.622.571	3.468.503.303	3.959.330.999	4.522.729.438	5.169.839.950	5.914.111.111
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.169.796.559	1.368.661.974	1.601.334.510	1.873.561.376	2.192.066.810	2.564.718.168	3.000.720.257	3.510.842.700	4.107.685.959	4.805.992.572	5.623.011.310	6.578.923.232	7.697.340.182	9.005.888.013	10.559.000.000
10.022.543	11.125.022	12.248.775	13.707.140	15.214.926	16.888.567	18.746.310	20.808.404	23.097.328	25.638.034	28.458.218	31.586.622	35.063.371	39.020.341	43.500.000
25.118.926	27.993.008	31.072.239	34.490.186	38.284.106	42.495.358	47.169.847	52.338.530	58.117.969	64.510.945	71.607.149	79.483.935	88.227.168	97.932.157	108.588.000
2.188.668.389	2.522.346.589	2.908.526.589	3.355.659.121	3.873.622.107	4.473.850.916	5.169.707.058	5.976.741.909	6.913.072.995	7.999.811.712	9.261.562.805	10.727.007.724	12.439.885.997	14.408.291.142	16.690.000.000
1.980.825.051	2.204.647.170	2.454.098.053	2.732.168.281	3.042.206.540	3.387.963.965	3.773.644.206	4.203.959.988	4.684.197.042	5.220.286.420	5.818.886.340	6.487.474.880	7.234.455.038	8.069.273.859	9.000.000.000
1.980.825.051	2.204.647.170	2.454.098.053	2.732.168.281	3.042.206.540	3.387.963.965	3.773.644.206	4.203.959.988	4.684.197.042	5.220.286.420	5.818.886.340	6.487.474.880	7.234.455.038	8.069.273.859	9.000.000.000

DEĞERLEME TABLOSU

Risksiz Getiri Oranı	21,50%	21,50%	21,50%
Risk Primi	3,26%	4,26%	5,26%
İndirgeme Oranı	24,76%	25,76%	26,76%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	2.729.943.008	2.534.348.076	2.359.499.494
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	2.729.940.000	2.534.350.000	2.359.500.000
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	77.713.275	72.145.275	67.167.861
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	77.710.000	72.150.000	67.170.000

Kira Analizi

Yıllar	28.06.2024	31.12.2024
Projeksiyona Esas 6 Aylık Kıra Bedeli (EUR)	0	165.498.346

DEĞERLEME TABLOSU (Kira Analizi)

Risksiz Getiri Oranı	21,50%	21,50%	21,50%
Risk Primi	3,26%	4,26%	5,26%
İndirgeme Oranı	24,76%	25,76%	26,76%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	147.854.553	147.254.263	146.661.135
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	147.855.000	147.254.000	146.661.000
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	4.208.988	4.191.879	4.174.998
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	4.210.000	4.190.000	4.170.000

28.06.2024 Tarihli Döviz Kuru

Eur Alış Kuru	35,1284
----------------------	----------------

Sabit Kira Analizindeki Varsayımlar: (Bilgi Amaçlı)

- Müşteri tarafından tarafımıza yapılması planan kira sözleşmesine istinaden, projeden yıllık 8.000.000.-Eur sabit kira getirisi olacaktır. 2024 yılı 6 aylık dönem için kira geliri 4.000.000 Eur olarak baz alınmıştır. Bu çalışmanın dayanağı olacak olan sözleşmenin henüz imza aşamasında olması sebebiyle bu varsayım bilgi amaçlı çalışılmıştır.
- Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'den alınan bilgilere göre TCDD kira bedeli inşaat süresince, 2022 yılı için her ay 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 paranın zaman değeri de dikkate alınarak projeksiyona eklenmiştir. Söz konusu kira bedeli, inşaat çalışmaları da göz önünde bulundurularak 6 aylık dönem için 637.201.-TL (18.351.-Eur) olarak hesaplanmıştır.
- Firmadan alınan bilgiye göre 2024 yılı için inşaat maliyetine harcanacak olan bedel 193.206.200.-TL (5.500.000.-Eur)'dir. İnşaat çalışmalarının bu yıl tamamlanacak olması sebebiyle inşaat maliyeti sadece 2024 yılına yansıtılmıştır.
- Bina sigortası firmadan alınan bilgiye göre 2024 yılı için 31.612.-Eur olup ilk 2024 yılı altı aylık dönem için bu bedelin yarısı alınmış, diğer yıllar için artış oranları kadar artırılarak hesaplanmıştır.
- Toplam gelirin %1'i oranında öngörülmeyen giderler için diğer gider kalemi eklenmiştir.
- Projeksiyon 2024 yılı için 6 ay, 2025 yılı ve takip eden 27 yıl için 12'şer ay olmak üzere toplamda 27,5 yıl olarak oluşturulmuştur.
- Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli, Eurobond Euro değeri olan tahvillerin Euro Bazlı; 2038-2045 yılları arasındaki ortalama değeri risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Bu oranların belirlenmesinde en likid tahvillerin getiri oranları risksiz getiri oranı olarak belirlenmiştir.
- Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden ve döviz kurlarındaki düzensizlikten kaynaklı ülke risklerinin toplamı olarak yaklaşık %1-2 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %9 olarak alınmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Nakit Akışı														
Proje Nakit Akışı (EUR)	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
Tarih:	28.06.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037
Ticari Ünite Fonksiyonu														
Yıllık Ticari Ünite Geliri (EUR)	4.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000
Toplam Gelirler (EUR)	4.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000
TCDD Kira Değeri (EUR)	18.139	79.293	80.879	82.497	84.147	85.830	87.546	89.297	91.083	92.905	94.763	96.658	98.591	100.563
İnşaat Giderleri (EUR)	5.500.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bina Sigortası (EUR)	15.806	32.344	32.889	33.547	34.218	34.902	35.600	36.312	37.038	37.779	38.535	39.306	40.092	40.893
Diğer Giderler	40.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
Toplam Giderler(EUR)	5.573.945	191.537	193.768	196.044	198.364	200.732	203.146	205.609	208.121	210.684	213.298	215.964	218.683	221.456
Net Gelir (EUR)	-1.573.945	7.808.463	7.806.232	7.803.956	7.801.636	7.799.268	7.796.854	7.794.391	7.791.879	7.789.316	7.786.702	7.784.036	7.781.317	7.778.544
Net Nakit Akışları	-1.573.945	7.808.463	7.806.232	7.803.956	7.801.636	7.799.268	7.796.854	7.794.391	7.791.879	7.789.316	7.786.702	7.784.036	7.781.317	7.778.544

14,5	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
31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043	31.12.2044	31.12.2045	31.12.2046	31.12.2047	31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051
8.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000
8.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000	8.000.000
102.574	104.626	106.718	108.853	111.030	113.250	115.515	117.826	120.182	122.586	125.037	127.538	130.089	132.691
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
41.711	42.546	43.397	44.264	45.150	46.053	46.974	47.913	48.872	49.849	50.846	51.863	52.900	53.958
80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
224.286	227.171	230.115	233.117	236.179	239.303	242.489	245.739	249.054	252.435	255.883	259.401	262.989	266.649
7.775.714	7.772.829	7.769.885	7.766.883	7.763.821	7.760.697	7.757.511	7.754.261	7.750.946	7.747.565	7.744.117	7.740.599	7.737.011	7.733.351
7.775.714	7.772.829	7.769.885	7.766.883	7.763.821	7.760.697	7.757.511	7.754.261	7.750.946	7.747.565	7.744.117	7.740.599	7.737.011	7.733.351

DEĞERLEME TABLOSU			
Risksiz Getiri Oranı	7,74%	7,74%	7,74%
Risk Primi	0,26%	1,26%	2,26%
İndirgeme Oranı	8,00%	9,00%	10,00%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	80.261.322	73.120.137	66.929.011
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	80.260.000	73.120.000	66.930.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	2.819.451.809	2.568.593.406	2.351.109.055
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	2.819.450.000	2.568.590.000	2.351.110.000
Kira Analizi			
Yıllar	28.06.2024	31.12.2024	
Projeksiyona Esas 6 Aylık Kira Bedeli (EUR)	0	4.000.000	
DEĞERLEME TABLOSU (Kira Analizi)			
Risksiz Getiri Oranı	7,74%	7,74%	7,74%
Risk Primi	0,26%	1,26%	2,26%
İndirgeme Oranı	8,00%	9,00%	10,00%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	3.846.162	3.828.140	3.810.366
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	3.846.000	3.828.000	3.810.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	135.103.826	134.471.515	133.839.204
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	135.100.000	134.470.000	133.840.000
28.06.2024 Tarihli Döviz Kuru			
Eur Alış Kuru	35,1284		

Söz konusu kira sözleşmesinin henüz imza aşamasında olması ve onaylanmamış olması sebebiyle sabit kira nakit akışı **bilgi amaçlı paylaşılmıştır.*

TAŞINMAZIN NAKİT AKIŞINA GÖRE DEĞERİ (EUR)	72.150.000
TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (EUR)	72.150.000
TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (TL)	2.534.350.000
TAŞINMAZIN 6 AYLIK KİRA BEDELİ (EUR)	4.190.000
TAŞINMAZIN 6 AYLIK KİRA BEDELİ (TL)	147.254.000
DÖVİZ KURU 28.06.2024 TCMB (1€)	35,1284

Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu proje içeriğinde yer alan parsellerin devlet kurumlarına ait olması, yapıların sözleşme gereği belli bir miktarı yüklenici kullanımında olacak olması, daha sonra yapının devredilecek olması gibi etkenler göz önüne alınarak arsa ve proje değeri tespiti yapılmamıştır.

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

Bu değerlendirme raporunda hasılat paylaşımı ve/veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu proje içerisindeki kiralanabilir alanlar değerlendirilmede dikkate alınmıştır.

7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel 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., 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.

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının çalışma sistematığı, analizleri ve ürettiği sonuçlar kontrol edilmiş ve uygun bulunmuştur.

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen husus bulunmamaktadır.

Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

İşbu değerlendirme raporunda konu taşınmazın mevcut kullanımını gereği gelir getiren bir mülk olması sebebiyle piyasa değeri tespiti için "Nakit Akışı Analizi" yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın kira değeri için "Piyasa Analizi" yöntemi uygulanmıştır.

8. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, yasal durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre mevcut ekonomik koşullar itibarıyla takdir edilen Pazar Değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

PAZAR DEĞERİ (TL)		
Taşınmaz	Pazar Değeri (TL)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (TL)
Taşınmaz Değeri (TL)	2.534.350.000.-	3.041.220.000.-
	İkimilyarbeşyüzotuzdörtmilyonüçyüzellibin Türk Lirası	Üçmilyarkırkbirmilyonikiyüzyirmibin Türk Lirası
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (TL)	294.508.000.-	353.410.000.-
	İkiyüzdoksan dörtmilyonbeşyüzsekizbin Türk Lirası	Üçyüzelliüçmilyondört yüzonbin Türk Lirası

PAZAR DEĞERİ (EUR)		
Taşınmaz	Pazar Değeri (EUR)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (EUR)
Taşınmaz Değeri (EUR)	72.150.000.-	86.580.000.-
	Yetmişikimilyonüzellibin Euro	Seksenaltımilyonbeşyüzseksebin Euro
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (EUR)	8.380.000.-	10.055.000.-
	Sekizmilyonüçyüzseksebin Euro	Onmilyonellibeşbin Euro

*Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Alış Kuru: 35,1284 alınmıştır.

(*) 07.07.2023 tarihli ve 32241 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Cumhurbaşkanı Kararnamesine göre taşınmaz için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

Değerleme Uzman Yardımcısı
Nurullah KİBAR
Lisans No: 924076

Değerleme Uzmanı
Merve GÜNEŞ
Lisans No: 409249

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Mehmet ÖZTÜRK
Lisans No: 401187

- İşbu rapor, **AKFEN GYO A.Ş.'nin** yazılı talebi üzerine üç nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirketimiz sorumlu değildir.
- Firmamız, T.C Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 14.07.2015 tarih ve 18/916 karar no ile Lisans Belgesini almıştır. İş bu Değerleme Raporu SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme standartlarına uygun şekilde düzenlenmiştir.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

9. EKLER

9.1 FOTOĞRAFLAR

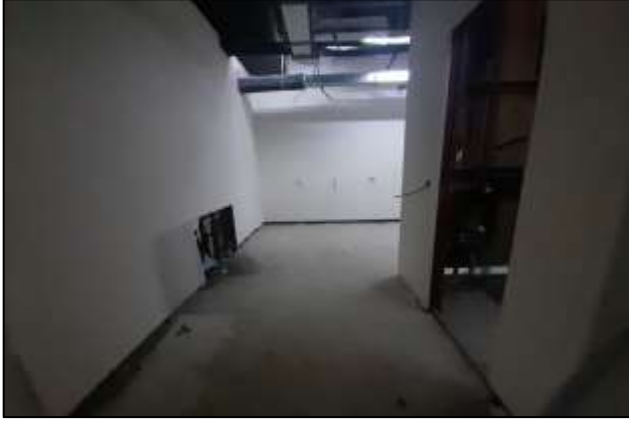














9.2 RUHSATLAR VE PROJELER

1. KAT PLANI-ÖNERİ 2



ZEMİN KAT PLANI-ÖNERİ 2





YAPI RUHSATI										Bölge / İlçe Kodu							
Building Licence										118496652							
1 Ruhsat Verilen Kurum: İSTANBUL ÇEVRE VE BAHARLIK & MÜHÜRLEME				3 Rutubetli yerli arazi				10 Etilenmiş onay tarihi		11 Ruhsat no		12 3B ruhsat tarihi		13 3B ruhsat no			
2 Ruhsat verilen yeriye adresi:				4 1 Yeri yapı				10.01.2021		2014/44							
E İSTANBUL İlçe KATKÖY				<input checked="" type="checkbox"/> 2 Yarıdeniz				11 Düşüncüme		14 İmar planı onay tarihi		15 İmar karar bel. tarihi		16 İmar karar bel. no			
KAY:				<input type="checkbox"/> 3 Yarısız				12 Kullanım değişikliği		13.08.2018		11.08.2020		4970-2			
Mahalle/Mevki: HASANPAŞA MAH. Mahalle taranım kodu: 4				<input type="checkbox"/> 4.5A bina				13 Fideye/İki		18 Parselasyon plan onay tarihi		19 Parselül bulundurma amacı		20 Parselül alanı(m ²)			
Caddesokak/Bulvar/Meydan/Kırsal adı: KURUMSALCİDEME				<input type="checkbox"/> 5 Katlı bina				14 Makamlık türü		19.01.2019		KONUT / TAŞIM DARI BAHARLI (PROJE ALANI) (TÜZEL)		10816.63			
Çukulu/Sokak/Bulvar/Meydan taranım kodu: 40				<input type="checkbox"/> 6.5.İve				15 Sıkışık binalar		21 Tapu tesli belgesi verim kurum		22 Tapu tesli belgesi tarihi		23 Tapu tesli belgesi no			
Site adı:				<input type="checkbox"/> 7. Değişik				16 Sıkışık binalar		24.08.2018							
3. Parça No: 0220401102-001		4. Ada No: 3453		5. Parsel No: 1		6. Blok No: A02		7. İşletme/İstif. No:		8. Yapı Kimlik No: 08300004		9. Çukulu/Sokak/Bulvar/Meydan taranım kodu:		10. Çukulu/Sokak/Bulvar/Meydan taranım kodu:			
Yapı Sahibinin			Yapı Müteahhidinin						Şantiye Şefinin								
26 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. DEVLET MİMARLIK İSTİSNA GEMİ MÜDÜRLÜĞÜ			33 Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. DEFA ÖZÇELİK, (FIRATÇAN İNŞAAT TÜRKİYE TİCARİT ANONİM ŞİRKETİ) 3009428016						43 Adı soyadı, unvanı. EMRAH ÇELİK, İNŞAAT MÜHENDİSİ								
27 Bağı olduğu resmi daire no			34 Öde vakti no						44 TC kimlik no. 2077402650								
30 İmge kimlik no			35 Bağı olduğu resmi daire no. GÖRÜCÜAR VERDİ DİNİSİZİ						45 Öde vakti no. 50290								
31 Adresi. HASANPAŞA MAH. TEKNİK ÇUKULU/TAŞIM DARI BAHARLI GEMİ MÜDÜRLÜĞÜ			32 İmar no.			37 Nispeti kimlik no.			38 Sıkışık tarihi			39 Sıkışık no.					
Necmettin ACAR Bölge Müdürü						38 Sıkışık tarihi			40 Yeri müteahhibi yetki belge no. 05322100937112			46 Şantiye vakti no. 50290					
41. Bölge esas adresi. BURHANİYE MAH. TÜRKİZE MAHARİPŞA ÇUKULU/TAŞIM DARI BAHARLI GEMİ MÜDÜRLÜĞÜ			42. İmar no.			43 Yeri müteahhibi yetki belge no.			44 Yeri müteahhibi yetki belge no.			45 Yeri müteahhibi yetki belge no.					
Form Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler						Yapı İle İlgili Özellikler											
51. Kullanma alanına göre yerli belgenin sınırları ile otak alanı		52. İşletme alanı sayı		53. Tabii sınırları sayı		54. Toplam yüzölçümü (m ²)		55. Beton yapı sayı		56. Yarıda yapı sayı		57. Yarıda beton yapı sayı		58. Yarıda alanı (m ²)		59. Yarıda beton alanı (m ²)	
1205 - Ofis ve işyeri		8				2020.88		8		0		1443.88		3212.41		3212.41	
3 - Otak Alan (Otak Alan)						882.51		80. Toplam yapı sayı		81. Toplam yapı alanı (m ²)		82. Toplam beton alanı (m ²)		83. Toplam beton alanı (m ²)		84. Toplam yapı alanı (m ²)	
								85. Yapının yerli alanı sayı		86. Yapının yerli alanı (m ²)		87. Yapının beton alanı (m ²)		88. Yarıda alanı (m ²)		89. Yarıda alanı (m ²)	
								85. Yapının yerli alanı (m ²)		86. Yapının yerli alanı (m ²)		87. Yapının beton alanı (m ²)		88. Yarıda alanı (m ²)		89. Yarıda alanı (m ²)	
								85. Yapının yerli alanı (m ²)		86. Yapının yerli alanı (m ²)		87. Yapının beton alanı (m ²)		88. Yarıda alanı (m ²)		89. Yarıda alanı (m ²)	
								85. Yapının yerli alanı (m ²)		86. Yapının yerli alanı (m ²)		87. Yapının beton alanı (m ²)		88. Yarıda alanı (m ²)		89. Yarıda alanı (m ²)	
								85. Yapının yerli alanı (m ²)		86. Yapının yerli alanı (m ²)		87. Yapının beton alanı (m ²)		88. Yarıda alanı (m ²)		89. Yarıda alanı (m ²)	
Toplam: 1205 - Ofis ve işyeri		8				3212.41		18		8		1443.88		1443.88		4557084.5	
Yapının Teknik Özellikleri						Yapı İle İlgili Özellikler											
61. İmar tabanı				67. Tavanlar				68. Otak Kullanma Alanları				69. Yapının Taşınabilirliği					
<input type="checkbox"/> 1. Merdiven odası katları				<input type="checkbox"/> 1. Arzalı				<input type="checkbox"/> 1. Asansör				<input type="checkbox"/> 1.1.1. Çerçevesiz sistem					
<input type="checkbox"/> 2. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 2. Otak alanları				<input type="checkbox"/> 2. Beton katları				<input type="checkbox"/> 1.1.2. Perde sistemi					
<input type="checkbox"/> 3. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 3. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 3. Beton katları				<input type="checkbox"/> 1.1.3. Çerçevesiz-Perdeli sistem					
<input type="checkbox"/> 4. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 4. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 4. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 5. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 5. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 5. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 6. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 6. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 6. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 7. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 7. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 7. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 8. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 8. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 8. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 9. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 9. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 9. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 10. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 10. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 10. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 11. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 11. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 11. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 12. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 12. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 12. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 13. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 13. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 13. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 14. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 14. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 14. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 15. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 15. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 15. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 16. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 16. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 16. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 17. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 17. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 17. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 18. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 18. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 18. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 19. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 19. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 19. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 20. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 20. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 20. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 21. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 21. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 21. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 22. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 22. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 22. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 23. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 23. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 23. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 24. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 24. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 24. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 25. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 25. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 25. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 26. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 26. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 26. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 27. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 27. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 27. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 28. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 28. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 28. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 29. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 29. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 29. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 30. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 30. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 30. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 31. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 31. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 31. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 32. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 32. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 32. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 33. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 33. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 33. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 34. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 34. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 34. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 35. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 35. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 35. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 36. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 36. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 36. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 37. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 37. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 37. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 38. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 38. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 38. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 39. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 39. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 39. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 40. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 40. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 40. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 41. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 41. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 41. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 42. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 42. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 42. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 43. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 43. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 43. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 44. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 44. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 44. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 45. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 45. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 45. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 46. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 46. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 46. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 47. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 47. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 47. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 48. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 48. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 48. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 49. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 49. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 49. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 50. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 50. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 50. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 51. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 51. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 51. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 52. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 52. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 52. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 53. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 53. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 53. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 54. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 54. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 54. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 55. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 55. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 55. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 56. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 56. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 56. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 57. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 57. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 57. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 58. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 58. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 58. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 59. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 59. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 59. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 60. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 60. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 60. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 61. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 61. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 61. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 62. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 62. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 62. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 63. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 63. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 63. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 64. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 64. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 64. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 65. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 65. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 65. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 66. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 66. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 66. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 67. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 67. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 67. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 68. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 68. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 68. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 69. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 69. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 69. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 70. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 70. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 70. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 71. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 71. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 71. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 72. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 72. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 72. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 73. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 73. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 73. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 74. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 74. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 74. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 75. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 75. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 75. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 76. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 76. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 76. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 77. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 77. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 77. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 78. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 78. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 78. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 79. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 79. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 79. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 80. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 80. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 80. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 81. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 81. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 81. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 82. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 82. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 82. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 83. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 83. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 83. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 84. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 84. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 84. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 85. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 85. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 85. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 86. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 86. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 86. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 87. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 87. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 87. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 88. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 88. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 88. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 89. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 89. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 89. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 90. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 90. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 90. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 91. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 91. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 91. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 92. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 92. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 92. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 93. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 93. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 93. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 94. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 94. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 94. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 95. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 95. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 95. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 96. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 96. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 96. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 97. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 97. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 97. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 98. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 98. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 98. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 99. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 99. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 99. Beton katları									
<input type="checkbox"/> 100. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 100. Dış kapı katları				<input type="checkbox"/> 100. Beton katları									
Yapı Projelet						Yapı İle İlgili Özellikler											
92. Çukulu tarihi		94. AD. sayı		95. TC kimlik no		96. Öde vakti no		97. Adresi									
15.10.2020		HAYRİYE ÖZGEN ŞUBELİ		1522500													

