



Gayrimenkul Değerleme Raporu

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

06.01.2026
SM-25-SPK-042

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	28.03.2025
Talep Tarihi / Sayısı	22.10.2025 / 042
Değerleme Tarihi	31.12.2025
Rapor Tarihi	06.01.2026
Rapor Numarası	SM-25-SPK-042
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	12
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	30
5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ	31
5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ	31
5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ	31
5.3 TAŞINMAZA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ	32
6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER	38
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	38
6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	49
6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER	49
6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	49
6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ	49
6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ	50

6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	50
6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ	50
6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ YÖNTEMİ	54
6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ	54
7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	57
8. SONUÇ	59

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 tamamlanmış terminal alanının Yapım İçeren Alanlar için Kira Sözleşmesinden Doğan Hakkın (inşaatın tamamlanmasının ardından 28 yıl süre ile olmak üzere) pazar değerini içeren Değerleme Raporu'nun hazırlanmasıdır.

1.2 UYGUNLUK BEYANI

Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışması ile ilgili olarak;

- Raporla 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,
- Raporla 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 bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar 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 değerlemede 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 25.03.2025 tarihinde, saat 09:09 – 09:11’de 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 no.lu taşınmazlar üzerinde)
- ESKİ ESER:25/03/1988 YEV:1222 (25.03.1988 - 1222) (3478 ada 1 parsel 3479 ada 1 parsel no.lu 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 no.lu 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 no.lu 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 no.lu taşınmazlar üzerinde)
- MUVAKKAT İNŞAAT ŞERHİ:12/06/1981 YEV:2269 (12.06.1981 - 2269) (3478 ada 1 parsel, 3479 ada 1 parsel no.lu 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 no.lu 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 no.lu taşınmazlar üzerinde)

*Değerleme konusu parsellerin mülkiyetinin devlet kurumu olması ve tarafımızca yetkilendirme olmaması sebebiyle taşınmaz üzerinde yer alan beyan bilgileri ile ilgili, tapu sicil müdürlüğünden bilgi alınamamıştır. Ancak taşınmazların mülkiyetinin devlet kurumu olması sebebiyle bir çok beyanın eski olduğu, tapu kaydından kaldırılmadığı ve olumsuz bir etkisinin olmadığı değerlendirilmektedir.

Şerhler Hanesinde:

- ZEMİNİ SULTAN SELİMİ KADİM VAKFI (3479 ada 2 parsel no.lu taşınmaz üzerinde)*
- İSTİMLAK ŞERHİ:26/02/1974 YEV:1538 (26.02.1974 —1538) (3479 ada 2 parsel no.lu taşınmaz üzerinde)*
- HACİZ:02/04/1978 YEV:2412 574.96 TL. (02.04.1978 -1538) (3479 ada 2 parsel no.lu taşınmaz üzerinde)*

*Değerleme konusu 3479 ada 2 no.lu parselin mülkiyetinin Maliye Hazinesi olması ve tarafımızca yetkilendirme olmaması sebebiyle taşınmaz üzerinde yer alan şerh bilgileri ile ilgili, tapu sicil müdürlüğünden bilgi alınamamıştır. Ancak taşınmazın mülkiyetinin devlet kurumu olması sebebiyle istimlak ve haciz şerhlerinin eski olduğu, tapu kaydından kaldırılmadığı ve değerlemede olumsuz bir etkisinin olmadığı değerlendirilmektedir.

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 no.lu taşınmaz üzerinde)**

**** Değerleme konusu taşınmaz üzerinde TEK Genel Müdürlüğü lehine bulunan irtifak hakkı elektrik dağıtım tesisi amaçlı bulunmakta olup taşınmazın devrine ve değerine ilişkin olumsuz bir durum oluşturmamaktadır.**

3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ

Değerleme konusu taşınmaza ait Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden 25.03.2025 tarihinde alınan ve yetkilisi tarafından tarafımıza ibraz edilen tapu kayıt belgesine göre son üç yıl içerisinde satış işlemi bulunmamaktadır.

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 Boğazi'nden 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 Boğazi 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, Bükrüş 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. Sođu 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 yarımadada "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 yarımadada "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.

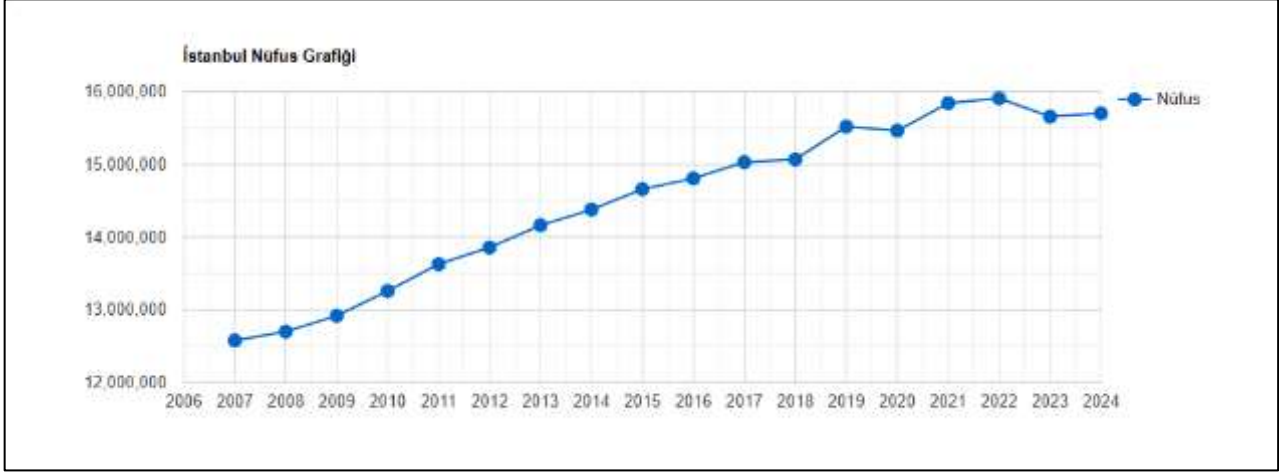
İstanbul, aynı zamanda bir sanayi şehri olup sanayi ve ticaret hacmi çok büyüktür. Türkiye'nin en büyük 100 sanayi kuruluşunun 42'si ve en büyük 500 kuruluşun 250'si İstanbul'dadır. 1952'de kurulan İstanbul Sanayi Odası (İSO) Türkiye'nin en büyük sanayi odasıdır. İstanbul ilinde sanayinin gelişimi, giyim 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 sürmüştü, 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 45.678 artmıştır. İstanbul nüfusu 2024 yılına göre 15.701.602'dir. Bu nüfus, 7.820.462 erkek ve 7.881.140 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,81 erkek, %50,19 kadındır. Yüz ölçümü 5.313 km² olan İstanbul ilinde kilometrekareye 2955 insan düşmektedir.

İstanbul nüfus yoğunluğu 2955/km²'dir. TÜİK verilerine göre 39 belediye, bu belediyelerde toplam 964 mahalle bulunmaktadır.



Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2024	15.701.602	7.820.462	7.881.140
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

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

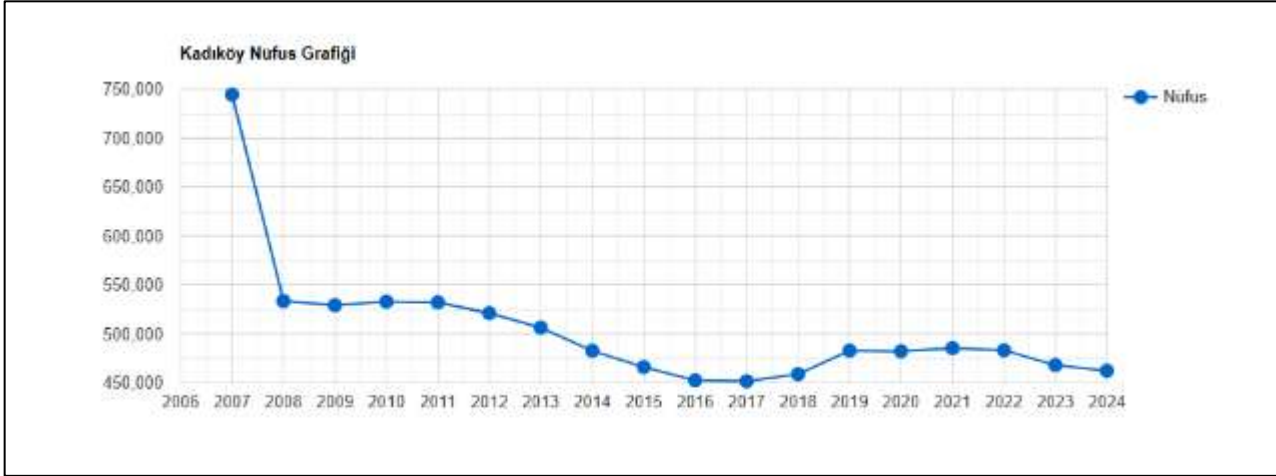
4.2.2 Kadıköy İlçesi

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 şeridinde (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 (Cevzlik) ve Koşuyolu öbür önemli tepe noktalarını oluşturmaktadır.

Kuzeybatı - Güneydoğu doğrultusunda Haydarpaşa'dan Bostancı'ya yaklaşık 21 km. uzunluğunda bir sahil şeridinde 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), Çamaşırıcı 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. Kıyılardan 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 Söğütlüçeşme 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 Köprüsü 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.

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		

ANA TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ			
Yapının İnşaat Tarzı	Çelik	Yapının Sınıfı ve Grubu	3/A
Yapım Yılı	2025	Yapı Nizamı	Ayrık
Yapının Toplam Kat Adedi	A Blok: 2 (ZK + 1NK) B Blok: 2 (ZK + 1NK) C Blok: 2 (ZK + 1NK) D Blok: 2 (ZK + 1NK) E Blok: 2 (ZK + 1NK) F Blok: 2 (ZK + 1NK) GH BLOK: 3 (BK+ZK + 1NK) K BLOK: 1 (ZK) L Blok: 1 (ZK) M Blok: 1 (ZK) N Blok: 1 (ZK) O Blok: 1 (ZK) YHT Blok: 1 (ZK)	Ana Taşınmazdaki Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	-
Otopark	Var	Asansör	Yok
Yüzme Havuzu	Yok	Özel Güvenlik	Var
Deprem Derecesi	1. Derece	Deprem Hasar Durumu	Yok
Açıklama: Ülkemizde yaşanan depremler sonrasında köklü değişiklikler ve düzenlemeler getirilen ve halen yürürlükte olan, günümüzde üzerinde güncellemeler yapılan 06/03/2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik'in son güncellemesi 18/03/2018 tarihinde yapılmış olup Türkiye Deprem ve Bina Yönetmeliği olarak düzenlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı ana taşınmazın inşaatı ise depremler sonrasında düzenleme getirilen 06/03/2007 tarihli yönetmelik sonrasında tamamlanması planlanmaktadır.			

Taşınmazlar üzerinde yapımı tamamlanan projede yapı kullanma izin belgeleri ve tarafımıza CAD ortamında iletilen mimari proje A, A1, B, C, D, E, F, G, H, I, K, L, M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, N, O1, O2, O3, O4, P1, P2, P3 ve YHT Blokları için hazırlanmıştır.

A, A1 B, C, D, E, F, G, H, I, K, L, M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M9, O1, O2, O3, O4, Bloklar 3478 ada 1 parsel üzerinde, N, P1, P2, P3 ve YHT Bloğu 3479 ada 1 parsel üzerinde inşa edilmiştir.

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, O ve P 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 oluşturulmuş, açık otoparka girişi Taşköprü Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Proje kapsamında açık alanlarda peyzaj çalışması yapılmıştır.

Mevcut durumda taşınmazlar için Yapı Kullanma İzin Belgeleri alınmıştır. Yapı kullanma izin belgesi alınan proje için tarafımıza CAD ortamından kat planları ve metrekare cetvelleri gönderilmiştir.

Yapı Kullanma İzin Belgesine esas, tarafımıza CAD ortamında iletilen kat planlarında ölçeklendirme farklılıkları bulunması sebebi ile brüt alan ölçümleri net olarak yapılamamaktadır. Bu sebeple tarafımıza iletilen metrekare cetvelindeki brüt alanlar baz alınmıştır.



PROJEYE AİT BLOK KONUMLARI VE VAZİYET PLANI

A Blok: 3478 Ada 1 parselin kuzeybatı cephesinde yer almaktadır. Tarafımıza CAD ortamında iletilen kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz 1 bodrum kat + zemin kat +1 normal kat olmak üzere toplamda 3.844,81 m² kapalı, 538,45 m² teras alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 4.383,26 m² kullanım alanıdır. Tarafımıza iletilen bağımsız bölüm ve metrekare cetvellerine göre blok içerisinde 14 adet ticari amaçlı bağımsız bölüm bulunmakta olup toplamda teraslar dahil yaklaşık brüt 2.671,87 m² kiralanabilir alan yer almaktadır.

A2 Blok: 3478 Ada 1 parselin kuzeybatı cephesinde, A Bloğun kuzeydoğusunda yer almaktadır. Tarafımıza CAD ortamında iletilen kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz 1 katlı, içerisinde her biri 2,00 'şer m² kiralanabilir alan bulunan, 4 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Toplamda 8,00 m² kiralanabilir alan yer almaktadır. Taşınmazın kiosk olarak tasarlandığı bilgisi alınmıştır.

B Blok: 3478 Ada 1 parselin kuzeybatı cephesinde, A Bloğun doğusunda yer almaktadır. Tarafımıza CAD ortamında iletilen kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz zemin kat +1 normal kat olmak üzere toplamda 1.479,69 m² kapalı, 240,24 m² teras alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 1.719,93 m² kullanım alanından oluşmaktadır. Tarafımıza iletilen bağımsız bölüm ve metrekare cetvellerine göre blok içerisinde 10 adet ticari amaçlı bağımsız bölüm bulunmakta olup toplamda teraslar dahil yaklaşık brüt 1.581,25 m² kiralanabilir alan yer almaktadır.

C Blok: 3478 Ada 1 parselin kuzey cephesinde B Bloğun doğusunda yer almaktadır. Tarafımıza CAD ortamında iletilen kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz zemin kat +1 normal kat olmak üzere toplamda 960,78 m² kapalı, 258,46 m² teras alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 1.219,24 m² alandan oluşmaktadır. Tarafımıza iletilen bağımsız bölüm ve metrekare cetvellerine göre blok içerisinde 9 adet ticari amaçlı bağımsız bölüm bulunmakta olup toplamda teraslar dahil yaklaşık brüt 1.121,92 m² kiralanabilir alan yer almaktadır.

D Blok: 3478 Ada 1 parselin kuzey cephesinde, C Bloğun doğusunda yer almaktadır. Tarafımıza CAD ortamında iletilen kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz zemin kat +1 normal kat olmak üzere toplamda 866,25 m² kapalı, 244,99 m² teras alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 1.111,24 m² kullanım alanından oluşmaktadır. Tarafımıza iletilen bağımsız bölüm ve metrekare cetvellerine göre blok içerisinde 9 adet ticari amaçlı bağımsız bölüm bulunmakta olup toplamda teraslar dahil yaklaşık brüt 1.008,19 m² kiralanabilir alan yer almaktadır.

E Blok: 3478 Ada 1 parselin kuzey cephesinde, D Bloğun doğusunda yer almaktadır. Tarafımıza CAD ortamında iletilen kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz zemin kat +1 normal kat olmak üzere toplamda 709,75 m² kapalı, 142,87 m² teras alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 852,62 m² kullanım alanından oluşmaktadır. Tarafımıza iletilen bağımsız bölüm ve metrekare cetvellerine göre blok içerisinde 8 adet ticari amaçlı bağımsız bölüm bulunmakta olup toplamda teraslar dahil yaklaşık brüt 798,81 m² kiralanabilir alan yer almaktadır.

F Blok: 3478 Ada 1 parselin kuzeydoğu cephesinde, D Bloğun doğusunda yer almaktadır. Tarafımıza CAD ortamında iletilen kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz tek zemin kat olmak üzere toplamda 612,98 m² kapalı, 74,37 m² teras alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 687,35 m² kullanım alanından oluşmaktadır. Tarafımıza iletilen bağımsız bölüm ve metrekare cetvellerine göre blok içerisinde 8 adet ticari amaçlı bağımsız bölüm bulunmakta olup toplamda teraslar dahil yaklaşık brüt 507,89 m² kiralanabilir alan yer almaktadır.

GH Blok: 3478 Ada 1 parselin güneydoğu cephesinde yer almaktadır. Tarafımıza CAD ortamında iletilen kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz 1 bodrum kat + zemin kat +1 normal kat olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 5.511,60 m² kullanım alanından oluşmaktadır. Tarafımıza iletilen bağımsız bölüm ve metrekare cetvellerine göre blok içerisinde 14 adet ticari amaçlı ve 1 adet etkinlik alanı niteliğinde bağımsız bölüm bulunmakta olup 4.033,78 m² kiralanabilir alan yer almaktadır.

I Blok: 3478 Ada 1 parselin kuzeydoğu cephesinde, GH Bloğun batısında yer almaktadır. Tarafımıza CAD ortamında iletilen kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz tek zemin kat olmak üzere toplamda 765,36 m² kapalı, 85,04 m² teras alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 850,40 m² kullanım alanından oluşmaktadır. Tarafımıza iletilen bağımsız bölüm ve metrekare cetvellerine göre blok içerisinde 8 adet ticari

amaçlı bağımsız bölüm bulunmakta olup toplamda teraslar dahil yaklaşık brüt 784,55 m² kiralanabilir alan yer almaktadır.

J Blok: 3478 Ada 1 parselin kuzeydoğu cephesinde, I Bloğun batısında yer almaktadır. Tarafımıza CAD ortamında iletilen kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz tek zemin kat olmak üzere toplamda 669,43 m² kapalı, 74,38 m² teras alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 743,81 m² kullanım alanından oluşmaktadır. Tarafımıza iletilen bağımsız bölüm ve metre kare cetvellerine göre blok içerisinde 8 adet ticari amaçlı bağımsız bölüm bulunmakta olup toplamda teraslar dahil yaklaşık brüt 696,08 m² kiralanabilir alan yer almaktadır.

K Blok: 3478 Ada 1 parselin kuzeydoğu cephesinde, I Bloğun batısında yer almaktadır. Tarafımıza CAD ortamında iletilen kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz tek zemin kat olmak üzere toplamda 770,00 m² kapalı, 85,55 m² teras alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 855,55 m² kullanım alanından oluşmaktadır. Tarafımıza iletilen bağımsız bölüm ve metrekare cetvellerine göre blok içerisinde 8 adet ticari amaçlı bağımsız bölüm bulunmakta olup toplamda teraslar dahil yaklaşık brüt 583,20 m² kiralanabilir alan yer almaktadır.

L Blok: 3478 Ada 1 parselin kuzeydoğu cephesinde, K Bloğun batısında yer almaktadır. Tarafımıza CAD ortamında iletilen kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz tek zemin kat olmak üzere toplamda 758,09 m² kapalı, 84,23 m² teras alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 842,32 m² kullanım alanından oluşmaktadır. Tarafımıza iletilen bağımsız bölüm ve metrekare cetvellerine göre blok içerisinde 12 adet ticari amaçlı bağımsız bölüm bulunmakta olup toplamda teraslar dahil yaklaşık brüt 818,59 m² kiralanabilir alan yer almaktadır.

M1 Blok: 3478 Ada 1 parselin ortasında yer almaktadır. Tarafımıza CAD ortamında iletilen kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz 1 katlı, yaklaşık brüt 35,52 m² kullanım alanı içerisinde her biri 5,00 'şer m² kiralanabilir alan bulunan, 4 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Toplamda 20,00 m² kiralanabilir alan yer almaktadır.

M2 Blok: 3478 Ada 1 parselin ortasında yer almaktadır. Tarafımıza CAD ortamında iletilen kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz 1 katlı, içerisinde 10,00 m² kiralanabilir alan bulunan, 1 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

M3 Blok: 3478 Ada 1 parselin ortasında yer almaktadır. Tarafımıza CAD ortamında iletilen kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz 1 katlı, yaklaşık brüt 36,37 m² kullanım alanı içerisinde her biri 5,00 'şer m² kiralanabilir alan bulunan, 4 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Toplamda 20,00 m² kiralanabilir alan yer almaktadır.

M4 Blok: 3478 Ada 1 parselin ortasında yer almaktadır. Tarafımıza CAD ortamında iletilen kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz 1 katlı, içerisinde 10,00 m² kiralanabilir alan bulunan, 1 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

M5 Blok: 3478 Ada 1 parselin ortasında yer almaktadır. Tarafımıza CAD ortamında iletilen kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz 1 katlı, yaklaşık brüt 84,57 m² kullanım alanı içerisinde her biri 12,00 'şer m² kiralanabilir alan bulunan, 4 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Toplamda 48,00 m² kiralanabilir alan yer almaktadır.

M6 Blok: 3478 Ada 1 parselin ortasında yer almaktadır. Tarafımıza CAD ortamında iletilen kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz 1 katlı, içerisinde 11,00 m² kiralanabilir alan bulunan, 1 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

M7 Blok: 3478 Ada 1 parselin ortasında yer almaktadır. Tarafımıza CAD ortamında iletilen kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz 1 katlı, yaklaşık brüt 43,82 m² kullanım alanı içerisinde her biri 12,00 'şer m² kiralanabilir alan bulunan, 2 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Toplamda 24,00 m² kiralanabilir alan yer almaktadır.

M8 Blok: 3478 Ada 1 parselin ortasında yer almaktadır. Tarafımıza CAD ortamında iletilen kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz 1 katlı, içerisinde 11,00 m² kiralanabilir alan bulunan, 1 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

M9 Blok: 3478 Ada 1 parselin ortasında yer almaktadır. Tarafımıza CAD ortamında iletilen kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz 1 katlı, yaklaşık brüt 86,63 m² kullanım alanı içerisinde her biri 12,00 'şer m² kiralanabilir alan bulunan, 4 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Toplamda 48,00 m² kiralanabilir alan yer almaktadır.

N Blok: 3479 Ada 1 parselin kuzey cephesinde, mevcut YHT binasının bitişiğinde yer almaktadır. Tarafımıza CAD ortamında iletilen kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz tek zemin kat olmak üzere toplamda 177,24 m² kullanım alanından oluşmaktadır. Tarafımıza iletilen bağımsız bölüm ve metre kare cetvellerine göre blok içerisinde 3 adet ticari amaçlı bağımsız bölüm bulunmakta olup toplamda teraslar dahil yaklaşık brüt 177,24 m² kiralanabilir alan yer almaktadır.

O1 Blok: 3478 Ada 1 parselin ortasında yer almaktadır. Tarafımıza CAD ortamında iletilen kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz 1 katlı, yaklaşık brüt 40,87 m² kullanım alanı içerisinde her biri 5,00 'şer m² kiralanabilir alan bulunan, 4 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Toplamda 20,00 m² kiralanabilir alan yer almaktadır.

O2 Blok: 3478 Ada 1 parselin ortasında yer almaktadır. Tarafımıza CAD ortamında iletilen kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz 1 katlı, içerisinde her biri 5,00 'şer m² kiralanabilir alan bulunan, 2 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Toplamda 10,00 m² kiralanabilir alan yer almaktadır.

O3 Blok: 3478 Ada 1 parselin ortasında yer almaktadır. Tarafımıza CAD ortamında iletilen kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz 1 katlı, yaklaşık brüt 35,88 m² kullanım alanı içerisinde her biri 5,00 'şer m² kiralanabilir alan bulunan, 4 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Toplamda 20,00 m² kiralanabilir alan yer almaktadır.

O4 Blok: 3478 Ada 1 parselin ortasında yer almaktadır. Tarafımıza CAD ortamında iletilen kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz 1 katlı, içerisinde her biri 5,00 'şer m² kiralanabilir alan bulunan, 4 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Toplamda 20,00 m² kiralanabilir alan yer almaktadır.

P1 Blok: 3479 Ada 1 parselin doğusunda yer almaktadır. Tarafımıza CAD ortamında iletilen kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz 1 katlı, içerisinde her biri 2,50 'şer m² kiralanabilir alan bulunan, 3 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Toplamda 7,50 m² kiralanabilir alan yer almaktadır.

P2 Blok: 3479 Ada 1 parselin doğusunda yer almaktadır. Tarafımıza CAD ortamında iletilen kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz 1 katlı, içerisinde 2,50 m² kiralanabilir alan bulunan, 1 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

P3 Blok: 3479 Ada 1 parselin doğusunda yer almaktadır. Tarafımıza CAD ortamında iletilen kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz 1 katlı, içerisinde 10,00 m² kiralanabilir alan bulunan, 1 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

YHT Blok: 3479 Ada 1 parselin kuzeydoğu cephesinde, mevcut YHT binasının bitişiğinde yer almaktadır. Tarafımıza CAD ortamında iletilen kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz tek zemin kat olmak üzere yaklaşık brüt 4.332,75 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Tarafımıza iletilen bağımsız bölüm ve metrekare

çetvellerine göre blok içerisinde 13 adet ticari amaçlı bağımsız bölüm bulunmakta olup toplamda teraslar dahil yaklaşık brüt 1.255,62 m² kiralanabilir alan yer almaktadır.

Parseller üzerinde yer alan taşınmazların tarafımıza CAD ortamında gönderilen projeler, metrekare çetvelleri ve bağımsız bölüm listelerine istinaden toplam brüt inşaat alanı 23.750,97 m², kiralanabilir alan ise 16.338,99 m²dir.

BLOK	KAT	KAPALI ALAN (m ²)	TERAS ALANI (m ²)	TERAS DAHİL TOPLAM ALAN (m ²)	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN (m ²)
A BLOK	BODRUM	1.349,62	-	4.383,26	2.671,87
	ZEMİN	1.843,34	134,96		
	1. KAT	651,85	403,49		
TOPLAM		3.844,81	538,45	4.383,26	2.671,87
A2 BLOK	ZEMİN	8,00	-	8,00	8,00
TOPLAM		8,00	0,00	8,00	8,00
B BLOK	ZEMİN	1.135,30	126,14	1.719,93	1.581,25
	1. KAT	344,39	114,10		
TOPLAM		1.479,69	240,24	1.719,93	1.581,25
C BLOK	ZEMİN	801,65	89,10	1.219,24	1.121,92
	1. KAT	159,13	169,36		
TOPLAM		960,78	258,46	1.219,24	1.121,92
D BLOK	ZEMİN	713,02	79,22	1.111,24	1.008,19
	1. KAT	153,23	165,77		
TOPLAM		866,25	244,99	1.111,24	1.008,19
E BLOK	ZEMİN	602,36	66,93	852,62	798,81
	1. KAT	107,39	75,94		
TOPLAM		709,75	142,87	852,62	798,81
F BLOK	ZEMİN	612,98	74,37	687,35	507,89
TOPLAM		612,98	74,37	687,35	507,89
GH BLOK	BODRUM	1.595,74	-	5.511,60	4.033,78
	ZEMİN	3.396,49	-		
	1. KAT	123,36	-		
	1. KAT	396,01	-		
TOPLAM		5.511,60	0,00	5.511,60	4.033,78
I BLOK	ZEMİN	765,36	85,04	850,40	784,55
TOPLAM		765,36	85,04	850,40	784,55
J BLOK	ZEMİN	669,43	74,38	743,81	696,08
TOPLAM		669,43	74,38	743,81	696,08
K BLOK	ZEMİN	770,00	85,55	855,55	583,20
TOPLAM		770,00	85,55	855,55	583,20
L BLOK	ZEMİN	758,09	84,23	842,32	818,59
TOPLAM		758,09	84,23	842,32	818,59
M1 BLOK	ZEMİN	35,52	-	35,52	20,00
TOPLAM		35,52	0,00	35,52	20,00
M2 BLOK	ZEMİN	10,00	-	10,00	10,00
TOPLAM		10,00	0,00	10,00	10,00
M3 BLOK	ZEMİN	36,37	-	36,37	20,00
TOPLAM		36,37	0,00	36,37	20,00
M4 BLOK	ZEMİN	10,00	-	10,00	10,00
TOPLAM		10,00	0,00	10,00	10,00
M5 BLOK	ZEMİN	84,57	-	84,57	48,00
TOPLAM		84,57	0,00	84,57	48,00
M6 BLOK	ZEMİN	11,00	-	11,00	11,00
TOPLAM		11,00	0,00	11,00	11,00
M7 BLOK	ZEMİN	43,82	-	43,82	24,00
TOPLAM		43,82	0,00	43,82	24,00
M8 BLOK	ZEMİN	11,00	-	11,00	11,00
TOPLAM		11,00	0,00	11,00	11,00
M9 BLOK	ZEMİN	86,63	-	86,63	48,00
TOPLAM		86,63	0,00	86,63	48,00
N BLOK	ZEMİN	177,24	-	177,24	177,24
TOPLAM		177,24	0,00	177,24	177,24

BLOK	KAT	KAPALI ALAN (m ²)	TERAS ALANI (m ²)	TERAS DAHİL TOPLAM ALAN (m ²)	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN (m ²)
O1 BLOK	ZEMİN	40,87	-	40,87	20,00
TOPLAM		40,87	0,00	40,87	20,00
O2 BLOK	ZEMİN	10,00	-	10,00	10,00
TOPLAM		10,00	0,00	10,00	10,00
O3 BLOK	ZEMİN	35,88	-	35,88	20,00
TOPLAM		35,88	0,00	35,88	20,00
O4 BLOK	ZEMİN	20,00	-	20,00	20,00
TOPLAM		20,00	0,00	20,00	20,00
P1 BLOK	ZEMİN	7,50	-	7,50	7,50
TOPLAM		7,50	0,00	7,50	7,50
P2 BLOK	ZEMİN	2,50	-	2,50	2,50
TOPLAM		2,50	0,00	2,50	2,50
P3 BLOK	ZEMİN	10,00	-	10,00	10,00
TOPLAM		10,00	0,00	10,00	10,00
YHT BLOK	ZEMİN	4.147,50	-	4.332,75	1.255,62
	ZEMİN	185,25	-		
TOPLAM		4.332,75	0,00	4.332,75	1.255,62
GENEL TOPLAM		21.922,39	1.828,58	23.750,97	16.338,99

**Değerleme konusu terminal içerisindeki ticari üniteler, projede blok olarak isimlendirilmiş olması sebebiyle tabloda ve değerlendirme çalışmasında blok olarak bahsedilmiştir.*

**Taşınmazlardan A2, P ve M Bloklar yapı olarak blok/betonarme tarzda olmayıp kiosk alanı olarak, O Bloklar ise bar alanı çevresinde kiosk tarzı tezgah alanları şeklinde planlanmıştır.*

**GH Blok içerisinde yer alan performans sanatları merkezinin kiralabilir alanı 3.111,46 m², kalan ticari ünitelerin alanı 13.227,53 m² olup terminal alanının toplam kiralabilir alanı 16.338,99 m²'dir.*

Olumlu ve Olumsuz Faktörler;

OLUMLU ÖZELLİKLERİ	OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ
Ulaşılabilirliğinin iyi olması	3478 ada 1 parselin amorf formda olması
İlçe merkezine yakın konumda olması	
Konu taşınmazların Söğütlüçeşme YHT İstasyonunda konumlu olması	
Bilinirliğinin yüksek olması	
Tabela ve reklam kabiliyetinin çok yüksek olması	
Yaya trafiğinin çok yüksek seviyede olması	

4.5. SWOT ANALİZİ

OLUMLU YÖNLER		OLUMSUZ YÖNLER		
GÜÇLÜ YANLAR	<ul style="list-style-type: none">İlçe merkezine yakın konumda olmasıTicari yoğun bölgede konumlanmasıUlaşım imkanının iyi olmasıYaya ve araç trafiğinin yoğun olmasıKonu taşınmazların Söğütlüçeşme YHT İstasyonunda konumlu olması	ZAYIF YANLAR	<ul style="list-style-type: none">3478 ada 1 parselin amorf formda olması	İÇ ETKENLER
FIRSATLAR	<ul style="list-style-type: none">Bilinirliğinin yüksek olmasıTabela ve reklam kabiliyetinin çok yüksek olmasıKent özelinde herkes tarafından bilinirliği yüksek buluşma noktası olması	TEHDİTLER	<ul style="list-style-type: none">Ülke ekonomisinde yaşanan dalgalanmalar	DIŞ ETKENLER

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. Ayrıca, projenin tamamlanarak aşağıda belirtilen 03.03.2025 tarihli yapı kullanma izin belgelerinin alındığı anlaşılmıştır.