YAPI RUHSATI Building Licence					Başlık / Karesel 104523311						
1 Ruhsatın Varlık Kayıt No: İSTANBUL ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ					9 Harita ve satılık alanı <input type="checkbox"/> 1 Yayıncı <input type="checkbox"/> 10 Restorasyon		10 Ruhsatın oray tarihi: 10.06.2021	11 Kuruluş no: 2021/45	12 İlk ruhsat tarihi: / /	13 İk. ruhsat no: / /	
2 Ruhsatın diğer yapıncı adresi: İSTANBUL İlçe: KADIKÖY					<input type="checkbox"/> 2 Yeniden <input type="checkbox"/> 11 Döşemede	14 İmar planı oray tarihi: 13.05.2019	15 İmar durum bel. tarihi: 11.05.2020	16 İmar durum bel. no: 455192	17 Zemin etüdü oray tarihi: / /		
3 Mahalle/İkinci Adres: HASANPAŞA MAH. Milyetler tarihi kodu: 4					<input type="checkbox"/> 3 Herden <input type="checkbox"/> 12 Kullanan değeri	18 Parasız oray plan oray tarihi: / /		19 Harita bilgileri alanı: TOKLU TAŞIM GAZ SAHASI (KÖLE ALANI) (7358MA)		20 Parasız alan no: 120103	
4 Cadde/Sokak/Bulvarı/Meydan/Kısım adı: KURUMSALCIYI HI					<input type="checkbox"/> 4 Kiri bina <input type="checkbox"/> 13 Fosforlu	21 Tapu tesis belgesi vizesi tarihi: / /		22 Tapu tesis belgesi tarihi: / /		23 Tapu tesis belgesi no: / /	
5 Cadde/Sokak/Bulvarı/Meydan tarihi kodu: 4E Dış kapı no: 2A					<input type="checkbox"/> 5 Sıfat inşaat <input type="checkbox"/> 14 Makine inşaat	24 CED raporu oray tarihi: / /		25 Planların inşaatı başlama tarihi: / /		26 Planların inşaatı bitirme tarihi: / /	
6 Dış adı: / /					<input type="checkbox"/> 6 Bina <input type="checkbox"/> 15 Çelikli yapılar	27 Ruhsatın geçersiz tarihi: / /					
7 Plafon No: 0225191102 (GGT)		8 Ada No: 3453	9 Parsel No: 1	10 Blok No: A03	11 Bağlı yapı no: 402684118	12 Yayıncı No: 402684118					
Yapı Sahibinin			Yapı Müteahhidinin				Şantiye Şefinin				
28 Adı soyadı/Unvanı, TC kimlik no: DEVLET DENİZYOLLARI GÜVENLİK DENİZ MÜDÜRLÜĞÜ			33 Adı soyadı, unvanı: BEFA ÖZÇELİK (FİRATCIAN İRSAT TURİZM VE TİCARİET ANKARA ŞİRKETİ: 30004298314)				43 Adı soyadı, unvanı: BAKAR ÇELİK, İNŞAAT MÜHENDİSİ				
29 Başlı kuruluş adı: / /			34 Önce adı no: / /				44 TC kimlik no: 25674045432				
30 Vergi kimlik no: / /			35 Değiştirilmiş vergi dairesi adı: ÖSKÖDAR VERGİ DAİRESİ				45 Önce adı no: 30038				
31 Adresi: HASANPAŞA MAH. TEŞE DANIŞMANLIK VE MÜHÜR HİZMETLERİ A.Ş. 116 10 KAPALI 1. KAT			32 İmza: Necmettin AÇAR Bölge Müdürü		36 Vergi kimlik no: 3806721492		46 Değiştirilmiş vergi dairesi adı: / /		47 Değiştirilmiş vergi dairesi no: / /		
37 Şirket adı: / /			38 Şirket türü: / /		39 Şirket türü: / /		40 Yapı ruhsatı tarihi: 00142190853112		41 Adresi: ATATÜRK MAH. VELİPAŞA CAD. 3. KAT NO: 44/10 KAPALI 16. ATASEMİR İSTANBUL		
38 Şirket türü: / /			39 Şirket türü: / /		40 Yapı ruhsatı tarihi: 00142190853112		41 Adresi: ATATÜRK MAH. VELİPAŞA CAD. 3. KAT NO: 44/10 KAPALI 16. ATASEMİR İSTANBUL		42 İmza: / /		
Form Düzenlenen Kısıma İlgili Özellikler					Yapı İle İlgili Özellikler						
51 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					55 Binalar yapı sayısı: 10	56 Yapıda başlıca kullanım alanı: 10	57 Yapıda betonarme (beton) sayısı: 10	58 Yapıda betonarme (beton) alanı: 1000 m2	59 Yapıda betonarme (beton) alanı: 1000 m2	60 Yapı inşaat alanı: 1000 m2	
52 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					61 Toplam yapı sayısı: 10	62 Toplam başlıca kullanım alanı: 10	63 Toplam betonarme (beton) alanı: 1000 m2	64 Toplam betonarme (beton) alanı: 1000 m2	65 Toplam yapı inşaat alanı: 1000 m2		
53 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					66 Yapıda yer altı yapı sayısı: 1	67 Yapıda yer altı yapı alanı: 1	68 Yapıda yer altı yapı alanı: 1	69 Yapıda yer altı yapı alanı: 1	70 Yapıda yer altı yapı alanı: 1		
54 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					71 Yapıda yer altı yapı alanı: 1	72 Yapıda yer altı yapı alanı: 1	73 Yapıda yer altı yapı alanı: 1	74 Yapıda yer altı yapı alanı: 1	75 Yapıda yer altı yapı alanı: 1		
55 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					76 Yapıda yer altı yapı alanı: 1	77 Yapıda yer altı yapı alanı: 1	78 Yapıda yer altı yapı alanı: 1	79 Yapıda yer altı yapı alanı: 1	80 Yapıda yer altı yapı alanı: 1		
56 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					79 Toplam betonarme (beton) alanı: 1000 m2	80 Toplam betonarme (beton) alanı: 1000 m2	81 Toplam betonarme (beton) alanı: 1000 m2	82 Toplam betonarme (beton) alanı: 1000 m2	83 Toplam betonarme (beton) alanı: 1000 m2		
57 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					84 Toplam yapı alanı: 1000 m2	85 Toplam yapı alanı: 1000 m2	86 Toplam yapı alanı: 1000 m2	87 Toplam yapı alanı: 1000 m2	88 Toplam yapı alanı: 1000 m2		
58 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					89 Toplam yapı alanı: 1000 m2	90 Toplam yapı alanı: 1000 m2	91 Toplam yapı alanı: 1000 m2	92 Toplam yapı alanı: 1000 m2	93 Toplam yapı alanı: 1000 m2		
59 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					94 Toplam yapı alanı: 1000 m2	95 Toplam yapı alanı: 1000 m2	96 Toplam yapı alanı: 1000 m2	97 Toplam yapı alanı: 1000 m2	98 Toplam yapı alanı: 1000 m2		
60 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					99 Toplam yapı alanı: 1000 m2	100 Toplam yapı alanı: 1000 m2	101 Toplam yapı alanı: 1000 m2	102 Toplam yapı alanı: 1000 m2	103 Toplam yapı alanı: 1000 m2		
61 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					104 Toplam yapı alanı: 1000 m2	105 Toplam yapı alanı: 1000 m2	106 Toplam yapı alanı: 1000 m2	107 Toplam yapı alanı: 1000 m2	108 Toplam yapı alanı: 1000 m2		
62 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					109 Toplam yapı alanı: 1000 m2	110 Toplam yapı alanı: 1000 m2	111 Toplam yapı alanı: 1000 m2	112 Toplam yapı alanı: 1000 m2	113 Toplam yapı alanı: 1000 m2		
63 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					114 Toplam yapı alanı: 1000 m2	115 Toplam yapı alanı: 1000 m2	116 Toplam yapı alanı: 1000 m2	117 Toplam yapı alanı: 1000 m2	118 Toplam yapı alanı: 1000 m2		
64 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					119 Toplam yapı alanı: 1000 m2	120 Toplam yapı alanı: 1000 m2	121 Toplam yapı alanı: 1000 m2	122 Toplam yapı alanı: 1000 m2	123 Toplam yapı alanı: 1000 m2		
65 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					124 Toplam yapı alanı: 1000 m2	125 Toplam yapı alanı: 1000 m2	126 Toplam yapı alanı: 1000 m2	127 Toplam yapı alanı: 1000 m2	128 Toplam yapı alanı: 1000 m2		
66 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					129 Toplam yapı alanı: 1000 m2	130 Toplam yapı alanı: 1000 m2	131 Toplam yapı alanı: 1000 m2	132 Toplam yapı alanı: 1000 m2	133 Toplam yapı alanı: 1000 m2		
67 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					134 Toplam yapı alanı: 1000 m2	135 Toplam yapı alanı: 1000 m2	136 Toplam yapı alanı: 1000 m2	137 Toplam yapı alanı: 1000 m2	138 Toplam yapı alanı: 1000 m2		
68 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					139 Toplam yapı alanı: 1000 m2	140 Toplam yapı alanı: 1000 m2	141 Toplam yapı alanı: 1000 m2	142 Toplam yapı alanı: 1000 m2	143 Toplam yapı alanı: 1000 m2		
69 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					144 Toplam yapı alanı: 1000 m2	145 Toplam yapı alanı: 1000 m2	146 Toplam yapı alanı: 1000 m2	147 Toplam yapı alanı: 1000 m2	148 Toplam yapı alanı: 1000 m2		
70 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					149 Toplam yapı alanı: 1000 m2	150 Toplam yapı alanı: 1000 m2	151 Toplam yapı alanı: 1000 m2	152 Toplam yapı alanı: 1000 m2	153 Toplam yapı alanı: 1000 m2		
71 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					154 Toplam yapı alanı: 1000 m2	155 Toplam yapı alanı: 1000 m2	156 Toplam yapı alanı: 1000 m2	157 Toplam yapı alanı: 1000 m2	158 Toplam yapı alanı: 1000 m2		
72 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					159 Toplam yapı alanı: 1000 m2	160 Toplam yapı alanı: 1000 m2	161 Toplam yapı alanı: 1000 m2	162 Toplam yapı alanı: 1000 m2	163 Toplam yapı alanı: 1000 m2		
73 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					164 Toplam yapı alanı: 1000 m2	165 Toplam yapı alanı: 1000 m2	166 Toplam yapı alanı: 1000 m2	167 Toplam yapı alanı: 1000 m2	168 Toplam yapı alanı: 1000 m2		
74 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					169 Toplam yapı alanı: 1000 m2	170 Toplam yapı alanı: 1000 m2	171 Toplam yapı alanı: 1000 m2	172 Toplam yapı alanı: 1000 m2	173 Toplam yapı alanı: 1000 m2		
75 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					174 Toplam yapı alanı: 1000 m2	175 Toplam yapı alanı: 1000 m2	176 Toplam yapı alanı: 1000 m2	177 Toplam yapı alanı: 1000 m2	178 Toplam yapı alanı: 1000 m2		
76 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					179 Toplam yapı alanı: 1000 m2	180 Toplam yapı alanı: 1000 m2	181 Toplam yapı alanı: 1000 m2	182 Toplam yapı alanı: 1000 m2	183 Toplam yapı alanı: 1000 m2		
77 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					184 Toplam yapı alanı: 1000 m2	185 Toplam yapı alanı: 1000 m2	186 Toplam yapı alanı: 1000 m2	187 Toplam yapı alanı: 1000 m2	188 Toplam yapı alanı: 1000 m2		
78 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					189 Toplam yapı alanı: 1000 m2	190 Toplam yapı alanı: 1000 m2	191 Toplam yapı alanı: 1000 m2	192 Toplam yapı alanı: 1000 m2	193 Toplam yapı alanı: 1000 m2		
79 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					194 Toplam yapı alanı: 1000 m2	195 Toplam yapı alanı: 1000 m2	196 Toplam yapı alanı: 1000 m2	197 Toplam yapı alanı: 1000 m2	198 Toplam yapı alanı: 1000 m2		
80 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					199 Toplam yapı alanı: 1000 m2	200 Toplam yapı alanı: 1000 m2	201 Toplam yapı alanı: 1000 m2	202 Toplam yapı alanı: 1000 m2	203 Toplam yapı alanı: 1000 m2		
81 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					204 Toplam yapı alanı: 1000 m2	205 Toplam yapı alanı: 1000 m2	206 Toplam yapı alanı: 1000 m2	207 Toplam yapı alanı: 1000 m2	208 Toplam yapı alanı: 1000 m2		
82 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					209 Toplam yapı alanı: 1000 m2	210 Toplam yapı alanı: 1000 m2	211 Toplam yapı alanı: 1000 m2	212 Toplam yapı alanı: 1000 m2	213 Toplam yapı alanı: 1000 m2		
83 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					214 Toplam yapı alanı: 1000 m2	215 Toplam yapı alanı: 1000 m2	216 Toplam yapı alanı: 1000 m2	217 Toplam yapı alanı: 1000 m2	218 Toplam yapı alanı: 1000 m2		
84 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					219 Toplam yapı alanı: 1000 m2	220 Toplam yapı alanı: 1000 m2	221 Toplam yapı alanı: 1000 m2	222 Toplam yapı alanı: 1000 m2	223 Toplam yapı alanı: 1000 m2		
85 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					224 Toplam yapı alanı: 1000 m2	225 Toplam yapı alanı: 1000 m2	226 Toplam yapı alanı: 1000 m2	227 Toplam yapı alanı: 1000 m2	228 Toplam yapı alanı: 1000 m2		
86 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					229 Toplam yapı alanı: 1000 m2	230 Toplam yapı alanı: 1000 m2	231 Toplam yapı alanı: 1000 m2	232 Toplam yapı alanı: 1000 m2	233 Toplam yapı alanı: 1000 m2		
87 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					234 Toplam yapı alanı: 1000 m2	235 Toplam yapı alanı: 1000 m2	236 Toplam yapı alanı: 1000 m2	237 Toplam yapı alanı: 1000 m2	238 Toplam yapı alanı: 1000 m2		
88 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					239 Toplam yapı alanı: 1000 m2	240 Toplam yapı alanı: 1000 m2	241 Toplam yapı alanı: 1000 m2	242 Toplam yapı alanı: 1000 m2	243 Toplam yapı alanı: 1000 m2		
89 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					244 Toplam yapı alanı: 1000 m2	245 Toplam yapı alanı: 1000 m2	246 Toplam yapı alanı: 1000 m2	247 Toplam yapı alanı: 1000 m2	248 Toplam yapı alanı: 1000 m2		
90 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					249 Toplam yapı alanı: 1000 m2	250 Toplam yapı alanı: 1000 m2	251 Toplam yapı alanı: 1000 m2	252 Toplam yapı alanı: 1000 m2	253 Toplam yapı alanı: 1000 m2		
91 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					254 Toplam yapı alanı: 1000 m2	255 Toplam yapı alanı: 1000 m2	256 Toplam yapı alanı: 1000 m2	257 Toplam yapı alanı: 1000 m2	258 Toplam yapı alanı: 1000 m2		
92 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					259 Toplam yapı alanı: 1000 m2	260 Toplam yapı alanı: 1000 m2	261 Toplam yapı alanı: 1000 m2	262 Toplam yapı alanı: 1000 m2	263 Toplam yapı alanı: 1000 m2		
93 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					264 Toplam yapı alanı: 1000 m2	265 Toplam yapı alanı: 1000 m2	266 Toplam yapı alanı: 1000 m2	267 Toplam yapı alanı: 1000 m2	268 Toplam yapı alanı: 1000 m2		
94 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					269 Toplam yapı alanı: 1000 m2	270 Toplam yapı alanı: 1000 m2	271 Toplam yapı alanı: 1000 m2	272 Toplam yapı alanı: 1000 m2	273 Toplam yapı alanı: 1000 m2		
95 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					274 Toplam yapı alanı: 1000 m2	275 Toplam yapı alanı: 1000 m2	276 Toplam yapı alanı: 1000 m2	277 Toplam yapı alanı: 1000 m2	278 Toplam yapı alanı: 1000 m2		
96 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					279 Toplam yapı alanı: 1000 m2	280 Toplam yapı alanı: 1000 m2	281 Toplam yapı alanı: 1000 m2	282 Toplam yapı alanı: 1000 m2	283 Toplam yapı alanı: 1000 m2		
97 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					284 Toplam yapı alanı: 1000 m2	285 Toplam yapı alanı: 1000 m2	286 Toplam yapı alanı: 1000 m2	287 Toplam yapı alanı: 1000 m2	288 Toplam yapı alanı: 1000 m2		
98 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					289 Toplam yapı alanı: 1000 m2	290 Toplam yapı alanı: 1000 m2	291 Toplam yapı alanı: 1000 m2	292 Toplam yapı alanı: 1000 m2	293 Toplam yapı alanı: 1000 m2		
99 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					294 Toplam yapı alanı: 1000 m2	295 Toplam yapı alanı: 1000 m2	296 Toplam yapı alanı: 1000 m2	297 Toplam yapı alanı: 1000 m2	298 Toplam yapı alanı: 1000 m2		
100 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					299 Toplam yapı alanı: 1000 m2	300 Toplam yapı alanı: 1000 m2	301 Toplam yapı alanı: 1000 m2	302 Toplam yapı alanı: 1000 m2	303 Toplam yapı alanı: 1000 m2		
101 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					304 Toplam yapı alanı: 1000 m2	305 Toplam yapı alanı: 1000 m2	306 Toplam yapı alanı: 1000 m2	307 Toplam yapı alanı: 1000 m2	308 Toplam yapı alanı: 1000 m2		
102 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					309 Toplam yapı alanı: 1000 m2	310 Toplam yapı alanı: 1000 m2	311 Toplam yapı alanı: 1000 m2	312 Toplam yapı alanı: 1000 m2	313 Toplam yapı alanı: 1000 m2		
103 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					314 Toplam yapı alanı: 1000 m2	315 Toplam yapı alanı: 1000 m2	316 Toplam yapı alanı: 1000 m2	317 Toplam yapı alanı: 1000 m2	318 Toplam yapı alanı: 1000 m2		
104 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					319 Toplam yapı alanı: 1000 m2	320 Toplam yapı alanı: 1000 m2	321 Toplam yapı alanı: 1000 m2	322 Toplam yapı alanı: 1000 m2	323 Toplam yapı alanı: 1000 m2		
105 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					324 Toplam yapı alanı: 1000 m2	325 Toplam yapı alanı: 1000 m2	326 Toplam yapı alanı: 1000 m2	327 Toplam yapı alanı: 1000 m2	328 Toplam yapı alanı: 1000 m2		
106 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					329 Toplam yapı alanı: 1000 m2	330 Toplam yapı alanı: 1000 m2	331 Toplam yapı alanı: 1000 m2	332 Toplam yapı alanı: 1000 m2	333 Toplam yapı alanı: 1000 m2		
107 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					334 Toplam yapı alanı: 1000 m2	335 Toplam yapı alanı: 1000 m2	336 Toplam yapı alanı: 1000 m2	337 Toplam yapı alanı: 1000 m2	338 Toplam yapı alanı: 1000 m2		
108 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					339 Toplam yapı alanı: 1000 m2	340 Toplam yapı alanı: 1000 m2	341 Toplam yapı alanı: 1000 m2	342 Toplam yapı alanı: 1000 m2	343 Toplam yapı alanı: 1000 m2		
109 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					344 Toplam yapı alanı: 1000 m2	345 Toplam yapı alanı: 1000 m2	346 Toplam yapı alanı: 1000 m2	347 Toplam yapı alanı: 1000 m2	348 Toplam yapı alanı: 1000 m2		
110 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					349 Toplam yapı alanı: 1000 m2	350 Toplam yapı alanı: 1000 m2	351 Toplam yapı alanı: 1000 m2	352 Toplam yapı alanı: 1000 m2	353 Toplam yapı alanı: 1000 m2		
111 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					354 Toplam yapı alanı: 1000 m2	355 Toplam yapı alanı: 1000 m2	356 Toplam yapı alanı: 1000 m2	357 Toplam yapı alanı: 1000 m2	358 Toplam yapı alanı: 1000 m2		
112 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					359 Toplam yapı alanı: 1000 m2	360 Toplam yapı alanı: 1000 m2	361 Toplam yapı alanı: 1000 m2	362 Toplam yapı alanı: 1000 m2	363 Toplam yapı alanı: 1000 m2		
113 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					364 Toplam yapı alanı: 1000 m2	365 Toplam yapı alanı: 1000 m2	366 Toplam yapı alanı: 1000 m2	367 Toplam yapı alanı: 1000 m2	368 Toplam yapı alanı: 1000 m2		
114 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					369 Toplam yapı alanı: 1000 m2	370 Toplam yapı alanı: 1000 m2	371 Toplam yapı alanı: 1000 m2	372 Toplam yapı alanı: 1000 m2	373 Toplam yapı alanı: 1000 m2		
115 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					374 Toplam yapı alanı: 1000 m2	375 Toplam yapı alanı: 1000 m2	376 Toplam yapı alanı: 1000 m2	377 Toplam yapı alanı: 1000 m2	378 Toplam yapı alanı: 1000 m2		
116 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					379 Toplam yapı alanı: 1000 m2	380 Toplam yapı alanı: 1000 m2	381 Toplam yapı alanı: 1000 m2	382 Toplam yapı alanı: 1000 m2	383 Toplam yapı alanı: 1000 m2		
117 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					384 Toplam yapı alanı: 1000 m2	385 Toplam yapı alanı: 1000 m2	386 Toplam yapı alanı: 1000 m2	387 Toplam yapı alanı: 1000 m2	388 Toplam yapı alanı: 1000 m2		
118 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					389 Toplam yapı alanı: 1000 m2	390 Toplam yapı alanı: 1000 m2	391 Toplam yapı alanı: 1000 m2	392 Toplam yapı alanı: 1000 m2	393 Toplam yapı alanı: 1000 m2		
119 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi					394 Toplam yapı alanı: 1000 m2	395 Toplam yapı alanı: 1000 m2	396 Toplam yapı alanı: 1000 m2	397 Toplam yapı alanı: 1000 m2	398 Toplam yapı alanı: 1000 m2		
120 Kullanan alanın/gere gereği belgesi/bölge belgesi/bölge belgesi											

YAPI RUHSATI Building Licence										Bariyer / Kısıtlı	
1 Ruhsat alan kurum: İSTANBUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK MÜDÜRLÜĞÜ										11 Ruhsat no: 2021/48	
2 Ruhsat alan şahıs adı: İSTANBUL İYİ KADIKÖY										12 İla ruhsat tarihi: / /	
3 Ruhsat veriliş amacı: <input checked="" type="checkbox"/> 1 Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10 Restorasyon										13 İla ruhsat no: / /	
4 Adres: MAHALLESİ: HAKKAMPAÇA MAH. Mahalle tanımlı kodu: 4										14 İmar planı onay tarihi: 13.05.2019	
5 Kat: /										15 İmar karar bel. tarihi: 11.05.2020	
6 Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Alan adı: KURBAĞÇILAR CAD. 40										16 Parselasyon plan onay tarihi: / /	
7 Dış kapı no: 21										17 Parselasyon alanı no: 100/11 TAŞIM GARİ (SARAYLI) BLOK (T150391)	
8 Blok no: ASK										18 Parselasyon alanı no: 100/11	
9 Daire no: /										19 Tapu tesis belgesi tarihi: / /	
10 Daire no: /										20 Parcelasyon imza tarih: / /	
11 Daire no: /										21 Parcelasyon imza tarihi: / /	
12 Daire no: /										22 Parcelasyon imza tarihi: / /	
13 Daire no: /										23 Parcelasyon imza tarihi: / /	
14 Daire no: /										24 Parcelasyon imza tarihi: / /	
15 Daire no: /										25 Parcelasyon imza tarihi: / /	
16 Daire no: /										26 Parcelasyon imza tarihi: / /	
17 Daire no: /										27 Parcelasyon imza tarihi: / /	
18 Daire no: /										28 Parcelasyon imza tarihi: / /	
19 Daire no: /										29 Parcelasyon imza tarihi: / /	
20 Daire no: /										30 Parcelasyon imza tarihi: / /	
21 Daire no: /										31 Parcelasyon imza tarihi: / /	
22 Daire no: /										32 Parcelasyon imza tarihi: / /	
23 Daire no: /										33 Parcelasyon imza tarihi: / /	
24 Daire no: /										34 Parcelasyon imza tarihi: / /	
25 Daire no: /										35 Parcelasyon imza tarihi: / /	
26 Daire no: /										36 Parcelasyon imza tarihi: / /	
27 Daire no: /										37 Parcelasyon imza tarihi: / /	
28 Daire no: /										38 Parcelasyon imza tarihi: / /	
29 Daire no: /										39 Parcelasyon imza tarihi: / /	
30 Daire no: /										40 Parcelasyon imza tarihi: / /	
31 Daire no: /										41 Parcelasyon imza tarihi: / /	
32 Daire no: /										42 Parcelasyon imza tarihi: / /	
33 Daire no: /										43 Parcelasyon imza tarihi: / /	
34 Daire no: /										44 Parcelasyon imza tarihi: / /	
35 Daire no: /										45 Parcelasyon imza tarihi: / /	
36 Daire no: /										46 Parcelasyon imza tarihi: / /	
37 Daire no: /										47 Parcelasyon imza tarihi: / /	
38 Daire no: /										48 Parcelasyon imza tarihi: / /	
39 Daire no: /										49 Parcelasyon imza tarihi: / /	
40 Daire no: /										50 Parcelasyon imza tarihi: / /	
41 Daire no: /										51 Parcelasyon imza tarihi: / /	
42 Daire no: /										52 Parcelasyon imza tarihi: / /	
43 Daire no: /										53 Parcelasyon imza tarihi: / /	
44 Daire no: /										54 Parcelasyon imza tarihi: / /	
45 Daire no: /										55 Parcelasyon imza tarihi: / /	
46 Daire no: /										56 Parcelasyon imza tarihi: / /	
47 Daire no: /										57 Parcelasyon imza tarihi: / /	
48 Daire no: /										58 Parcelasyon imza tarihi: / /	
49 Daire no: /										59 Parcelasyon imza tarihi: / /	
50 Daire no: /										60 Parcelasyon imza tarihi: / /	
51 Daire no: /										61 Parcelasyon imza tarihi: / /	
52 Daire no: /										62 Parcelasyon imza tarihi: / /	
53 Daire no: /										63 Parcelasyon imza tarihi: / /	
54 Daire no: /										64 Parcelasyon imza tarihi: / /	
55 Daire no: /										65 Parcelasyon imza tarihi: / /	
56 Daire no: /										66 Parcelasyon imza tarihi: / /	
57 Daire no: /										67 Parcelasyon imza tarihi: / /	
58 Daire no: /										68 Parcelasyon imza tarihi: / /	
59 Daire no: /										69 Parcelasyon imza tarihi: / /	
60 Daire no: /										70 Parcelasyon imza tarihi: / /	
61 Daire no: /										71 Parcelasyon imza tarihi: / /	
62 Daire no: /										72 Parcelasyon imza tarihi: / /	
63 Daire no: /										73 Parcelasyon imza tarihi: / /	
64 Daire no: /										74 Parcelasyon imza tarihi: / /	
65 Daire no: /										75 Parcelasyon imza tarihi: / /	
66 Daire no: /										76 Parcelasyon imza tarihi: / /	
67 Daire no: /										77 Parcelasyon imza tarihi: / /	
68 Daire no: /										78 Parcelasyon imza tarihi: / /	
69 Daire no: /										79 Parcelasyon imza tarihi: / /	
70 Daire no: /										80 Parcelasyon imza tarihi: / /	
71 Daire no: /										81 Parcelasyon imza tarihi: / /	
72 Daire no: /										82 Parcelasyon imza tarihi: / /	
73 Daire no: /										83 Parcelasyon imza tarihi: / /	
74 Daire no: /										84 Parcelasyon imza tarihi: / /	
75 Daire no: /										85 Parcelasyon imza tarihi: / /	
76 Daire no: /										86 Parcelasyon imza tarihi: / /	
77 Daire no: /										87 Parcelasyon imza tarihi: / /	
78 Daire no: /										88 Parcelasyon imza tarihi: / /	
79 Daire no: /										89 Parcelasyon imza tarihi: / /	
80 Daire no: /										90 Parcelasyon imza tarihi: / /	
81 Daire no: /										91 Parcelasyon imza tarihi: / /	
82 Daire no: /										92 Parcelasyon imza tarihi: / /	
83 Daire no: /										93 Parcelasyon imza tarihi: / /	
84 Daire no: /										94 Parcelasyon imza tarihi: / /	
85 Daire no: /										95 Parcelasyon imza tarihi: / /	
86 Daire no: /										96 Parcelasyon imza tarihi: / /	
87 Daire no: /										97 Parcelasyon imza tarihi: / /	
88 Daire no: /										98 Parcelasyon imza tarihi: / /	
89 Daire no: /										99 Parcelasyon imza tarihi: / /	
90 Daire no: /										100 Parcelasyon imza tarihi: / /	

YAPI RUHSATI Building Licence								Tarih / Kuvvet		
1. Başlık ve adres bilgisi: İSTANBUL DEVRE VE ZEMİNLIK İ. MÜDÜRLÜĞÜ								149634045		
2. Ruhsat sahipliği bilgisi İ: İSTANBUL İlçe: KADIKÖY KAY: ... Mahalle/Merkezi: HASANPAŞA MAH. Sitelate tahsis no: 4 Çoklu/Sakal/Buvalç/Meydan/Korfe adı: KURBANALERE Çoklu/Sakal/Buvalç/Meydan tahsis no: 40 Dış kapı no: 20			3. İnşaatın yapı tipi <input type="checkbox"/> 1. Yıkı yapı <input type="checkbox"/> 12. Restorasyon <input type="checkbox"/> 2. Yeniden <input type="checkbox"/> 11. Çözümlenme <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 12. Kültürün değeri <input type="checkbox"/> 4. Ek yapı <input type="checkbox"/> 13. Pasajlık <input type="checkbox"/> 5. Kat üzeri <input type="checkbox"/> 14. Makam tesisat <input type="checkbox"/> 6. Sıva <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 7. Diğer <input type="checkbox"/> 16. İhtinat önlemleri <input type="checkbox"/> 8. Tidyali <input type="checkbox"/> 17. İhtinat önlemleri <input type="checkbox"/> 9. Diğer <input type="checkbox"/> 18. Başka türden		10. Ruhsatın yapı tarihi: 10.02.2021		11. Ruhsat no: 2021/49		12. Ruhsat tarihi: ...	
3. Adres bilgisi 4. Adres No: 3455 5. Parsel No: 1 6. Blok No: APT 7. Blok No: ... 8. Blok No: ... 9. Blok No: ... 10. Blok No: ... 11. Blok No: ... 12. Blok No: ...			13. Adres bilgisi 14. Adres No: ... 15. Adres No: ... 16. Adres No: ... 17. Adres No: ... 18. Adres No: ... 19. Adres No: ... 20. Adres No: ... 21. Adres No: ... 22. Adres No: ...		13. Adres bilgisi 23. Adres No: ... 24. Adres No: ... 25. Adres No: ... 26. Adres No: ... 27. Adres No: ... 28. Adres No: ... 29. Adres No: ... 30. Adres No: ... 31. Adres No: ...		13. Adres bilgisi 32. Adres No: ... 33. Adres No: ... 34. Adres No: ... 35. Adres No: ... 36. Adres No: ... 37. Adres No: ... 38. Adres No: ... 39. Adres No: ... 40. Adres No: ...		13. Adres bilgisi 41. Adres No: ... 42. Adres No: ... 43. Adres No: ... 44. Adres No: ... 45. Adres No: ... 46. Adres No: ... 47. Adres No: ... 48. Adres No: ... 49. Adres No: ...	
Yapı Sahibinin			Yapı Mühendisinin			Şantiye Şefinin				
20. Adres bilgisi DEVLET DENİZYOLLARI İŞLETMENLERİ MÜDÜRLÜĞÜ			21. Adres bilgisi BEFA ÖZGÜL, (FİYATÇAN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 3004238114			22. Adres bilgisi EMRAH ÇELİK, İNŞAAT MÜHENDİSİ				
26. Başlı başlığı ve yapı türü adı			27. Başlı başlığı ve yapı türü adı 30. Başlı başlığı ve yapı türü adı 31. Başlı başlığı ve yapı türü adı			28. Başlı başlığı ve yapı türü adı 29. Başlı başlığı ve yapı türü adı 32. Başlı başlığı ve yapı türü adı				
31. Adres bilgisi HASANPAŞA MAH. TRİKON ÇARŞI HAYRİYE MAH. 100.000 8.000 NO: 117/117 10. KAPANIŞ 1. KATI İYİ HAYRİYE MAH. 100.000 8.000 NO: 117/117 10. KAPANIŞ 1. KATI İYİ HAYRİYE MAH. 100.000 8.000 NO: 117/117 10. KAPANIŞ 1. KATI İYİ			32. Adres bilgisi BEŞİMEVAZİ MAH. TÜRKİSÜLÜ NARİNUTLUĞU CAD. ŞEHİRCİLİK KURULUĞUNA İLAK BLOK NO: 300 10. KAPANIŞ 1. KATI İYİ HAYRİYE MAH. 100.000 8.000 NO: 117/117 10. KAPANIŞ 1. KATI İYİ			33. Adres bilgisi ATATÜRK MAH. KEDAT GÖRÜMLÜ CAD. YAKA 10. KAPANIŞ 1. KATI İYİ HAYRİYE MAH. 100.000 8.000 NO: 117/117 10. KAPANIŞ 1. KATI İYİ				
Form Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler				Yapı ile İlgili Özellikler						
51. Kullanma amacına göre yapı türü		52. İnşaat türü		53. Tevhid tahsis ve tahsis alan no		54. Toplam yapı alanı (m ²)				
1226 - Ofis ve İşletim		TC		55. Denetim yapı sayısı: 10		56. Yapının taban alanı (m ²): 4438,19				
3 - Ofis Alan (Çoklu Alan)		851,67		57. Toplam yapı sayısı: 11		58. Toplam inşaat alanı (m ²): 4438,19				
				59. Toplam konut birimi (daha) sayısı:		60. Yapının toplam kat sayısı: 3				
				61. Toplam yapı alanı (m ²):		62. Yapının toplam kat sayısı: 3				
				63. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		64. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				65. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		66. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				67. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		68. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				69. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		70. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				71. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		72. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				73. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		74. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				75. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		76. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				77. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		78. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				79. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		80. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				81. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		82. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				83. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		84. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				85. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		86. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				87. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		88. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				89. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		90. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				91. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		92. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				93. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		94. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				95. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		96. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				97. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		98. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				99. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		100. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				101. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		102. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				103. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		104. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				105. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		106. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				107. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		108. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				109. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		110. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				111. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		112. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				113. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		114. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				115. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		116. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				117. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		118. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				119. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		120. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				121. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		122. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				123. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		124. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				125. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		126. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				127. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		128. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				129. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		130. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				131. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		132. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				133. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		134. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				135. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		136. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				137. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		138. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				139. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		140. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				141. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		142. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				143. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		144. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				145. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		146. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				147. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		148. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				149. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		150. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				151. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		152. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				153. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		154. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				155. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		156. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				157. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		158. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				159. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		160. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				161. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		162. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				163. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		164. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				165. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		166. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				167. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		168. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				169. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		170. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				171. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		172. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				173. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		174. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				175. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		176. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				177. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		178. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				179. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		180. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				181. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		182. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				183. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		184. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				185. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		186. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				187. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		188. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				189. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		190. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				191. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		192. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				193. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		194. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				195. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		196. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				197. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		198. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				199. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		200. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				201. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		202. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				203. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		204. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				205. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		206. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				207. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		208. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				209. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		210. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				211. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		212. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				213. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		214. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				215. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		216. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				217. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		218. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				219. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		220. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				221. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		222. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				223. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		224. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				225. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		226. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				227. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		228. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				229. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		230. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				231. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		232. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				233. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		234. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				235. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		236. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				237. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		238. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				239. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		240. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				241. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		242. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				243. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		244. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				245. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		246. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				247. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		248. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				249. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		250. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				251. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		252. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				253. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		254. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				255. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		256. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				257. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		258. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				259. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		260. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				261. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		262. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				263. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		264. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				265. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		266. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				267. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		268. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				269. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		270. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				271. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		272. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				273. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		274. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				275. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		276. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				277. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		278. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				279. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		280. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				281. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		282. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				283. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		284. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				285. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		286. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				287. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		288. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				289. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		290. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				291. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		292. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				293. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		294. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				295. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		296. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				297. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		298. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				299. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		300. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				301. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		302. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				303. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		304. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				
				305. Yapının yapı türü adı (yüksekliği):		306. Yapının toplam alanı (m ²): 4438,19				

YAPI RUHSATI Building Licence						Bina No / No of Building		
144935210								
1. Bina Adı / Name of Building: İTİFAK... 2. Bina Sahibi / Owner: İTİFAK... 3. Bina No / No of Building: 144935210 4. Bina Adres / Address: ... 5. Bina Alan / Area: ... 6. Bina Yüksekliği / Height: ...				7. Bina Durum / Status: ... 8. Bina Türü / Type: ... 9. Bina Kullanım / Use: ... 10. Bina Durum / Status: ... 11. Bina Türü / Type: ... 12. Bina Kullanım / Use: ... 13. Bina Durum / Status: ... 14. Bina Türü / Type: ... 15. Bina Kullanım / Use: ...		16. Bina Durum / Status: ... 17. Bina Türü / Type: ... 18. Bina Kullanım / Use: ... 19. Bina Durum / Status: ... 20. Bina Türü / Type: ... 21. Bina Kullanım / Use: ...		
Yapı Sahibinin / Owner's Information			Yapı Müteahhidinin / Contractor's Information			Şantiye Şefinin / Site Manager's Information		
31. Adres / Address: ... 32. Adres / Address: ... 33. Adres / Address: ... 34. Adres / Address: ... 35. Adres / Address: ...			36. Adres / Address: ... 37. Adres / Address: ... 38. Adres / Address: ... 39. Adres / Address: ... 40. Adres / Address: ...			41. Adres / Address: ... 42. Adres / Address: ... 43. Adres / Address: ... 44. Adres / Address: ... 45. Adres / Address: ...		
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler / Features of the Form			Yapı İle İlgili Özellikler / Features of the Building					
46. Özellik / Feature: ... 47. Özellik / Feature: ... 48. Özellik / Feature: ... 49. Özellik / Feature: ... 50. Özellik / Feature: ...			51. Özellik / Feature: ... 52. Özellik / Feature: ... 53. Özellik / Feature: ... 54. Özellik / Feature: ... 55. Özellik / Feature: ... 56. Özellik / Feature: ... 57. Özellik / Feature: ... 58. Özellik / Feature: ... 59. Özellik / Feature: ... 60. Özellik / Feature: ...					
Yapının Teknik Özellikleri / Technical Features of the Building			Yapının Yapısal Özellikleri / Structural Features of the Building					
61. Özellik / Feature: ... 62. Özellik / Feature: ... 63. Özellik / Feature: ... 64. Özellik / Feature: ... 65. Özellik / Feature: ...			66. Özellik / Feature: ... 67. Özellik / Feature: ... 68. Özellik / Feature: ... 69. Özellik / Feature: ... 70. Özellik / Feature: ... 71. Özellik / Feature: ... 72. Özellik / Feature: ... 73. Özellik / Feature: ... 74. Özellik / Feature: ... 75. Özellik / Feature: ...					
Yapı Projeleri / Building Projects			Yapının Yapısal Özellikleri / Structural Features of the Building					
76. Özellik / Feature: ... 77. Özellik / Feature: ... 78. Özellik / Feature: ... 79. Özellik / Feature: ... 80. Özellik / Feature: ...			81. Özellik / Feature: ... 82. Özellik / Feature: ... 83. Özellik / Feature: ... 84. Özellik / Feature: ... 85. Özellik / Feature: ... 86. Özellik / Feature: ... 87. Özellik / Feature: ... 88. Özellik / Feature: ... 89. Özellik / Feature: ... 90. Özellik / Feature: ...					