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, 3.721,14 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, 1.107,52 m² inşaat alanı ve 2 kat için düzenlenmiş Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- 24.05.2023 tarih, 2023/135 sayılı, E Blok, 866,53 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, 774,76 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.
- 03.03.2025 tarih, 2025/30 sayılı, A Blok, 4.383,26 m² inşaat alanı ve 3 kat için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
- 03.03.2025 tarih, 2025/31 sayılı, A2 Blok, 8 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
- 03.03.2025 tarih, 2025/32 sayılı, B Blok, 1.719,93 m² inşaat alanı ve 2 kat için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
- 03.03.2025 tarih, 2025/33 sayılı, C Blok, 1.219,24 m² inşaat alanı ve 2 kat için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
- 03.03.2025 tarih, 2025/34 sayılı, D Blok, 1.111,24 m² inşaat alanı ve 2 kat için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
- 03.03.2025 tarih, 2025/35 sayılı, E Blok, 852,62 m² inşaat alanı ve 2 kat için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
- 03.03.2025 tarih, 2025/36 sayılı, F Blok, 687,35 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
- 03.03.2025 tarih, 2025/37 sayılı, GH Blok, 5.511,6 m² inşaat alanı ve 3 kat için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
- 03.03.2025 tarih, 2025/38 sayılı, I Blok, 850,4 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

- 03.03.2025 tarih, 2025/39 sayılı, J Blok, 743,81 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
- 03.03.2025 tarih, 2025/40 sayılı, K Blok, 855,55 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
- 03.03.2025 tarih, 2025/41 sayılı, L Blok, 842,32 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
- 03.03.2025 tarih, 2025/42 sayılı, M1 Blok, 35,52 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
- 03.03.2025 tarih, 2025/43 sayılı, M2 Blok, 10,00 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
- 03.03.2025 tarih, 2025/44 sayılı, M3 Blok, 36,37 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
- 03.03.2025 tarih, 2025/45 sayılı, M4 Blok, 10,00 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
- 03.03.2025 tarih, 2025/46 sayılı, M5 Blok, 84,57 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
- 03.03.2025 tarih, 2025/47 sayılı, M6 Blok, 11,00 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
- 03.03.2025 tarih, 2025/48 sayılı, M7 Blok, 43,82 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
- 03.03.2025 tarih, 2025/49 sayılı, M8 Blok, 11,00 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
- 03.03.2025 tarih, 2025/50 sayılı, M9 Blok, 86,63 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
- 03.03.2025 tarih, 2025/52 sayılı, O1 Blok, 40,87 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
- 03.03.2025 tarih, 2025/53 sayılı, O2 Blok, 10,00 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
- 03.03.2025 tarih, 2025/54 sayılı, O3 Blok, 35,88 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.
- 03.03.2025 tarih, 2025/55 sayılı, O4 Blok, 20,00 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi 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.

- 03.03.2025 tarih, 2025/51 sayılı, N Blok, 177,24 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

- 03.03.2025 tarih, 2025/56 sayılı, P1 Blok, 7,50 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

- 03.03.2025 tarih, 2025/57 sayılı, P2 Blok, 2,50 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

- 03.03.2025 tarih, 2025/58 sayılı, P3 Blok, 10,00 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

- 03.03.2025 tarih, 2025/59 sayılı, YHT Blok, 4.332,75 m² inşaat alanı ve 1 kat için düzenlenmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

5.3.1 Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durum Analizi;

Taşınmazların son tadilat projesi ve ruhsatına uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiştir. Değerleme çalışmasında mimari proje ve yasal belgelerinde yer alan kiralanabilir alanlar baz alınmıştır.

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

Taşınmazların son tadilat projesi ve ruhsatına göre inşa edildiği ve yapı kullanma izin belgesi almış olması nedeniyle mevcut durum itibarıyla yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir durum bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmazlar üzerinde Söğütluçeşme YHT İstasyonu ve Terminal Alanının tamamlanarak yapı kullanma izin belgelerinin alındığı anlaşılmıştır. Değerleme çalışması, taşınmaz için hazırlanan ve onaylanan yasal evraklara göre yapılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce kurumumuz tarafından hazırlanan değerlendirme raporları tabloda yer almaktadır.

Rapor No	Tarih	Taşınmazın Değeri (TL)	Raporu İmzalayan Uzmanlar
SM-24-SPK-023	03.07.2024	2.534.350.000.-TL	Nurullah KİBAR Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK Lisans No:924076)
			Merve GÜNEŞ Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
			Mehmet ÖZTÜRK Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187)
SM-24-SPK-050	06.01.2025	3.726.290.000.-TL	Nurullah KİBAR Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK Lisans No:924076)
			Merve GÜNEŞ Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
			Mehmet ÖZTÜRK Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187)
SM-25-SPK-011	08.04.2025	4.303.490.000.-TL	Nurullah KİBAR Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK Lisans No:924076)
			Merve GÜNEŞ Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
			Mehmet ÖZTÜRK Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187)

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.

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 Söğütluçeşme YHT İstasyonu ve Terminal Projesi Akfen GYO A.Ş. %100 bağlı ortaklığı Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. tarafından yapılmıştır. Sözleşmeye göre Söğütluçeşme YHT İstasyonunun ve Terminal Projesinin 1 yıl içerisinde tamamlanmasının ardından, inşaat için alınan 04.06.2024 tarihli süre uzatımı ile birlikte, 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 ve gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "gayrimenkule dayalı hak" olarak dahil olmasına engel bir durum bulunmamaktadır. Detaylı açıklama "7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME" başlığı altında yapılmıştır.

6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ

6.1.1 Küresel Ekonomi

Küresel büyümenin 2025-26'da yüzde 2,7'de sabit kalması bekleniyor. Bununla birlikte, küresel ekonomi, artan politika belirsizliği ve olumsuz ticaret politikası değişimleri, jeopolitik gerilimler, kalıcı enflasyon ve iklimle ilgili doğal afetlerden daha fazla ters rüzgar olasılığı ile birlikte, sürdürülebilir ekonomik kalkınmayı teşvik etmek için yetersiz kalacak düşük bir büyüme oranına yerleşiyor gibi görünüyor. Bu çerçevede, küresel büyümenin yüzde 60'ını besleyen yükselen piyasa ve gelişmekte olan ekonomiler (EMDE'ler), yirmi birinci yüzyılın ikinci çeyreğine, kişi başına düşen gelirlerin, gelişmiş ekonomi yaşam standartlarına daha önce deneyimlediklerinden önemli ölçüde daha yavaş bir şekilde yetiştirme anlamına gelen bir yörüngede girmeye hazırlanıyor. Rota düzeltmeleri olmadan, düşük gelirli ülkelerin çoğunun yüzyılın ortasına kadar orta gelir statüsüne geçmesi pek olası değildir. Daha elverişli bir dış ortamı teşvik etmek, makroekonomik istikrarı artırmak, yapısal kısıtlamaları azaltmak, iklim değişikliğinin etkilerini ele almak ve böylece uzun vadeli büyüme ve kalkınmayı hızlandırmak için hem küresel hem de ulusal düzeyde politika eylemine ihtiyaç vardır.

Küresel Görünüm. Enflasyonun hedeflere daha yakın hale gelmesi ve parasal gevşemenin hem gelişmiş ekonomilerde hem de yükselen piyasa ve gelişmekte olan ülkelere (EMDE'ler) faaliyeti desteklemesiyle küresel büyüme istikrar kazanmaktadır. Bu, 2025-26 yılları arasında ticaret ve yatırım firması olarak yılda yüzde 2,7 oranında geniş tabanlı, ılımlı bir küresel genişlemeye yol açmalıdır. Bununla birlikte, büyüme beklentileri, birkaç yıl boyunca art arda gelen olumsuz şokların küresel ekonomiye verdiği zararı telafi etmek için yetersiz görünmektedir ve özellikle en savunmasız ülkelere zararlı sonuçlar doğurmaktadır. Daha uzun vadeli bir perspektiften bakıldığında, yirmi birinci yüzyılın ilk çeyreğinde EMDE'lerde gelişmiş ekonomi gelir seviyelerine doğru yakalama istikrarlı bir şekilde zayıflamıştır. Artan politika belirsizliği ve olumsuz ticaret politikası değişimleri, görünüm üzerindeki temel aşağı yönlü riskleri temsil ediyor. Diğer riskler arasında artan çatışmalar ve jeopolitik gerilimler, yüksek enflasyon, iklim değişikliğine bağlı daha aşırı hava olayları ve büyük ekonomilerde daha zayıf büyüme yer alıyor. Yukarı yönde, enflasyonla mücadelede daha hızlı ilerleme ve kilit ekonomilerde daha güçlü talep, küresel faaliyetin beklenenden daha fazla gerçekleşmesine neden olabilir. Zayıf büyüme görünümü ve çoklu ters rüzgarlar, kararlı politika eylemine duyulan ihtiyacın altını çiziyor. Ticareti korumak, borç kırılma risklerini ele almak ve iklim değişikliğiyle mücadele etmek için küresel politika çabaları gerekmektedir. Ulusal politika yapıcılar, mali sürdürülebilirliği sağlamak ve ihtiyaç duyulan yatırımları finanse etmek için fiyat istikrarını kararlılıkla sürdürmeli, vergi gelirlerini artırmalı ve harcamaları rasyonelleştirmelidir. Ayrıca, daha uzun vadeli büyümeyi artırmak ve kalkınma hedeflerini rayına oturtmak için, çatışmaların etkisini azaltan, beşeri sermayeyi artıran, işgücüne katılımı destekleyen ve gıda güvensizliğiyle mücadele eden müdahaleler kritik öneme sahip olacaktır. Bölgesel beklentiler. Artan ticaret kısıtlayıcı tedbirler ve yavaşlayan küresel büyüme ortamında, EMDE bölgeleri bu yıl farklı büyüme beklentileriyle karşı karşıya. Çin'deki zayıf iç talebin yanı sıra geçen yılki güçlü büyümenin ardından bazı büyük ekonomilerdeki yavaşlamalar nedeniyle Avrupa ve Orta Asya'da büyümenin ılımlı olması bekleniyor. Buna karşılık, Latin Amerika ve Karayipler, Orta Doğu ve Kuzey Afrika, Güney Asya ve Sahra Altı Afrika'da, kısmen güçlü iç talebin desteğiyle bir toparlanma bekleniyor. 2026 yılında çoğu bölgede büyümenin güçlenmesi bekleniyor. 2025 yılı, yirmi birinci yüzyılın ilk çeyreğinin sonunu işaret edecek – 2000 yılından bu yana yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerin performansını gözden geçirmek ve beklentilerini değerlendirmek için iyi bir zaman. Küresel Ekonomik Beklentiler raporunun bu baskısı, çeyrek asırlık bir rapor kartı sunan iki analitik bölümden oluşuyor. Bir bölüm, orta gelirli, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerin beklentileri ve zorlukları hakkında fikir vermektedir; diğeri ise en fakir ülkelerin performansını kapsıyor. xvii Arka Rüzgarlardan Karşı Rüzgarlara: Yirmi Birinci Yüzyılda Yükselen ve Gelişmekte Olan Ekonomiler. Yirmi birinci yüzyılın ilk çeyreği EMDE'ler için dönüştürücü olmuştur. Bu ekonomiler, 2000 yılında yüzde 25 olan küresel GSYİH'nın şu anda yaklaşık yüzde

45'ini oluşturuyor ve bu eğilim, en büyük üç EMDE'deki (Çin, Hindistan ve Brezilya'daki (EM3) güçlü kolektif büyümenin yönlendirdiği bir eğilim. Toplu olarak, EMDE'ler 2000 yılından bu yana yıllık küresel büyümenin yaklaşık yüzde 60'ına katkıda bulundu ve ortalama olarak 1990'lardaki payın iki katına çıktı. Yükselişleri, özellikle yüzyılın ilk on yılında, hızlı küresel ticaret ve finansal entegrasyonla desteklendi. Bu ekonomiler arasındaki karşılıklı bağımlılık da belirgin bir şekilde artmıştır. Bugün, EMDE'lerden yapılan mal ihracatının yaklaşık yarısı, 2000 yılındaki dörtte birle kıyasla diğer EMDE'lere gidiyor. Sınır ötesi bağlantılar güçlendikçe, EMDE'ler arasındaki ve EMDE'ler ile gelişmiş ekonomiler arasındaki iş döngüleri daha senkronize hale geldi ve belirgin bir EMDE iş döngüsü ortaya çıktı. EM3'ten diğer EMDE'lere sınır ötesi iş çevrimi yayılmaları, en büyük gelişmiş ekonomilerden (Amerika Birleşik Devletleri, euro bölgesi ve Japonya) gelen yayılmaların büyüklüğünün yaklaşık yarısı kadar oldukça büyüktür. Yine de EMDE'ler, yüzyılın ikinci çeyreğinin başında bir dizi ters rüzgarla karşı karşıyadır. Bu ekonomilerin çoğunda yapısal reformların uygulanmasında kaydedilen ilerleme durmuştur. Küresel olarak, korumacı önlemler ve jeopolitik kırılmalıklar keskin bir şekilde arttı. Yüksek borç yükleri, demografik değişimler ve iklim değişikliğinin artan maliyetleri ekonomik beklentiler üzerinde baskı oluşturuyor. Büyüme ve kalkınmayı hızlandırmaya yönelik başarılı bir politika yaklaşımı, yatırım ve verimliliği artırmaya, zorlu bir dış ortamda gezinmeye ve makroekonomik istikrarı güçlendirmeye odaklanmalıdır. Düşen Mezuniyet Beklentileri: Yirmi Birinci Yüzyılda Düşük Gelirli Ülkeler. XVIII iç reformlar ve iyi huylu bir küresel ortamla desteklenen hızlı büyüme, birçok düşük gelirli ülkenin (LIC) yirmi birinci yüzyılın ilk on yılında orta gelir statüsüne ulaşmasına izin verdi. O zamandan beri, LIC'lerin orta gelir statüsüne geçme oranı önemli ölçüde yavaşladı. Bugünün LIC'leri için beklentiler çok daha zorlu görünüyor. Son yıllarda, kişi başına düşen büyüme, artan çatışma ve kırılmalık seviyeleri ve olumsuz küresel gelişmeler arasında anemik olmuştur. Çok çeşitli kalkınma metriklerinde, bugünün LIC'leri, o zamandan beri orta gelirli hale gelen LIC'lerin 2000 yılında durduğu yerin gerisindedir. Ayrıca daha şüphelidirler.

Enflasyonun hedeflere daha yakın hale gelmesi ve parasal gevşemenin hem gelişmiş ekonomilerde hem de yükselen piyasa ve gelişmekte olan ülkelerde (EMDE'ler) faaliyetini desteklemesiyle küresel büyüme istikrar kazanmaktadır. Bu, 2025-26 yılları arasında ticaret ve yatırım firması olarak yılda yüzde 2,7 oranında geniş tabanlı, ılımlı bir küresel genişlemeye yol açmalıdır. Bununla birlikte, büyüme beklentileri, birkaç yıl boyunca art arda gelen olumsuz şokların küresel ekonomiye verdiği zararı telafi etmek için yetersiz görünmektedir ve özellikle en savunmasız ülkelerde zararlı sonuçlar doğurmaktadır. Daha uzun vadeli bir perspektiften bakıldığında, yirmi birinci yüzyılın ilk çeyreğinde EMDE'lerde gelişmiş ekonomi gelir seviyelerine doğru yakalama istikrarlı bir şekilde zayıflamıştır. Artan politika belirsizliği ve olumsuz ticaret politikası değişimleri, görünüm üzerindeki temel aşağı yönlü riskleri temsil ediyor. Diğer riskler arasında artan çatışmalar ve jeopolitik gerilimler, yüksek enflasyon, iklim değişikliğine bağlı daha aşırı hava olayları ve büyük ekonomilerde daha zayıf büyüme yer alıyor. Yukarı yönde, enflasyonla mücadelede daha hızlı ilerleme ve kilit ekonomilerde daha güçlü talep, küresel faaliyetin beklenenden daha fazla gerçekleşmesine neden olabilir. Zayıf büyüme görünümü ve çoklu ters rüzgarlar, kararlı politika eylemine duyulan ihtiyacın altını çiziyor. Ticareti korumak, borç kırılmalıklarını ele almak ve iklim değişikliğiyle mücadele etmek için küresel politika çabaları gerekmektedir. Ulusal politika yapıcılar, mali sürdürülebilirliği sağlamak ve ihtiyaç duyulan yatırımları finanse etmek için fiyat istikrarını kararlılıkla sürdürmeli, vergi gelirlerini artırmalı ve harcamaları rasyonelleştirmelidir. Ayrıca, daha uzun vadeli büyümeyi artırmak ve kalkınma hedeflerini rayına oturtmak için, çatışmaların etkisini azaltan, insan sermayesini artıran, işgücüne katılımı destekleyen ve gıda güvensizliğiyle mücadele eden müdahaleler kritik öneme sahip olacaktır.

TABLE 1.1 Real GDP¹

(Percent change from previous year unless indicated otherwise)

Percentage-point differences
from June 2024 projections

	2022	2023	2024e	2025f	2026f	2024e	2025f	2026f
World	3.2	2.7	2.7	2.7	2.7	0.1	0.0	0.0
Advanced economies	2.8	1.7	1.7	1.7	1.8	0.2	0.0	0.0
United States	2.5	2.9	2.8	2.3	2.0	0.3	0.5	0.2
Euro area	3.5	0.4	0.7	1.0	1.2	0.0	-0.4	-0.1
Japan	0.9	1.5	0.0	1.2	0.9	-0.7	0.2	0.0
Emerging market and developing economies	3.7	4.2	4.1	4.1	4.0	0.1	0.1	0.1
East Asia and Pacific	3.4	5.1	4.9	4.6	4.1	0.1	0.4	0.0
China	3.0	5.2	4.9	4.5	4.0	0.1	0.4	0.0
Indonesia	5.3	5.0	5.0	5.1	5.1	0.0	0.0	0.0
Thailand	2.5	1.9	2.6	2.9	2.7	0.2	0.1	-0.2
Europe and Central Asia	1.6	3.4	3.2	2.5	2.7	0.2	-0.4	-0.1
Russian Federation	-1.2	3.6	3.4	1.6	1.1	0.5	0.2	0.0
Türkiye	5.5	5.1	3.2	2.6	3.8	0.2	-1.0	-0.5
Poland	5.3	0.1	3.0	3.4	3.2	0.0	0.0	0.0
Latin America and the Caribbean	4.0	2.3	2.2	2.5	2.6	0.4	-0.2	0.0
Brazil	3.0	2.9	3.2	2.2	2.3	1.2	0.0	0.3
Mexico	3.7	3.3	1.7	1.5	1.6	-0.6	-0.6	-0.4
Argentina	5.3	-1.6	-2.8	5.0	4.7	0.7	0.0	0.2
Middle East and North Africa	5.4	1.7	1.8	3.4	4.1	-1.0	-0.8	0.5
Saudi Arabia	7.5	-0.8	1.1	3.4	5.4	-1.4	-2.5	2.2
Iran, Islamic Rep. ²	3.8	5.0	3.0	2.7	2.2	-0.2	0.0	-0.2
Egypt, Arab Rep. ²	6.6	3.8	2.4	3.5	4.2	-0.4	-0.7	-0.4
South Asia	5.8	6.6	6.0	6.2	6.2	-0.2	0.0	0.0
India ²	7.0	8.2	6.5	6.7	6.7	-0.1	0.0	-0.1
Bangladesh ²	7.1	5.8	5.0	4.1	5.4	-0.6	-1.6	-0.5
Pakistan ²	6.2	-0.2	2.5	2.8	3.2	0.7	0.5	0.5
Sub-Saharan Africa	3.8	2.9	3.2	4.1	4.3	-0.3	0.2	0.3
Nigeria	3.3	2.9	3.3	3.5	3.7	0.0	0.0	0.0
South Africa	1.9	0.7	0.8	1.8	1.9	-0.4	0.5	0.4
Angola	3.0	1.0	3.2	2.9	2.9	0.3	0.3	0.5
Memorandum items:								
Real GDP¹								
High-income countries	2.9	1.7	1.7	1.8	1.9	0.0	-0.1	0.0
Middle-income countries	3.7	4.6	4.3	4.3	4.1	0.1	0.2	0.0
Low-income countries	5.1	3.0	3.6	5.7	5.9	-1.4	0.4	0.4
EMDEs excluding China	4.2	3.5	3.5	3.8	3.9	0.0	-0.2	0.0
Commodity-exporting EMDEs	3.3	2.6	2.8	3.2	3.4	0.0	-0.2	0.2
Commodity-importing EMDEs	3.9	5.0	4.7	4.5	4.2	0.0	0.2	-0.1
Commodity-importing EMDEs excluding China	5.3	4.6	4.3	4.4	4.6	-0.1	-0.2	-0.1
EM7	3.3	5.1	4.6	4.2	3.9	0.1	0.2	-0.1
World (PPP weights) ³	3.4	3.2	3.2	3.2	3.2	0.1	0.0	0.0
World trade volume⁴	5.9	0.8	2.7	3.1	3.2	0.2	-0.3	-0.2
Commodity prices⁵								
WBG commodity price index	142.5	108.0	104.5	98.5	96.7	-1.5	-3.6	-4.8
Energy index	152.6	106.9	100.8	93.6	91.7	-3.2	-6.4	-7.3
Oil (US\$ per barrel)	99.8	82.6	80.0	72.0	71.0	-4.0	-7.0	-7.1
Non-energy index	122.1	110.2	112.1	108.5	107.0	2.0	2.1	0.4

Source: World Bank.

Note: e = estimate; f = forecast. EM7 = Brazil, China, India, Indonesia, Mexico, the Russian Federation, and Türkiye. WBG = World Bank Group. World Bank forecasts are frequently updated based on new information. Consequently, projections presented here may differ from those contained in other World Bank documents, even if basic assessments of countries' prospects do not differ at any given date. For the definition of EMDEs, developing countries, commodity exporters, and commodity importers, please refer to table 1.2. The World Bank is currently not publishing economic output, income, or growth data for Turkmenistan and República Bolivariana de Venezuela owing to lack of reliable data of adequate quality. Turkmenistan and República Bolivariana de Venezuela are excluded from cross-country macroeconomic aggregates.

1. Headline aggregate growth rates are calculated using GDP weights at average 2010-19 prices and market exchange rates.

2. GDP growth rates are on a fiscal year (FY) basis. Aggregates that include these countries are calculated using data compiled on a calendar year basis. For India and the Islamic Republic of Iran, the column for 2022 refers to FY2022/23. For Bangladesh, the Arab Republic of Egypt, and Pakistan, the column for 2022 refers to FY2021/22. Pakistan's growth rates are based on GDP at factor cost.

3. World growth rates are calculated using average 2010-19 purchasing power parity (PPP) weights, which attribute a greater share of global GDP to emerging market and developing economies (EMDEs) than market exchange rates.

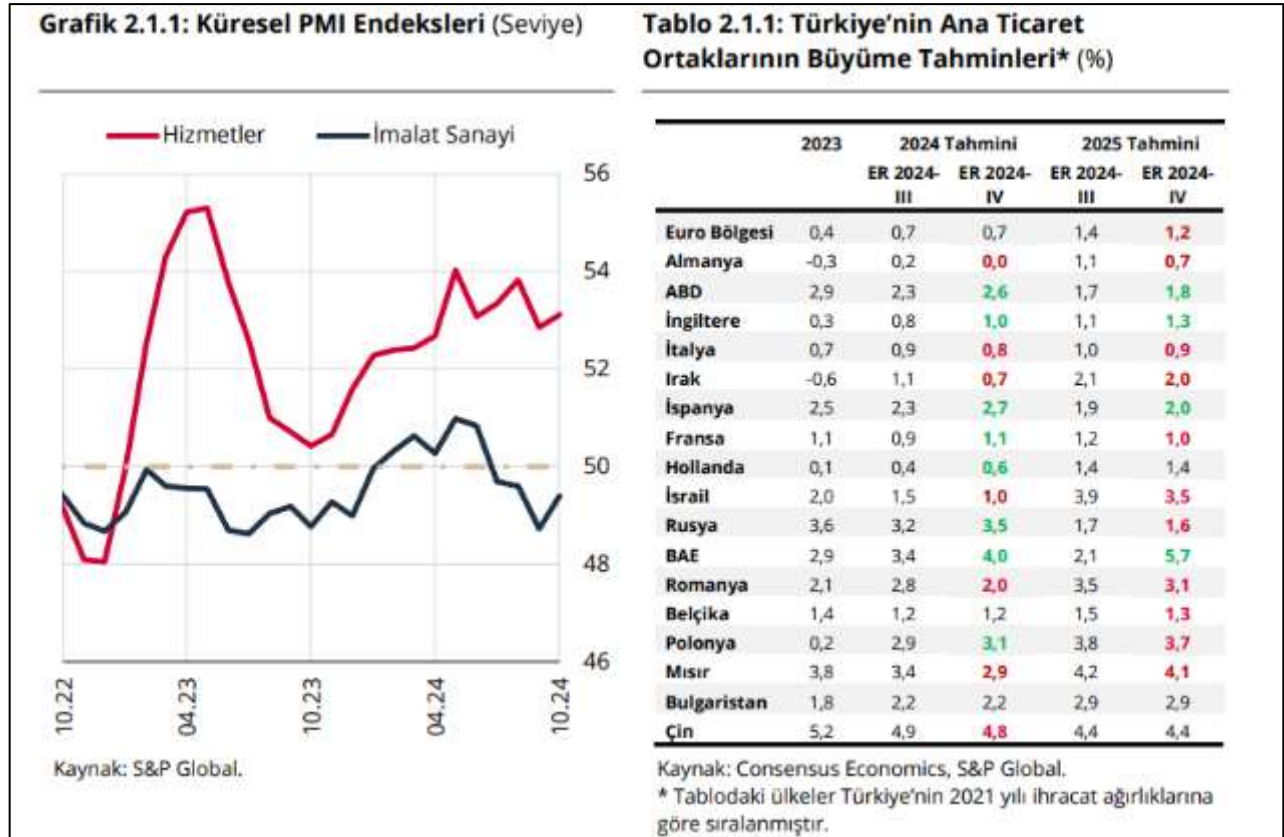
4. World trade volume of goods and nonfactor services.

5. Indexes are expressed in nominal U.S. dollars (2010 = 100). Oil refers to the Brent crude oil benchmark. For weights and composition of indexes, see <https://worldbank.org/commodities>.

*Kaynak: Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu (Ocak 2025)

2025 Yıllı Ülkelerin Ekonomik Beklenti Tablosu

Küresel iktisadi faaliyete ilişkin öncü göstergeler, imalat sanayindeki zayıf seyrin sürdüğüne ve hizmet sektörünün ekonomik büyümenin ana kaynağı olmaya devam ettiğine işaret etmektedir. Küresel imalat sanayi PMI endeksi eşik değer altındaki zayıf seyrini sürdürmüştür. Hizmet sektörü PMI endeksinde ise bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre azalış görülmekle birlikte, endeks eşik değer üzerinde kalmaya devam etmiştir (Grafik 2.1.1). Türkiye'nin ticaret ortaklarının büyüme tahminleri, jeopolitik gelişmelerden etkilenme derecelerine ve enflasyon-para politikası beklentilerine göre farklılık göstermektedir. Bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre, gelişmiş ülke grubunun 2024 yılı büyüme görünümünün daha olumlu, Doğu Avrupa ve Orta Doğu grubundaki görünümün ise olumsuz yönde değiştiği gözlenmiştir (Tablo 2.1.1). ABD, diğer gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha güçlü bir büyüme görünümü sergilemektedir. Diğer taraftan, ikinci çeyrekteki görece düşük performansı ve açıklanan geniş kapsamlı parasal ve mali genişlemenin beklentilerin altında kalması nedeniyle Çin'in 2024 yılı büyüme tahmini bir miktar aşağı yönlü güncellenmiştir. Ayrıca, Çin'in yıllık büyümesi, üçüncü çeyrekte son on sekiz ayın en düşük seviyesine gerilemiştir. Bu çerçevede, Türkiye'nin dış ticaret ortaklarının ihracat paylarıyla ağırlıklandırılan küresel büyüme endeksinin 2024 yılında, bir önceki Enflasyon Raporu dönemine kıyasla değişmeyerek yüzde 2,0 oranında artacağı tahmin edilmektedir. Öte yandan, yüzde 2,4 oranındaki 2025 yılı küresel büyüme beklentisi korunsa da ülkeler arası belirgin farklılaşma dikkat çekmiştir. Söz konusu büyüme tahminleri, Euro Bölgesi için aşağı yönlü, ABD, İngiltere ve Birleşik Arap Emirlikleri için yukarı yönlü güncellenirken Çin için aynı kalmıştır. Gerçekleşmeler, tahminler ve öncü göstergeler birlikte değerlendirildiğinde genel olarak küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre arttığı değerlendirilmektedir.



*Kaynak: Consensus Economics, S&P Global.

Enflasyon Grafikleri

Küresel büyüme görünümü ve kompozisyonu, jeopolitik riskler, finansal koşullar ve arz yönlü faktörler, emtia fiyatları üzerinde belirleyici olmaya devam etmektedir. Yaz aylarında düşüş seyri gösteren enerji hariç emtia fiyatlarında bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre genele yayılan artışlar görülmüştür. Diğer taraftan petrol fiyatlarındaki oynak seyir dikkat çekmektedir. Rusya-Ukrayna savaşı ve Orta Doğu'da süregelen jeopolitik gerilimler ile Petrol İhraç Eden Ülkeler Örgütü'ne (OPEC+) üye ülkelerin üretim kesintisi ile ilgili kararları petrol fiyatlarında yukarı yönlü, talepteki zayıf seyir ise aşağı yönlü baskıların sürmesine neden olmaktadır. Doğal gaz fiyatlarında da jeopolitik gerilimler kaynaklı dalgalanmalar gözlenmektedir. Buna karşın, Euro Bölgesi büyüme görünümü, ılımlı iklim koşulları ve sıvılaştırılmış doğal gaz (LNG) ithalatındaki artışa bağlı olarak yüksek seyreden doğal gaz stokları Avrupa için gösterge niteliğinde olan fiyatlar üzerinde aşağı yönlü bir etki oluşturmuş ve doğal gaz fiyatları, bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre yüzde 2,8 oranında azalmıştır. Diğer taraftan, Çin'in deflasyon endişelerini gidermek ve büyüme hedefine ulaşmak amacıyla açıkladığı teşvik adımları endüstriyel emtia fiyatlarını bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre önemli oranda artırmıştır. Tarımsal emtia fiyatları da iklim koşulları nedeniyle bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre belirgin şekilde yükselmiştir (Tablo 2.1.2).

Tablo 2.1.2: Emtia Fiyat Gelişmeleri (%)

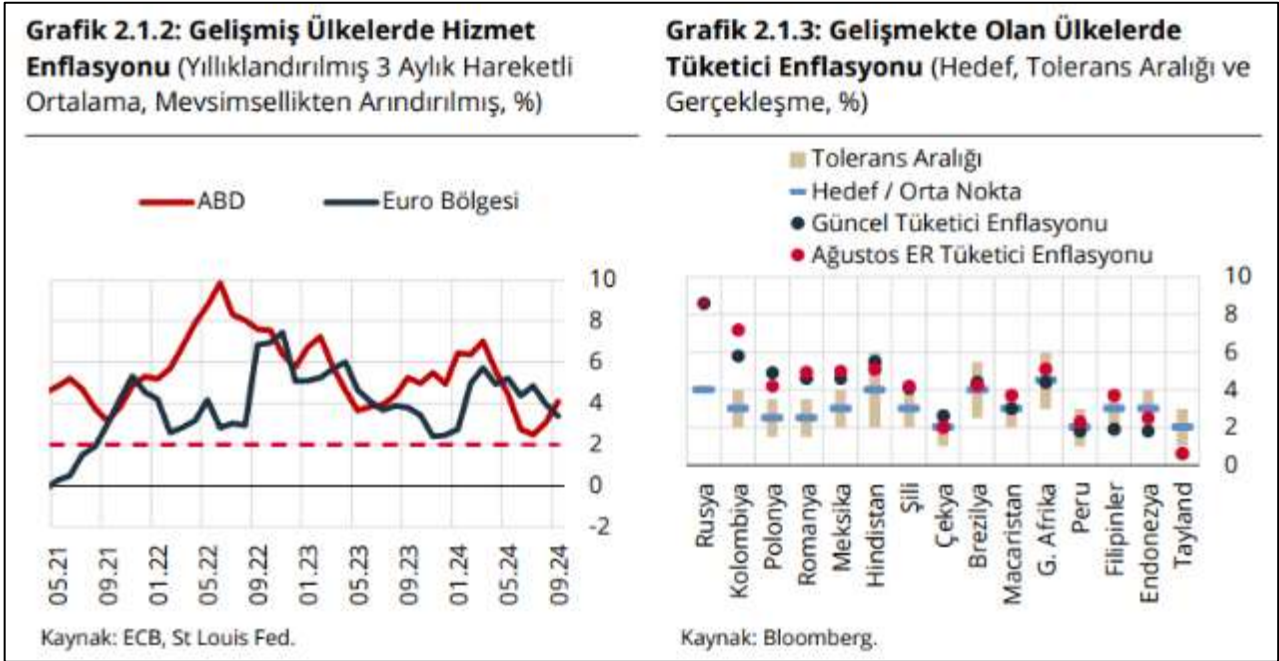
	Temmuz 2024	Ağustos 2024	Eylül 2024	Ekim 2024	Yıllık	Bir Önceki Rapor Dönemine Göre*
Emtia Ana Endeksi	-1,4	-4,8	-2,6	3,5	-7,5	-0,9
Enerji	0,4	-6,6	-6,9	3,8	-16,5	-7,0
Tarımsal Emtia	-7,0	-3,1	5,1	1,2	-7,6	4,5
Endüstriyel Metal	-3,8	-2,5	2,9	4,3	16,3	10,5
Değerli Metal	3,4	2,5	3,7	4,5	40,7	12,1
Enerji Hariç	-3,7	-2,3	3,2	3,0	6,5	7,6
Brent Petrol	3,3	-5,2	-8,1	1,8	-16,9	-8,0
Doğal Gaz (ABD)	-21,2	-6,0	14,9	7,6	-18,2	25,2
Doğal Gaz (Avrupa)	-5,6	18,0	-5,7	11,4	-14,1	-2,8
Kömür	1,1	7,8	-3,9	3,8	4,2	-1,1
Alüminyum	-5,8	0,1	4,5	5,6	18,4	15,8
Bakır	-3,0	-5,9	3,1	4,5	22,7	10,4
Demir	1,2	-8,3	-6,8	14,1	-10,6	2,2
Buğday	-9,0	-3,1	7,8	2,9	2,2	5,7
Soya	-4,6	-12,0	2,8	-1,0	-21,9	-2,7
Pirinç	-11,3	-5,8	2,1	-1,5	-5,6	-1,1
Mısır	-9,4	-5,5	6,1	4,2	-14,8	9,3
Pamuk	-4,4	-1,0	4,1	1,2	-15,5	6,7
Şeker	1,0	-4,8	12,0	8,4	-16,9	18,8

Kaynak: Bloomberg.