YAPI RUHSATI Building Licence					Bina No: 137342150	
1. Genel Bilgiler 1.1 Adres: ... 1.2 Adres: ... 1.3 Adres: ... 1.4 Adres: ... 1.5 Adres: ... 1.6 Adres: ... 1.7 Adres: ... 1.8 Adres: ... 1.9 Adres: ... 1.10 Adres: ...			2. Ruhsat Türü <input type="checkbox"/> 2.1 Yeni Yapı <input type="checkbox"/> 2.2 Yenileme <input type="checkbox"/> 2.3 Tamirat <input type="checkbox"/> 2.4 Ek Yapı <input type="checkbox"/> 2.5 Değişiklik <input type="checkbox"/> 2.6 Diğer		3. Ruhsat Süresi 3.1 Başlangıç Tarihi: 26.03.23 3.2 Bitiş Tarihi: 2023/140 3.3 Süre: ... 3.4 Süre: ... 3.5 Süre: ...	
4. Sahibi Bilgileri 4.1 Adı: ... 4.2 Adres: ... 4.3 Adres: ... 4.4 Adres: ... 4.5 Adres: ...			5. Mühür Bilgileri 5.1 Adı: ... 5.2 Adres: ... 5.3 Adres: ... 5.4 Adres: ...		6. Şantiye Bilgileri 6.1 Adı: ... 6.2 Adres: ... 6.3 Adres: ... 6.4 Adres: ...	
7. Form Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler 7.1 Alan: ... 7.2 Alan: ... 7.3 Alan: ... 7.4 Alan: ...			8. Yapı ile İlgili Özellikler 8.1 Alan: ... 8.2 Alan: ... 8.3 Alan: ... 8.4 Alan: ... 8.5 Alan: ... 8.6 Alan: ... 8.7 Alan: ... 8.8 Alan: ... 8.9 Alan: ... 8.10 Alan: ...			
9. Yapının Teknik Özellikleri 9.1 Kat Sayısı: ... 9.2 Kat Sayısı: ... 9.3 Kat Sayısı: ... 9.4 Kat Sayısı: ... 9.5 Kat Sayısı: ... 9.6 Kat Sayısı: ... 9.7 Kat Sayısı: ... 9.8 Kat Sayısı: ... 9.9 Kat Sayısı: ... 9.10 Kat Sayısı: ...						
10. Yapı Projeleri 10.1 Adı: ... 10.2 Adı: ... 10.3 Adı: ... 10.4 Adı: ... 10.5 Adı: ... 10.6 Adı: ... 10.7 Adı: ... 10.8 Adı: ...						

YAPI RUHSATI					127737381			Bölge: Tuzluca	
Building Licence									
1. Proje Adı: STAMBUL ÇİÇEK BÖLGE VE KENTİÇİ DÜZENLEME PROJESİ					4. Mülkiyet türü: 001		10. Ruhsatın yapı tipi: 24.05.23		11. Ruhsat no: 2023/K2
2. Çizim ve ölçü bilgileri:					5. Yürütme: <input checked="" type="checkbox"/> 1. Yürütme		12. Ruhsatın alanı: 45254		13. Ruhsatın alanı: 11.05.2023
3. İZİN ALANININ BİLGİLERİ:					6. Yürütme: <input type="checkbox"/> 2. Yürütme		14. Ruhsatın alanı: 11.05.2023		15. Ruhsatın alanı: 11.05.2023
4. İZİN ALANININ BİLGİLERİ:					7. Yürütme: <input type="checkbox"/> 3. Yürütme		16. Ruhsatın alanı: 11.05.2023		17. Ruhsatın alanı: 11.05.2023
5. İZİN ALANININ BİLGİLERİ:					8. Yürütme: <input type="checkbox"/> 4. Yürütme		18. Ruhsatın alanı: 11.05.2023		19. Ruhsatın alanı: 11.05.2023
6. İZİN ALANININ BİLGİLERİ:					9. Yürütme: <input type="checkbox"/> 5. Yürütme		20. Ruhsatın alanı: 11.05.2023		21. Ruhsatın alanı: 11.05.2023
7. İZİN ALANININ BİLGİLERİ:					10. Yürütme: <input type="checkbox"/> 6. Yürütme		22. Ruhsatın alanı: 11.05.2023		23. Ruhsatın alanı: 11.05.2023
8. İZİN ALANININ BİLGİLERİ:					11. Yürütme: <input type="checkbox"/> 7. Yürütme		24. Ruhsatın alanı: 11.05.2023		25. Ruhsatın alanı: 11.05.2023
9. İZİN ALANININ BİLGİLERİ:					12. Yürütme: <input type="checkbox"/> 8. Yürütme		26. Ruhsatın alanı: 11.05.2023		27. Ruhsatın alanı: 11.05.2023
10. İZİN ALANININ BİLGİLERİ:					13. Yürütme: <input type="checkbox"/> 9. Yürütme		28. Ruhsatın alanı: 11.05.2023		29. Ruhsatın alanı: 11.05.2023
11. İZİN ALANININ BİLGİLERİ:					14. Yürütme: <input type="checkbox"/> 10. Yürütme		30. Ruhsatın alanı: 11.05.2023		31. Ruhsatın alanı: 11.05.2023
12. İZİN ALANININ BİLGİLERİ:					15. Yürütme: <input type="checkbox"/> 11. Yürütme		32. Ruhsatın alanı: 11.05.2023		33. Ruhsatın alanı: 11.05.2023
13. İZİN ALANININ BİLGİLERİ:					16. Yürütme: <input type="checkbox"/> 12. Yürütme		34. Ruhsatın alanı: 11.05.2023		35. Ruhsatın alanı: 11.05.2023
14. İZİN ALANININ BİLGİLERİ:					17. Yürütme: <input type="checkbox"/> 13. Yürütme		36. Ruhsatın alanı: 11.05.2023		37. Ruhsatın alanı: 11.05.2023
15. İZİN ALANININ BİLGİLERİ:					18. Yürütme: <input type="checkbox"/> 14. Yürütme		38. Ruhsatın alanı: 11.05.2023		39. Ruhsatın alanı: 11.05.2023
16. İZİN ALANININ BİLGİLERİ:					19. Yürütme: <input type="checkbox"/> 15. Yürütme		40. Ruhsatın alanı: 11.05.2023		41. Ruhsatın alanı: 11.05.2023
17. İZİN ALANININ BİLGİLERİ:					20. Yürütme: <input type="checkbox"/> 16. Yürütme		42. Ruhsatın alanı: 11.05.2023		43. Ruhsatın alanı: 11.05.2023
18. İZİN ALANININ BİLGİLERİ:					21. Yürütme: <input type="checkbox"/> 17. Yürütme		44. Ruhsatın alanı: 11.05.2023		45. Ruhsatın alanı: 11.05.2023
19. İZİN ALANININ BİLGİLERİ:					22. Yürütme: <input type="checkbox"/> 18. Yürütme		46. Ruhsatın alanı: 11.05.2023		47. Ruhsatın alanı: 11.05.2023
20. İZİN ALANININ BİLGİLERİ:					23. Yürütme: <input type="checkbox"/> 19. Yürütme		48. Ruhsatın alanı: 11.05.2023		49. Ruhsatın alanı: 11.05.2023
21. İZİN ALANININ BİLGİLERİ:					24. Yürütme: <input type="checkbox"/> 20. Yürütme		50. Ruhsatın alanı: 11.05.2023		51. Ruhsatın alanı: 11.05.2023
22. İZİN ALANININ BİLGİLERİ:					25. Yürütme: <input type="checkbox"/> 21. Yürütme		52. Ruhsatın alanı: 11.05.2023		53. Ruhsatın alanı: 11.05.2023
23. İZİN ALANININ BİLGİLERİ:					26. Yürütme: <input type="checkbox"/> 22. Yürütme		54. Ruhsatın alanı: 11.05.2023		55. Ruhsatın alanı: 11.05.2023
24. İZİN ALANININ BİLGİLERİ:					27. Yürütme: <input type="checkbox"/> 23. Yürütme		56. Ruhsatın alanı: 11.05.2023		57. Ruhsatın alanı: 11.05.2023
25. İZİN ALANININ BİLGİLERİ:					28. Yürütme: <input type="checkbox"/> 24. Yürütme		58. Ruhsatın alanı: 11.05.2023		59. Ruhsatın alanı: 11.05.2023
26. İZİN ALANININ BİLGİLERİ:					29. Yürütme: <input type="checkbox"/> 25. Yürütme		60. Ruhsatın alanı: 11.05.2023		61. Ruhsatın alanı: 11.05.2023
27. İZİN ALANININ BİLGİLERİ:					30. Yürütme: <input type="checkbox"/> 26. Yürütme		62. Ruhsatın alanı: 11.05.2023		63. Ruhsatın alanı: 11.05.2023
28. İZİN ALANININ BİLGİLERİ:					31. Yürütme: <input type="checkbox"/> 27. Yürütme		64. Ruhsatın alanı: 11.05.2023		65. Ruhsatın alanı: 11.05.2023
29. İZİN ALANININ BİLGİLERİ:					32. Yürütme: <input type="checkbox"/> 28. Yürütme		66. Ruhsatın alanı: 11.05.2023		67. Ruhsatın alanı: 11.05.2023
30. İZİN ALANININ BİLGİLERİ:					33. Yürütme: <input type="checkbox"/> 29. Yürütme		68. Ruhsatın alanı: 11.05.2023		69. Ruhsatın alanı: 11.05.2023
31. İZİN ALANININ BİLGİLERİ:					34. Yürütme: <input type="checkbox"/> 30. Yürütme		70. Ruhsatın alanı: 11.05.2023		71. Ruhsatın alanı: 11.05.2023
32. İZİN ALANININ BİLGİLERİ:					35. Yürütme: <input type="checkbox"/> 31. Yürütme		72. Ruhsatın alanı: 11.05.2023		73. Ruhsatın alanı: 11.05.2023
33. İZİN ALANININ BİLGİLERİ:					36. Yürütme: <input type="checkbox"/> 32. Yürütme		74. Ruhsatın alanı: 11.05.2023		75. Ruhsatın alanı: 11.05.2023
34. İZİN ALANININ BİLGİLERİ:					37. Yürütme: <input type="checkbox"/> 33. Yürütme		76. Ruhsatın alanı: 11.05.2023		77. Ruhsatın alanı: 11.05.2023
35. İZİN ALANININ BİLGİLERİ:					38. Yürütme: <input type="checkbox"/> 34. Yürütme		78. Ruhsatın alanı: 11.05.2023		79. Ruhsatın alanı: 11.05.2023
36. İZİN ALANININ BİLGİLERİ:					39. Yürütme: <input type="checkbox"/> 35. Yürütme		80. Ruhsatın alanı: 11.05.2023		81. Ruhsatın alanı: 11.05.2023
37. İZİN ALANININ BİLGİLERİ:					40. Yürütme: <input type="checkbox"/> 36. Yürütme		82. Ruhsatın alanı: 11.05.2023		83. Ruhsatın alanı: 11.05.2023
38. İZİN ALANININ BİLGİLERİ:					41. Yürütme: <input type="checkbox"/> 37. Yürütme		84. Ruhsatın alanı: 11.05.2023		85. Ruhsatın alanı: 11.05.2023
39. İZİN ALANININ BİLGİLERİ:					42. Yürütme: <input type="checkbox"/> 38. Yürütme		86. Ruhsatın alanı: 11.05.2023		87. Ruhsatın alanı: 11.05.2023
40. İZİN ALANININ BİLGİLERİ:					43. Yürütme: <input type="checkbox"/> 39. Yürütme		88. Ruhsatın alanı: 11.05.2023		89. Ruhsatın alanı: 11.05.2023
41. İZİN ALANININ BİLGİLERİ:					44. Yürütme: <input type="checkbox"/> 40. Yürütme		90. Ruhsatın alanı: 11.05.2023		91. Ruhsatın alanı: 11.05.2023
42. İZİN ALANININ BİLGİLERİ:					45. Yürütme: <input type="checkbox"/> 41. Yürütme		92. Ruhsatın alanı: 11.05.2023		93. Ruhsatın alanı: 11.05.2023
43. İZİN ALANININ BİLGİLERİ:					46. Yürütme: <input type="checkbox"/> 42. Yürütme		94. Ruhsatın alanı: 11.05.2023		95. Ruhsatın alanı: 11.05.2023
44. İZİN ALANININ BİLGİLERİ:					47. Yürütme: <input type="checkbox"/> 43. Yürütme		96. Ruhsatın alanı: 11.05.2023		97. Ruhsatın alanı: 11.05.2023
45. İZİN ALANININ BİLGİLERİ:					48. Yürütme: <input type="checkbox"/> 44. Yürütme		98. Ruhsatın alanı: 11.05.2023		99. Ruhsatın alanı: 11.05.2023
46. İZİN ALANININ BİLGİLERİ:					49. Yürütme: <input type="checkbox"/> 45. Yürütme		99. Ruhsatın alanı: 11.05.2023		100. Ruhsatın alanı: 11.05.2023

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 m²(Ticari Alanlar)+2.298m²(YHT Hizmet Binası)

Kat Adedi

: Zemin+1 Kat

Toplam İnşaat Alanı (Zemin+1 Kat)

 : 16.341m²(Ticari Alanlar)+ 2.298m²(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

:

KİRACI VE DAMGA VERGİSİ ALINDI

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	
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.
 Fırtınm Cad. Haliş İşhanı No:2
 Kat: 3 D:151 SİĞİT LUÇEŞME
 KADIKÖY / İSTANBUL
 T.C. MÜHÜRÜ V.D. 0506 072 7493

No: 186531
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 yapıлып 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 zarar 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, kiranın yıllık ödenmesi durumunda ise kira bedelinin tamamı yer teslim tarihinde peşin olarak kiracı tarafından sözleşmenin 2. maddesinde belirtilen ödeme yerine makbuz karşılığı ödenecektir. Kiranın 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 kiranın yatırıldığı güne kadar, 6183 sayılı Kanunun 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 yayımlanan TÜFE'deki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı ile kiralanan yerin durumu, çevredeki gelişmeler ve çevre emsal kira bedelleri dikkate alınarak artırılacaktır.

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 ve diğer 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 olgu gereği 6.682.392,00TL süresiz olarak **İzin, Ruhsat ve İnşaat Dönemi Kesin Teminatı** alınacaktır.

Sayfa 2 / 9

İstanbul Mah. Büyükdere Cad.
No: 201 D:151 Sisli/AYYANBDD
Tic. Sic. No: 271050
MÜHÜRLEME VE M.İ.İ. 326 077 7492

06 EYLÜL 2022 №10931

İzin, Ruhsat ve İnşaat Dönemi İçin Ödenecek Kesin Teminat şartname kapsamında verilen süreler içinde gerekli izin ve ruhsat işlemlerinin ıktıl 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 fesh 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 veznelerine 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 kiraların geri verilmesini gerektirmez. Bundan dolayı yüklenici hiçbir hak iddia edemez.

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

6.2- İşletme Dönemi İçin Ödenecek Kesin Teminat ve indesi

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 alınamaz, 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 yapılması 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.

Sayfa 3 / 9

 FIRATÇAN İNŞAAT TURİZM VE İÇ. A.Ş.
 Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
 No:101 D:151 Sisli / ŞİŞLİ / İSTANBUL
 Tel. Sic. No: 517185-0
 TİC. Sic. No: 276 072 7492

00 ETELE 2022 No: 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 eims 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/İNŞAAT süresi sonunda işin tümü tamamlanarak kabule hazır hale getirilecektir. Verilen bu sürede tesis tamamlanmamış ise sözleşme feshit 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 (İNŞAAT) 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 taktırılacaktır. 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 kiralananı 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 bileümle 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 seyrüseferlerine 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 kıvrışma, patlama, havagazı veya doğalgaz patlaması, elektrik kontağı, fırtına, yanardağ püskürmesi, kömür niyetli

Sayfa 4 / 9

 TIRATCAN İNŞAAT TURİZM VE...
 Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
 Kat: 09/01/01 Sıhhi İşletme
 Tel. Sic. No: 012 248 0000
 MİNGİRCİSİZLİK M.D. / 0312 248 7492

05 EYLUL 2022

№ 16971

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 (null 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 kayafetleri 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 ihtarına 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. İhtarnameye 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 Kiracıya kabul eder.

Sayfa 5 / 9

FİRATÇIN İHESZİN
Esentepe Blok. Büyükdere Cad.
No:251 0-157-Sisli/Şişli/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271185-0
ZİNCİBAZINLIYU V.D. / 326 072 2892

ÜD ETLERİ 2007 № 10931

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 profesindeki 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 kiralanın 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 Çalıştıracığı Personele İlişkin Sorumlulukları:

Kiracının sözleşme konusu işte çalıştıracığı 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 iflâsı veya hukuki varlığının sona ermesi halinde, sözleşme kendiliğinden feshedilmiş sayılır. TCDD'nin sözleşmenin feshinden doğacak her türlü hakkı saklıdır.

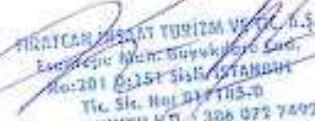
Madde 15 -Vekaletname Verilmesi:

Bu sözleşme kapsamında ve gerektiği hallerde Kiracının üzerine aldığı işi yerine getirmesi amacıyla TCDD, Kiracının bildireceği kimselere bu sözleşmenin ve yapılacak işlerin gerektirdiği yetkileri içeren sınırlı bir vekaletname 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 işlemler 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



FIRATÇAN TURİZM VE TİC. A.Ş.
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
No:201 E:15F SİSİSTANDART
Tic. Sic. No:214715-0
KURUMSAL MTK / 326 072 7402

06 EYLÜL 2022 № 76931

Gerekli ödemelerin zamanında ve tam olarak TCDD'ye yapılması, akde aykırılık teşkil edecek ve Yapım Kiralama sözleşmesi fesh edilerek TCDD'nin uğrayacağı zararlar Kiracıdan tahsil edilecektir. Yapı ve Yapı Denetimi Firması, gerektiğinde TCDD elemanlarına 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 yapılacak Kontrol elemanlarınınca, 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 elemanlarınınca 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 için 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 Kullandırma 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 kullandırma hakkı verilir. Ancak alt kiracılığın kullandırılması 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 akdoden 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 yasalardan 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 bulunması,

2) Bulaşıcı hastalıklar vukuu bulunması,

3) Kısmi veya genel seferberlik ilan edilmesi.

Madde 21- Diğer Hususlar:

21.1- Tesisin kullanma 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'nun, diğer resmi kuruluşların ve hükümetin kira, fiyat, ücret, maliyet belirlemeleri ve fark vermesi yukarıdaki hükümümüzü değiştirmez.

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

Sayfa 7 / 9

FIHATÇI İNŞAAT TİCARET VE SAN. A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
No: 261 D:151 SİĞİRİSTANMAĞA
M. Sic. No: 01714571
TÜRKİYE V.D. - 226 079 1000

06 EYLÜL 2022 No 16931

21.4-Taahhütteza 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 beklemeden Kiracı TCDD'nin yazılı ihtarı müttekip 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 kiralanmasının söz konusu olması ve uygun görülmesi halinde, sözleşme süresi bitiminde rüçhan hakkı kullanılabilir.

21.6- Yüklenici tarafından talep edilmesi ve TCDD 'nin ilgili organlarıca uygun görülmesi halinde gerekli izin ve ruhsatlara müttekip bu sözleşme tapuya işlenebilir.

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 başvurulabilir. 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- Taraflara 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 tescilli 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.

Sayfa 8 / 9

- 06 EYLUL 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 olar 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 eksikliklerinde 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 ile 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 YI-ÜFE oranında güncellenerek alınacaktır.
- 12) Taşınmaz TCDD'nin ülke menfaatleri, kamu yararı ve milli politikaların zararı kaldığı nedenlerle veya TCDD'nin işletme ve idari hizmetleri açısından ihtiyaç hasıl olduğu takdirde sözleşme süresinin sona ermesi beklenmeden Kiracı TCDD'nin yazılı ihtarna 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 dura 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 tarafı 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
4. Bölge Müdür Yard.

Necmettin ACAR
Bölge Müdürü

KİRACI

FIRATCAN İNŞAAT TURİZM VE TİC. A.Ş.
Ezretiler Mah. Güneşli Çay. Cad.
No:201 D:151 Şişli/BEŞİKTAŞ/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271150
MİCİLİKURUYU V.D. : 306 072 7492

Sayfa 9/9

06 EYLUL 2022

NO: 16931

Sorumluluk Tablosu

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

Sorumluluk Matrisi		Müteahhit	İdare
No	İş Kalemleri		
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	

Handwritten signatures and stamps are present below the table. A blue circular stamp is visible on the left side. A blue rectangular stamp is visible on the right side, containing the text: "FIRATCAN İNŞAAT TURİZM VE TİC. A.Ş. Esentepe Ahi Evran Bulvarı No:201 D:5/1 Şişli/İSTANBUL Tic Sic No: 317186/1 ZİNCİRLİBUĞYÜ VADİ: 306 072 7492".