* 1 Kasım 2024 ile 8 Ağustos 2024 tarihlerinde oluşan fiyatların yüzde değişimini göstermektedir.

Kaynak: Enflasyon Raporu 2024-IV

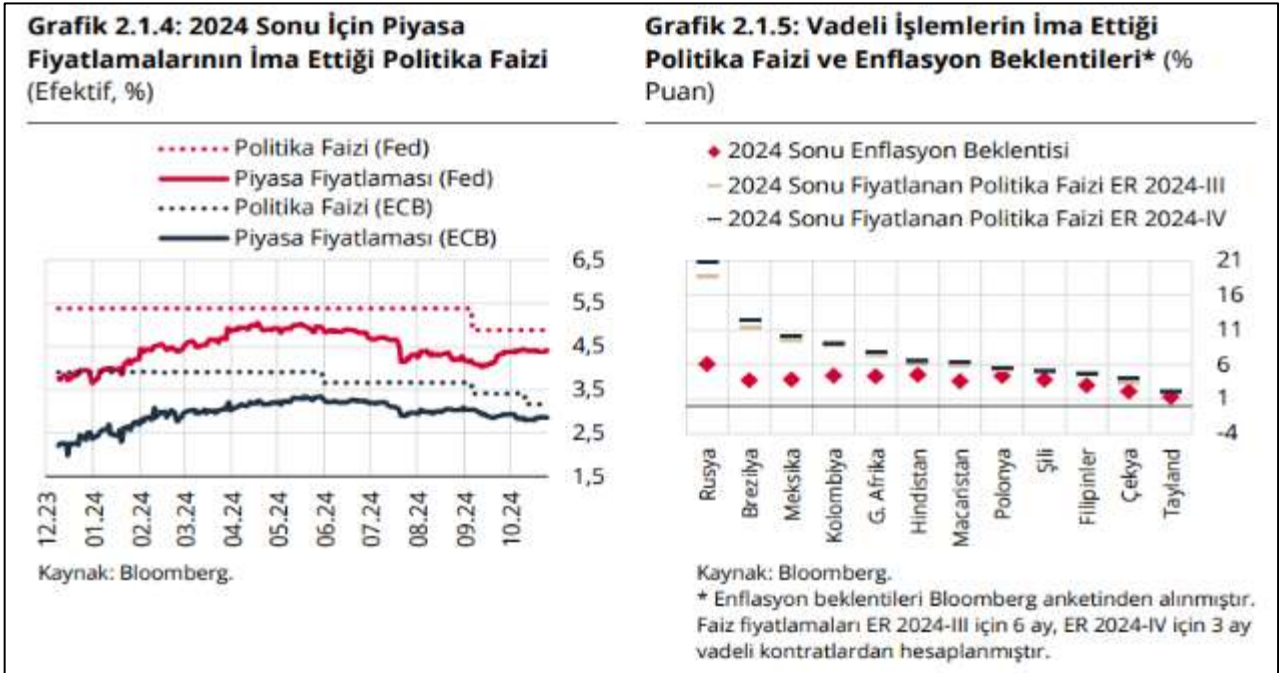
Küresel dezenflasyon süreci devam ederken hizmet enflasyonundaki ataletin azalmakla birlikte sürdüğü gözlenmektedir. Jeopolitik gelişmeler ve emtia fiyatlarındaki dalgalanmalar dezenflasyon sürecinde önemli risk unsuru olmayı sürdürürken arz koşullarındaki ılımlı seyir ile para politikalarındaki sıkı duruş, küresel ölçekte enflasyonda gerilemeyi desteklemeye devam etmektedir. İşgücü piyasalarındaki arz talep dengesinin normalleşmeye devam etmesi ile ücret kaynaklı baskıların zayıfladığı ve hizmet sektörü genelinde fiyat artışlarının bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre daha ılımlı bir görünüme sahip olduğu dikkat çekmektedir (Mercek Altı 2.1). Son iki aylık verilerde ABD hizmet enflasyonunun ana eğiliminde bir miktar artış olduğu görülmüş ve eğilimin yaklaştığı hedefle uyumlu seviyelerden tekrar uzaklaştığı gözlenmiştir. Bununla birlikte eylül ayında bir defalık olduğu değerlendirilen sağlık ve ulaşım hizmetlerindeki artışların etkili olduğu bu gelişme, ABD’de genel enflasyon görünümünde ve enflasyon beklentilerinde belirgin bir bozulmaya neden olmamıştır. Euro Bölgesi’nde ise hizmet fiyat artışları belirgin şekilde gerilemeyi sürdürmüştür (Grafik 2.1.2). Diğer taraftan bazı Doğu Avrupa ve Latin Amerika ülkelerinde enflasyonun tolerans aralığı dışında kalmaya devam etmesine ve bazı ülkelerde yıllık enflasyonda sınırlı yükselişler görülmesine karşın, gelişmekte olan ülkelerin genelinde enflasyon oranları hedeflere bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre daha çok yakınsayan bir görünüm sergilemiştir (Grafik 2.1.3).



Kaynak: Enflasyon Raporu 2024-IV

Enflasyondaki gerilemenin devam etmesiyle birlikte gelişmiş ülke merkez bankaları faiz indirim döngüsüne girerken piyasa fiyatlamalarının faiz indirimlerinin devam edeceği yönünde olduğu görülmektedir. ABD Merkez Bankası (Fed) eylül ayı toplantısında 50 baz puan ile faiz indirim sürecini başlatırken Fed üyelerinin medyan faiz beklentileri de temmuz ayına göre 2024 ve 2025 yılları için daha fazla faiz indirime işaret edecek şekilde güncellenmiştir (Kutu 2.1). Yapılan iletişimde, verilere bağlı olarak yılın geri kalan toplantılarında da faiz indirimi yapılabileceğinin sinyali verilmiştir. İşgücü piyasasının son dönemde güçlü seyrini sürdürmesi, söz konusu indirim sürecinin daha temkinli olacağı yönündeki beklentileri güçlendirmiştir. Avrupa Merkez Bankası (ECB) ise ekim ayı toplantısında 25 baz puan ile faiz indirime devam etmiş, enflasyon ve iktisadi faaliyet gelişmelerine göre yıl sonuna kadar daha fazla indirim yapabileceğinin sinyalini vermiştir. Sonuç olarak, 6 Kasım itibarıyla yıl sonuna kadar fiyatlanan ilave faiz indirim miktarı Fed için 46 baz puan, ECB içinse 30 baz puan seviyesindedir (Grafik 2.1.4). Mevcut Enflasyon Raporu döneminde Kanada ve Danimarka Merkez Bankaları 25'er baz puan, İsveç Merkez Bankası 50 baz puan indirime giderken Güney Kore (25 baz puan) ve Yeni Zelanda (iki toplantıda toplam 75 baz puan) Merkez Bankaları ilk gevşeme adımlarını atmışlardır. Diğer taraftan, temmuz ayında politika faizini 15 baz puan artıran Japonya Merkez Bankası, ilave faiz

artırımlarını daha geniş bir zamana yayacağı iletişimini yapmıştır. Gelişmekte olan ülkeler ise enflasyon görünümündeki iyileşmenin yavaşlamasına bağlı olarak faiz indirim süreçlerinde temkinli duruşlarını sürdürmüştür. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde Endonezya, Güney Afrika, Romanya ve Tayland Merkez Bankaları 25'er baz puan, Filipinler ise iki toplantıda toplam 50 baz puan ile faiz indirim sürecini başlatırken Peru (50 baz puan), Meksika (50 baz puan), Kolombiya (100 baz puan), Çekya (25 baz puan), Şili (50 baz puan), ve Macaristan (25 baz puan) Merkez Bankaları politika faizlerini indirmeyi sürdürmüştür. Enflasyon tahminlerini yukarı yönlü revize eden Brezilya Merkez Bankası 25 baz puan faiz artırımına giderken Rusya Merkez Bankası 300 baz puan ile faiz artırımına devam etmiştir. Çin ise deflasyona dair endişeleri giderme ve yüzde 5'lik büyüme hedefine ulaşma doğrultusunda parasal ve mali tarafta genişlemeci yönde kararlar duyurmuştur. Önümüzdeki dönemde, enflasyondaki düşüşe bağlı olarak gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde faiz indirimlerinin sürebileceği değerlendirilmektedir. Ancak, enflasyonun seviyeleri, katılıklar ve son dönemde Orta Doğu kaynaklı artan jeopolitik riskler değerlendirildiğinde, indirim süreçlerinin parasal sıkılığı koruyacak ve enflasyondaki düşüşün devamını sağlayacak şekilde sürdürüleceği beklenmektedir. Bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre birçok gelişmekte olan ülkede, 2024 yıl sonu için sınırlı da olsa daha yüksek faiz seviyelerinin fiyatlandığı görülmektedir. Ayrıca, vadeli işlemlerin ima ettiği politika faizleri ile enflasyon beklentileri, gelişmekte olan ülkelerde faiz oranlarının enflasyon oranlarının üzerinde belirlenmeye devam edeceğine işaret etmektedir (Grafik 2.1.5).



Kaynak: Enflasyon Raporu 2024-IV

Küresel Ekonomik Görünüm; Küresel ölçekte yaşanan ekonomik, jeopolitik ve toplumsal değişimler, bölgeler ve ülkeler bazında yapısal dinamiklere ve makro gündemde öncelikli olarak ele alınan konulara bağlı olarak farklı etkiler yaratıyor. Örneğin, ABD'de istihdama ilişkin endişeleri takiben gelen faiz indirimleri ve seçim sonrası dönemde ticaretin seyri öne çıkan konular olurken, Avrupa'da demografik sorunlar, jeopolitik gerilimler ve enerji krizinin etkisiyle sanayi ve teknolojiye rekabetçiliğin azalması yoğun şekilde tartışılıyor. Asya'nın öncü ekonomisi Çin ise, iç talebi canlandırma çabalarına rağmen son dönemde yavaşlayan büyüme ve ihracat zorluklarıyla karşı karşıya. Hükümetin altyapı yatırımları ve teşvik politikaları sürerken, emlak sektörü kaynaklı sorunlar ekonomik genişlemeyi sınırlıyor. Asya'nın diğer büyük ekonomileri, dış ticaretteki zayıflamadan etkilenirken teknoloji yatırımları ve iç pazarın genişletilmesi gibi adımlarla istikrar arayışını yoğunlaştırıyorlar. Bu kapsamda ABD, Avrupa ve önde gelen Asya piyasalarında yaşanan değişimleri bölge ve ülke bağlamında özetlemek ve 2025 yılına dair temel gündem maddelerini belirlemek önem taşıyor.

6.1.2 Türkiye Ekonomisi – Makro Göstergeler

2024 yılında yavaşlayan Türkiye ekonomisinde bu eğilim 2025 ilk çeyrekte de sürdü. 2024 yılının ilk üç çeyreğinde görülen iç-dış talep dengelenmesi 2024 son çeyrek itibarıyla duraksadı. 2025 ilk çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH 1 trilyon 371 milyar dolar oldu. Yurtiçinde 2025 ikinci çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede yavaşlamanın sürdüğüne işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Mart ayındaki 47,3 seviyesinden Haziran'da 46,7'ye gerileyerek daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı son üç ayda inişli çıkışlı bir tablo çizerken, sektörel güven endekslerinde dalgalı bir seyir görüldü.

İkinci çeyrekte dış dengede bir miktar bozulma görüldü. İhracatta toparlanma sürerken, ithalatta da hızlanma görüldü ve yılın ilk altı ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı dönemine göre genişledi. Hizmet gelirlerindeki artışa rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk altı ayında ihracat 2024'ün aynı dönemine göre %4,1 artarken, ithalatta da %7,2 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2024 Ocak-Mart döneminde 42,5 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2025'in aynı döneminde 49,4 milyar dolara çıktı. Mart 2025'te 12,9 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Mayıs 2025'te 16,0 milyar dolara yükseldi.

2024 Haziran'da başlayan dezenflasyon süreci 2025 yılı ikinci çeyrek itibarıyla sürüyor. 2025 Mart ayında %38,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Haziran ayında %35,0 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %23,5'ten %24,5'e sınırlı yükseldi. Önümüzdeki aylarda yıllık enflasyondaki düşüşün yavaşlayarak da olsa sürmesi bekleniyor. TCMB yurtiçi finansal piyasalarda artan oynaklık üzerine Mart ayı itibarıyla para politikası duruşunu sıkılaştırdı. 17 Nisan tarihli toplantısında politika faizini 350 baz puan yükselterek %46,0'a çekerken, asimetrik faiz koridoru uygulamasını sürdürdü. Haziran toplantısında ise politika faizini piyasa beklentileri doğrultusunda sabit tuttu. Ayrıca, parasal aktarım mekanizmasını güçlendirmek ve TL'ye geçişi desteklemek amacıyla makroihtiyati çerçevede değişiklikler yaptı.



GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)

2021				2022				2023				2024				2025	
I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
8,0	22,4	8,2	10,4	7,8	7,6	4,1	3,1	4,0	4,6	6,5	4,9	5,3	2,3	2,8	3,2	2,3	4,8



6.1.3 Gayrimenkul Piyasası:

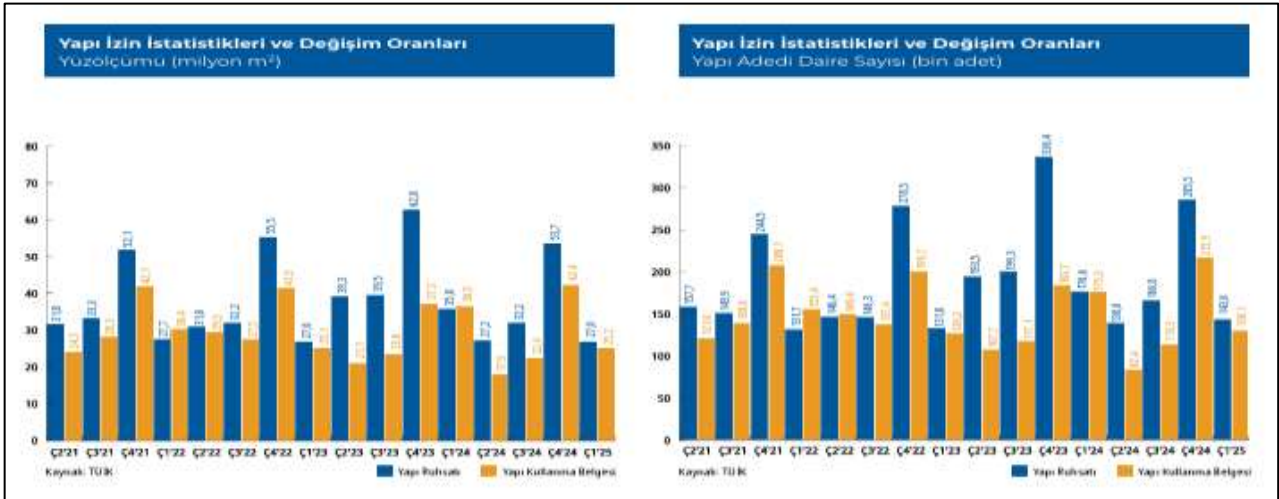
2025 yılının ikinci çeyreğinde konut satışları, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %34,1 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %6,1 oranında artış kaydetmiş ve 356.107 adet olmuştur. Bu rakam, veri tarihinde 2022 yılı ikinci çeyreğindeki 406.335 adetlik satışın ardından kaydedilen en yüksek ikinci çeyrek satış rakamı olarak dikkat çekmektedir.