Firefox

https://chs.tedd.gov.tr/TCDD/Work/TapuHtmlViewerPage.aspx?key=USZj5IyKLkyyUyWjowcLl

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel	3478 / 1
Zemin No	-108975116	Yüzölçüm	23448.54 m²
İl/İlçe	-İSTANBUL/KADIKÖY Ana Tapı No: N08		-ESKİ VE YENİ İSTASYON BİNALARLI GAR LOJMANLARI, ALTINDA BEŞ DÖKKANLI KARGIR İŞ HANI VE ARSASI
Konum Adı	Kadıköy		
Mah/Köy Adı	HASANPAŞA		
Mevkii	NULL		
Çiğ/Sayfa No	26/2513		
Kayıt Durum	AKİT		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/No	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Tekin Sebhi - 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 KİSMİSEL NUMARASI VERİLMEK VE CİNSİDE ARSA OLARAK TAŞİH SURETİLE ERENKÖY TAPU KÜTÜĞÜNDEN 27/2573		01/09/1967 - 4487	
Beyan	SARİFESİNE TESCİL EDİLDİ 08/02/1963 T 1416 Y SÖĞÜTLÜÇESME TREN İSTASYONU SAHAİNİN SÖMENDÜFER GİZERGÂHI SINIRLARI İÇERİSİNDE OLDUĞUNDAN BU SAHA YA YÜZÖLÇÜMÜ İLAVE EDİLDİ 28/06/1965 Y:6008 2457M2 MİK TARLI KİSİM İFRAZDEN İBRAHİM AĞA 3473 KÜTÜK SARİFESİNDE TCDD YOLLARI İŞLETMESİ ADINA TESCİL EDİLDİ 01/09/1967 4487 Y			
Beyan	MUNAKKAT 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 LGRUP KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI ŞERHİ:01/09/1997 YEV:4994		01/09/1997 - 4994	
Beyan	İİ 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	İİ NUM.KTİL VE TAB.KOR.KURULUNUN 13/07/2005 TARİH VE 430 SAYILI KARARI VARDIR.03/08/2005 YEV:9664		03/08/2005 - 9664	

3 / 3

2.09.2022 15:3

Firefox https://cbs.tcedd.gov.tr/TCDD/Work/TapuHtm/ViewerPage.aspx?Key=USZ35yK1kyyUyWaoouk

Beyan	IST.2.NO KÜL.VE TAB.VAR.KOR.KUR.1708/2005 TARİH VE 446 SAYILI KAR.VAR.16/09/2005 GELEN NO:2355	-	-	-	-
Beyan	IST.2.NOLU KÜL.VE TAB.KOR.KUR.2007/2005 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.İHRKEMİN İFRAZ EDİLMEK SURETİYLE DEĞİŞİKLİK FOLYESİNDE AHARFI İLE BELİRTİLEN 1592M2 SABİT PAZAR OLARAK KADIKÖY 2.BÖLGE T.S.MD LÜĞÜ TUĞLACI BAŞI MAHALLESİ 419 ADA 76 PARSEL OLARAK CİLT 81 SAHİFE 8006 YA TESCİL EDİLDİ. (CHARFI İLE BELİRTİLEN 25825 M2 ESKİ GAR BİNASI OLARAK KADIKÖY 2.BÖLGE T.S.MD LÜĞÜ ZİHTÜPAŞA MAHALLESİ 1095 ADA 174 PARSEL OLARAK CİLT 32 SAHİFE 5006 SAHİFEYE TESCİL EDİLDİ.	12/03/2009 - 5742	-	-	-
Beyan	KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNÜN 2009/926 SAYILI DEĞİŞİKLİK FOLYESİNDE (B) HARFI İLE BELİRTİLEN 318,29 M2 YOL OLARAK SİCİLDEN TERKİN EDİLDİ.	10/04/2009 - 7757	-	-	-
Beyan	KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNÜN 2009/926 DEĞİŞİKLİK FOLYESİNDE (A) HARFI 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 devlete koruması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır.	07/12/2010 - 23051	-	-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ							
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
52147273	T.C. DEVLET DEMİRYOLLARI (TCDD)	-	1/1	23448.54	İmar (TSM)-16/03/2020-12982	-	

S/Bİ	Açıklama	Mali/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 ENERAKTRÜKTUR BÖLGE BAŞKAN.04/05/2004 GÜN 6112-1475 SAY YAZ.	04/05/2004-4566 -	-

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

05 EYLÜL 2022 No:16931

2.09.2022 15:3

Firefox https://cbs.tcedd.gov.tr/TCDD/Work/TapuHtm/ViewerPage.aspx?Key=TugDUKXUHOEhplNepzVNM

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	:Ana/Çesme	Ada/Parcel	:3479/1
Zemin No	:108975106	Yüzölçüm	:12610,83 m ²
İl/İlçe	:İSTANBUL/KADIKÖY	Ana Tap. Ntlk	:KARGIR EV VE ARSASI
Kurum Adı	:Kadıköy		
Mah./Köy Adı	:ZİHTÜPAŞA		
Mevki	:NULL		
Çift/Sayı No	:66/5802		
Kayı Durum	:Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/Bİ	Açıklama	Mali / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	AMİRLİĞİN VE TANZİM EDİLMİŞ BULUNAN 04/04/1962 TARİH 961/171 SAYILI YASAYA GÖRE BU GAYRİMENKULUN ERENKÖY TREN İSTASYONU KARŞISINA İSABET 8677 M2 KİSMİ İFRAZ VE ERENKÖY MAHALLESİNİN 375 ADASINDA 38PARSEL NİMARASI VERİLMEK VE CİNSİDE ARSA OLARAK TAŞIHI SURETİLE ERENKÖY TAPU KÜTÜĞÜNÜN 272575 SAHİFESİNE TESCİL EDİLDİ. 08/02/1963 T. 1416 V SOĞUTULUÇTİŞME TREN İSTASYONU SAHASININ SÖMENDÖFER GÜZERGAHI SINIRLARI İÇERİSİNDE OLDUĞUNDAN BU SAHAYA YÜZÖLÇÜMÜ İLAVE EDİLDİ. 28/06/1965 Y.6008 2457M2 MİKTARLI KİSİM 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) VRN 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 1GRUP KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI ŞERHİ:01/09/1997 YEV:4994		01/09/1997 - 4994	-
Beyan	İİ 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	İİ NUM.KÜL.VE TAB.KOR.KURULUNUN 13/07/2005 TARİH VE 430 SAYILI KARARI VARDIR.03/08/2005 YEV:9664		03/08/2005 - 9664	-

05 EYLÜL 2022 No:16931

2.09.2022 15:32

Firefox <https://chs.tcdid.gov.tr/TCDD/Work/TapuHtm/ViewerPage.aspx?Key=TugfDUSCUJ0U0fng!5cpqYNA>

Beyan	IST.2.NO KÜL.VE TAB.VAR.KOR.KUR.1708/2005 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 SAYI KARARI VARDIKI 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	İFRAZİN ÇİLT 17 SAHİFE 1815 VE 1816 SAHİFEEYE TESCİL EDİLDİ.İHÜRMEİN İFRAZ EDİLMEK SURETİYLE DEĞİŞİKLİK FOLYESİNDE AŞHARFI İLE BELİRTİLEN 1592M2 SABİT PAZAR OLARAK KADIKÖY 2 BÖLGE T.S.MD.LÜĞÜ TUĞLACI BAŞI MAHİHELİSİ 419 ADA 76 PARSEL OLARAK ÇİLT 81 SAHİFE 8006 YA TESCİL EDİLDİ.İCHARFI İLE BELİRTİLEN 3835 M2 ESKİ GAR BİNASI OLARAK KADIKÖY 2 BÖLGE T.S.MD.LÜĞÜ ZÜHTÜPAŞA MAHALLESİ 1095 ADA 174 PARSEL OLARAK ÇİLT 52 SAHİFE 3006 SAHİFEEYE TESCİL EDİLDİ.	12/03/2009 - 5742	-	-	-
Beyan	KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNÜN 2009/926 SAYILI DEĞİŞİKLİK FOLYESİNDE (B) HARFI İLE BELİRTİLEN 518,29 M2 YOL OLARAK SİCİLDEN TERKİN EDİLDİ.	10/04/2009 - 7757	-	-	-
Beyan	KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNÜN 2009/926 DEĞİŞİKLİK FOLYESİNDE (A) HARFI İLE BELİRTİLEN 0491,51 M2 Sİ ARSA OLARAK SAĞLIK ÖCAGI OLARAK MALİYE HAZİNESİ ADINA İNŞİRE 2.104.48 TSM ERENKÖY MALE 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	İf devede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır.	07/12/2010 - 23051	-	-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
52147272	T.C. DEVLET DEMİRYOLLARI (TCDD)	-	1/1	12610,83	İmar (TSM)-16/03/2020-12982	-
S/İ/İ	Açıklama	Malik/Lehdar	Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye		
Beyan	2942 SAYILI YASANIN 7/B MADDE ŞERHİ-04/03/2004 YEV-4566 (M.S.B.İNŞAAT EMLAK VE ENFRAKTRÜKTÜR BÖLGE BASKAN.04/03/2004 GÜN 6112-1475 SAYI YAZ.			04/03/2004-4566 -		

İpotek										
Akicaklı	Müsterahim?	Borc	Faiz	Derese/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı	Rapor Tarihi ve Saat: 2.9.2022 15:30:28	
									Rapor Tarihi ve Saat: 2.9.2022 15:30:28	

3 / 3 2.09.2022 15:32

Firefox https://chs.tcdid.gov.tr/TCDD/Work/TapuHtm/ViewerPage.aspx?Key=PYN_QHx30k-oMa5bvqjw/A

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Ada/Parsel	3479 / 2
Zemin No	108975102	Yüzölçüm	4628,84 m ²
İlçe	İSTANBUL-KADIKÖY	Ana Tas. Növl.	ARSA
Kurum Adı	Kadıköy		
Malik/Adı	ZÜHTÜPAŞA		
Mevki	SULL		
Çift/Sayılı No	60/5803		
Kayıt Durumu	Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/İ/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
İrtifak	A M KROKİDE BOZULDUĞU SERİLDE 25 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE BU PARSEL ALEYHİNE TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE İRTİFAK HAKKI	[SN 47 MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	19/10/1983 - 5632	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
52147269	MALİYE HAZİNESİ	-	56261/115721	2250,44	İmar (TSM)-16/03/2020-12982	-
S/İ/İ	Açıklama	Malik/Lehdar	Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye		
Şerh	HACIZ-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		-	-		
52147270	MALİYE HAZİNESİ	-	211063/462884	2110,63	İmar (TSM)-16/03/2020-12982	-
S/İ/İ	Açıklama	Malik/Lehdar	Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye		
Şerh	ZEMİNİ SULTAN SELİMİ KADİM VAKFI		-	-		
52147271	MALİYE HAZİNESİ	-	26777/462884	267,77	İmar (TSM)-16/03/2020-12982	-
S/İ/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			24/09/1985-4612 -		

2 / 3 2.09.2022 15:33

No 16931

YAPI RUHSATI Building Licence				Rakam / Number 143852200			
3 Ruhsatın İstedi Kişinin Adı / İTANAKLA ÇEVRESEL DÖNÜŞÜM VE MÜDÜRLÜĞÜ		4 Ruhsatın Verildi Tarihi / 10.02.2021		5 Ruhsatın Verildi Yılı / 2021/43		6 Ruhsatın Verildi Yeri /	
7 Ruhsatın Verildi Adres / İTANAKLA		8 Ruhsatın Verildi Alan / 4		9 Ruhsatın Verildi Alanın Durumu /		10 Ruhsatın Verildi Alanın Durumu /	
11 Ruhsatın Verildi Alanın Durumu /		12 Ruhsatın Verildi Alanın Durumu /		13 Ruhsatın Verildi Alanın Durumu /		14 Ruhsatın Verildi Alanın Durumu /	
15 Ruhsatın Verildi Alanın Durumu /		16 Ruhsatın Verildi Alanın Durumu /		17 Ruhsatın Verildi Alanın Durumu /		18 Ruhsatın Verildi Alanın Durumu /	
19 Ruhsatın Verildi Alanın Durumu /		20 Ruhsatın Verildi Alanın Durumu /		21 Ruhsatın Verildi Alanın Durumu /		22 Ruhsatın Verildi Alanın Durumu /	
23 Ruhsatın Verildi Alanın Durumu /		24 Ruhsatın Verildi Alanın Durumu /		25 Ruhsatın Verildi Alanın Durumu /		26 Ruhsatın Verildi Alanın Durumu /	
27 Ruhsatın Verildi Alanın Durumu /		28 Ruhsatın Verildi Alanın Durumu /		29 Ruhsatın Verildi Alanın Durumu /		30 Ruhsatın Verildi Alanın Durumu /	

Yapı Sahibinin		Yapı Mühendislerinin		Şantiye Şefinin	
31 Adı / Necmettin AÇAR		32 Adı /		33 Adı /	
34 Adres /		35 Adres /		36 Adres /	
37 Adres /		38 Adres /		39 Adres /	
40 Adres /		41 Adres /		42 Adres /	
43 Adres /		44 Adres /		45 Adres /	
46 Adres /		47 Adres /		48 Adres /	
49 Adres /		50 Adres /		51 Adres /	
52 Adres /		53 Adres /		54 Adres /	
55 Adres /		56 Adres /		57 Adres /	
58 Adres /		59 Adres /		60 Adres /	
61 Adres /		62 Adres /		63 Adres /	
64 Adres /		65 Adres /		66 Adres /	
67 Adres /		68 Adres /		69 Adres /	
70 Adres /		71 Adres /		72 Adres /	
73 Adres /		74 Adres /		75 Adres /	
76 Adres /		77 Adres /		78 Adres /	
79 Adres /		80 Adres /		81 Adres /	
82 Adres /		83 Adres /		84 Adres /	
85 Adres /		86 Adres /		87 Adres /	
88 Adres /		89 Adres /		90 Adres /	
91 Adres /		92 Adres /		93 Adres /	
94 Adres /		95 Adres /		96 Adres /	
97 Adres /		98 Adres /		99 Adres /	
100 Adres /		101 Adres /		102 Adres /	

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler				Yapı İle İlgili Özellikler			
103 Özellik /		104 Özellik /		105 Özellik /		106 Özellik /	
107 Özellik /		108 Özellik /		109 Özellik /		110 Özellik /	
111 Özellik /		112 Özellik /		113 Özellik /		114 Özellik /	
115 Özellik /		116 Özellik /		117 Özellik /		118 Özellik /	
119 Özellik /		120 Özellik /		121 Özellik /		122 Özellik /	
123 Özellik /		124 Özellik /		125 Özellik /		126 Özellik /	
127 Özellik /		128 Özellik /		129 Özellik /		130 Özellik /	
131 Özellik /		132 Özellik /		133 Özellik /		134 Özellik /	
135 Özellik /		136 Özellik /		137 Özellik /		138 Özellik /	
139 Özellik /		140 Özellik /		141 Özellik /		142 Özellik /	
143 Özellik /		144 Özellik /		145 Özellik /		146 Özellik /	
147 Özellik /		148 Özellik /		149 Özellik /		150 Özellik /	
151 Özellik /		152 Özellik /		153 Özellik /		154 Özellik /	
155 Özellik /		156 Özellik /		157 Özellik /		158 Özellik /	
159 Özellik /		160 Özellik /		161 Özellik /		162 Özellik /	
163 Özellik /		164 Özellik /		165 Özellik /		166 Özellik /	
167 Özellik /		168 Özellik /		169 Özellik /		170 Özellik /	
171 Özellik /		172 Özellik /		173 Özellik /		174 Özellik /	
175 Özellik /		176 Özellik /		177 Özellik /		178 Özellik /	
179 Özellik /		180 Özellik /		181 Özellik /		182 Özellik /	
183 Özellik /		184 Özellik /		185 Özellik /		186 Özellik /	
187 Özellik /		188 Özellik /		189 Özellik /		190 Özellik /	
191 Özellik /		192 Özellik /		193 Özellik /		194 Özellik /	
195 Özellik /		196 Özellik /		197 Özellik /		198 Özellik /	
199 Özellik /		200 Özellik /		201 Özellik /		202 Özellik /	

Yapının Teknik Özellikleri			
203 Özellik /		204 Özellik /	
205 Özellik /		206 Özellik /	
207 Özellik /		208 Özellik /	
209 Özellik /		210 Özellik /	
211 Özellik /		212 Özellik /	
213 Özellik /		214 Özellik /	
215 Özellik /		216 Özellik /	
217 Özellik /		218 Özellik /	
219 Özellik /		220 Özellik /	
221 Özellik /		222 Özellik /	
223 Özellik /		224 Özellik /	
225 Özellik /		226 Özellik /	
227 Özellik /		228 Özellik /	
229 Özellik /		230 Özellik /	
231 Özellik /		232 Özellik /	
233 Özellik /		234 Özellik /	
235 Özellik /		236 Özellik /	
237 Özellik /		238 Özellik /	
239 Özellik /		240 Özellik /	
241 Özellik /		242 Özellik /	
243 Özellik /		244 Özellik /	
245 Özellik /		246 Özellik /	
247 Özellik /		248 Özellik /	
249 Özellik /		250 Özellik /	
251 Özellik /		252 Özellik /	
253 Özellik /		254 Özellik /	
255 Özellik /		256 Özellik /	
257 Özellik /		258 Özellik /	
259 Özellik /		260 Özellik /	
261 Özellik /		262 Özellik /	
263 Özellik /		264 Özellik /	
265 Özellik /		266 Özellik /	
267 Özellik /		268 Özellik /	
269 Özellik /		270 Özellik /	
271 Özellik /		272 Özellik /	
273 Özellik /		274 Özellik /	
275 Özellik /		276 Özellik /	
277 Özellik /		278 Özellik /	
279 Özellik /		280 Özellik /	
281 Özellik /		282 Özellik /	
283 Özellik /		284 Özellik /	
285 Özellik /		286 Özellik /	
287 Özellik /		288 Özellik /	
289 Özellik /		290 Özellik /	
291 Özellik /		292 Özellik /	
293 Özellik /		294 Özellik /	
295 Özellik /		296 Özellik /	
297 Özellik /		298 Özellik /	
299 Özellik /		300 Özellik /	

Yapı Projeleri			
301 Özellik /		302 Özellik /	
303 Özellik /		304 Özellik /	
305 Özellik /		306 Özellik /	
307 Özellik /		308 Özellik /	
309 Özellik /		310 Özellik /	
311 Özellik /		312 Özellik /	
313 Özellik /		314 Özellik /	
315 Özellik /		316 Özellik /	
317 Özellik /		318 Özellik /	
319 Özellik /		320 Özellik /	
321 Özellik /		322 Özellik /	
323 Özellik /		324 Özellik /	
325 Özellik /		326 Özellik /	
327 Özellik /		328 Özellik /	
329 Özellik /		330 Özellik /	
331 Özellik /		332 Özellik /	
333 Özellik /		334 Özellik /	
335 Özellik /		336 Özellik /	
337 Özellik /		338 Özellik /	
339 Özellik /		340 Özellik /	
341 Özellik /		342 Özellik /	
343 Özellik /		344 Özellik /	
345 Özellik /		346 Özellik /	
347 Özellik /		348 Özellik /	
349 Özellik /		350 Özellik /	
351 Özellik /		352 Özellik /	
353 Özellik /		354 Özellik /	
355 Özellik /		356 Özellik /	
357 Özellik /		358 Özellik /	
359 Özellik /		360 Özellik /	
361 Özellik /		362 Özellik /	
363 Özellik /		364 Özellik /	
365 Özellik /		366 Özellik /	
367 Özellik /		368 Özellik /	
369 Özellik /		370 Özellik /	
371 Özellik /		372 Özellik /	
373 Özellik /		374 Özellik /	
375 Özellik /		376 Özellik /	
377 Özellik /		378 Özellik /	
379 Özellik /		380 Özellik /	
381 Özellik /		382 Özellik /	
383 Özellik /		384 Özellik /	
385 Özellik /		386 Özellik /	
387 Özellik /		388 Özellik /	
389 Özellik /		390 Özellik /	
391 Özellik /		392 Özellik /	
393 Özellik /		394 Özellik /	
395 Özellik /		396 Özellik /	
397 Özellik /		398 Özellik /	
399 Özellik /		400 Özellik /	

06 EYLUL 2022
No 16931

YAPI RUHSATI Building License		Form No: 10452/2011	
1. Durum: Yeni Kurulmuş / 2. Durum: Devre ve Devre Çıkışlı / 3. Durum: Devre Çıkışlı		4. Mülkiyet türü: <input checked="" type="checkbox"/> 1. Yurt içi / <input type="checkbox"/> 2. Yurt dışı	5. Mülkiyet türü: <input type="checkbox"/> 3. Vakıf / <input type="checkbox"/> 4. Kurumlar arası
6. Durum: Yeni Kurulmuş / 7. Durum: Devre ve Devre Çıkışlı / 8. Durum: Devre Çıkışlı		9. Durum: Yeni Kurulmuş / 10. Durum: Devre ve Devre Çıkışlı / 11. Durum: Devre Çıkışlı	12. Durum: Yeni Kurulmuş / 13. Durum: Devre ve Devre Çıkışlı / 14. Durum: Devre Çıkışlı
15. Durum: Yeni Kurulmuş / 16. Durum: Devre ve Devre Çıkışlı / 17. Durum: Devre Çıkışlı		18. Durum: Yeni Kurulmuş / 19. Durum: Devre ve Devre Çıkışlı / 20. Durum: Devre Çıkışlı	21. Durum: Yeni Kurulmuş / 22. Durum: Devre ve Devre Çıkışlı / 23. Durum: Devre Çıkışlı
24. Durum: Yeni Kurulmuş / 25. Durum: Devre ve Devre Çıkışlı / 26. Durum: Devre Çıkışlı		27. Durum: Yeni Kurulmuş / 28. Durum: Devre ve Devre Çıkışlı / 29. Durum: Devre Çıkışlı	30. Durum: Yeni Kurulmuş / 31. Durum: Devre ve Devre Çıkışlı / 32. Durum: Devre Çıkışlı

Yapı Sahibinin	Yapı Mühendisinin	Şantiye Şefinin
33 Adı Soyadı, TC Kimlik No: ...	34 Adı Soyadı, TC Kimlik No: ...	35 Adı Soyadı, TC Kimlik No: ...
36 Adres: ...	37 Adres: ...	38 Adres: ...
39 Adres: ...	40 Adres: ...	41 Adres: ...
42 Adres: ...	43 Adres: ...	44 Adres: ...

Form Düzenlenen Kurumun İlgili Özellikleri		Yapı ile İlgili Özellikler	
45 Kurumun kuruluş yılı: ...	46 Kurumun kuruluş yılı: ...	47 Kurumun kuruluş yılı: ...	48 Kurumun kuruluş yılı: ...
49 Kurumun kuruluş yılı: ...	50 Kurumun kuruluş yılı: ...	51 Kurumun kuruluş yılı: ...	52 Kurumun kuruluş yılı: ...
53 Kurumun kuruluş yılı: ...	54 Kurumun kuruluş yılı: ...	55 Kurumun kuruluş yılı: ...	56 Kurumun kuruluş yılı: ...
57 Kurumun kuruluş yılı: ...	58 Kurumun kuruluş yılı: ...	59 Kurumun kuruluş yılı: ...	60 Kurumun kuruluş yılı: ...

Yapının Teknik Özellikleri			
61 Katman Sayısı: <input type="checkbox"/> 1 Katmanlı / <input type="checkbox"/> 2 Katmanlı / <input type="checkbox"/> 3 Katmanlı / <input type="checkbox"/> 4 Katmanlı	62 Katmanlar: <input type="checkbox"/> 1 Katman / <input type="checkbox"/> 2 Katman / <input type="checkbox"/> 3 Katman / <input type="checkbox"/> 4 Katman	63 Katman Katman Aralıkları: <input type="checkbox"/> 1 Katman / <input type="checkbox"/> 2 Katman / <input type="checkbox"/> 3 Katman / <input type="checkbox"/> 4 Katman	64 Katman Katman Aralıkları: <input type="checkbox"/> 1 Katman / <input type="checkbox"/> 2 Katman / <input type="checkbox"/> 3 Katman / <input type="checkbox"/> 4 Katman
65 Katman Katman Aralıkları: <input type="checkbox"/> 1 Katman / <input type="checkbox"/> 2 Katman / <input type="checkbox"/> 3 Katman / <input type="checkbox"/> 4 Katman	66 Katman Katman Aralıkları: <input type="checkbox"/> 1 Katman / <input type="checkbox"/> 2 Katman / <input type="checkbox"/> 3 Katman / <input type="checkbox"/> 4 Katman	67 Katman Katman Aralıkları: <input type="checkbox"/> 1 Katman / <input type="checkbox"/> 2 Katman / <input type="checkbox"/> 3 Katman / <input type="checkbox"/> 4 Katman	68 Katman Katman Aralıkları: <input type="checkbox"/> 1 Katman / <input type="checkbox"/> 2 Katman / <input type="checkbox"/> 3 Katman / <input type="checkbox"/> 4 Katman

Yapı Projesi	
69 Çizim Tarihi: ...	70 Çizim Tarihi: ...
71 Çizim Tarihi: ...	72 Çizim Tarihi: ...
73 Çizim Tarihi: ...	74 Çizim Tarihi: ...
75 Çizim Tarihi: ...	76 Çizim Tarihi: ...
77 Çizim Tarihi: ...	78 Çizim Tarihi: ...
79 Çizim Tarihi: ...	80 Çizim Tarihi: ...
81 Çizim Tarihi: ...	82 Çizim Tarihi: ...
83 Çizim Tarihi: ...	84 Çizim Tarihi: ...
85 Çizim Tarihi: ...	86 Çizim Tarihi: ...
87 Çizim Tarihi: ...	88 Çizim Tarihi: ...
89 Çizim Tarihi: ...	90 Çizim Tarihi: ...
91 Çizim Tarihi: ...	92 Çizim Tarihi: ...
93 Çizim Tarihi: ...	94 Çizim Tarihi: ...
95 Çizim Tarihi: ...	96 Çizim Tarihi: ...
97 Çizim Tarihi: ...	98 Çizim Tarihi: ...
99 Çizim Tarihi: ...	100 Çizim Tarihi: ...

No 16931

Yapı Denetimi					
Adres	Alan Adı	100 TC Kimlik No	101 Önceki Denetim Tarihi	102 Adres	103 İnceleme Tarihi
	ERDOĞAN AÇIK	3198000000		ERDOĞAN AÇIK MAH. İYİLER CADDESİ NO. 50/30 FATİH / İSTANBUL	
	ÖZDEMİR ANAOKULU	3222000000		ERDOĞAN AÇIK MAH. İYİLER CADDESİ NO. 50/30 FATİH / İSTANBUL	
	ÖZDEMİR ANAOKULU	3222000000		ERDOĞAN AÇIK MAH. İYİLER CADDESİ NO. 50/30 FATİH / İSTANBUL	
	ÖZDEMİR ANAOKULU	3222000000		ERDOĞAN AÇIK MAH. İYİLER CADDESİ NO. 50/30 FATİH / İSTANBUL	

Yapı Denetim Kuruluşu					
104 Kuruluşun Adı	105 Yetkili Kuruluşun Adı	106 Yetkili Kuruluşun No	107 Yetkili Kuruluşun Adres	108 Adres	109 İnceleme Tarihi

Ruhsat ile İlgili Muhtelif Göstergeler				Toprak Bilgileri	
110 Gözetim Mesafesi	111 Mesafe Tarih	112 Mesafe No	113 Tutar (m ²)	114 Toprak Sınıfı (m ²)	115 Sınıf Değişikliği
1. Gözetim Mesafesi					
2. İkinci İnşaat Tarihi					
3. Üçüncü İnşaat Tarihi					
4. Dördüncü İnşaat Tarihi					
5. Beşinci İnşaat Tarihi					
6. Altıncı İnşaat Tarihi					
7. Yedinci İnşaat Tarihi					

3194 Sayılı İmar Kanunu'na göre inşaatın yapılması için gerekli izinlerin tamamlandığı olup, yapı ruhsatlarının, yapıya geçilince, proje maddelerinin, feni mesulünün ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yetkililerinin tasviriyle birlikte **YAPILAN RUHSATI** verilmiştir. Taahhütnamelerde yer alan hususlar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sınırlamalara ve ilgili mevzuatın uygulanmasıyla ilgili belgelerin veya **TSE BELGELİ YAPILAN RUHSATI** ve **YAPILAN RUHSATI** kullanılarak yapılmıştır. Yapı Ruhsatı alan yapıların inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yarıllıklı mevzuat hükümlerine göre belirlenmiş veya **TSE BELGELİ YAPILAN RUHSATI** ve **YAPILAN RUHSATI** kullanılarak yapılmıştır. Yapı Ruhsatı alan yapıların inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yarıllıklı mevzuat hükümlerine göre belirlenmiş veya **TSE BELGELİ YAPILAN RUHSATI** ve **YAPILAN RUHSATI** kullanılarak yapılmıştır. Yapı Ruhsatı alan yapıların inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yarıllıklı mevzuat hükümlerine göre belirlenmiş veya **TSE BELGELİ YAPILAN RUHSATI** ve **YAPILAN RUHSATI** kullanılarak yapılmıştır.

116 Gözetim Mesafesi	117 Mesafe Tarih	118 Mesafe No	119 Tutar (m ²)	120 Toprak Sınıfı (m ²)	121 Sınıf Değişikliği

Bağlama Tarihinde Ruhsat Mahalinde Kontrol Eden Teknik Gözetimler			
122 Gözetim Mesafesi	123 Mesafe Tarih	124 Mesafe No	125 Tutar (m ²)

Vize Kontrolü				
126 Vize Adı	127 Vize Tarihi	128 Vize Mesafesi (m ²)	129 Vize Mesafesi (m ²)	130 Vize Mesafesi (m ²)
1. Vize				
2. Vize				
3. Vize				
4. Vize				
5. Vize				
6. Vize				
7. Vize				
8. Vize				
9. Vize				
10. Vize				
11. Vize				
12. Vize				

131. Diğer Hususlar

Yapı Ruhsatı alan yapıların inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yarıllıklı mevzuat hükümlerine göre belirlenmiş veya TSE BELGELİ YAPILAN RUHSATI ve YAPILAN RUHSATI kullanılarak yapılmıştır.

06 EYLÜL 2022

№ 16931

YAPI RUHSATI Building Licence		134515477	
1 Ruhsat alanın adı: İTAMMO GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.			
2 Ruhsat alanının adresi: İTAMMO			
3 Ruhsat alanının adresi: İTAMMO GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.			
4 Ruhsat alanının adresi: İTAMMO GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.			
5 Ruhsat alanının adresi: İTAMMO GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.			
6 Ruhsat alanının adresi: İTAMMO GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.			
7 Ruhsat alanının adresi: İTAMMO GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.			
8 Ruhsat alanının adresi: İTAMMO GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.			
9 Ruhsat alanının adresi: İTAMMO GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.			
10 Ruhsat alanının adresi: İTAMMO GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.			
11 Ruhsat alanının adresi: İTAMMO GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.			
12 Ruhsat alanının adresi: İTAMMO GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.			
13 Ruhsat alanının adresi: İTAMMO GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.			
14 Ruhsat alanının adresi: İTAMMO GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.			
15 Ruhsat alanının adresi: İTAMMO GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.			
16 Ruhsat alanının adresi: İTAMMO GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.			
17 Ruhsat alanının adresi: İTAMMO GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.			
18 Ruhsat alanının adresi: İTAMMO GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.			
19 Ruhsat alanının adresi: İTAMMO GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.			
20 Ruhsat alanının adresi: İTAMMO GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.			
21 Ruhsat alanının adresi: İTAMMO GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.			
22 Ruhsat alanının adresi: İTAMMO GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.			
23 Ruhsat alanının adresi: İTAMMO GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.			
24 Ruhsat alanının adresi: İTAMMO GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.			
25 Ruhsat alanının adresi: İTAMMO GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.			
26 Ruhsat alanının adresi: İTAMMO GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.			
27 Ruhsat alanının adresi: İTAMMO GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.			
28 Ruhsat alanının adresi: İTAMMO GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.			
29 Ruhsat alanının adresi: İTAMMO GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.			
30 Ruhsat alanının adresi: İTAMMO GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.			

Yapı Sahibinin	Yapı Mülktaşının	Şantiye Şefinin
31 Adı Soyadı: Necmettin ACAR 32 Adres: İTAMMO GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	33 Adı Soyadı: İTAMMO GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. 34 Adres: İTAMMO GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	35 Adı Soyadı: İTAMMO GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. 36 Adres: İTAMMO GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
37 İmza: Necmettin ACAR 38 Mühür: İTAMMO GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	39 İmza: İTAMMO GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. 40 Mühür: İTAMMO GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	41 İmza: İTAMMO GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. 42 Mühür: İTAMMO GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler				Yapı İle İlgili Özellikler			
43 1/2 Kat alanı (m ²)	44 1/2 Kat alanı (m ²)	45 1/2 Kat alanı (m ²)	46 1/2 Kat alanı (m ²)	47 1/2 Kat alanı (m ²)	48 1/2 Kat alanı (m ²)	49 1/2 Kat alanı (m ²)	50 1/2 Kat alanı (m ²)
51 1/2 Kat alanı (m ²)	52 1/2 Kat alanı (m ²)	53 1/2 Kat alanı (m ²)	54 1/2 Kat alanı (m ²)	55 1/2 Kat alanı (m ²)	56 1/2 Kat alanı (m ²)	57 1/2 Kat alanı (m ²)	58 1/2 Kat alanı (m ²)
59 1/2 Kat alanı (m ²)	60 1/2 Kat alanı (m ²)	61 1/2 Kat alanı (m ²)	62 1/2 Kat alanı (m ²)	63 1/2 Kat alanı (m ²)	64 1/2 Kat alanı (m ²)	65 1/2 Kat alanı (m ²)	66 1/2 Kat alanı (m ²)
67 1/2 Kat alanı (m ²)	68 1/2 Kat alanı (m ²)	69 1/2 Kat alanı (m ²)	70 1/2 Kat alanı (m ²)	71 1/2 Kat alanı (m ²)	72 1/2 Kat alanı (m ²)	73 1/2 Kat alanı (m ²)	74 1/2 Kat alanı (m ²)

Yapının Teknik Özellikleri			
75 1/2 Kat alanı (m ²)	76 1/2 Kat alanı (m ²)	77 1/2 Kat alanı (m ²)	78 1/2 Kat alanı (m ²)
79 1/2 Kat alanı (m ²)	80 1/2 Kat alanı (m ²)	81 1/2 Kat alanı (m ²)	82 1/2 Kat alanı (m ²)
83 1/2 Kat alanı (m ²)	84 1/2 Kat alanı (m ²)	85 1/2 Kat alanı (m ²)	86 1/2 Kat alanı (m ²)
87 1/2 Kat alanı (m ²)	88 1/2 Kat alanı (m ²)	89 1/2 Kat alanı (m ²)	90 1/2 Kat alanı (m ²)
91 1/2 Kat alanı (m ²)	92 1/2 Kat alanı (m ²)	93 1/2 Kat alanı (m ²)	94 1/2 Kat alanı (m ²)
95 1/2 Kat alanı (m ²)	96 1/2 Kat alanı (m ²)	97 1/2 Kat alanı (m ²)	98 1/2 Kat alanı (m ²)
99 1/2 Kat alanı (m ²)	100 1/2 Kat alanı (m ²)	101 1/2 Kat alanı (m ²)	102 1/2 Kat alanı (m ²)

Yapı Projeleri			
103 1/2 Kat alanı (m ²)	104 1/2 Kat alanı (m ²)	105 1/2 Kat alanı (m ²)	106 1/2 Kat alanı (m ²)
107 1/2 Kat alanı (m ²)	108 1/2 Kat alanı (m ²)	109 1/2 Kat alanı (m ²)	110 1/2 Kat alanı (m ²)
111 1/2 Kat alanı (m ²)	112 1/2 Kat alanı (m ²)	113 1/2 Kat alanı (m ²)	114 1/2 Kat alanı (m ²)
115 1/2 Kat alanı (m ²)	116 1/2 Kat alanı (m ²)	117 1/2 Kat alanı (m ²)	118 1/2 Kat alanı (m ²)
119 1/2 Kat alanı (m ²)	120 1/2 Kat alanı (m ²)	121 1/2 Kat alanı (m ²)	122 1/2 Kat alanı (m ²)
123 1/2 Kat alanı (m ²)	124 1/2 Kat alanı (m ²)	125 1/2 Kat alanı (m ²)	126 1/2 Kat alanı (m ²)
127 1/2 Kat alanı (m ²)	128 1/2 Kat alanı (m ²)	129 1/2 Kat alanı (m ²)	130 1/2 Kat alanı (m ²)
131 1/2 Kat alanı (m ²)	132 1/2 Kat alanı (m ²)	133 1/2 Kat alanı (m ²)	134 1/2 Kat alanı (m ²)
135 1/2 Kat alanı (m ²)	136 1/2 Kat alanı (m ²)	137 1/2 Kat alanı (m ²)	138 1/2 Kat alanı (m ²)
139 1/2 Kat alanı (m ²)	140 1/2 Kat alanı (m ²)	141 1/2 Kat alanı (m ²)	142 1/2 Kat alanı (m ²)

06 EYLÜL 2022

No: 16931

YAPI RUHSATI Building Licence				Formül / Formülül			
1. Ruhsatlı yapı türü: İKİNCİL DENİZ VE ÇERÇEK İ. MÜHÜRÜ				10. Ruhsatlı yapı türü: 10.01/021			
2. Sahibi/yapı yapan adres: İCANDA Yp. KADIKÖY				11. Ruhsat no: 2021/47			
3. Adres: KURBAĞCIERE				12. Ruhsat tarihi: 13.05.2022			
4. Durum: 41				13. Ruhsat süresi: 45572			
5. Durum: 41				14. Ruhsatın iptali tarihi: 11.05.2022			
6. Durum: 41				15. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
7. Durum: 41				16. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
8. Durum: 41				17. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
9. Durum: 41				18. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
10. Durum: 41				19. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
11. Durum: 41				20. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
12. Durum: 41				21. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
13. Durum: 41				22. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
14. Durum: 41				23. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
15. Durum: 41				24. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
16. Durum: 41				25. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
17. Durum: 41				26. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
18. Durum: 41				27. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
19. Durum: 41				28. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
20. Durum: 41				29. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
21. Durum: 41				30. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
22. Durum: 41				31. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
23. Durum: 41				32. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
24. Durum: 41				33. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
25. Durum: 41				34. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
26. Durum: 41				35. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
27. Durum: 41				36. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
28. Durum: 41				37. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
29. Durum: 41				38. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
30. Durum: 41				39. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
31. Durum: 41				40. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
32. Durum: 41				41. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
33. Durum: 41				42. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
34. Durum: 41				43. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
35. Durum: 41				44. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
36. Durum: 41				45. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
37. Durum: 41				46. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
38. Durum: 41				47. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
39. Durum: 41				48. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
40. Durum: 41				49. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
41. Durum: 41				50. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
42. Durum: 41				51. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
43. Durum: 41				52. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
44. Durum: 41				53. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
45. Durum: 41				54. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
46. Durum: 41				55. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
47. Durum: 41				56. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
48. Durum: 41				57. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
49. Durum: 41				58. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
50. Durum: 41				59. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
51. Durum: 41				60. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
52. Durum: 41				61. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
53. Durum: 41				62. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
54. Durum: 41				63. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
55. Durum: 41				64. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
56. Durum: 41				65. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
57. Durum: 41				66. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
58. Durum: 41				67. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
59. Durum: 41				68. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
60. Durum: 41				69. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
61. Durum: 41				70. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
62. Durum: 41				71. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
63. Durum: 41				72. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
64. Durum: 41				73. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
65. Durum: 41				74. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
66. Durum: 41				75. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
67. Durum: 41				76. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
68. Durum: 41				77. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
69. Durum: 41				78. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
70. Durum: 41				79. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
71. Durum: 41				80. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
72. Durum: 41				81. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
73. Durum: 41				82. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
74. Durum: 41				83. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
75. Durum: 41				84. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
76. Durum: 41				85. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
77. Durum: 41				86. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
78. Durum: 41				87. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
79. Durum: 41				88. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
80. Durum: 41				89. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
81. Durum: 41				90. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
82. Durum: 41				91. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
83. Durum: 41				92. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
84. Durum: 41				93. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
85. Durum: 41				94. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
86. Durum: 41				95. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
87. Durum: 41				96. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
88. Durum: 41				97. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
89. Durum: 41				98. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
90. Durum: 41				99. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			
91. Durum: 41				100. Ruhsatın iptali tarihi: 45572			

No: 16931

Yapı Deneimi					
NO	Adı Soyadı	NO	TC Kimlik No	191 Özet ve Malîyet bilgisi	Mülk No
1	BADİ İBRAHİM AKÇ	281001004			MÜHÜRLE HİTUN SAKI HOŞAR ÇİMESİZİN NO: 26 FAKESİ İSTANBUL
2	OSMAN KANITÇI	282028488			ATATÜRK MAH. VEDAT GÜNTEKİ CAD. 18 EKİT SİBLOK NO: 40 C KAPISIZ KİTAPLIĞI - İSTANBUL
3	İZZET ERDOĞAN YOKSAL	140007450			BEKİRCİYE MAH. ÖZGAYDINLIK ÇAMSAĞITI BLOK NO: 4 C KAPISIZ NO: 10 KAPISIZ İSTANBUL
4	ÖZEL HÜLİYE	1000024-28			ŞİRİZPAŞA MAH. AKAR KULİ HANCI SK. 1000 KADIKÖY MAHALLESİ BLOK NO: 2 C KAPISIZ İSTANBUL

Yapı Deneim Kuruluşu				
104 Kuruluş adı	105 Yürürlükte olan sayfa / TC kimlik no	106 İmtihanda olan sayfa	107 Adres	108 İmtih

Ruhsat ile ilgili Muhtelif Göstergeler				Toprak Bilgileri	
110 Gösterge No	111 Gösterge Adı	112 Gösterge Değeri	113 Birim (T)	114 Ziraat Alanı (m ²)	115 Kuru İmtih (m ²)
1	Yapı alanı (m ²)				
2	Bina kapalı alanı				
3	Ormanlık alanı				
4	Değer 1				
5	Değer 2				
6	Toprak				

3194 Sayılı İmar Kanunundan ilgili maddelere göre işlenmiş tasarımların olup, yapı müesesselerinin, yapıya ilişkin, proje müesesselerinin, İmmarî mesulünün ve yapı deneim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının başlıca görevleri arasında **YAPİ RUMSATI** verildiği tasarımların ve diğer imarî, imar mevzuatı kapsamında belirlenen şartnameler ve diğer işlemler arasında yapılan ruhsat işlemlerinin gerçekleştirilmesini kapsayan bir dizi işlemlerle gerçekleştirilir. Yapı Ruhsatı verilen yapıların inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yönündeki mevzuat hükümlerine göre gerçekleştirilmesi veya **TSE BELGELİ YAPİ MALZEMESİ VE YAPİ ELEMANI KULLANILMASI** ve İmar Kanununda yer alan diğer işlemlerle ilgili mevzuat hükümlerine göre gerçekleştirilmesi, **ZORUNLUDUR**. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verilmesi için ruhsatın bilimsel baskı olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeden yapılar, karında belirlenen Ruhsat alanı içinde Ruhsat yenileri. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümlerine aykırı olarak Ruhsat alınmazdır.

116 Kuruluşun adresi	117 Kuruluşun adı	118 Kuruluşun adresi	119 Kuruluşun adresi	120 Kuruluşun adresi	121 Kuruluşun adresi

Başlama Tarihi İnceleme Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler				
122 Adı Soyadı	123 Adı Soyadı	124 Adı Soyadı	125 Adı Soyadı	126 Adı Soyadı

Vize Kontrolü				
127 Adı Soyadı	128 Adı Soyadı	129 Adı Soyadı	130 Adı Soyadı	131 Adı Soyadı

131. Diğer Hususlar

132. Diğer Hususlar

133. Diğer Hususlar

134. Diğer Hususlar

135. Diğer Hususlar

136. Diğer Hususlar

137. Diğer Hususlar

138. Diğer Hususlar

139. Diğer Hususlar

140. Diğer Hususlar

141. Diğer Hususlar

142. Diğer Hususlar

143. Diğer Hususlar

144. Diğer Hususlar

145. Diğer Hususlar

146. Diğer Hususlar

147. Diğer Hususlar

148. Diğer Hususlar

149. Diğer Hususlar

150. Diğer Hususlar

151. Diğer Hususlar

152. Diğer Hususlar

153. Diğer Hususlar

154. Diğer Hususlar

155. Diğer Hususlar

156. Diğer Hususlar

157. Diğer Hususlar

158. Diğer Hususlar

159. Diğer Hususlar

160. Diğer Hususlar

161. Diğer Hususlar

162. Diğer Hususlar

163. Diğer Hususlar

164. Diğer Hususlar

165. Diğer Hususlar

166. Diğer Hususlar

167. Diğer Hususlar

168. Diğer Hususlar

169. Diğer Hususlar

170. Diğer Hususlar

171. Diğer Hususlar

172. Diğer Hususlar

173. Diğer Hususlar

174. Diğer Hususlar

175. Diğer Hususlar

176. Diğer Hususlar

177. Diğer Hususlar

178. Diğer Hususlar

179. Diğer Hususlar

180. Diğer Hususlar

181. Diğer Hususlar

182. Diğer Hususlar

183. Diğer Hususlar

184. Diğer Hususlar

185. Diğer Hususlar

186. Diğer Hususlar

187. Diğer Hususlar

188. Diğer Hususlar

189. Diğer Hususlar

190. Diğer Hususlar

191. Diğer Hususlar

192. Diğer Hususlar

193. Diğer Hususlar

194. Diğer Hususlar

195. Diğer Hususlar

196. Diğer Hususlar

197. Diğer Hususlar

198. Diğer Hususlar

199. Diğer Hususlar

200. Diğer Hususlar

05 EYLÜL 2021
No: 16931

YAPI RUHSATI Building Licence										Form No: 16931			
1 Ruhsat Verilen Kurum: İTANİKE ÇEVRE VE DENEYİM İNŞAATÇI VE MÜHÜRLEME										11 Ruhsat No: 114744766			
2 Ruhsat verildiği yerin adresi: 1. İTANİKE 2. KADIKÖY 3. KADIKÖY 4. İTANİKE ÇEVRE VE DENEYİM İNŞAATÇI VE MÜHÜRLEME 5. İTANİKE ÇEVRE VE DENEYİM İNŞAATÇI VE MÜHÜRLEME					6 Kurumun yapı tipi: 1. Katlı yapı 2. Katlı yapı 3. Katlı yapı 4. Katlı yapı 5. Katlı yapı 6. Katlı yapı 7. Katlı yapı 8. Katlı yapı 9. Katlı yapı 10. Katlı yapı 11. Katlı yapı 12. Katlı yapı 13. Katlı yapı 14. Katlı yapı 15. Katlı yapı 16. Katlı yapı 17. Katlı yapı 18. Katlı yapı					10 Ruhsatın yapı tarihi: 16/09/2021 11 Ruhsatın bitme tarihi: 2021/08		12 Ruhsatın bitme tarihi: / / 13 Ruhsatın bitme tarihi: / /	
3 Ruhsatın yapı tipi: 1. Katlı yapı 2. Katlı yapı 3. Katlı yapı 4. Katlı yapı 5. Katlı yapı 6. Katlı yapı 7. Katlı yapı 8. Katlı yapı 9. Katlı yapı 10. Katlı yapı 11. Katlı yapı 12. Katlı yapı 13. Katlı yapı 14. Katlı yapı 15. Katlı yapı 16. Katlı yapı 17. Katlı yapı 18. Katlı yapı					14 Ruhsatın yapı tarihi: 16/09/2021 15 Ruhsatın bitme tarihi: 11.05.2028 16 Ruhsatın bitme tarihi: 43079.2 17 Ruhsatın bitme tarihi: / / 18 Ruhsatın bitme tarihi: / / 19 Ruhsatın bitme tarihi: / / 20 Ruhsatın bitme tarihi: / / 21 Ruhsatın bitme tarihi: / / 22 Ruhsatın bitme tarihi: / / 23 Ruhsatın bitme tarihi: / / 24 Ruhsatın bitme tarihi: / / 25 Ruhsatın bitme tarihi: / / 26 Ruhsatın bitme tarihi: / /					19 Ruhsatın bitme tarihi: / / 20 Ruhsatın bitme tarihi: / / 21 Ruhsatın bitme tarihi: / / 22 Ruhsatın bitme tarihi: / / 23 Ruhsatın bitme tarihi: / / 24 Ruhsatın bitme tarihi: / / 25 Ruhsatın bitme tarihi: / / 26 Ruhsatın bitme tarihi: / /		27 Ruhsatın bitme tarihi: / / 28 Ruhsatın bitme tarihi: / / 29 Ruhsatın bitme tarihi: / / 30 Ruhsatın bitme tarihi: / /	
Yapı Sahibinin			Yapı Mütahhidinin				Şantiye Şefinin						
31 Adres: İTANİKE ÇEVRE VE DENEYİM İNŞAATÇI VE MÜHÜRLEME 32 Adres: İTANİKE ÇEVRE VE DENEYİM İNŞAATÇI VE MÜHÜRLEME 33 Adres: İTANİKE ÇEVRE VE DENEYİM İNŞAATÇI VE MÜHÜRLEME 34 Adres: İTANİKE ÇEVRE VE DENEYİM İNŞAATÇI VE MÜHÜRLEME 35 Adres: İTANİKE ÇEVRE VE DENEYİM İNŞAATÇI VE MÜHÜRLEME 36 Adres: İTANİKE ÇEVRE VE DENEYİM İNŞAATÇI VE MÜHÜRLEME 37 Adres: İTANİKE ÇEVRE VE DENEYİM İNŞAATÇI VE MÜHÜRLEME 38 Adres: İTANİKE ÇEVRE VE DENEYİM İNŞAATÇI VE MÜHÜRLEME 39 Adres: İTANİKE ÇEVRE VE DENEYİM İNŞAATÇI VE MÜHÜRLEME 40 Adres: İTANİKE ÇEVRE VE DENEYİM İNŞAATÇI VE MÜHÜRLEME 41 Adres: İTANİKE ÇEVRE VE DENEYİM İNŞAATÇI VE MÜHÜRLEME 42 Adres: İTANİKE ÇEVRE VE DENEYİM İNŞAATÇI VE MÜHÜRLEME			43 Adres: İTANİKE ÇEVRE VE DENEYİM İNŞAATÇI VE MÜHÜRLEME 44 Adres: İTANİKE ÇEVRE VE DENEYİM İNŞAATÇI VE MÜHÜRLEME 45 Adres: İTANİKE ÇEVRE VE DENEYİM İNŞAATÇI VE MÜHÜRLEME 46 Adres: İTANİKE ÇEVRE VE DENEYİM İNŞAATÇI VE MÜHÜRLEME 47 Adres: İTANİKE ÇEVRE VE DENEYİM İNŞAATÇI VE MÜHÜRLEME 48 Adres: İTANİKE ÇEVRE VE DENEYİM İNŞAATÇI VE MÜHÜRLEME 49 Adres: İTANİKE ÇEVRE VE DENEYİM İNŞAATÇI VE MÜHÜRLEME 50 Adres: İTANİKE ÇEVRE VE DENEYİM İNŞAATÇI VE MÜHÜRLEME 51 Adres: İTANİKE ÇEVRE VE DENEYİM İNŞAATÇI VE MÜHÜRLEME 52 Adres: İTANİKE ÇEVRE VE DENEYİM İNŞAATÇI VE MÜHÜRLEME 53 Adres: İTANİKE ÇEVRE VE DENEYİM İNŞAATÇI VE MÜHÜRLEME 54 Adres: İTANİKE ÇEVRE VE DENEYİM İNŞAATÇI VE MÜHÜRLEME 55 Adres: İTANİKE ÇEVRE VE DENEYİM İNŞAATÇI VE MÜHÜRLEME 56 Adres: İTANİKE ÇEVRE VE DENEYİM İNŞAATÇI VE MÜHÜRLEME 57 Adres: İTANİKE ÇEVRE VE DENEYİM İNŞAATÇI VE MÜHÜRLEME 58 Adres: İTANİKE ÇEVRE VE DENEYİM İNŞAATÇI VE MÜHÜRLEME 59 Adres: İTANİKE ÇEVRE VE DENEYİM İNŞAATÇI VE MÜHÜRLEME 60 Adres: İTANİKE ÇEVRE VE DENEYİM İNŞAATÇI VE MÜHÜRLEME				61 Adres: İTANİKE ÇEVRE VE DENEYİM İNŞAATÇI VE MÜHÜRLEME 62 Adres: İTANİKE ÇEVRE VE DENEYİM İNŞAATÇI VE MÜHÜRLEME 63 Adres: İTANİKE ÇEVRE VE DENEYİM İNŞAATÇI VE MÜHÜRLEME 64 Adres: İTANİKE ÇEVRE VE DENEYİM İNŞAATÇI VE MÜHÜRLEME 65 Adres: İTANİKE ÇEVRE VE DENEYİM İNŞAATÇI VE MÜHÜRLEME 66 Adres: İTANİKE ÇEVRE VE DENEYİM İNŞAATÇI VE MÜHÜRLEME 67 Adres: İTANİKE ÇEVRE VE DENEYİM İNŞAATÇI VE MÜHÜRLEME 68 Adres: İTANİKE ÇEVRE VE DENEYİM İNŞAATÇI VE MÜHÜRLEME 69 Adres: İTANİKE ÇEVRE VE DENEYİM İNŞAATÇI VE MÜHÜRLEME 70 Adres: İTANİKE ÇEVRE VE DENEYİM İNŞAATÇI VE MÜHÜRLEME 71 Adres: İTANİKE ÇEVRE VE DENEYİM İNŞAATÇI VE MÜHÜRLEME 72 Adres: İTANİKE ÇEVRE VE DENEYİM İNŞAATÇI VE MÜHÜRLEME 73 Adres: İTANİKE ÇEVRE VE DENEYİM İNŞAATÇI VE MÜHÜRLEME 74 Adres: İTANİKE ÇEVRE VE DENEYİM İNŞAATÇI VE MÜHÜRLEME 75 Adres: İTANİKE ÇEVRE VE DENEYİM İNŞAATÇI VE MÜHÜRLEME 76 Adres: İTANİKE ÇEVRE VE DENEYİM İNŞAATÇI VE MÜHÜRLEME 77 Adres: İTANİKE ÇEVRE VE DENEYİM İNŞAATÇI VE MÜHÜRLEME 78 Adres: İTANİKE ÇEVRE VE DENEYİM İNŞAATÇI VE MÜHÜRLEME 79 Adres: İTANİKE ÇEVRE VE DENEYİM İNŞAATÇI VE MÜHÜRLEME 80 Adres: İTANİKE ÇEVRE VE DENEYİM İNŞAATÇI VE MÜHÜRLEME						
Form Düzenlenen Kurumun İlgili Özellikleri				Yapı İle İlgili Özellikler									
81 Kurumun yapı tipi: 82 Kurumun yapı tipi: 83 Kurumun yapı tipi: 84 Kurumun yapı tipi: 85 Kurumun yapı tipi: 86 Kurumun yapı tipi: 87 Kurumun yapı tipi: 88 Kurumun yapı tipi: 89 Kurumun yapı tipi: 90 Kurumun yapı tipi: 91 Kurumun yapı tipi: 92 Kurumun yapı tipi: 93 Kurumun yapı tipi: 94 Kurumun yapı tipi: 95 Kurumun yapı tipi: 96 Kurumun yapı tipi: 97 Kurumun yapı tipi: 98 Kurumun yapı tipi: 99 Kurumun yapı tipi: 100 Kurumun yapı tipi:				101 Kurumun yapı tipi: 102 Kurumun yapı tipi: 103 Kurumun yapı tipi: 104 Kurumun yapı tipi: 105 Kurumun yapı tipi: 106 Kurumun yapı tipi: 107 Kurumun yapı tipi: 108 Kurumun yapı tipi: 109 Kurumun yapı tipi: 110 Kurumun yapı tipi: 111 Kurumun yapı tipi: 112 Kurumun yapı tipi: 113 Kurumun yapı tipi: 114 Kurumun yapı tipi: 115 Kurumun yapı tipi: 116 Kurumun yapı tipi: 117 Kurumun yapı tipi: 118 Kurumun yapı tipi: 119 Kurumun yapı tipi: 120 Kurumun yapı tipi:									
Yapının Teknik Özellikleri				Yapının Teknik Özellikleri									
121 Kurumun yapı tipi: 122 Kurumun yapı tipi: 123 Kurumun yapı tipi: 124 Kurumun yapı tipi: 125 Kurumun yapı tipi: 126 Kurumun yapı tipi: 127 Kurumun yapı tipi: 128 Kurumun yapı tipi: 129 Kurumun yapı tipi: 130 Kurumun yapı tipi: 131 Kurumun yapı tipi: 132 Kurumun yapı tipi: 133 Kurumun yapı tipi: 134 Kurumun yapı tipi: 135 Kurumun yapı tipi: 136 Kurumun yapı tipi: 137 Kurumun yapı tipi: 138 Kurumun yapı tipi: 139 Kurumun yapı tipi: 140 Kurumun yapı tipi:				141 Kurumun yapı tipi: 142 Kurumun yapı tipi: 143 Kurumun yapı tipi: 144 Kurumun yapı tipi: 145 Kurumun yapı tipi: 146 Kurumun yapı tipi: 147 Kurumun yapı tipi: 148 Kurumun yapı tipi: 149 Kurumun yapı tipi: 150 Kurumun yapı tipi: 151 Kurumun yapı tipi: 152 Kurumun yapı tipi: 153 Kurumun yapı tipi: 154 Kurumun yapı tipi: 155 Kurumun yapı tipi: 156 Kurumun yapı tipi: 157 Kurumun yapı tipi: 158 Kurumun yapı tipi: 159 Kurumun yapı tipi: 160 Kurumun yapı tipi:									
Yapı Projesi				Yapı Projesi									
161 Kurumun yapı tipi: 162 Kurumun yapı tipi: 163 Kurumun yapı tipi: 164 Kurumun yapı tipi: 165 Kurumun yapı tipi: 166 Kurumun yapı tipi: 167 Kurumun yapı tipi: 168 Kurumun yapı tipi: 169 Kurumun yapı tipi: 170 Kurumun yapı tipi: 171 Kurumun yapı tipi: 172 Kurumun yapı tipi: 173 Kurumun yapı tipi: 174 Kurumun yapı tipi: 175 Kurumun yapı tipi: 176 Kurumun yapı tipi: 177 Kurumun yapı tipi: 178 Kurumun yapı tipi: 179 Kurumun yapı tipi: 180 Kurumun yapı tipi:				181 Kurumun yapı tipi: 182 Kurumun yapı tipi: 183 Kurumun yapı tipi: 184 Kurumun yapı tipi: 185 Kurumun yapı tipi: 186 Kurumun yapı tipi: 187 Kurumun yapı tipi: 188 Kurumun yapı tipi: 189 Kurumun yapı tipi: 190 Kurumun yapı tipi: 191 Kurumun yapı tipi: 192 Kurumun yapı tipi: 193 Kurumun yapı tipi: 194 Kurumun yapı tipi: 195 Kurumun yapı tipi: 196 Kurumun yapı tipi: 197 Kurumun yapı tipi: 198 Kurumun yapı tipi: 199 Kurumun yapı tipi: 200 Kurumun yapı tipi:									

İTANİKE ÇEVRE VE DENEYİM İNŞAATÇI VE MÜHÜRLEME
Etiler Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA
Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr

No 16931

Yapı Denetimi					
100 Adres	101 Yıkılacak yapı no	102 Yıkılacak yapı TC kimlik no	103 Yıkılacak yapı no	104 Adres	105 İnce
100 Adres	101 Yıkılacak yapı no	102 Yıkılacak yapı TC kimlik no	103 Yıkılacak yapı no	104 Adres	105 İnce
100 Adres	101 Yıkılacak yapı no	102 Yıkılacak yapı TC kimlik no	103 Yıkılacak yapı no	104 Adres	105 İnce
100 Adres	101 Yıkılacak yapı no	102 Yıkılacak yapı TC kimlik no	103 Yıkılacak yapı no	104 Adres	105 İnce
100 Adres	101 Yıkılacak yapı no	102 Yıkılacak yapı TC kimlik no	103 Yıkılacak yapı no	104 Adres	105 İnce
100 Adres	101 Yıkılacak yapı no	102 Yıkılacak yapı TC kimlik no	103 Yıkılacak yapı no	104 Adres	105 İnce

Yapı Denetim Kuruluşu				
106 Kuruluş adı	107 Yıkılacak yapı no	108 Yıkılacak yapı TC kimlik no	109 Yıkılacak yapı no	110 Adres
106 Kuruluş adı	107 Yıkılacak yapı no	108 Yıkılacak yapı TC kimlik no	109 Yıkılacak yapı no	110 Adres

Ruhsat ile ilgili Muhtelif Geçirler				Toprak Bilgileri	
111 Geçir No	112 Geçir Tarihi	113 Geçir No	114 Geçir No	115 Geçir No	116 Geçir No
111 Geçir No	112 Geçir Tarihi	113 Geçir No	114 Geçir No	115 Geçir No	116 Geçir No
111 Geçir No	112 Geçir Tarihi	113 Geçir No	114 Geçir No	115 Geçir No	116 Geçir No
111 Geçir No	112 Geçir Tarihi	113 Geçir No	114 Geçir No	115 Geçir No	116 Geçir No
111 Geçir No	112 Geçir Tarihi	113 Geçir No	114 Geçir No	115 Geçir No	116 Geçir No
111 Geçir No	112 Geçir Tarihi	113 Geçir No	114 Geçir No	115 Geçir No	116 Geçir No

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemler tamamlanmış olup, yapı müteahhidinin, şantiye gefirini, proje müabefkesinin, fenni mesulünün ve/yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının taahhütnameleri alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Taahhütnamelerinde yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirtilen sorumluluklar ve işlemler arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhüt niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yerlerin kapsamında Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belirlenmiş veya TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanununda yer alan süreler içinde inşaatla bağlantılı, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarihten itibaren bir yıl süreyle, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kamuda bulunan Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenileri. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümlerine tabi olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.