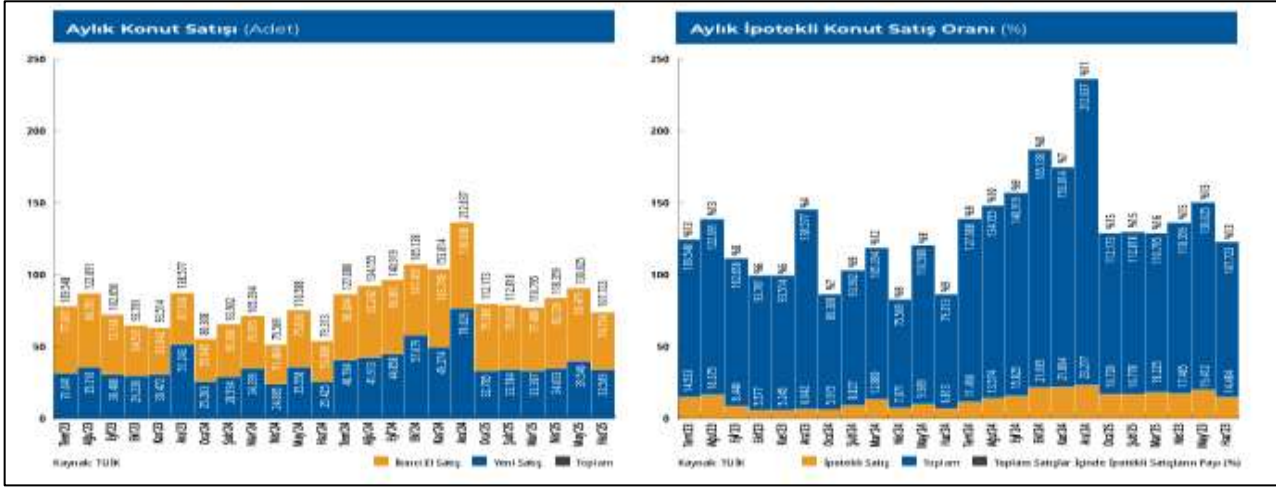
Konut fiyatları artışında 2025 yılının birinci çeyreğinde yıllık artış %31,8 iken ikinci çeyrek sonu itibarıyla yıllık konut fiyat artışı %32,7'ye yükselmiştir. Konut satışlarındaki yükselişi destekleyecek şekilde konut fiyatlarında da üç çeyrek üst üste artış kaydedilmiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekte olmakla birlikte Haziran ayı itibarıyla reel değişim artış trendine devam etmiş ve -%1,7 olarak gerçekleşmiştir. Üç büyük ilden Ankara'da reel değişim artışını sürdürerek %5,3 olurken İstanbul'da reel değişim -%1,8, İzmir'de ise -%2,4 olarak hesaplanmıştır. Yeni konut fiyatlarında ise kısmi bir gerileme kaydedilmiştir. Yeni konut fiyatlarında 2025 yılı birinci çeyreği itibarıyla yıllık değişim %33,5 iken ikinci çeyrekte artış %32,3'e gerilemiştir. Yeni konut fiyatlarında reel bazda değişim ise Haziran ayı itibarıyla -%1,9 olmuştur. Bu sonuçlarla, Türkiye genelinde konut birim fiyatı 39.738 TL/metrekareye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatı 63.279 TL/metrekare, İzmir'de 43.963 TL/metrekare, Ankara'da ise 35.674 TL/metrekare olarak kaydedilmiştir.

Konutların satış durumuna göre değerlendirme yapıldığında, 2025 yılının ikinci çeyreğinde ilk satışlarda yıllık bazda %26,7, ikinci el satışlarda ise yıllık bazda %33,7 oranında bir artış görülmüştür. Yılın ikinci çeyreği itibarıyla, ilk satışlar 107.748 adet olarak kaydedilirken ikinci el satışlar 248.359 adede ulaşmıştır. Yılın ikinci çeyreğinde, ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %29,8'e kıyasla sınırlı bir artış göstermiş ve %30,3 olmuştur.

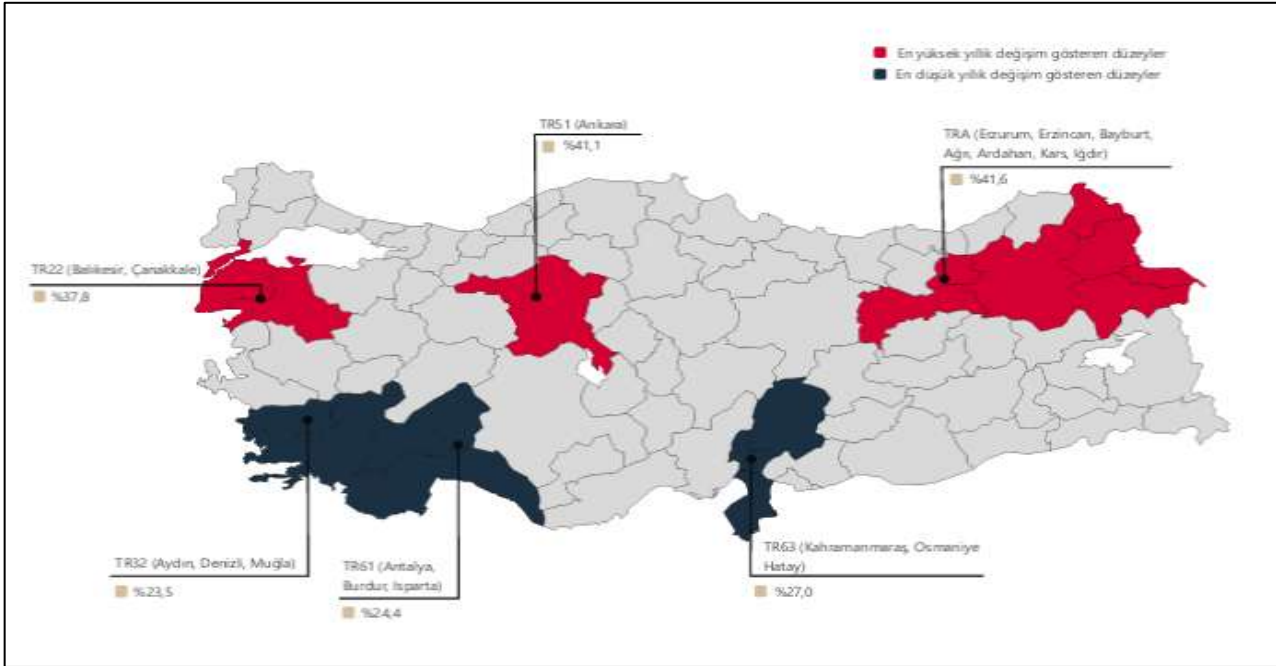
Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2025 yılının ikinci çeyreğinde 51.361 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup bir önceki yıla kıyasla %115,9 oranında artış kaydedilmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise çeyreklik bazda 1 puan gerileyerek %14,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut kredisi faizlerinde ise sınırlı bir artış gözlenmiştir. Konut kredisi faizleri 2025 yılının ilk çeyreğinde %40,1 iken ikinci çeyrekte %41,8'e yükselmiştir. Diğer satışlarda ise 2025 yılının ikinci çeyreğinde yıllık %26,1 oranında bir artışla 304.746 adet satış gerçekleştirilmiştir.

Yabancılar yapılan satışlarda ise yılın ikinci çeyreği itibarıyla 4.776 adetle geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle aynı sayıda satış gerçekleşmiştir. Geçtiğimiz yıl yabancılar satışlarının toplam satışlar içerisindeki payı %1,8 iken 2025 yılının ikinci çeyreğinde bu oran %1,3'e gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım 876 adetle Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İkinci çeyrekte il bazında en yüksek satış 1.698 adetle İstanbul'da görülmüştür.





Merkez Bankası'nın 2025 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde 2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 31,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 1,2 oranında azalmıştır. 2025 yılı Ağustos ayında, İstanbul, Ankara ve İzmir'de bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde 3,0, 2,8 ve 2,5 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış göstermiştir.



	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	192,5	179,4	212,2	186,5
Yıllık Değişim	%31,4	%30,2	%41,1	%31,9
Aylık Değişim	%2,5	%3,0	%2,8	%2,5

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: -			

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 değerlemeye 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 bilmeseye 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, Zühtüpaşa Mahallesi’nde, konu taşınmazlara göre ticari hareketliliğin düşük olduğu Kördere Sokak üzerinde, 30 ve üzeri yıllık bina içerisinde, 180 m² zemin katlı olduğu beyan edilen 155 m² olabileceği düşünülen ara dükkan için 180.000 TL/Ay bedel ile kira talep edilmektedir. Emsal, sokak cepheli olması sebebiyle konum olarak oldukça dezavantajlıdır.

Emsal 2: Taşınmazlara yakın konumda, Acıbadem Mahallesi’nde konu taşınmazlara göre ticari hareketliliğin kısmen düşük olduğu Acıbadem Caddesi üzerinde konumlu, 30 yıllık ve üzeri bina içerisinde, 35 m² zemin katlı olduğu beyan edilen ara dükkan için 50.000 TL/Ay bedel ile kira talep edilmektedir. Emsal konum olarak dezavantajlıdır.

Emsal 3: Taşınmazlara yakın konumda, Acıbadem Mahallesi’nde, konu taşınmazlara göre ticari hareketliliğin düşük olduğu Haşimbey Sokak üzerinde, 30 ve üzeri yıllık bina içerisinde, 21 m² zemin katlı, 12 m² asma katlı olduğu beyan edilen ara dükkan için 30.000 TL/Ay bedel ile kira talep edilmektedir. Emsal, sokak cepheli olması sebebiyle konum olarak oldukça dezavantajlıdır.

Emsal 4: Taşınmazlara yakın konumda, Osmanağa Mahallesi, konu taşınmazlara göre ticari hareketliliğin kısmen düşük olduğu Kuşdili Caddesi üzerinde konumlu, 30 yıllık ve üzeri bina içerisinde, 85 m² zemin katlı, 70 m² bodrum katlı olduğu beyan edilen, 75 m² zemin, 70 m² bodrum katlı olduğu düşünülen ara dükkan için 150.000 TL/Ay bedel ile kira talep edilmektedir. Emsal konum olarak dezavantajlıdır.



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, görülebilirlik, 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 2.550.- 2.650.-TL/m²/ay aralığında olabileceği kanaatine varılmıştır.

DÜKKANLAR İÇİN BİRİM M2 KİRA DEĞERİ ANALİZİ				
	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4
Alan (m ²)	180	35	33	155
Alan Düzeltmesi (m ²) (zemine indirgenmiş)	155	35	27	93
Kira Bedeli (TL)	180.000	50.000	30.000	150.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	177.500	47.500	28.500	142.500
Plaza Tipi - Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Durumu	Aktif İlan	Aktif İlan	Aktif İlan	Aktif İlan
Kalite	İyi	İyi	İyi	İyi
Konum Şerefiyesi (%)	-50%	-30%	-50%	-30%
Ticari Hareketlilik Şerefiyesi (%)	-50%	-40%	-50%	-40%
Sinerji Şerefiyesi (%)	-40%	-40%	-40%	-40%
Toplam Düzeltme (%)	-140%	-110%	-140%	-110%
Birim Fiyat (TL/m ²)	1.145,16	1.357,14	1.055,56	1.540,54
Birim Değer Şerefiyeli(TL/m ²)	2.748,39	2.850,00	2.533,33	3.235,14
Ortalama Birim Fiyat (TL/m²)	2.841,71			

* Emsal karşılaştırması tablosunda (-) şerefiyeler emsallerin dezavatajlı olduğu, (+) şerefiyeler ise emsallerin avantajlı olduğu şerefiye kriterlerini göstermektedir.

* Konu taşınmazların yer aldığı parsellerin ulaşılabilirliğin yüksek olduğu bir noktada olması, ana arterler üzerinde yer alması nedeni ile konum şerefiyesi uygulanmıştır.

*Değerleme konusu ticari ünitelerin bir terminal alanı içerisinde yer alması, reklam kabiliyetinin yüksek olması ve günlük erişilen insan yoğunluğu sebebiyle tüm emsallere ticari hareketlilik şerefiyesi uygulanmıştır.

* Terminal alanının, açık mağaza konseptli bir çeşit AVM şeklinde olması, içerisinde yer alacak olan marka karması sebebiyle de ticari ünitelerin birbirleriyle olumlu yönde sinerji değeri oluşturacağı düşünülmektedir. Emsallerde yer alan taşınmazların konumlu olduğu cadde/sokakta birbirinden bağımsız dükkanlar olması sebebiyle emsallere yaklaşık %40 oranında şerefiye uygulanmıştır.

Kira Değeri

Taşınmaz	Kiralananabilir Alan (m²)	Birim Değeri (TL/m²/ay)	Kira Değeri (TL/ay)
Ticari Üniteler	13.227,53	~ 2.800,00	37.035.000.-
Kira Değeri (TL/ay)			37.035.000.-

Parseller üzerinde terminal alanı içerisindeki ticari ünitelerin, %100 doluluk oranına sahip olduğu varsayımıyla kira getirisi tabloda gösterilmiştir.

*Terminal alanı içerisinde yer alacak olan ticari ünitelerin toplam kiralananabilir alanı 16.338,99 m² olup bu alan içerisinde performans sanatları merkezinin kiralananabilir alanı 3.111,46 m²'dir. Kalan 13.227,53 m² için piyasa analizi çalışmasından çıkan değer baz alınmış olup, performans sanatları merkezinin niteliği gereği kira geliri diğer ticari ünitelerden ayrı olarak değerlendirilmiştir.

Terminal alanı içerisinde yer alan performans sanatları merkezi, 3.111,46 m² alanlı olarak, konser düzeni planlandığında 1.200 kişi ayakta, sahne/tiyatro düzeni planlandığında 635 kişi oturum alanına sahip, tiyatro, konser, toplantı salonu, fuaye alanı ve kulislerden oluşmaktadır. Etkinlik alanı için gerekli akustik yalıtım sağlanmış, tüm altyapılar kültürel etkinliklere uygun dizayn edilmiş durumdadır. Etkinlik alanı, hizmet alanları (ıslak hacim vb.), yeterli sayıdaki kulis/personel alanları için ekstra bir maliyete gerek kalmadan, anahtar teslim kullanıma hazır olarak kiralanacaktır.

Piyasa araştırması yapıldığında emsal sayılabilecek tiyatro ya da kültür merkezlerinin genellikle kullanıma yönelik dizayn edilmesi için shell&core olarak kiralandığı bilgisi alınmış olup terminal alanı içerisinde yer alan performans sanatları merkezinin hiç bir maliyete katlanmadan, kullanıma yönelik özellikler düşünülerek inşa edilmiş ve anahtar teslim olarak kiralaması brüt kira çarpanı analizinde pozitif şerefiye olarak değerlendirilmiştir.

Performans sanatları merkezine fonksiyon olarak benzer nitelikte emsal olabilecek kiralamalara ilişkin sağlıklı bilgi bulunmaması ve maliyet bilgilerine firma tarafından ulaşılabılır olması sebebiyle brüt kira çarpanı analizi yapılmıştır. Yapılan araştırmalar ile alınan görüşler doğrultusunda taşınmazın terminal alanı içerisinde yer alması, hiçbir ekstra masraf olmayacak şekilde anahtar teslim kiralanması, kullanıma yönelik fonksiyonel detaylar ile inşa edilmiş olması, avantajlı bir konuma sahip olması, çalışma şekli ve tüm olumlu ve olumsuz koşullar göz önünde bulundurulduğunda yatırımın geri dönüş süresinin alternatif ticari ünitelere göre daha düşük olacağı, tüm bu nedenlerle brüt kira çarpanının 100-110 ay civarında olabileceği kanaatine varılmıştır. Brüt kira çarpanı belirlenirken bölgedeki emsal nitelikli taşınmazların kira çarpanına arsa paylarının da dahil olduğu dikkate alınmış, değerlendirme konusu taşınmazın uzun dönem kira sözleşmesine sahip olması nedeniyle kira çarpanının bölge emsallerine göre daha avantajlı olacağı dikkate alınmıştır. **Taşınmazın toplam maliyeti ve brüt kira çarpanı dikkate alınarak aylık kira değeri hesaplanmıştır.**

Taşınmaz	Harcanan Toplam Maliyet (TL)	Brüt Kira Çarpanı (Ay)	Kira Değeri (TL/ay)
Performans Sanatları Merkezi	475.000.000.-	110	~4.320.000.-
Kira Değeri (TL/ay)			4.320.000.-

*Performans sanatları merkezi için Nisan ayına kadar harcanan toplam maliyet 415.000.000.-TL olduğu bilgisi verilmiş olup, söz konusu değer TÜFE endeks oranları ile Aralık ayına göre güncellediğimizde yaklaşık olarak 475.000.000.-TL olarak baz alınmıştır.

6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ YÖNTEMİ

Değerleme konusu terminal alanı 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 konusu terminal alanının mevcut ünite özellikleri ve teknolojik yatırımları itibarıyla 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 terminal alanı içerisinde bulunan ticari alanlar, çok amaçlı salon, depo, teknik hacim ve otopark alanları inşaatın tamamlanmasının ardından 28 yıl süre ile Akfen Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş. tarafından işletilecek olup her türlü tasarruf ilgili firmaya ait olacaktır.

Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.("Fıratcan") bünyesinde yer alan, İstanbul, Kadıköy'deki Söğütlüçeşme Tren İstasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında, 3478 ada 1 parsel ve 3479 ada 1 ve 2 parsellerde geliştirilmekte olan yeme-içme, kültürel tesis ve hizmet alanlarının işletilmesi amacıyla, Fıratcan ve Akfen Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş. ("Akfen Turizm") arasında 08.08.2024 tarihinde kira sözleşmesi imzalanmıştır. Bu sözleşmeye istinaden yıllık sabit gelir olması sebebiyle nakit akışı sabit kira değeri üzerinden kurulmuştur.

Sabit Kira Analizindeki Varsayımlar:

- Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.("Fıratcan") bünyesinde yer alan, İstanbul, Kadıköy'deki Söğütlüçeşme Tren İstasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında, 3478 ada 1 parsel ve 3479 ada 1 ve 2 parsellerde geliştirilmekte olan yeme-içme, kültürel tesis ve hizmet alanlarının işletilmesi amacıyla, Fıratcan ve Akfen Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş. ("Akfen Turizm") arasında 08.08.2024 tarihinde kira sözleşmesi imzalanmıştır. KAP açıklamasına istinaden; Yatırımın tamamlanması ve buna bağlı olarak açılışın beklenen tarihte gerçekleşmemesi dolayısıyla, sözleşmede yer alan şartlar doğrultusunda söz konusu kira sözleşmelerinin başlangıç tarihinin 01.04.2025; ilk yıla ilişkin kira bedelinin %50'sinin ödeme tarihinin 01.10.2025 ve kalan bakiyenin ödenme tarihinin ise 01.04.2026 olarak revizesine ilişkin taraflar arasında 31.12.2024 tarihi itibarıyla mutabakat sağlanmıştır.
- 3478 ada 1 parsel için yapılan kira sözleşmesinde yıllık kira bedeli 7 Milyon Euro+KDV, 3479 ada 1 ve 2 parsel için yapılan kira sözleşmesinde yıllık kira bedeli 1 Milyon Euro+KDV olup toplam yıllık kira bedeli 8 Milyon Euro+KDV'dir.
- Sözleşmede belirtildiği üzere kira artışları takip eden yıllarda EUROSTAT tarafından yayınlanan önceki yıla ait "Tüm Kalemler İçin Euro Bölgesi Tüketici Fiyat Endeksi" oranında kira artışı uygulanacak olup, kira ödemeleri aylık, peşin olarak yapılacaktır. Projeksiyonda ilk yıl için %2,1, ikinci yıl ve sonraki yıllarda %2,0 olarak baz alınmıştır.
- 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 bedelinin, 2026 yılı için 6.753.433,19.-TL/yıl baz alınmıştır.
- Toplam gelirin %1'i oranında öngörülmeleyen giderler için diğer gider kalemi eklenmiştir.

- Projeksiyon 04.06.2024 tarihinde inşaat için alınan süre uzatımıyla birlikte 04.06.2052 tarihine kadar 28 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 %0,19-1,19 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %7,50 olarak alınmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Ticari Ünite Fonksiyonu									
Artış Oranı (İlk yıl)		2,1%							
Artış Oranı (ikinci yıl)		2,0%							
NAKİT AKIŞI									
Proje Nakit Akışı (EUR)	0	1	2	3	4	5	6	7	8
Yıllar	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
Ticari Ünite Fonksiyonu									
Sözleşmeye Göre Yıllık Ticari Ünite Geliri (EUR)	0	8.056.000	8.225.176	8.389.680	8.557.473	8.728.623	8.903.195	9.081.259	9.262.884
Ticari Ünite Geliri (EUR)	0	8.056.000	8.225.176	8.389.680	8.557.473	8.728.623	8.903.195	9.081.259	9.262.884
Toplam Gelirler (EUR)	0	8.056.000	8.225.176	8.389.680	8.557.473	8.728.623	8.903.195	9.081.259	9.262.884
TCDD Kira Değeri (EUR)	0	134.301	136.987	139.726	142.521	145.371	148.279	151.244	154.269
Bina Sigortası (EUR)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diğer Giderler	0	80.560	82.252	83.897	85.575	87.286	89.032	90.813	92.629
Toplam Giderler(EUR)	0	214.861	219.239	223.623	228.096	232.658	237.311	242.057	246.898
Net Gelir (EUR)	0	7.841.139	8.005.937	8.166.056	8.329.377	8.495.965	8.665.884	8.839.202	9.015.986
Net Nakit Akışları	0	7.841.139	8.005.937	8.166.056	8.329.377	8.495.965	8.665.884	8.839.202	9.015.986

9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043
9.448.142	9.637.105	9.829.847	10.026.444	10.226.973	10.431.512	10.640.142	10.852.945	11.070.004	11.291.404
9.448.142	9.637.105	9.829.847	10.026.444	10.226.973	10.431.512	10.640.142	10.852.945	11.070.004	11.291.404
9.448.142	9.637.105	9.829.847	10.026.444	10.226.973	10.431.512	10.640.142	10.852.945	11.070.004	11.291.404
157.355	160.502	163.712	166.986	170.326	173.732	177.207	180.751	184.366	188.053
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94.481	96.371	98.298	100.264	102.270	104.315	106.401	108.529	110.700	112.914
251.836	256.873	262.010	267.251	272.596	278.047	283.608	289.281	295.066	300.967
9.196.306	9.380.232	9.567.836	9.759.193	9.954.377	10.153.465	10.356.534	10.563.665	10.774.938	10.990.437
9.196.306	9.380.232	9.567.836	9.759.193	9.954.377	10.153.465	10.356.534	10.563.665	10.774.938	10.990.437

19	20	21	22	23	24	25	26	27,5
31.12.2044	31.12.2045	31.12.2046	31.12.2047	31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	4.06.2052
11.517.232	11.747.577	11.982.528	12.222.179	12.466.622	12.715.955	12.970.274	13.229.679	13.494.273
11.517.232	11.747.577	11.982.528	12.222.179	12.466.622	12.715.955	12.970.274	13.229.679	5.847.518
11.517.232	11.747.577	11.982.528	12.222.179	12.466.622	12.715.955	12.970.274	13.229.679	5.847.518
191.815	195.651	199.564	203.555	207.626	211.779	216.014	220.335	97.388
0	0	0	0	0	0	0	0	0
115.172	117.476	119.825	122.222	124.666	127.160	129.703	132.297	58.475
306.987	313.127	319.389	325.777	332.292	338.938	345.717	352.631	155.863
11.210.245	11.434.450	11.663.139	11.896.402	12.134.330	12.377.017	12.624.557	12.877.048	5.691.655
11.210.245	11.434.450	11.663.139	11.896.402	12.134.330	12.377.017	12.624.557	12.877.048	5.691.655

DEĞERLEME TABLOSU			
Risksiz Getiri Oranı	6,81%	6,81%	6,81%
Risk Primi	0,19%	0,69%	1,19%
İndirgeme Oranı	7,00%	7,50%	8,00%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	111.684.196	107.061.032	101.159.358
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	111.680.000	107.060.000	101.160.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	5.616.140.334	5.383.660.344	5.086.889.351
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	5.616.140.000	5.383.660.000	5.086.890.000
Kira Analizi			
Yıllar	31.12.2025	31.12.2026	
Projeksiyona Esas Kira Bedeli (EUR)	0	8.056.000	
DEĞERLEME TABLOSU (Kira Analizi)			
Risksiz Getiri Oranı	6,81%	6,81%	6,81%
Risk Primi	0,19%	0,69%	1,19%
İndirgeme Oranı	7,00%	7,50%	8,00%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	7.528.972	7.493.953	7.459.259
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	7.529.000	7.494.000	7.459.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	378.602.541	376.842.535	375.082.528
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	378.600.000	376.840.000	375.080.000
31.12.2025 Tarihli Döviz Kuru			
Eur TCMB Alış Kuru	50,2859		

Üzerinde Proje Geliştirilen Arsa'nın Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu projenin tamamlanmış olması sebebiyle proje değeri hesaplaması 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 terminal alanı içerisinde yer alan 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 3478 ada 1 parsel, “Eski Ve Yeni İstasyon Binaları, Gar Lojmanları, Altında Beş Dükkanlı Kargir İş Hanı Ve Arsası” nitelikli, 3479 ada 1 parsel “Kargir Ev Ve Arsası” nitelikli, 3479 ada 2 parsel “Arsa” nitelikli olup söz konusu taşınmazların kullanımı gereği proje ve yapı kullanma izin belgelerine uygun olarak cins tashihinin yapılacağı bilgisi alınmıştır. Gayrimenkuller üzerinde YHT istasyonu ve Terminal Alanın inşaatı tamamlanmış durumdadır.

GYO Tebliğinin 22. Madde, 1. Fıkra, b bendine göre “b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.” Değerleme konusu terminal alanı inşaatı tamamlanmış ve yapı kullanma izin belgeleri alınmış durumdadır. Taraflar arasında yapılan sözleşmeye istinaden terminal alanı, ticari amaçlı alışveriş merkezi konseptinde inşa edilmiş olup, kira geliri elde etmek amaçlı kullanılmaktadır. Dolayısıyla bu maddede bahsedilen kat mülkiyeti tesisi zorunluluğunun, değerlendirme konusu taşınmazı zorunlu kılan statüde olmadığı kanaatine varılmıştır.

III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 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.

Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret 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. %100 oranında bağlı ortaklığı 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.

Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'nin paylarının tamamına sahip olan Akfen GYO A.Ş.'nin SPK'ya yaptığı başvuru kapsamında, GYO Tebliği'nin 26. maddesinde belirtilen tapuya şerh zorunluluğu ile ilgili olarak karşı tarafın Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması durumunda tanınan istisnanın, T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü'nün karşı taraf olduğu sözleşmeler için de tanınmasına yönelik talebinin olumlu karşılanmasına karar verildiğinin Akfen GYO A.Ş. tarafından beyan

edildiği dikkate alınarak, Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'nin taraf olduğu "Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi" için GYO Tebliği'nin 26. maddesinde belirtilen tapuya şerh zorunluluğunun bulunmadığı anlaşılmaktadır.

Bu kapsamda, söz konusu gayrimenkule dayalı hakkın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne dahil edilmesinde bir sakınca bulunmadığı değerlendirilmektedir.

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 kullanımı gereği gelir getiren bir mülk olması sebebiyle piyasa değeri tespiti için "Nakit Akışı Analizi" yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın kira değeri için "Piyasa Analizi" yöntemi uygulanmış olup taşınmazın sabit kira geliri olması sebebiyle nakit akışı yöntemi sabit kira değeri üzerinden geliştirilmiştir.

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)	5.383.660.000.-	6.460.392.000.-
	Beşmilyarüçyüzseksenüçmilyonaltıyüztmışbin Türk Lirası	Altı milyardörtüyüztmışmilyonüçyüzdoksanıkbın Türk Lirası
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (TL)	376.840.000.-	452.208.000.-
	Üçyüzetmışaltı milyonsekizyüzkırkıbın Türk Lirası	Dörtüzellikimilyonikiyüzekizbin Türk Lirası

PAZAR DEĞERİ (EUR)		
Taşınmaz	Pazar Değeri (EUR)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (EUR)
Taşınmaz Değeri (EUR)	107.060.000.-	128.472.000.-
	Yüzyedimilyonaltmıřbin Euro	Yüzyirmisekizmilyondörtüyüzetmışıkbın Euro
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (EUR)	7.494.000.-	8.992.800.-
	Yedimilyondörtüyüzdoksanıkdörtbin Euro	Sekizmilyondokuzyüzdoksanıkbınsekizyüz Euro

*Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Alış Kuru: 50,2859 alınmıştır.

(*) 07.07.2023 tarihli ve 32241 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Cumhurbaşkanlığı 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 Deger 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





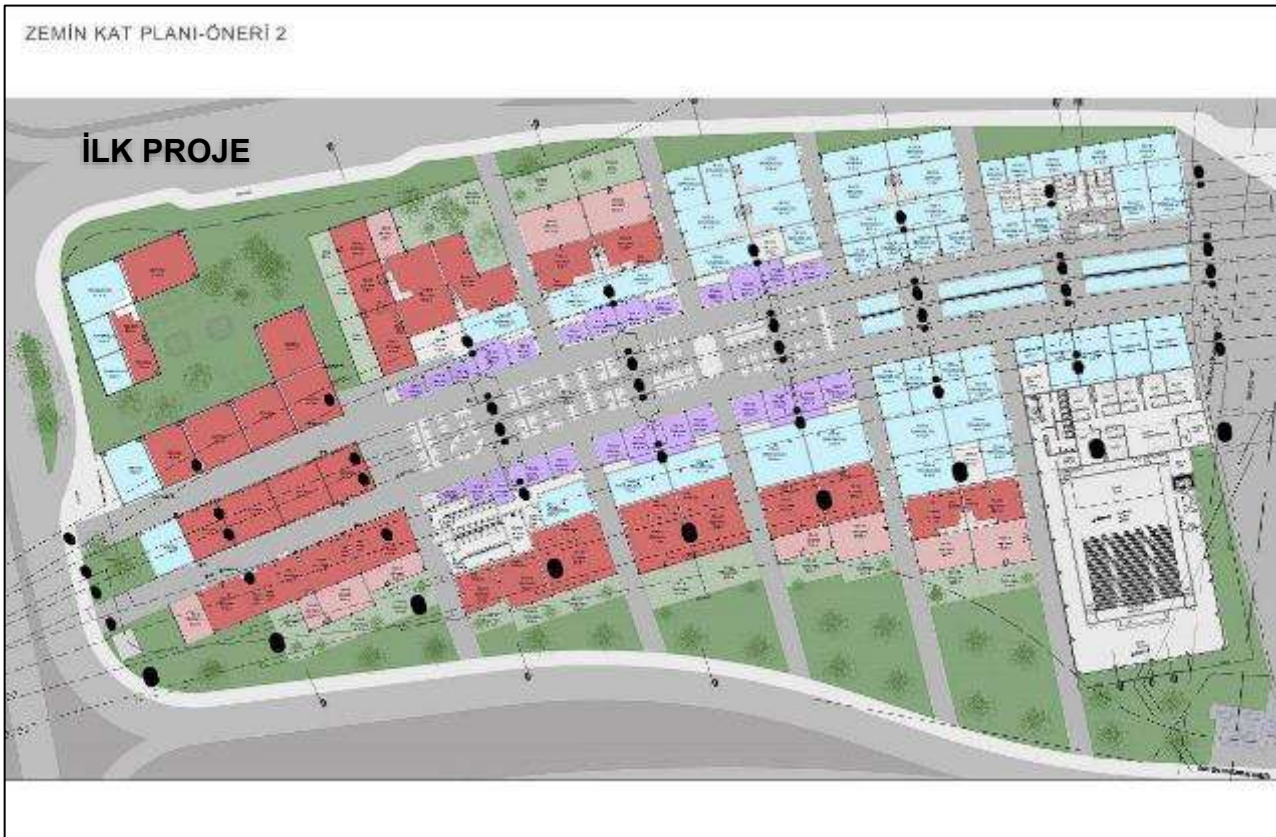
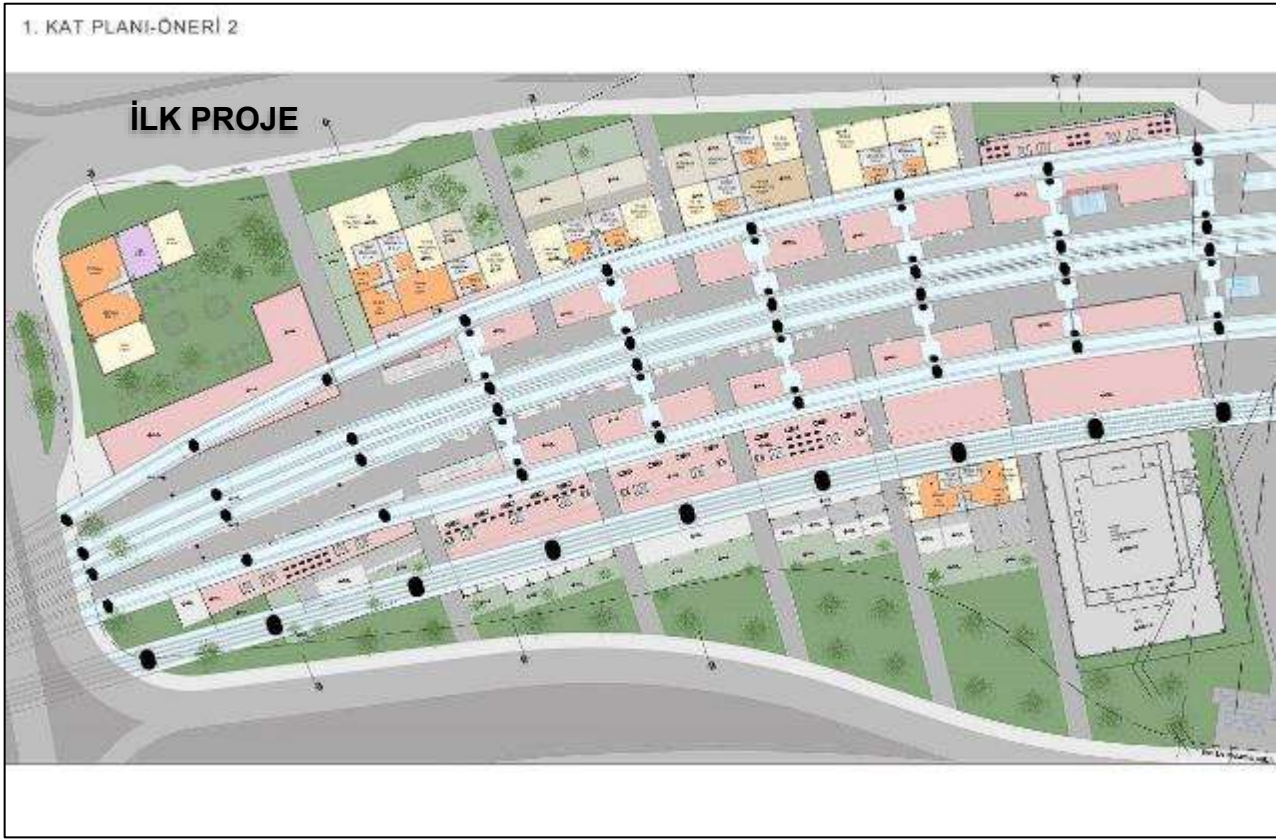