117 Denetim Kuruluşu	118 Kontrol Edilen	119 Kontrol Edilen	120 Denetim Kuruluşu	121 Denetim Kuruluşu
117 Denetim Kuruluşu	118 Kontrol Edilen	119 Kontrol Edilen	120 Denetim Kuruluşu	121 Denetim Kuruluşu

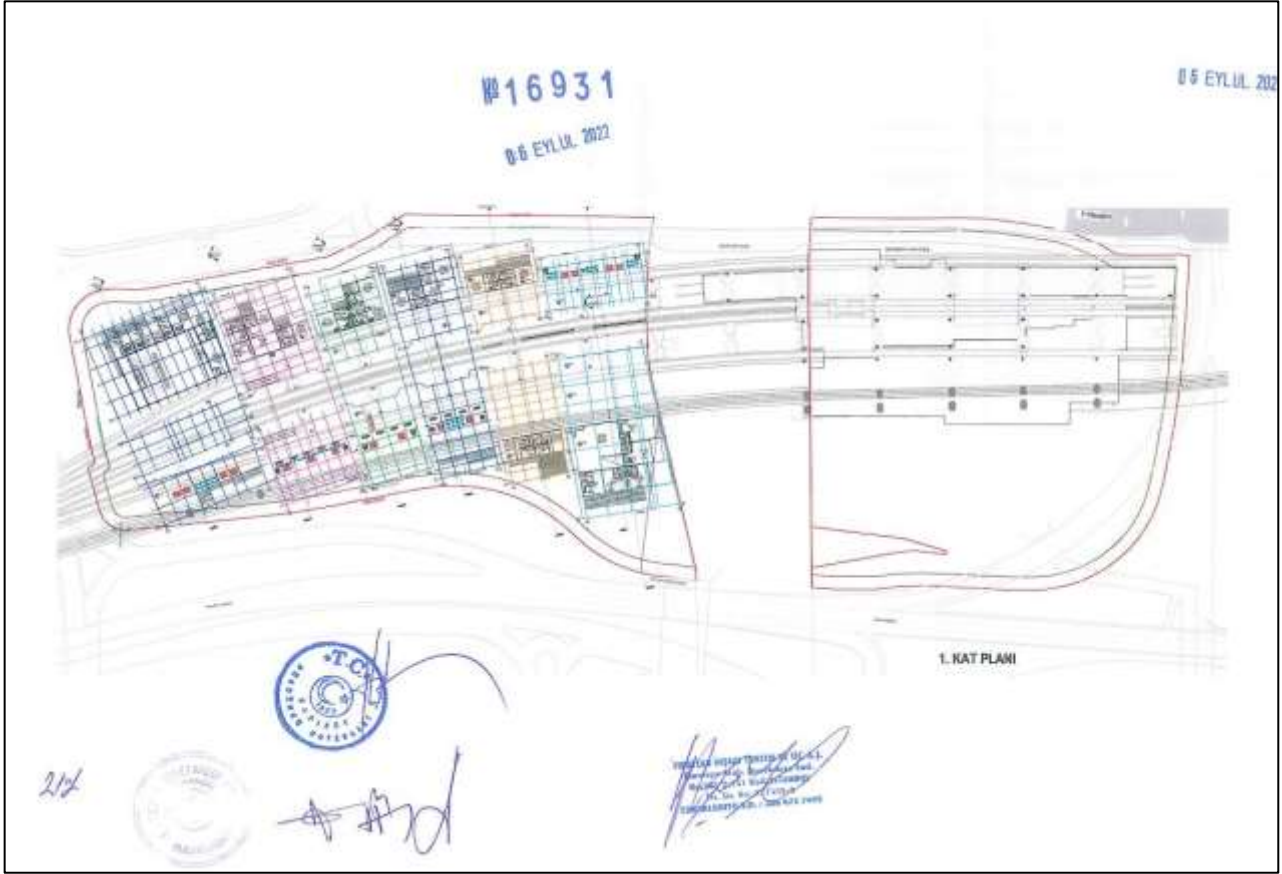
Bağlama Tarihinde İşe Giriş Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler			
122 Adı	123 Adı	124 Adı	125 Adı
122 Adı	123 Adı	124 Adı	125 Adı

Vize Kontrolü				
126 Vize Adı	127 Kontrol Tarihi	128 Vize Adı	129 Vize Adı	130 Vize Adı
126 Vize Adı	127 Kontrol Tarihi	128 Vize Adı	129 Vize Adı	130 Vize Adı
126 Vize Adı	127 Kontrol Tarihi	128 Vize Adı	129 Vize Adı	130 Vize Adı
126 Vize Adı	127 Kontrol Tarihi	128 Vize Adı	129 Vize Adı	130 Vize Adı
126 Vize Adı	127 Kontrol Tarihi	128 Vize Adı	129 Vize Adı	130 Vize Adı
126 Vize Adı	127 Kontrol Tarihi	128 Vize Adı	129 Vize Adı	130 Vize Adı
126 Vize Adı	127 Kontrol Tarihi	128 Vize Adı	129 Vize Adı	130 Vize Adı
126 Vize Adı	127 Kontrol Tarihi	128 Vize Adı	129 Vize Adı	130 Vize Adı
126 Vize Adı	127 Kontrol Tarihi	128 Vize Adı	129 Vize Adı	130 Vize Adı
126 Vize Adı	127 Kontrol Tarihi	128 Vize Adı	129 Vize Adı	130 Vize Adı

131. Diğer Hususlar
 ÇUKURKURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. (MÜHÜR) İZMİR KAMUSU VE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNA GÖRE MÜHÜRLEME İŞLEMLERİNİ YÜRÜTME VE YERİNDE DÜZENLEME İŞLERİNİ YÜRÜTME İZİNİ ALAN KURUMSAL BÖLGE KURULUŞU 09/10/2021 TARİHİ İTİBAREN BAŞLI KURUMSAL BÖLGE VE YERİNDE İZMİR KAMUSU İZİNİ ALAN KURUMSAL BÖLGE KURULUŞU



FIRATCAN İNŞAAT TURİZM VE TİC. A.Ş.
 Esentepe Mah. Boyutkaya Sokak
 No:201 Daire:1 Sıhhi:155/00000000
 Tic. Sic. No: 0174054
 ZİNCİRLİHUYU V.B. 1 386 072 7492





YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
İNŞAAT FAKÜLTESİ - İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ BÖLÜMÜ

№ 16931

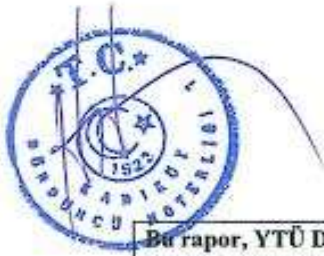
06 EYLÜL 2022

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



HIRATCAN İNŞAAT TURİZM VE TİC. A.Ş.
Esenyurt Mah. Büyükdere Cad.
No:201 D:451 3511/15/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 817/85-D
ZİNCİRLİKÜTÜ V.D. : 388 072 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

25/2

(Handwritten signature)



№ 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

Istanbul 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.

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.



FIRATCAN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.
 Beştepe Mah. Büyükdere Cad.
 No:201 D:191 Sisli/İSTANBUL
 Tic. Sic. No:217719-A
 CİRTİNOVA V.D. : 386 077 7492



2/15






No 16931

06 EYLÜL 2022



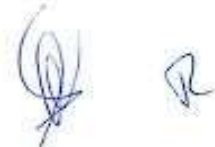
YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
İNŞAAT FAKÜLTESİ - İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ BÖLÜMÜ

- 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 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.



EHRAÇAN İNŞAAT TURİZM VE TİC. A.Ş.
Esemeyi Mah. Büyükdere Cad.
No:201 D:151 Sisli İstanbul
Tic. Sic. No: 04/1185
ZİNCİRLİKUYU M.D. / 399 072 7492





No 16931



YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
İNŞAAT FAKÜLTESİ - İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ BÖLÜMÜ

06 EYLÜL 2022

- o 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)
- o Arazi içerisinde viyadük ve peron inşaatlarının yapılabilmesi için saha içerisinde yer alan mevcut altyapıların deplasesi maliyetleri eklenmiştir.
- o YHT Hizmet Binasının maliyetlerine İnce İşler & Tefriş İşleri & Elektrik & Mekanik İşler& Asansör & Yürtüyen 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 etüt çalışmaları 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 çıkarmıştır.
- Zemin iyileştirme tedbirleri yapılan sondaj çalışmalarına göre hazırlanan geoteknik rapora uygun olarak artırılmıştır (Q120/Q150 çapında kazıklar ve ilave tedbirler).

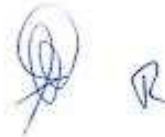


FIRATCAN İNŞAAT TUCİZM VE ARAZİDE diğ er yapılarının oturduğu bölümlerde zemin sınıfına göre jet grout, geogrid ile Esent, de İnh, Büyükde, İnh, Mekanik dolgu yapılması ve DSM zemin iyileştirme yöntemlerinin uygulanmasına karar verilerek zemin iyileştirme projeleri yapılmıştır.

Zemin iyileştirme için gerekli olan ek faaliyetlerin maliyetleri hesaplanmıştır.



4/18

No 16931

06 EYLÜL 2022

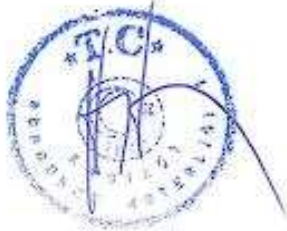


YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
İNŞAAT FAKÜLTESİ - İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ BÖLÜMÜ

- Arazi içerisinde viyadük ve peron inşaatlarının yapılabilmesi için saha içerisinde yer alan mevcut altyapıların deplasesi 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



FİNANÇMAN İNŞAAT TURİZM VE TİC. A.Ş.
 Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
 No:201 D:154 SİSİ/İSTANBUL
 Tic. Sic. No: 0171050
 TİCİLİKLİK NO / V.D. : 386 072 7492

5/13

No 16931



06 EYLÜL 2022

YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
İNŞAAT FAKÜLTESİ - İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ BÖLÜMÜ

Tablo 2. Sınıf Dağılımına göre Karşılaştırma

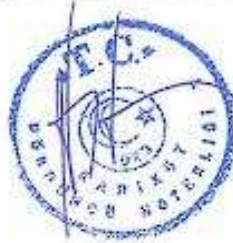
Sınıf Dağılımı	Eski Proje (m ²)	Yeni Proje (m ²)
Toplam Bina İnşaat Alanı	74.419	19.139,50
YHT İlave Peron İnşaat Alanı	3.381	1.470
Toplam İnşaat Alanı	77.800	20.609
Kiralanabilir Ticari Alan	20.130	12.901
Tiyatro ve Çok Amaçlı Salon	4.391	751
Depo ve Teknik Hacim	917	499
Otopark	29.479	2.689
Çevre Düzenlemesi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

FRATKAN İNŞAAT TURİZM VE TİC. A.Ş.
Esentepe Mah. Bayraklı Cad.
Nispetiye D:5/5 SİĞİRİSTANBUL
Tic. Sic. No: 017185-0
MİNCİRLİKUYU V.D. 0306 972 7492



6/13

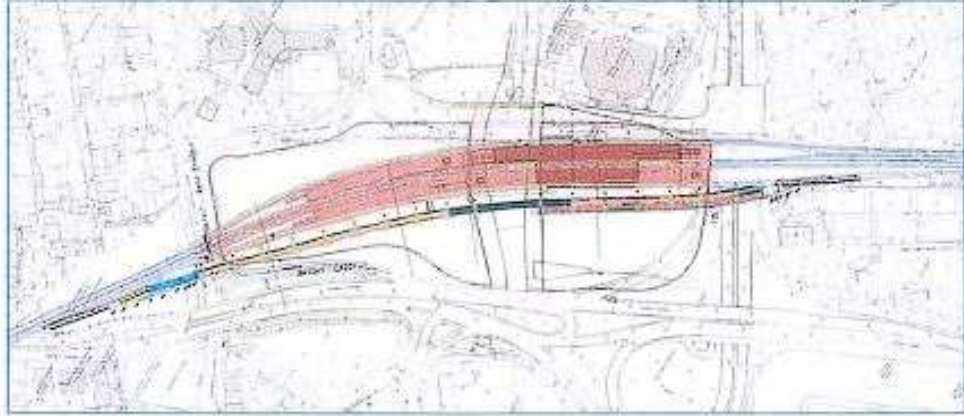



No 16931



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

7/13

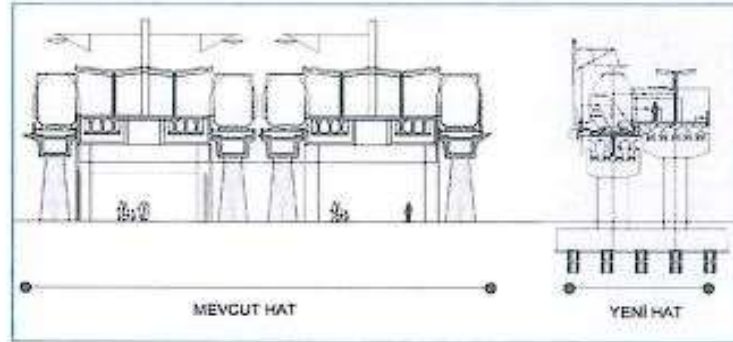
FIRATÇAN İNŞAAT TURİZM VE TİC. A.Ş.
 Esentepe, Minli, Büyükdere Cad.
 No:201 D:151-Sis:6/İSTANBUL
 Tic. Sic. No: 877185-0
 MİNCİRLERİYYİ V.B.: 306.079.7409



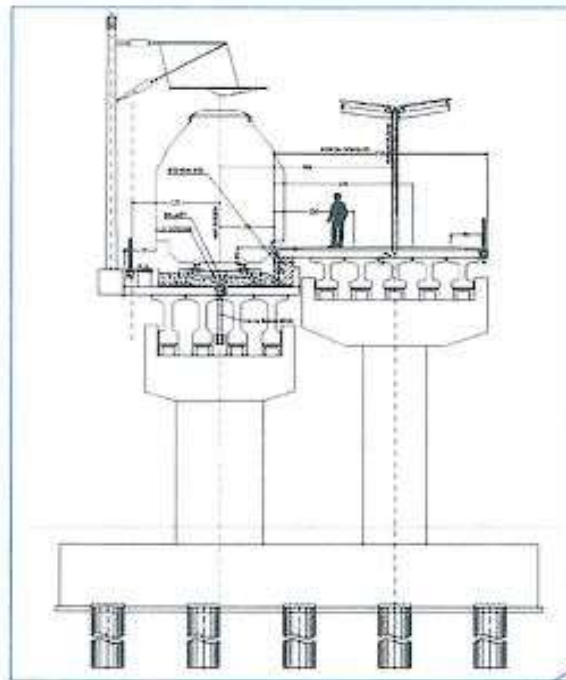
№ 16931

06 EYLÜL 2022

YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
İNŞAAT FAKÜLTESİ - İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ BÖLÜMÜ



Şekil 3.



Şekil 4.



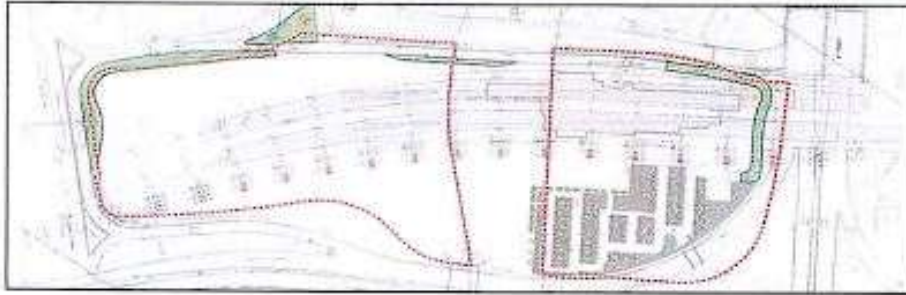
FIRATCAN İNŞAAT TURİZM VE TİC. A.Ş.
Esenyurt Mah. Büyükdere Cad.
No: 201 D:451 SAK/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 412145-0
TİCİRCİLİK YU. V. D. 386 072 7492



No 1693


 YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
 İNŞAAT FAKÜLTESİ - İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ BÖLÜMÜ

0-6 EYLÜL 2021



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			10.000.000 TL
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 sahneler)			7.000.000 TL
Genel Toplam (B+C+D+E+F)				226.452.533 TL



 FIRATÇIN İNŞAAT TUNİZ VE TİC. A.Ş.
 Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
 No: 201 D-1ST SİTE İSTANBUL
 Tic. Sic. No: 17145-0
 ZİNCİRLİKUYU V.B. - 386 072 7492



 9/13



No 16931

 YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
 İNŞAAT FAKÜLTESİ - İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ BÖLÜMÜ

06 EYLÜL 2022

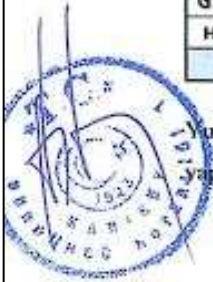
Tablo 4. Haziran 2021 Proje Yatırım Bedeli

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 (Viadük 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 (Viadük 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

FİRACIYI İNŞAAT TURİZM VE TİC. A.Ş.
 Evsancık Mah. - Kuruköy - Çankaya / Ankara
 Mers: 081 287 44 00 Şiş. Kurumlar
 Tel: 312 287 44 20
 PİRCİRİKUYAKA, D. 1 006 072 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 viadük 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

2/2



10/13







No 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)

Yıl	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Finansman Maliyeti	0	282.273.210	395.412.326	546.550.442	736.688.558	987.826.674	1.300.964.790	1.684.102.906	2.145.241.022	2.706.379.138	3.387.517.254
Finansman Maliyeti	0	282.273.210	395.412.326	546.550.442	736.688.558	987.826.674	1.300.964.790	1.684.102.906	2.145.241.022	2.706.379.138	3.387.517.254
Finansman Maliyeti	0	282.273.210	395.412.326	546.550.442	736.688.558	987.826.674	1.300.964.790	1.684.102.906	2.145.241.022	2.706.379.138	3.387.517.254
Finansman Maliyeti	0	282.273.210	395.412.326	546.550.442	736.688.558	987.826.674	1.300.964.790	1.684.102.906	2.145.241.022	2.706.379.138	3.387.517.254
Finansman Maliyeti	0	282.273.210	395.412.326	546.550.442	736.688.558	987.826.674	1.300.964.790	1.684.102.906	2.145.241.022	2.706.379.138	3.387.517.254
Finansman Maliyeti	0	282.273.210	395.412.326	546.550.442	736.688.558	987.826.674	1.300.964.790	1.684.102.906	2.145.241.022	2.706.379.138	3.387.517.254
Finansman Maliyeti	0	282.273.210	395.412.326	546.550.442	736.688.558	987.826.674	1.300.964.790	1.684.102.906	2.145.241.022	2.706.379.138	3.387.517.254
Finansman Maliyeti	0	282.273.210	395.412.326	546.550.442	736.688.558	987.826.674	1.300.964.790	1.684.102.906	2.145.241.022	2.706.379.138	3.387.517.254
Finansman Maliyeti	0	282.273.210	395.412.326	546.550.442	736.688.558	987.826.674	1.300.964.790	1.684.102.906	2.145.241.022	2.706.379.138	3.387.517.254
Finansman Maliyeti	0	282.273.210	395.412.326	546.550.442	736.688.558	987.826.674	1.300.964.790	1.684.102.906	2.145.241.022	2.706.379.138	3.387.517.254
Finansman Maliyeti	0	282.273.210	395.412.326	546.550.442	736.688.558	987.826.674	1.300.964.790	1.684.102.906	2.145.241.022	2.706.379.138	3.387.517.254
Finansman Maliyeti	0	282.273.210	395.412.326	546.550.442	736.688.558	987.826.674	1.300.964.790	1.684.102.906	2.145.241.022	2.706.379.138	3.387.517.254
Finansman Maliyeti	0	282.273.210	395.412.326	546.550.442	736.688.558	987.826.674	1.300.964.790	1.684.102.906	2.145.241.022	2.706.379.138	3.387.517.254
Finansman Maliyeti	0	282.273.210	395.412.326	546.550.442	736.688.558	987.826.674	1.300.964.790	1.684.102.906	2.145.241.022	2.706.379.138	3.387.517.254
Finansman Maliyeti	0	282.273.210	395.412.326	546.550.442	736.688.558	987.826.674	1.300.964.790	1.684.102.906	2.145.241.022	2.706.379.138	3.387.517.254
Finansman Maliyeti	0	282.273.210	395.412.326	546.550.442	736.688.558	987.826.674	1.300.964.790	1.684.102.906	2.145.241.022	2.706.379.138	3.387.517.254
Finansman Maliyeti	0	282.273.210	395.412.326	546.550.442	736.688.558	987.826.674	1.300.964.790	1.684.102.906	2.145.241.022	2.706.379.138	3.387.517.254
Finansman Maliyeti	0	282.273.210	395.412.326	546.550.442	736.688.558	987.826.674	1.300.964.790	1.684.102.906	2.145.241.022	2.706.379.138	3.387.517.254
Finansman Maliyeti	0	282.273.210	395.412.326	546.550.442	736.688.558	987.826.674	1.300.964.790	1.684.102.906	2.145.241.022	2.706.379.138	3.387.517.254
Finansman Maliyeti	0	282.273.210	395.412.326	546.550.442	736.688.558	987.826.674	1.300.964.790	1.684.102.906	2.145.241.022	2.706.379.138	3.387.517.254
Finansman Maliyeti	0	282.273.210	395.412.326	546.550.442	736.688.558	987.826.674	1.300.964.790	1.684.102.906	2.145.241.022	2.706.379.138	3.387.517.254
Finansman Maliyeti	0	282.273.210	395.412.326	546.550.442	736.688.558	987.826.674	1.300.964.790	1.684.102.906	2.145.241.022	2.706.379.138	3.387.517.254
Finansman Maliyeti	0	282.273.210	395.412.326	546.550.442	736.688.558	987.826.674	1.300.964.790	1.684.102.906	2.145.241.022	2.706.379.138	3.387.517.254
Finansman Maliyeti	0	282.273.210	395.412.326	546.550.442	736.688.558	987.826.674	1.300.964.790	1.684.102.906	2.145.241.022	2.706.379.138	3.387.517.254
Finansman Maliyeti	0	282.273.210	395.412.326	546.550.442	736.688.558	987.826.674	1.300.964.790	1.684.102.906	2.145.241.022	2.706.379.138	3.387.517.254
Finansman Maliyeti	0	282.273.210	395.412.326	546.550.442	736.688.558	987.826.674	1.300.964.790	1.684.102.906	2.145.241.022	2.706.379.138	3.387.517.254
Finansman Maliyeti	0	282.273.210	395.412.326	546.550.442	736.688.558	987.826.674	1.300.964.790	1.684.102.906	2.145.241.022	2.706.379.138	3.387.517.254
Finansman Maliyeti	0	282.273.210	395.412.326	546.550.442	736.688.558	987.826.674	1.300.964.790	1.684.102.906	2.145.241.022	2.706.379.138	3.387.517.254
Finansman Maliyeti	0	282.273.210	395.412.326	546.550.442	736.688.558	987.826.674	1.300.964.790	1.684.102.906	2.145.241.022	2.706.379.138	3.387.517.254
Finansman Maliyeti	0	282.273.210	395.412.326	546.550.442	736.688.558	987.826.674	1.300.964.790	1.684.102.906	2.145.241.022	2.706.379.138	3.387.517.254
Finansman Maliyeti	0	282.273.210	395.412.326	546.550.442	736.688.558	987.826.674	1.300.964.790	1.684.102.906	2.145.241.022	2.706.379.138	3.387.517.254
Finansman Maliyeti	0	282.273.210	395.412.326	546.550.442	736.688.558	987.826.674	1.300.964.790	1.684.102.906	2.145.241.022	2.706.379.138	3.387.517.254
Finansman Maliyeti	0	282.273.210	395.412.326	546.550.442	736.688.558	987.826.674	1.300.964.790	1.684.102.906	2.145.241.022	2.706.379.138	3.387.517.254
Finansman Maliyeti	0	282.273.210	395.412.326	546.550.442	736.688.558	987.826.674	1.300.964.790	1.684.102.906	2.145.241.022	2.706.379.138	3.387.517.254
Finansman Maliyeti	0	282.273.210	395.412.326	546.550.442	736.688.558	987.826.674	1.300.964.790	1.684.102.906	2.145.241.022	2.706.379.138	3.387.517.254
Finansman Maliyeti	0	282.273.210	395.412.326	546.550.442	736.688.558	987.826.674	1.300.964.790	1.684.102.906	2.145.241.022	2.706.379.138	3.387.517.254
Finansman Maliyeti	0	282.273.210	395.412.326	546.550.442	736.688.558	987.826.674	1.300.964.790	1.684.102.906	2.145.241.022	2.706.379.138	3.387.517.254
Finansman Maliyeti	0	282.273.210	395.412.326	546.550.442	736.688.558	987.826.674	1.300.964.790	1.684.102.906	2.145.241.022	2.706.379.138	3.387.517.254
Finansman Maliyeti	0	282.273.210	395.412.326	546.550.442	736.688.558	987.826.674	1.300.964.790	1.684.102.906	2.145.241.022	2.706.379.138	3.387.517.254
Finansman Maliyeti	0	282.273.210	395.412.326	546.550.442	736.688.558	987.826.674	1.300.964.790	1.684.102.906	2.145.241.022	2.706.379.138	3.387.517.254
Finansman Maliyeti	0	282.273.210	395.412.326	546.550.442	736.688.558	987.826.674	1.300.964.790	1.684.102.906	2.145.241.022	2.706.379.138	3.387.517.254
Finansman Maliyeti	0	282.273.210	395.412.326	546.550.442	736.688.558	987.826.674	1.300.964.790	1.684.102.906	2.145.241.022	2.706.379.138	3.387.517.254
Finansman Maliyeti	0	282.273.210	395.412.326	546.550.442	736.688.558	987.826.674	1.300.964.790	1.684.102.906	2.145.241.022	2.706.379.138	3.387.517.254
Finansman Maliyeti	0	282.273.210	395.412.326	546.550.442	736.688.558	987.826.674	1.300.964.790	1.684.102.906	2.145.241.022	2.706.379.138	3.387.517.254
Finansman Maliyeti	0	282.273.210	395.412.326	546.550.442	736.688.558	987.826.674	1.300.964.790	1.684.102.906	2.145.241.022	2.706.379.138	3.387.517.254
Finansman Maliyeti	0	282.273.210	395.412.326	546.550.442	736.688.558	987.826.674	1.300.964.790	1.684.102.906	2.145.241.022	2.706.379.138	3.387.517.254
Finansman Maliyeti	0	282.273.210	395.412.326	546.550.442	736.688.558	987.826.674	1.300.964.790	1.684.102.906	2.145.241.022	2.706.379.138	3.387.517.254
Finansman Maliyeti	0	282.273.210	395.412.326	546.550.442	736.688.558	987.826.674	1.300.964.790	1.684.102.906	2.145.241.022	2.706.379.138	3.387.517.254
Finansman Maliyeti	0	282.273.210	395.412.326	546.550.442	736.688.558	987.826.674	1.300.964.790	1.684.102.906	2.145.241.022	2.706.379.138	3.387.517.254
Finansman Maliyeti	0	282.273.210	395.412.326	546.550.442	736.688.558	987.826.674	1.300.964.790	1.684.102.906	2.145.241.022	2.706.379.138	3.387.517.254
Finansman Maliyeti	0	282.273.210	395.412.326	546.550.442	736.688.558	987.826.674	1.300.964.790	1.684.102.906	2.145.241.022	2.706.379.138	3.387.517.254
Finansman Maliyeti	0	282.273.210	395.412.326	546.550.442	736.688.558	987.826.674	1.300.964.790	1.684.102.906	2.145.241.022	2.706.379.138	3.387.517.254
Finansman Maliyeti	0	282.273.210	395.412.326	546.550.442	736.688.558	987.826.674	1.300.964.790	1.684.102.906	2.145.241.022	2.706.379.138	3.387.517.254
Finansman Maliyeti	0	282.273.210	395.412.326	546.550.442	736.688.558	987.826.674	1.300.964.790	1.684.102.906	2.145.241.022	2.706.379.138	3.387.517.254
Finansman Maliyeti	0	282.273.210	395.412.326	546.550.442	736.688.558	987.826.674	1.300.964.790	1.684.102.906	2.145.241.022	2.706.379.138	3.387.517.254
Finansman Maliyeti	0	282.273.2									



No 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
Kiralanabilir Ticari Alanlar (Zemin)	11.800	100,0	1.180.030
Kiralanabilir 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



FIRATÇI İNŞAAT YATIRIM VE TİC. A.Ş.
 Çarşıbaşı Bulvarı, Akmerkez Kat: 10/10
 06100 Sincan/ANKARA
 T.C. Sicil No: 274785-0
 MÜDÜR M.Ö. : 386 077 7992

12/13



YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
İNŞAAT FAKÜLTESİ - İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ BÖLÜMÜ

№ 16931

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 başlamamıştır. 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.

A. Pelin
 Doç.Dr. Aslı Pelin GÜRGÜN

M. Sükrü Özçoban
 Doç.Dr. Mehmet Sükrü ÖZÇOBAN



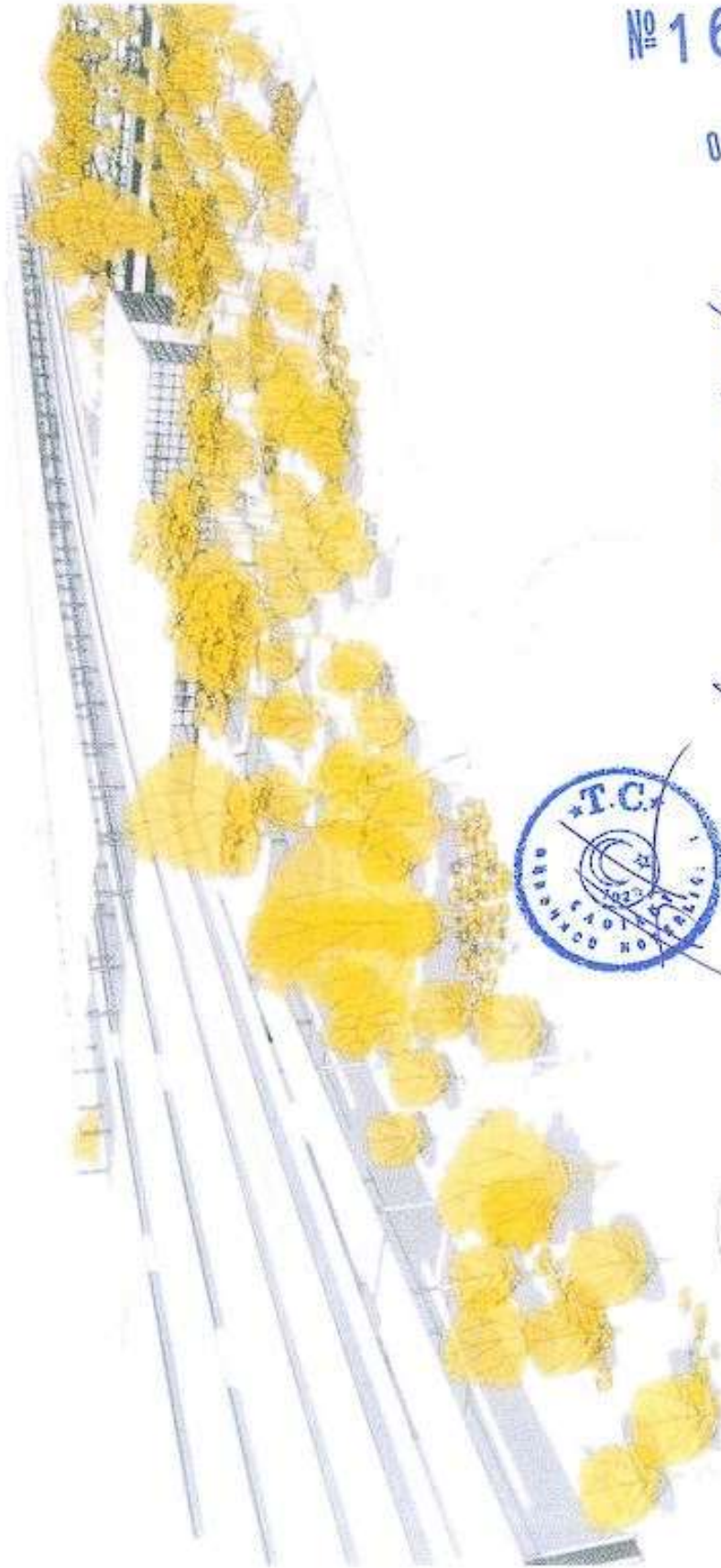
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
 FIRATCAN İNŞAAT TURİZM VE TİC. A.Ş.
 Eskişehir Mah. Büyükdere Çkd.
 No:201 D:152 Sisli:15/ANADOLU
 T.C. Sic. No:417195-0
 ZURUÇREKÜYÜ V.D. : 306 022 4492



№ 16931

06 EYLUL 2022



FIRATCAK İPŞAAT YATIRIM VE TİC. A.Ş.
Esenyolcu Mah. Boyalıtepe Sok.
No:29 Kat:151 Beşiktaş/İSTANBUL
Tic Sic No: 291807 / Mers: 08170011
ZARFIYERLİK NO: 1306 0127492



Handwritten signature in blue ink.



Handwritten signature in blue ink.





№ 16931

06 EYLÜL 2027

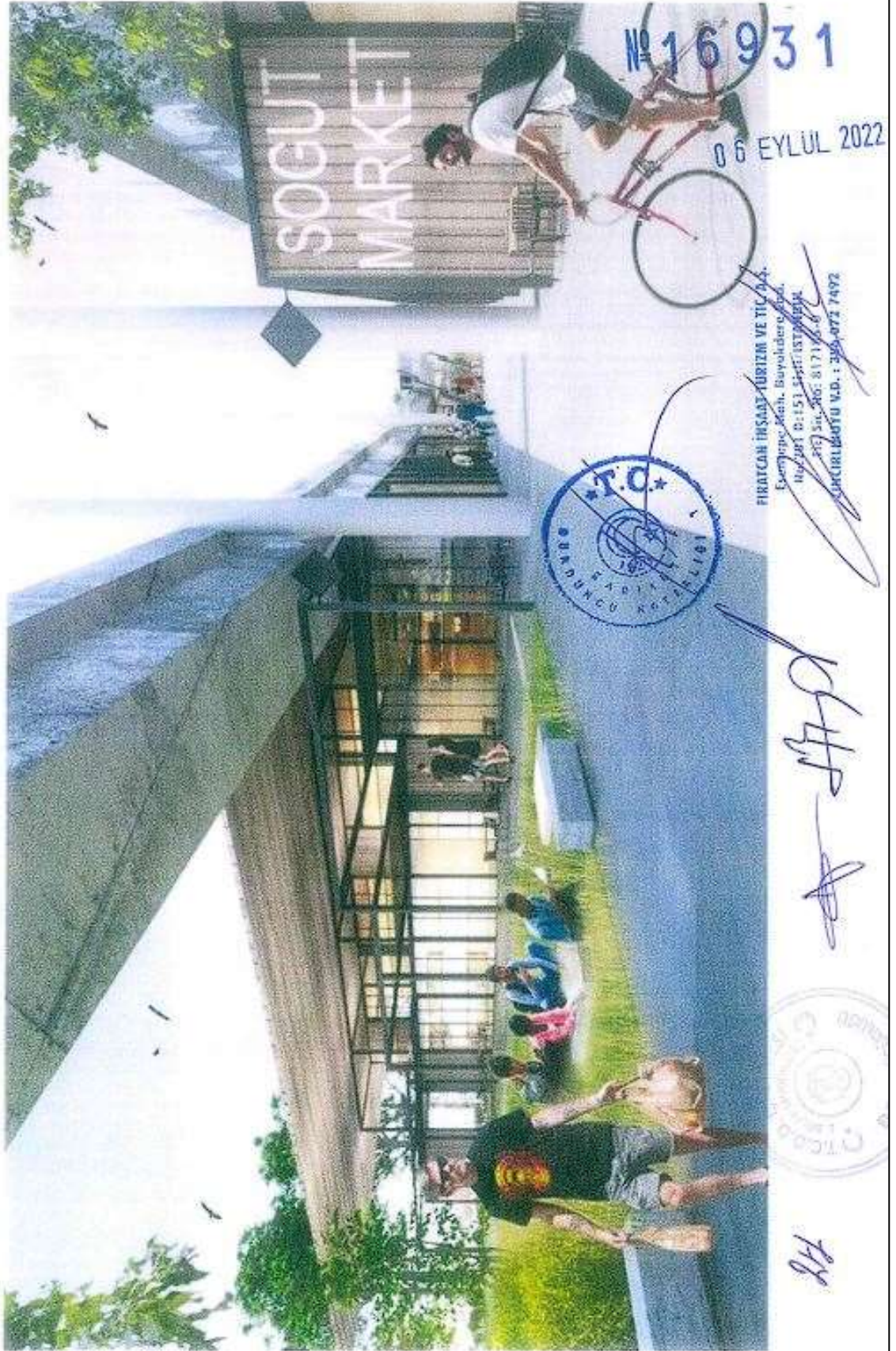


İZMİR İLİ İZMİR İLİ MÜHÜRÜ
No:207/0-251 3541 İZMİR
Tic. Sic. No:1717145
ZİNCİBAZARI YOLU, 1 3546 002 2007

Handwritten signature



Handwritten initials





Bu Değer Kadıköy Belediyesi Resmi Web Sitesinden 22.06.2024 Tarihinde Hazırlanmıştır.



Mer'i İmar Planı	<ul style="list-style-type: none"> - (12.12.2010) : (1/1000 Ölçekli) : D100 KARAYOLU ZİNCİRLİKÜYÜ LEVENT KAŞAĞI - SÖĞÜTLÜÇEŞME (KADIKÖY) ARASI METROBÜS HATTI PROJESİ - (17.12.2012) : (1/1000 Ölçekli) : FENERBAHÇE STADI ÖNÜ TAŞKÖPRÜ CADDESİ 0-1 YOLU KESİŞİMİ REVİZE YOL KAŞAK 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 MEVKİİ KURBAĞALIDERE ANA KOLUNA AİT DERE ISLAH 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, 3463 ADA, 1 PARSEL VE KISMEN 595 ADA 1 PARSEL, ZÜHTÜPAŞA MAHALLESİ 3464 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 - (10.3.2023) : (1/1000 Ölçekli) : 1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANINA İLİŞKİN BAŞKANLIK ONAYI
Plan Fonksiyon	Kısmen Ara İstasyon (Gar Alın) Kısmen Raylı Toplu Taşıma Hattı (Marmaray Hattı)

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

KADASTRO PARSELI

Tasdik Tarihi	-	Tapu Mahallesi	HASANPAŞA
Ölçeği	-	Pafta	127
İlçe	KADIKÖY	Ada/Parsel	3478 / 1 Harita
İdari Mahalle	-	Parsel Alanı (1)	33696,73 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.	-
Arka Bahçe	-	K.A.K.S.	-
Bina Derinliği	-	Kot Alınacak Nokta	-
Bina Genişliği	-		

Not - Parselde veya parsel komşuluğunda tescilli/tespitli eski eser bulunması halinde Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan görüş alınacaktır.



Meri İmar Planı	<ul style="list-style-type: none"> - (12.12.2010) : (1/1000 Ölçekli) : D100 KARAYOLU ZİNCİRLİKUYU LEVENT KAŞAĞI - SÖĞÜTLÜÇEŞME (KADIKÖY) ARASI METROBÜS HATTI PROJESİ - (28.9.2015) : (1/1000 Ölçekli) : KURBAĞALIDERE ANA KOLUNA AİT DERE İSLAH PROJESİNE YÖNELİK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ - (13.12.2013) : (1/1000 Ölçekli) : FENERBAHÇE STADI ÖNÜ TAŞKÖPRÜ CADDESİ 0-1 YOLU KESİŞİMİ REVİZE YOL KAŞAK UYGULAMA PROJESİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE İTİRAZLAR KAPSAMINDA HAZIRLANAN İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ - (17.12.2012) : (1/1000 Ölçekli) : MAHKEME KARARI İLE İPTAL EDİLDİ - FENERBAHÇE STAD ÖNÜ TAŞKÖPRÜ CADDESİ 0-1 YOLU KESİŞİMİ REVİZE YOL KAŞAK UYGULAMA PROJESİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ - (3.12.2021) : (1/1000 Ölçekli) : HASANPAŞA MAHALLESİ, 3463 ADA, 1 PARSEL VE KISMEN 595 ADA 1 PARSEL, ZÜHTÜPAŞA MAHALLESİ 3464 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 YENÇOK 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) OTOYOLU 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 (D100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN NOTLARI İLE LEJAND TADİLLERİ - (29.11.2021) : (1/1000 Ölçekli) : 11.05.2006 ONANLI 1/1000 ÖLÇEKLİ KADIKÖY MERKEZ E-5 (D-100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI VE DEĞİŞİKLİKLERİNDE YÜKSEKLİK SINIRLAMASINA İLİŞKİN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ - (23.12.2011) : (1/1000 Ölçekli) : MARMARAY PROJESİ GÜZERGAHI ÜSKÜDAR-KADIKÖY ARASI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI - (16.3.2023) : (1/1000 Ölçekli) : RİSKLİ YAPILARA İLİŞKİN 11.05.2006 ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ KADIKÖY MERKEZ E-5(D-100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI VE DEĞİŞİKLİKLERİNE AİT 29.11.2021 ONAYLI PLAN NOTU İLAVESİNE ASKI SÜRESİNDE YAPILAN İTİRAZ DEĞERLENDİRME PLANI - (16.3.2023) : (1/1000 Ölçekli) : 11.05.2006 ONANLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI VE DEĞİŞİKLİKLERİNE AİT PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ
-----------------	---

Plan Fonksiyon	Kizime Ana Etkinlik (Gar Alakı) Kizime Hızlı Tık Hattı Kizime 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	127
İlçe	KADIKÖY	Ada/Parsel	3479 / 1 Harita
İdari Mahalle	-	Parsel Alanı (*)	13715,47 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 tescilli/tespitli eski eser bulunması halinde Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan görüş alınacaktır.
-----	--



Mer'i İmar Planı	<ul style="list-style-type: none"> - (12.12.2010) : (1/1000 Ölçekli) : D100 KARAYOLU ZİNCİRLİKUYU LEVENT KAŞAĞI - 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) OTOYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANINDA DONATI ALANLARI DIŞINDA YENÇOK 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) OTOYOLU 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 (D100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN NOTLARI İLE LEJAND TADİLLERİ - (29.11.2021) : (1/1000 Ölçekli) : 11.05.2006 ONANLI 1/1000 ÖLÇEKLİ KADIKÖY MERKEZ E-5 (D-100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI VE DEĞİŞİKLİKLERİNDE YÜKSEKLİK SINIRLAMASINA İLİŞKİN PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ - (23.12.2011) : (1/1000 Ölçekli) : MARMARAY PROJESİ GÜZERGAHI ÜSKÜDAR-KADIKÖY ARASI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI - (16.3.2023) : (1/1000 Ölçekli) : RİSKLİ YAPILARA İLİŞKİN 11.05.2006 ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ KADIKÖY MERKEZ E-5(D-100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI VE DEĞİŞİKLİKLERİNE AİT 29.11.2021 ONAYLI PLAN NOTU İLAVESİNE ASKI SÜRESİNDE YAPILAN İTİRAZ DEĞERLENDİRME PLANI - (16.3.2023) : (1/1000 Ölçekli) : 11.05.2006 ONANLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI VE DEĞİŞİKLİKLERİNE AİT PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ
------------------	---

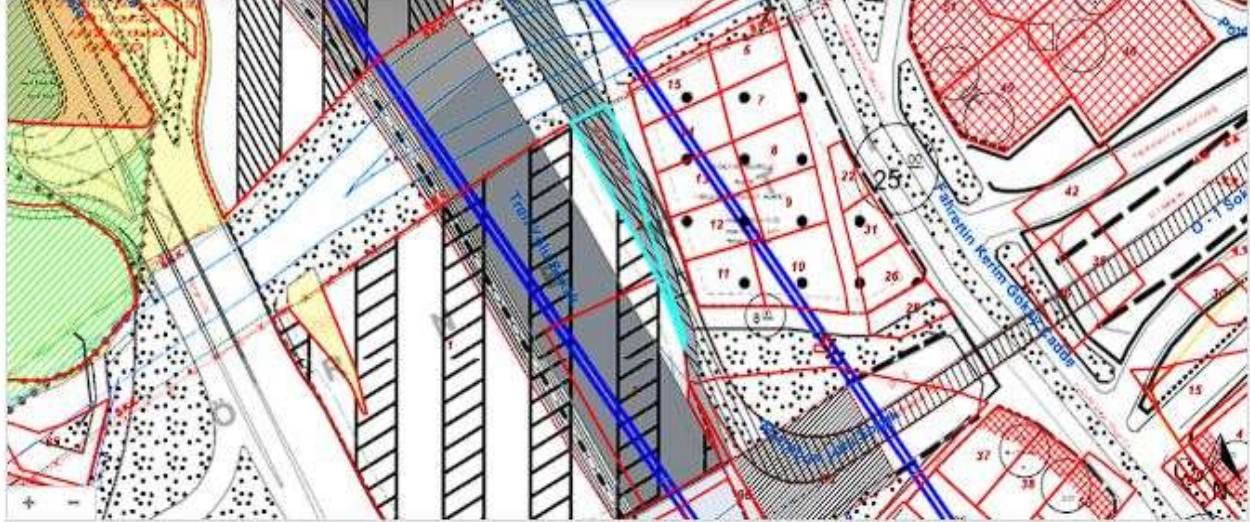
Plan Fonksiyon	Kizme Ana İstasyon (Gar Alanı) Kizme Marmaray Güzergahı Alanı Kizme Raylı Toplu Taşıma Hattı (Marmaray Hattı)
----------------	---

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

■ KADASTRO PARSELI

Tasdik Tarihi	-	Tapu Mahallesi	TUĞLACI BAŞI
Ölçeği	-	Pafta	127
İlçe	KADIKÖY	Ada/Parsel	3479 / 3 Harita Harita
İdari Mahalle	-	Parsel Alanı (1)	6188,01 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 Geniştirliği	-		

Not - Parselde veya parsel komşuluğunda tescilli/tespitli eski eser bulunması halinde Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan görüş alınacaktır.



Meri İmar Planı	<ul style="list-style-type: none"> - (12.12.2010) : (1/1000 Ölçekli) : D100 KARAYOLU ZINCİRLİKUYU LEVENT KAŞAĞI - SÖĞÜTLÜÇEŞME (KADIKÖY) ARASI METROBÜS HATTI PROJESİ - (28.9.2015) : (1/1000 Ölçekli) : KURBAĞALIDERE ANA KOLUNA AİT DERE İSLAH PROJESİNE YÖNELİK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ - (3.12.2021) : (1/1000 Ölçekli) : HASANPAŞA MAHALLESİ, 3463 ADA, 1 PARSEL VE KISMEN 595 ADA 1 PARSEL, ZÜHTÜPAŞA MAHALLESİ 3464 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) OTUYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANINDA DONATI ALANLARI DIŞINDA YENÇOK 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) OTUYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI VE DEĞİŞİKLİKLERİNE YAĞMURSUYU VE GRİ SU TOPLAMA TANKINA İLİŞKİN PLAN NOTLARININ İLAVESİ - (29.11.2021) : (1/1000 Ölçekli) : 11.05.2006 ONANLI 1/1000 ÖLÇEKLİ KADIKÖY MERKEZ E-5 (D-100) OTUYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI VE DEĞİŞİKLİKLERİNDE YÜKSEKLİK SINIRLAMASINA İLİŞKİN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ - (18.3.2023) : (1/1000 Ölçekli) : RİSKLİ YAPILARA İLİŞKİN 11.05.2006 ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ KADIKÖY MERKEZ E-5(D-100) OTUYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI VE DEĞİŞİKLİKLERİNE AİT 29.11.2021 ONAYLI PLAN NOTU İLAVESİNE ASKI SÜRESİNDE YAPILAN İTİRAZ DEĞERLENDİRME PLANI - (18.3.2023) : (1/1000 Ölçekli) : 11.05.2006 ONANLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI VE DEĞİŞİKLİKLERİNE AİT PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ
Plan Fonksiyon	Metrobüs Geçişi

KADASTRO PARSELİ

Tasdik Tarihi	-
Ölçeği	-
İlçe	KADIKÖY
İdari Mahalle	-


Tapu Mahallesi	TUĞLACI BAŞI
Pafta	127
Ada/Parsel	3479 / 2 Harita
Parsel Alanı (*)	755,93 m ² (Belirtilen fonksiyon alanı, bilgi sayar ölçümüdür. Parselin fonksiyon alanında kalan net parsel m ² si inşaat istikamet röleve belgesi alındıktan sonra tespit edilebilir.)

Bina Yüksekliği	Yençok=2 Kat
Ön Bahçe	
Yan Bahçe	
Arka Bahçe	
Bina Derinliği	
Bina Geniliği	

Kat Adedi	-
İnşaat Nizamı	AYRIK
T.A.K.S.	-
K.A.K.S.	KAKS:0.60
Kot Alınacak Nokta	

Not - Parselde veya parsel komşuluğunda tescilli/tespitli eski eser bulunması halinde Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan görüş alınacaktır.


İSTANBUL / KADIKÖY / HASANPAŞA MAHALLESİ / KURBAĞALICE (Çakıcı / 24) - Kat: - Birim No: 10401



Korunulan Alanlar							Korunulan Alanlar						
Alan No	Alan	Alan	Alan	Alan No	Alan No	Alan No	Alan No	Alan No	Alan No	Alan No	Alan No	Alan No	Alan No
10401001	10401	1	10401001001	10401001	10401001	10401001	10401001	10401001	10401001	10401001	10401001	10401001	10401001
10401002	10401	2	10401001002	10401002	10401002	10401002	10401002	10401002	10401002	10401002	10401002	10401002	10401002
10401003	10401	3	10401001003	10401003	10401003	10401003	10401003	10401003	10401003	10401003	10401003	10401003	10401003
10401004	10401	4	10401001004	10401004	10401004	10401004	10401004	10401004	10401004	10401004	10401004	10401004	10401004
10401005	10401	5	10401001005	10401005	10401005	10401005	10401005	10401005	10401005	10401005	10401005	10401005	10401005
10401006	10401	6	10401001006	10401006	10401006	10401006	10401006	10401006	10401006	10401006	10401006	10401006	10401006
10401007	10401	7	10401001007	10401007	10401007	10401007	10401007	10401007	10401007	10401007	10401007	10401007	10401007
10401008	10401	8	10401001008	10401008	10401008	10401008	10401008	10401008	10401008	10401008	10401008	10401008	10401008
10401009	10401	9	10401001009	10401009	10401009	10401009	10401009	10401009	10401009	10401009	10401009	10401009	10401009
10401010	10401	10	10401001010	10401010	10401010	10401010	10401010	10401010	10401010	10401010	10401010	10401010	10401010

Sayfa No: 43260002


İSTANBUL / KADIKÖY / HASANPAŞA MAHALLESİ / KURBAĞALICE (Çakıcı / 25) - Kat: - Birim No: 10402



Korunulan Alanlar							Korunulan Alanlar						
Alan No	Alan	Alan	Alan	Alan No	Alan No	Alan No	Alan No	Alan No	Alan No	Alan No	Alan No	Alan No	Alan No
10402001	10402	1	10402001001	10402001	10402001	10402001	10402001	10402001	10402001	10402001	10402001	10402001	10402001
10402002	10402	2	10402001002	10402002	10402002	10402002	10402002	10402002	10402002	10402002	10402002	10402002	10402002
10402003	10402	3	10402001003	10402003	10402003	10402003	10402003	10402003	10402003	10402003	10402003	10402003	10402003
10402004	10402	4	10402001004	10402004	10402004	10402004	10402004	10402004	10402004	10402004	10402004	10402004	10402004
10402005	10402	5	10402001005	10402005	10402005	10402005	10402005	10402005	10402005	10402005	10402005	10402005	10402005
10402006	10402	6	10402001006	10402006	10402006	10402006	10402006	10402006	10402006	10402006	10402006	10402006	10402006
10402007	10402	7	10402001007	10402007	10402007	10402007	10402007	10402007	10402007	10402007	10402007	10402007	10402007
10402008	10402	8	10402001008	10402008	10402008	10402008	10402008	10402008	10402008	10402008	10402008	10402008	10402008
10402009	10402	9	10402001009	10402009	10402009	10402009	10402009	10402009	10402009	10402009	10402009	10402009	10402009
10402010	10402	10	10402001010	10402010	10402010	10402010	10402010	10402010	10402010	10402010	10402010	10402010	10402010

Sayfa No: 41400100


İSTANBUL / KADIKÖY / HASANPAŞA MAHALLESİ / KURBAĞALICE (Çakıcı / 26) - Kat: - Birim No: 10403



Korunulan Alanlar							Korunulan Alanlar						
Alan No	Alan	Alan	Alan	Alan No	Alan No	Alan No	Alan No	Alan No	Alan No	Alan No	Alan No	Alan No	Alan No
10403001	10403	1	10403001001	10403001	10403001	10403001	10403001	10403001	10403001	10403001	10403001	10403001	10403001
10403002	10403	2	10403001002	10403002	10403002	10403002	10403002	10403002	10403002	10403002	10403002	10403002	10403002
10403003	10403	3	10403001003	10403003	10403003	10403003	10403003	10403003	10403003	10403003	10403003	10403003	10403003
10403004	10403	4	10403001004	10403004	10403004	10403004	10403004	10403004	10403004	10403004	10403004	10403004	10403004
10403005	10403	5	10403001005	10403005	10403005	10403005	10403005	10403005	10403005	10403005	10403005	10403005	10403005
10403006	10403	6	10403001006	10403006	10403006	10403006	10403006	10403006	10403006	10403006	10403006	10403006	10403006
10403007	10403	7	10403001007	10403007	10403007	10403007	10403007	10403007	10403007	10403007	10403007	10403007	10403007
10403008	10403	8	10403001008	10403008	10403008	10403008	10403008	10403008	10403008	10403008	10403008	10403008	10403008
10403009	10403	9	10403001009	10403009	10403009	10403009	10403009	10403009	10403009	10403009	10403009	10403009	10403009
10403010	10403	10	10403001010	10403010	10403010	10403010	10403010	10403010	10403010	10403010	10403010	10403010	10403010

Sayfa No: 43000000


İSTANBUL / KADIKÖY / YILDIZLI MAHALLESİ / KURBAĞALIDERE 2. KAT / 2F - Kat: Bina Ana Grub - İşletme



Emlak No	Sıra No	Ticari	TMM	Bina Ana Grub				Bina Ana Grub					
				Yerleşim	Alan (m ²)	Değer (TL)	Değer (TL)	Yerleşim	Alan (m ²)	Değer (TL)	Değer (TL)		
4280000	483	1	00000000000000000000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4280000	484	1	00000000000000000000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4280000	485	1	00000000000000000000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4280000	486	1	00000000000000000000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4280000	487	1	00000000000000000000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4280000	488	1	00000000000000000000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4280000	489	1	00000000000000000000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Toplu No : 4280000


İSTANBUL / KADIKÖY / YILDIZLI MAHALLESİ / KURBAĞALIDERE 2. KAT / 2F - Kat: Bina Ana Grub - İşletme



Emlak No	Sıra No	Ticari	TMM	Bina Ana Grub				Bina Ana Grub					
				Yerleşim	Alan (m ²)	Değer (TL)	Değer (TL)	Yerleşim	Alan (m ²)	Değer (TL)	Değer (TL)		
4280000	490	1	00000000000000000000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4280000	491	1	00000000000000000000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4280000	492	1	00000000000000000000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4280000	493	1	00000000000000000000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4280000	494	1	00000000000000000000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4280000	495	1	00000000000000000000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4280000	496	1	00000000000000000000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4280000	497	1	00000000000000000000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4280000	498	1	00000000000000000000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4280000	499	1	00000000000000000000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Toplu No : 4280000


İSTANBUL / KADIKÖY / YILDIZLI MAHALLESİ / KURBAĞALIDERE 2. KAT / 2F - Kat: Bina Ana Grub - İşletme



Emlak No	Sıra No	Ticari	TMM	Bina Ana Grub				Bina Ana Grub					
				Yerleşim	Alan (m ²)	Değer (TL)	Değer (TL)	Yerleşim	Alan (m ²)	Değer (TL)	Değer (TL)		
4280000	500	1	00000000000000000000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4280000	501	1	00000000000000000000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4280000	502	1	00000000000000000000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4280000	503	1	00000000000000000000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4280000	504	1	00000000000000000000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4280000	505	1	00000000000000000000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4280000	506	1	00000000000000000000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4280000	507	1	00000000000000000000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4280000	508	1	00000000000000000000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4280000	509	1	00000000000000000000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4280000	510	1	00000000000000000000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Toplu No : 4280000


M. ETİMESİL / HACİOĞLU / HAĞARINÇA MAHALLESİ / HURSAĞALIDERE (Zamir) / 211 - Harita - Dış Alan Grup - İnyat



Araştırma Bilgileri										Eğilimler Bilgi Grupları					
Harita No	Alan	Proje	İstatik	Çukuk Kodu	Harita Alan Türü	Alan No	Harita Alan No	Alan No	Alan No	Harita No	Alan No	Alan No	Alan No	Alan No	Alan No
1500000	1000	1			Harita Alan (Dış)	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00
1500000	1000	1			Harita Alan (Dış)	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00
1500000	1000	1			Harita Alan (Dış)	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00
1500000	1000	1			Harita Alan (Dış)	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00
1500000	1000	1			Harita Alan (Dış)	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00
1500000	1000	1			Harita Alan (Dış)	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00
1500000	1000	1			Harita Alan (Dış)	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00

Harita No: 1500000


M. ETİMESİL / HACİOĞLU / HAĞARINÇA MAHALLESİ / HURSAĞALIDERE (Zamir) / 211 - Harita - Dış Alan Grup - İnyat



Araştırma Bilgileri										Eğilimler Bilgi Grupları					
Harita No	Alan	Proje	İstatik	Çukuk Kodu	Harita Alan Türü	Alan No	Harita Alan No	Alan No	Alan No	Harita No	Alan No	Alan No	Alan No	Alan No	Alan No
1500000	1000	1			Harita Alan (Dış)	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00
1500000	1000	1			Harita Alan (Dış)	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00
1500000	1000	1			Harita Alan (Dış)	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00
1500000	1000	1			Harita Alan (Dış)	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00
1500000	1000	1			Harita Alan (Dış)	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00
1500000	1000	1			Harita Alan (Dış)	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00
1500000	1000	1			Harita Alan (Dış)	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00

Harita No: 1500000


M. ETİMESİL / HACİOĞLU / HAĞARINÇA MAHALLESİ / HURSAĞALIDERE (Zamir) / 211 - Harita - Dış Alan Grup - İnyat



Araştırma Bilgileri										Eğilimler Bilgi Grupları					
Harita No	Alan	Proje	İstatik	Çukuk Kodu	Harita Alan Türü	Alan No	Harita Alan No	Alan No	Alan No	Harita No	Alan No	Alan No	Alan No	Alan No	Alan No
1500000	1000	1			Harita Alan (Dış)	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00
1500000	1000	1			Harita Alan (Dış)	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00
1500000	1000	1			Harita Alan (Dış)	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00
1500000	1000	1			Harita Alan (Dış)	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00
1500000	1000	1			Harita Alan (Dış)	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00
1500000	1000	1			Harita Alan (Dış)	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00
1500000	1000	1			Harita Alan (Dış)	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00	1000.00

Harita No: 1500000


0 EYİBOĞAZI / HADİSÖY / HAĞARİNGA MAHALLESİ / KURBANALUDERE Ç.4489 / 213 - Fatura - Şişli Ana Sığı - İnşaat



Kurumlar Bilgileri										Değerleme Bilgileri										
Şirket No	Şirket Adı	Şirket Türü	Şirket Sektörü	Şirket Durumu	Şirket Türü	Şirket Türü	Şirket Türü	Şirket Türü	Şirket Türü	Şirket Türü	Şirket Türü	Şirket Türü	Şirket Türü	Şirket Türü	Şirket Türü	Şirket Türü	Şirket Türü	Şirket Türü	Şirket Türü	Şirket Türü
14475001	14475001	1			Şişli Ana Sığı	11.81.01	201	14475001	1	Şişli Ana Sığı	İnşaat	İnşaat								
14475002	14475002	1			Şişli Ana Sığı	11.81.01	201	14475002	2	Şişli Ana Sığı	İnşaat	İnşaat								
14475003	14475003	1			Şişli Ana Sığı	11.81.01	201	14475003	3	Şişli Ana Sığı	İnşaat	İnşaat								
14475004	14475004	1			Şişli Ana Sığı	11.81.01	201	14475004	4	Şişli Ana Sığı	İnşaat	İnşaat								
14475005	14475005	1			Şişli Ana Sığı	11.81.01	201	14475005	5	Şişli Ana Sığı	İnşaat	İnşaat								
14475006	14475006	1			Şişli Ana Sığı	11.81.01	201	14475006	6	Şişli Ana Sığı	İnşaat	İnşaat								
14475007	14475007	1			Şişli Ana Sığı	11.81.01	201	14475007	7	Şişli Ana Sığı	İnşaat	İnşaat								
14475008	14475008	1			Şişli Ana Sığı	11.81.01	201	14475008	8	Şişli Ana Sığı	İnşaat	İnşaat								
14475009	14475009	1			Şişli Ana Sığı	11.81.01	201	14475009	9	Şişli Ana Sığı	İnşaat	İnşaat								
14475010	14475010	1			Şişli Ana Sığı	11.81.01	201	14475010	10	Şişli Ana Sığı	İnşaat	İnşaat								

Toplu No: 14475001

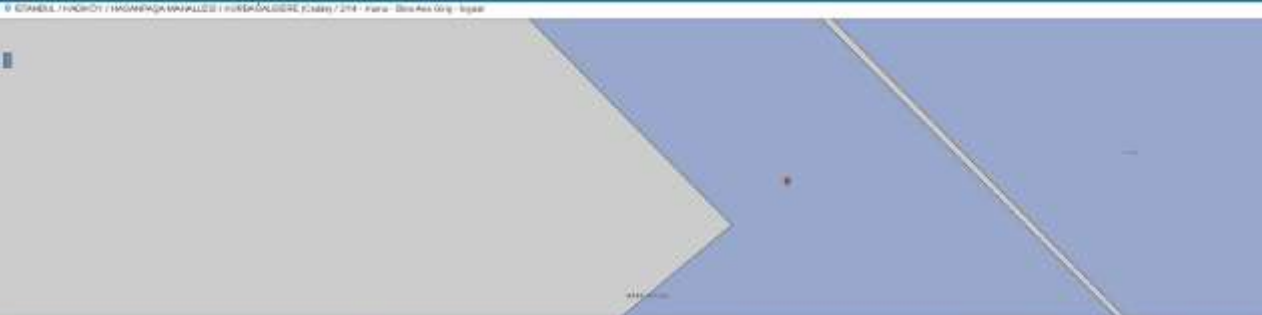
0 EYİBOĞAZI / HADİSÖY / HAĞARİNGA MAHALLESİ / KURBANALUDERE Ç.4490 / 213 - Fatura - Şişli Ana Sığı - İnşaat



Kurumlar Bilgileri										Değerleme Bilgileri										
Şirket No	Şirket Adı	Şirket Türü	Şirket Sektörü	Şirket Durumu	Şirket Türü	Şirket Türü	Şirket Türü	Şirket Türü	Şirket Türü	Şirket Türü	Şirket Türü	Şirket Türü	Şirket Türü	Şirket Türü	Şirket Türü	Şirket Türü	Şirket Türü	Şirket Türü	Şirket Türü	Şirket Türü
14475011	14475011	1			Şişli Ana Sığı	11.81.01	201	14475011	1	Şişli Ana Sığı	İnşaat	İnşaat								
14475012	14475012	1			Şişli Ana Sığı	11.81.01	201	14475012	2	Şişli Ana Sığı	İnşaat	İnşaat								
14475013	14475013	1			Şişli Ana Sığı	11.81.01	201	14475013	3	Şişli Ana Sığı	İnşaat	İnşaat								
14475014	14475014	1			Şişli Ana Sığı	11.81.01	201	14475014	4	Şişli Ana Sığı	İnşaat	İnşaat								
14475015	14475015	1			Şişli Ana Sığı	11.81.01	201	14475015	5	Şişli Ana Sığı	İnşaat	İnşaat								
14475016	14475016	1			Şişli Ana Sığı	11.81.01	201	14475016	6	Şişli Ana Sığı	İnşaat	İnşaat								
14475017	14475017	1			Şişli Ana Sığı	11.81.01	201	14475017	7	Şişli Ana Sığı	İnşaat	İnşaat								
14475018	14475018	1			Şişli Ana Sığı	11.81.01	201	14475018	8	Şişli Ana Sığı	İnşaat	İnşaat								
14475019	14475019	1			Şişli Ana Sığı	11.81.01	201	14475019	9	Şişli Ana Sığı	İnşaat	İnşaat								
14475020	14475020	1			Şişli Ana Sığı	11.81.01	201	14475020	10	Şişli Ana Sığı	İnşaat	İnşaat								

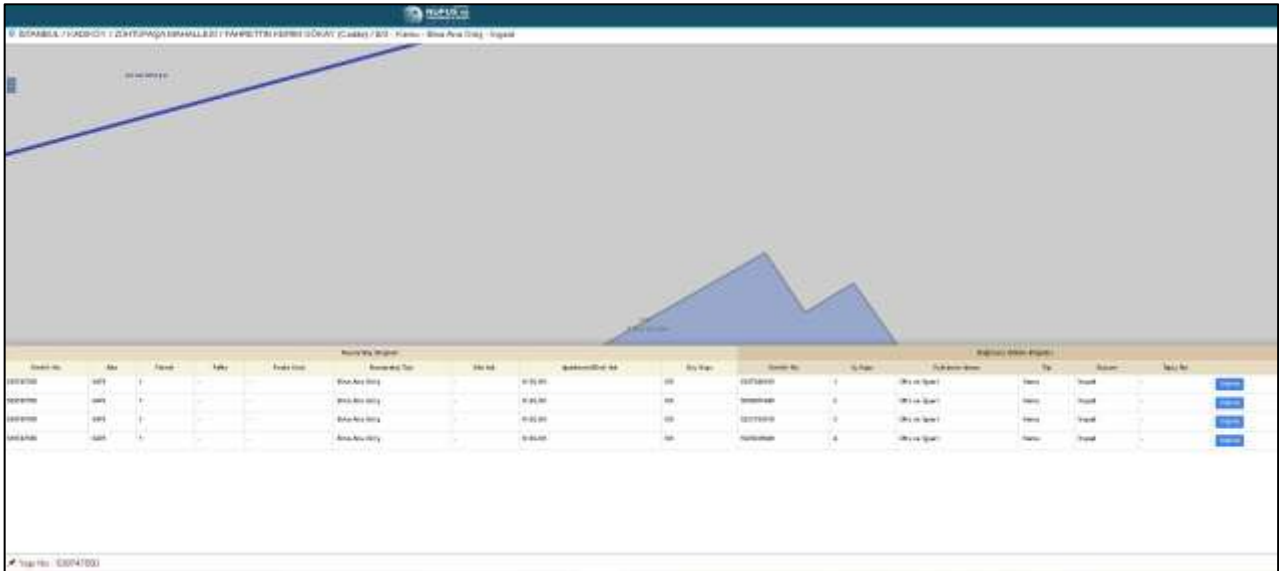
Toplu No: 14475011

0 EYİBOĞAZI / HADİSÖY / HAĞARİNGA MAHALLESİ / KURBANALUDERE Ç.4491 / 213 - Fatura - Şişli Ana Sığı - İnşaat



Kurumlar Bilgileri										Değerleme Bilgileri										
Şirket No	Şirket Adı	Şirket Türü	Şirket Sektörü	Şirket Durumu	Şirket Türü	Şirket Türü	Şirket Türü	Şirket Türü	Şirket Türü	Şirket Türü	Şirket Türü	Şirket Türü	Şirket Türü	Şirket Türü	Şirket Türü	Şirket Türü	Şirket Türü	Şirket Türü	Şirket Türü	Şirket Türü
14475021	14475021	1			Şişli Ana Sığı	11.81.01	201	14475021	1	Şişli Ana Sığı	İnşaat	İnşaat								
14475022	14475022	1			Şişli Ana Sığı	11.81.01	201	14475022	2	Şişli Ana Sığı	İnşaat	İnşaat								
14475023	14475023	1			Şişli Ana Sığı	11.81.01	201	14475023	3	Şişli Ana Sığı	İnşaat	İnşaat								
14475024	14475024	1			Şişli Ana Sığı	11.81.01	201	14475024	4	Şişli Ana Sığı	İnşaat	İnşaat								
14475025	14475025	1			Şişli Ana Sığı	11.81.01	201	14475025	5	Şişli Ana Sığı	İnşaat	İnşaat								
14475026	14475026	1			Şişli Ana Sığı	11.81.01	201	14475026	6	Şişli Ana Sığı	İnşaat	İnşaat								
14475027	14475027	1			Şişli Ana Sığı	11.81.01	201	14475027	7	Şişli Ana Sığı	İnşaat	İnşaat								
14475028	14475028	1			Şişli Ana Sığı	11.81.01	201	14475028	8	Şişli Ana Sığı	İnşaat	İnşaat								
14475029	14475029	1			Şişli Ana Sığı	11.81.01	201	14475029	9	Şişli Ana Sığı	İnşaat	İnşaat								
14475030	14475030	1			Şişli Ana Sığı	11.81.01	201	14475030	10	Şişli Ana Sığı	İnşaat	İnşaat								

Toplu No: 14475021



*

9.3 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-11-2023-16:46



Kaydı Oluşturan: ERDİNÇ AVCI (TÜRKİYE CUMHURİYETİ DEVLET DEMİR YOLLARI)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	3479/2
Taşınmaz Kimlik No:	108975102	AT Yüzölçüm(m2):	4628.84
il/ilçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kadıköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ZÜHTÜPAŞA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	NULL	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	60/5803	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	A.M.KROKİDE BOZULDUĞU ŞEKİLDE 25 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE BU PARSEL ALEYHİNE TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE İRTİFAK HAKKI(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	Kadıköy 2.Bölge(Kapatıldı) - 19-10-1983 00:00 - 5652	

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
521477269	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	-	56261/115 721	2250.44	4628.84	İmar (TSM) 16-03-2020 12982	-
521477270	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	-	211063/46 2884	2110.63	4628.84	İmar (TSM) 16-03-2020 12982	-
521477271	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	-	26777/462 884	267.77	4628.84	İmar (TSM) 16-03-2020 12982	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	ZEMİNİ SULTAN SELİMİ KADİM VAKFI	MALİYE HAZİNESİ VKN	(SN:5585620) ZEMİNİ SULTAN KADİM VAKFI VKN:		
Beyan	İSTİMLAK ŞERHİ:26/02/1974 YEV:1538	MALİYE HAZİNESİ VKN	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	Kadıköy 2.Bölge(Kapatıldı) - 26-02-1974 00:00 - 1538	
Serh	HACİZ:02/04/1978 YEV:2412 574.96 TL	MALİYE HAZİNESİ VKN		Kadıköy 2.Bölge(Kapatıldı) - 02-04-1978 00:00 - 1538	

2 / 3

Serh	ZEMİNİ SULTAN SELİMİ KADİM VAKFI	MALİYE HAZİNESİ VKN	(SN:5585889) ZEMİNİ SULTAN SELİMİ KADİM VAKFI VKN:		
Beyan	İŞ BU GAYRİMENKUL BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI DEMİRYOLLARI LİMANLAR VE HAVA MEYDANLARI İNŞAAT GENEL MÜDÜLÜĞÜNE TAHSİS EDİLMİŞTİR YEV:4612 24/09/1985	MALİYE HAZİNESİ VKN		Kadıköy 2.Bölge(Kapatıldı) - 24-09-1985 00:00 -4612	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) T9ww9fw2Psm kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-11-2023-16:45



Kaydı Oluşturan: ERDİNÇ AVCI (TÜRKİYE CUMHURİYETİ DEVLET DEMİR YOLLARI)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parcel:	3478/1
Taşınmaz Kimlik No:	108975116	AT Yüzölçüm(m2):	23448.54
il/ilçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kadıköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HASANPAŞA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	NULL	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	26/2513	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ESKİ VE YENİ İSTASYON BİNALARI, GAR LOJMANLARI, ALTINDA BEŞ DÜKKANLI KARGİR İŞ HANI VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	İST.2.NO KÜL.VE TAB.VAR.KOR.KUR.17/08/2005 TARİH VE 446 SAYILI			

1 / 5

	KAR.VAR.16/09/2005 GELEN NO:2355(Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf))		
Beyan	IST.2.NOLU KÜL VE TAB.KOR.KUR.20/07/2005 TARİH VE 438 SAY KARARI VARDIR 17/01/2006 GELEN NO:87(Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf))		
Beyan	II decede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır.(Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirtme.)	Kadıköy - 07-12-2010 14:55 - 23051	
Beyan	Korunması gerekli kültür varlığıdır.(Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf))	Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) -20-10-2009 15:19 - 20793	
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.(Şablon: Diğer)	Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) -10-04-2009 15:43 - 7805	
Beyan	KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNÜN 2009/926 SAYILI DEĞİŞİKLİK FOLYESİNDE (B) HARFİ İLE BELİRTİLEN 318,29 M2 YOL OLARAK SİCİLDEN TERKİN EDİLDİ.(Şablon: Diğer)	Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) -10-04-2009 10:17 - 7757	
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.(Şablon: Diğer)	Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) -12-03-2009 13:37 - 5742	
Beyan	II NUM.KÜL.VE TAB.KOR.KURULUNUN 13/07/2005 TARİH VE 430 SAYILI KARARI VARDIR.03/08/2005 YEV:9664(Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf))	Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) -03-08-2005 00:00 - 9664	

2 / 5

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(Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf))	Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) -11-05-2004 00:00 - 4716	
Beyan	2863 SAYILI KANUNUN 6.MD.GEREĞİNCE 1.GRUP KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI ŞERHİ:01/09/1997 YEV:4994(Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf))	Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) -01-09-1997 00:00 - 4994	
Beyan	2 ADET OTOPARK ŞERHİ:13/10/1988 YEV:4177(Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi)	Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) -13-10-1988 00:00 - 4177	
Beyan	42 ADET OTOPARK ŞERHİ:28/06/1988 YEV:2581(Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi)	Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) -28-06-1988 00:00 - 2581	
Beyan	ESKİ ESER:25/03/1988 YEV:1222(Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf))	Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) -25-03-1988 00:00 - 1222	
Beyan	BİR ADET OTOPARK YERİNİN BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAYACAĞINA DAİRE ŞERH:29/02/1988 YEV:833(Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi)	Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) -29-02-1988 00:00 - 833	
Beyan	İKİ ADET OTOPARK YERİNİN BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAYACAĞI ŞERHİ:28/01/1985 YEV:337(Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi)	Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) -28-01-1985 00:00 - 337	
Beyan	1 ADET OTOPARK YERİNİN BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAYACAĞI ŞERHİ:11/01/1985 YEV:117(Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi)	Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) -11-01-1985 00:00 - 117	
Beyan	MUVAKKAT İNŞAAT ŞERHİ:12/06/1981 YEV:2269(Şablon: Geçici	(SN:2859523)	Kadıköy

3 / 5

	Yapıların Belirtilmesi)	KADIKÖY BELEDİYESİ - (İSTANBUL) VKN:4860032364	1.Bölge(Kapatildi) - 12-06-1981 00:00 - 2269
Beyan	AMİRLİĞİN VE TANZİM EDİLMİŞ BULUNAN 04/04/1962 TARİH 961/171 SAYILI YASAYA GÖRE BU GAYRİMENKULÜN ERENKÖY TREN İSTASYONU KARŞISINA İSABET 8677 M2 KISMI İFRAZ VE ERENKÖY MAHALLESİNİN 375 ADASINDA 82PARSEL NUMARASI VERİLMEK VE CİNSİDE ARSA OLARAK TASHİH SURETİLE ERENKÖY TAPU KÜTÜĞÜNÜN 27/2573 SAHİFESİNE TESCİL EDİLDİ. 08/02/1963 T 1416 Y SÖĞÜTLÜÇEŞME TREN İSTASYONU SAHASININ ŞÖMENDÜFER GÜZERGAHI SINIRLARI İÇERİSİNDE OLDUĞUNDAN BU SAHAYA YÜZÖLÇÜMÜ İLAVE EDİLDİ. 28/06/1965 Y:6008 2457M2 MİKTARLI KISIM İFRAZEN İBRAHİM AĞA 3/473 KÜTÜK SAHİFESİNDE TCDD YOLLARI İŞLETMESİ ADINA TESCİL EDİLDİ. 01/09/1967 4487 Y(Şablon: Diğer)		Kadıköy 1.Bölge(Kapatildi) - 01-09-1967 00:00 - 4487

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
521477273	(SN:23115) T.C. DEVLET DEMİRYOLLARI (TCDD) VKN:2940034188	-	1/1	23448.54	23448.54	İmar (TSM) 16-03-2020 12982	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 SAYILI YASANIN 7/B MADDE ŞERHİ:04/05/2004 YEV:4566 (M.S.B)	T.C. DEVLET DEMİRYOLLA	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5230028459	Kadıköy 1.Bölge(Kapatildi)	

4 / 5

İNŞ.İNŞAAT EMLAK VE ENFRAKTRÜKTÜR BÖLGE BAŞKAN.04/05/2004 GÜN 6112-1475 SAY.YAZ.	RI (TCDD)	- 04-05-2004 00:00 - 4566
--	-----------	------------------------------

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) H0G8LAr95eE kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



5 / 5

Kayıd Oluşturan: ERDİNÇ AVCI (TÜRKİYE CUMHURİYETİ DEVLET DEMİR YOLLARI)
Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)
TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	3479/1
Taşınmaz Kimlik No:	108975106	AT Yüzölçüm(m2):	12610.83
İl/ilçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kadıköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ZÜHTÜPAŞA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	NULL	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	60/5802	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGIR EV VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
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(Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirlenmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf))			
Beyan	İST.2.NOLU KÜL VE TAB.KOR.KUR.20/07/2005 TARİH VE 438 SAY KARARI VARDIR 17/01/2006 GELEN NO:87(Şablon: Kültür ve Tabiat			

1 / 5

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Varlıklarının Belirlenmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf))			
Beyan	II decede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirleme.)		Kadıköy - 07-12-2010 14:55 - 23051	
Beyan	Korunması gerekli kültür varlığıdır. (Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirlenmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf))		Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) -20-10-2009 15:19 - 20793	
Beyan	KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNÜN 2009/926 DEĞİŞİKLİK FOLYESİNDE (A) HARFI 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. (Şablon: Diğer)		Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) -10-04-2009 15:43 - 7805	
Beyan	KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNÜN 2009/926 SAYILI DEĞİŞİKLİK FOLYESİNDE (B) HARFI İLE BELİRTİLEN 318,29 M2 YOL OLARAK SİCİLDEN TERKİN EDİLDİ.(Şablon: Diğer)		Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) -10-04-2009 10:17 - 7757	
Beyan	İFRAZEN CİLT 17 SAHİFE 1815 VE 1816 SAHİFEYE TESCİL EDİLDİ. (HÜKMEN İFRAZ EDİLMEK SURETİYLE DEĞİŞİKLİK FOLYESİNDE A)HARFI 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)HARFI 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.(Şablon: Diğer)		Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) -12-03-2009 13:37 - 5742	
Beyan	II NUM.KÜL.VE TAB.KOR.KURULUNUN 13/07/2005 TARİH VE 430 SAYILI KARARI VARDIR.03/08/2005 YEV:9664(Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirlenmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf))		Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) -03-08-2005 00:00 - 9664	
Beyan	II NÜMARALI 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(Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirlenmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf))		Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) -11-05-2004 00:00 - 4716	

2 / 5

Beyan	2863 SAYILI KANUNUN 6.MD.GEREĞİNCE 1.GRUP KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI ŞERHİ:01/09/1997 YEV:4994(Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf))		Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) -01-09-1997 00:00 -4994
Beyan	2 ADET OTOPIK ŞERHİ:13/10/1988 YEV:4177(Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi)		Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) -13-10-1988 00:00 -4177
Beyan	42 ADET OTOPIK ŞERHİ:28/06/1988 YEV:2581(Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi)		Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) -28-06-1988 00:00 -2581
Beyan	ESKİ ESER:25/03/1988 YEV:1222(Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf))		Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) -25-03-1988 00:00 -1222
Beyan	BİR ADET OTOPIK YERİNİN BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAYACAĞINA DAİRE ŞERH:29/02/1988 YEV:833(Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi)		Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) -29-02-1988 00:00 -833
Beyan	İKİ ADET OTOPIK YERİNİN BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAYACAĞI ŞERHİ:28/01/1985 YEV:337(Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi)		Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) -28-01-1985 00:00 -337
Beyan	1 ADET OTOPIK YERİNİN BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAYACAĞI ŞERHİ:11/01/1985 YEV:117(Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi)		Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) -11-01-1985 00:00 -117
Beyan	MUVAKKAT İNŞAAT ŞERHİ:12/06/1981 YEV:2269(Şablon: Geçici Yapıların Belirtilmesi)	(SN:2859523) KADIKÖY BELEDİYESİ - (İSTANBUL) VKN:4860032364	Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) -12-06-1981 00:00 -2269

3 / 5

Beyan	AMİRLİĞİN VE TANZİM EDİLMİŞ BULUNAN 04/04/1962 TARİH 961/171 SAYILI YASAYA GÖRE BU GAYRİMENKULÜN ERENKÖY TREN İSTASYONU KARŞISINA İSABET 8677 M2 KISMI İFRAZ VE ERENKÖY MAHALLESİNİN 375 ADASINDA 82PARSEL NUMARAŞI VERİLMEK VE CİNSİDE ARSA OLARAK TASHİH SURETİLE ERENKÖY TAPU KÜTÜĞÜNÜN 27/2573 SAHİFESİNE TESCİL EDİLDİ. 08/02/1963 T 1416 Y SÖĞÜTLÜÇEŞME TREN İSTASYONU SAHASININ ŞÖMENDÜFER GÜZERGAHI SINIRLARI İÇERİSİNDE OLDUĞUNDAN BU SAHAYA YÜZÖLÇÜMÜ İLAVE EDİLDİ. 28/06/1965 Y:6008 2457M2 MİKTARLI KISIM İFRAZEN İBRAHİM AĞA 3/473 KÜTÜK SAHİFESİNDE TCDD YOLLARI İŞLETMESİ ADINA TESCİL EDİLDİ. 01/09/1967 4487 Y(Şablon: Diğer)		Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) -01-09-1967 00:00 -4487
-------	---	--	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
521477272	(SN:23115) T.C. DEVLET DEMİRYOLLARI (TCDD) VKN:2940034188	-	1/1	12610.83	12610.83	İmar (TSM) 16-03-2020 12982	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum 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.	T.C. DEVLET DEMİRYOLLARI (TCDD)	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5230028459	Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) -04-05-2004 00:00 -4566	

4 / 5

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) RmmqG6BqTNJ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BİLGİ AMAÇLIDIR

9.4 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sınav ve Sicil Kuruluşu



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sınav ve Sicil Kuruluşu

Düzenleme Tarihi: 3.08.2022 Belge No: 924076

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca

NURULLAH KİBAR

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.




Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ




Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Sermaye Piyasası
Lisanslama Sınav ve Sicil Kuruluşu



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sınav ve Sicil Kuruluşu


Düzenleme Tarihi: 26.11.2021 Belge No: 409249

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI


Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca

MERVE GÜNEŞ


Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 06.11.2009 No : 401187

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Mehmet ÖZTÜRK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İ. Arıkan
GENEL SEKRETER





E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

9.5 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ


MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.05.2023 Belge No: 2023-03.11722

Sayın Nurullah KİBAR
(T.C. Kimlik No: 14569149032 - Lisans No: 924076)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Konut Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 1 (bir) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Hakan UFUK
Genel Sekreter


Yaşar BAHÇECİ
Başkan


MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.01.2023 Belge No: 2023-01.11097

Sayın Merve GÜNEŞ
(T.C. Kimlik No: 22117928978 - Lisans No: 409249)

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.


Hakan UFUK
Genel Sekreter


Yaşar BAHÇECİ
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:15.05.2020

Belge No: 2019-01.3222

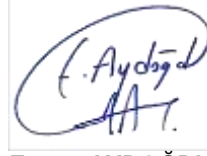
Sayın Mehmet ÖZTÜRK

(T.C. Kimlik No: 12298179368 - Lisans No: 401187)

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

9.6 RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ

ADI-SOYADI	: Nurullah KİBAR		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 14569149032		
İKAMETGAH ADRESİ	: Gümüşdere Mah. 11. Sk. No:1/1 Keçiören / ANKARA		
ÖĞRENİM DURUMU	: Ankara Üniversitesi – Uygulamalı Bilimler Fakültesi – Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü (2018 - 2022) (Lisans) Ankara Üniversitesi. – Fen Bilimleri Enstitüsü - Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı (2024 -) (Yüksek Lisans)		
HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:	Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr		
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI:	Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı		
VERGİ KİMLİK NUMARASI:	-		
ORTAKLIK PAYI:	-		
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
2-	-	-	-
3-	-	-	-
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI	DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER VE SERTİFİKALAR			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
(03.08.2022 - 924026)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (03.08.2022 - 924026)

ADI-SOYADI	: Merve GÜNEŞ		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 22117928978		
İKAMETGAH ADRESİ	: Göksu Mah. 5350. Cad. Oyak Göksupark Sitesi B4 Blok Daire:10 Etimesgut/ANKARA		
ÖĞRENİM DURUMU	: Selçuk Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (2014) Selçuk Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (-) (Yüksek Lisans)		
HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:			
Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI: Harita Mühendisi – Değerleme Uzmanı - Denetmen			
VERGİ KİMLİK NUMARASI: --			
ORTAKLIK PAYI: -			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
1-	Akaray Grup İnşaat	Ocak 2015 – Temmuz 2015	Harita Mühendisi
2-	Günka Harita	Mayıs 2016 – Mayıs 2017	Harita Mühendisi
3-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Temmuz 2017 – Kasım 2021	Kıdemli Değerleme Uzmanı
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI		DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		Her türlü taşınmaz	Kıdemli Değerleme Uzmanı
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
(03.04.2018- 409249)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (03.04.2018- 409249)

ADI-SOYADI	: Mehmet ÖZTÜRK		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 12298179368		
İKAMETGAH ADRESİ	: Alacaatlı Mah. 4827. Sok. No: 6/C Çankaya/ANKARA		
ÖĞRENİM DURUMU	:		
Gazi Üniversitesi - Mimarlık Mühendislik Fakültesi - Şehir Ve Bölge Planlama Bölümü (2003) (Lisans) Ankara Üniv. – Fen Bilimleri Enstitüsü - Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı (2014-2019) (Y.Lisans)			
HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:			
Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI: Şehir Plancısı - Şirket Ortağı - Sorumlu Değerleme Uzmanı			
VERGİ KİMLİK NUMARASI: 7720681407			
ORTAKLIK PAYI: %100			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
2-	Çınar Taşınmaz Değerleme ve Dan. A.Ş.	Aralık 2011 - Ağustos 2012	Değerleme Uzmanı
3-	Fortis Bank A.Ş. / Türk Ekonomi Bankası A.Ş. Ege Bölge Md.	Mayıs 2005 - Eylül 2011	Ekspertiz Birimi- Ege Bölge Sorumlusu
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI		DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI
Çınar Taşınmaz Değerleme ve Dan. A.Ş.		Her türlü taşınmaz	Değerleme Uzmanı - Denetmen
Fortis Bank A.Ş. / Türk Ekonomi Bankası A.Ş. Ege Bölge Md.		Her türlü taşınmaz	Değerleme Uzmanı - Denetmen
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
(06.11.2009 - 401187)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (06.11.2009 - 401187)