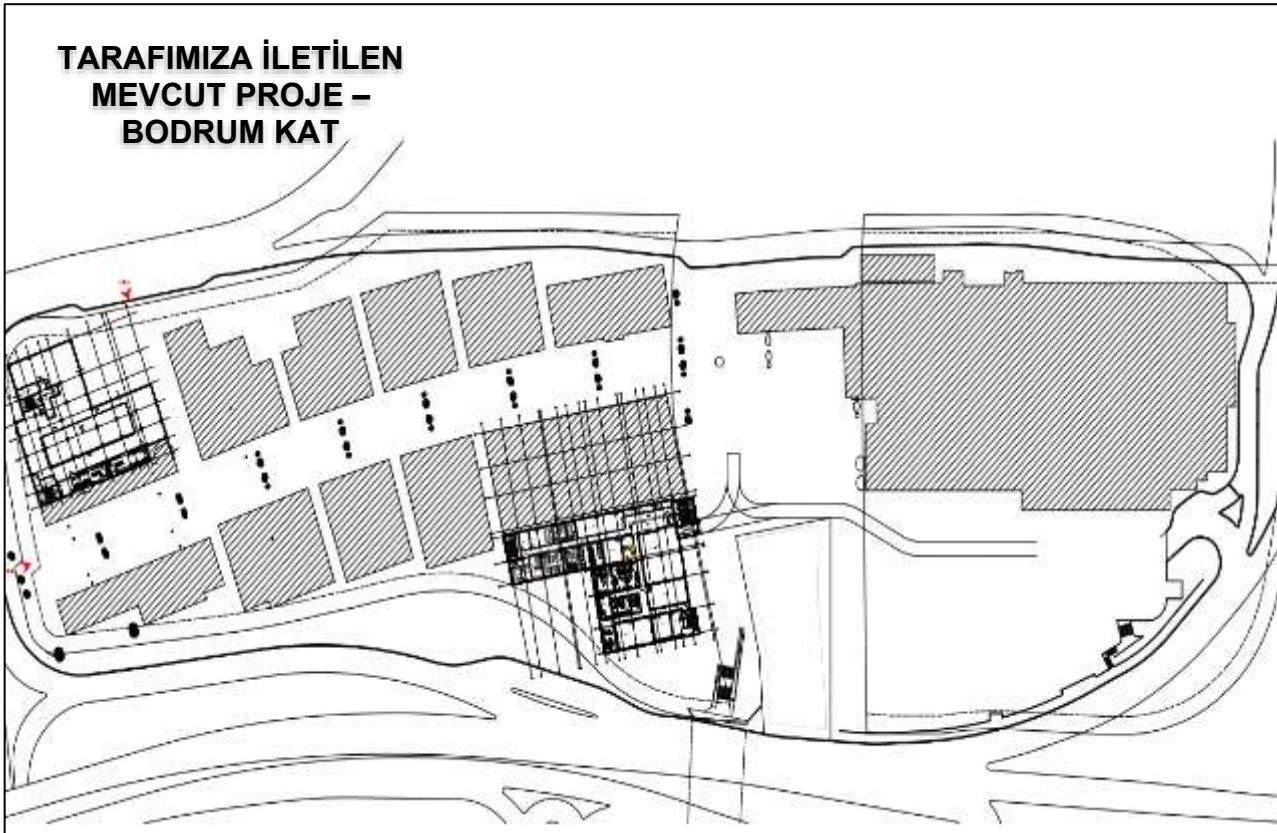
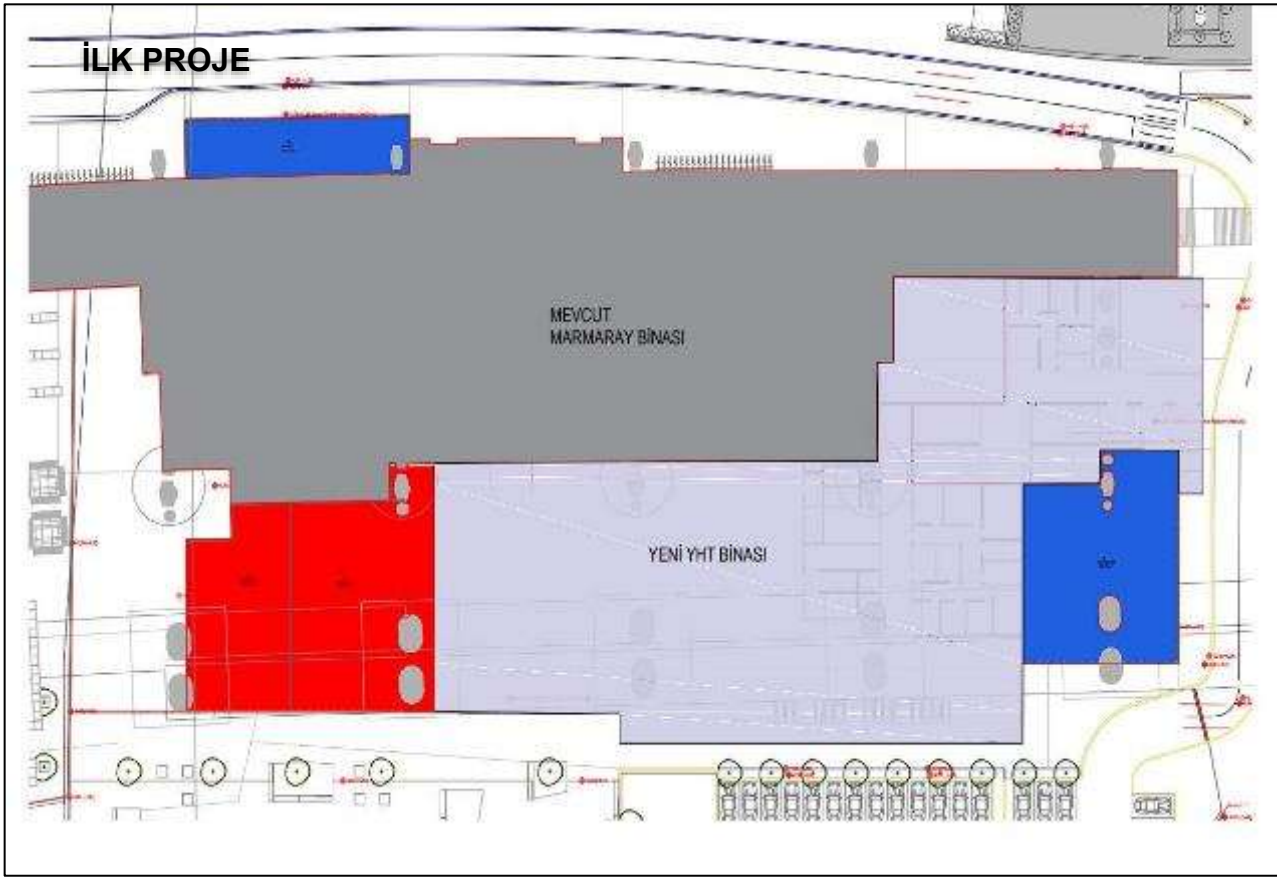






9.2 RUHSATLAR VE PROJELER





**TARAFIMIZA İLETİLEN MEVCUT
PROJE – ZEMİN KAT**



ZEMİN KAT PLANI

**TARAFIMIZA İLETİLEN MEVCUT
PROJE – 1. KAT**



1. KAT PLANI

YAPI RUHSATI								Bektaş / Karkas							
Building Licence								118496652							
1 Ruhsatın Verilen Kurum				2 Ruhsatın Verilen Yerin Adresi				3 Durumun Veriliş Tarihi		4 Ruhsat No		5 Ruhsatın Veriliş Tarihi		6 Ruhsatın Son Tarihi	
İSTANBUL ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK & MÜHÜRÖLÜĞÜ				E İSTANBUL İlçe KATMÖV				10.01.2021		2014/44					
Köy				Mahalle Adı				7 Ruhsatın Veriliş Tarihi		8 Ruhsatın Veriliş Tarihi		9 Ruhsatın Veriliş Tarihi		10 Ruhsatın Veriliş Tarihi	
				KADIKÖY				13.08.2018		17.08.2020		43570-2			
Mahalle Numarası				Mahalle Numarası				11 Ruhsatın Veriliş Tarihi		12 Ruhsatın Veriliş Tarihi		13 Ruhsatın Veriliş Tarihi		14 Ruhsatın Veriliş Tarihi	
HANGIÇIYI MAHALLESİ				4				18.08.2018		20.08.2018		22.08.2018		24.08.2018	
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Alan Adı				Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Alan Adı				15 Ruhsatın Veriliş Tarihi		16 Ruhsatın Veriliş Tarihi		17 Ruhsatın Veriliş Tarihi		18 Ruhsatın Veriliş Tarihi	
KURUMSALİDARE				KURUMSALİDARE				19.08.2018		21.08.2018		23.08.2018		25.08.2018	
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Alan Adı				Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Alan Adı				20 Ruhsatın Veriliş Tarihi		21 Ruhsatın Veriliş Tarihi		22 Ruhsatın Veriliş Tarihi		23 Ruhsatın Veriliş Tarihi	
KURUMSALİDARE				KURUMSALİDARE				24.08.2018		26.08.2018		28.08.2018		30.08.2018	
Alan Adı				Alan Adı				27 Ruhsatın Veriliş Tarihi		28 Ruhsatın Veriliş Tarihi		29 Ruhsatın Veriliş Tarihi		30 Ruhsatın Veriliş Tarihi	
KURUMSALİDARE				KURUMSALİDARE				31.08.2018		33.08.2018		35.08.2018		37.08.2018	
3 Proje No		4 Adet No	5 Panel No	6 Blok No	7 Başlangıç Bölge No	8 Yarı Kurum No	9 Ruhsatın Veriliş Tarihi		10 Ruhsatın Veriliş Tarihi		11 Ruhsatın Veriliş Tarihi		12 Ruhsatın Veriliş Tarihi		
GZM091103-001		3431	1	A02		06060004	13.08.2018		17.08.2020		43570-2				
Yapı Sahibinin				Yapı Müteahhidinin				Şantiye Şefinin							
20 Adı soyadı, TC Kimlik No				33 Adı soyadı, TC Kimlik No				43 Adı soyadı, TC Kimlik No							
DEVLET MEMURULUĞU İŞLETMENİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ				ŞEPA ÖZÇELİK (FİNANÇAN İNŞAAT TURKİYE TİCARİET ANONİM ŞİRKETİ) 3009423014				EMRAH ÇELİK İNŞAAT MÜHÜRÖSÜ							
23 Bağımlı olduğu resmi daire ad				34 Adı soyadı				44 TC Kimlik No							
				35 Bağımlı olduğu resmi daire ad				45 Adı soyadı							
36 Kırsal kimlik no				37 Tüzel kurum adı				46 Tüzel kurum no							
				DOKUZDAR VERDİ DİMEKİ				0880721602							
38 Adı soyadı				39 Tüzel kurum adı				47 Tüzel kurum no							
RAZMİPAZA MAH. TEZİN ÇAMLI CAD. HANGIÇIYI MAHALLESİ 44.0/27.0/10.0 İÇ KAPANIŞ 1 KATMÖV/İSTANBUL				40 Tüzel kurum adı				48 Tüzel kurum no							
				DOKUZDAR VERDİ DİMEKİ				0880721602							
41 Gözetim adresi				42 Gözetim adresi				43 Gözetim adresi							
DOKUZDAR VERDİ DİMEKİ				DOKUZDAR VERDİ DİMEKİ				DOKUZDAR VERDİ DİMEKİ							
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler				Yapı ile İlgili Özellikler				Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler							
51 Katın her katındaki kat alanı (m ²)		52 Katın her katındaki kat alanı (m ²)		53 Katın her katındaki kat alanı (m ²)		54 Katın her katındaki kat alanı (m ²)		55 Katın her katındaki kat alanı (m ²)		56 Katın her katındaki kat alanı (m ²)		57 Katın her katındaki kat alanı (m ²)		58 Katın her katındaki kat alanı (m ²)	
1200 - 0/6 ve 1/3		8		2100,88		882,91		8		2100,88		882,91		8	
59 Katın her katındaki kat alanı (m ²)		60 Katın her katındaki kat alanı (m ²)		61 Katın her katındaki kat alanı (m ²)		62 Katın her katındaki kat alanı (m ²)		63 Katın her katındaki kat alanı (m ²)		64 Katın her katındaki kat alanı (m ²)		65 Katın her katındaki kat alanı (m ²)		66 Katın her katındaki kat alanı (m ²)	
1200 - 0/6 ve 1/3		8		2100,88		882,91		8		2100,88		882,91		8	
67 Katın her katındaki kat alanı (m ²)				68 Katın her katındaki kat alanı (m ²)				69 Katın her katındaki kat alanı (m ²)				70 Katın her katındaki kat alanı (m ²)			
8				8				8				8			
71 Katın her katındaki kat alanı (m ²)				72 Katın her katındaki kat alanı (m ²)				73 Katın her katındaki kat alanı (m ²)				74 Katın her katındaki kat alanı (m ²)			
8				8				8				8			
75 Katın her katındaki kat alanı (m ²)				76 Katın her katındaki kat alanı (m ²)				77 Katın her katındaki kat alanı (m ²)				78 Katın her katındaki kat alanı (m ²)			
8				8				8				8			
79 Katın her katındaki kat alanı (m ²)				80 Katın her katındaki kat alanı (m ²)				81 Katın her katındaki kat alanı (m ²)				82 Katın her katındaki kat alanı (m ²)			
8				8				8				8			
83 Katın her katındaki kat alanı (m ²)				84 Katın her katındaki kat alanı (m ²)				85 Katın her katındaki kat alanı (m ²)				86 Katın her katındaki kat alanı (m ²)			
8				8				8				8			
87 Katın her katındaki kat alanı (m ²)				88 Katın her katındaki kat alanı (m ²)				89 Katın her katındaki kat alanı (m ²)				90 Katın her katındaki kat alanı (m ²)			
8				8				8				8			
Yapının Teknik Özellikleri				Yapının Teknik Özellikleri				Yapının Teknik Özellikleri							
91 Katın her katındaki kat alanı (m ²)				92 Katın her katındaki kat alanı (m ²)				93 Katın her katındaki kat alanı (m ²)							
8				8				8							
94 Katın her katındaki kat alanı (m ²)				95 Katın her katındaki kat alanı (m ²)				96 Katın her katındaki kat alanı (m ²)							
8				8				8							
Yapı Projesi				Yapı Projesi				Yapı Projesi							
97 Katın her katındaki kat alanı (m ²)		98 Katın her katındaki kat alanı (m ²)		99 Katın her katındaki kat alanı (m ²)		100 Katın her katındaki kat alanı (m ²)		101 Katın her katındaki kat alanı (m ²)		102 Katın her katındaki kat alanı (m ²)		103 Katın her katındaki kat alanı (m ²)		104 Katın her katındaki kat alanı (m ²)	
8		8		8		8		8		8		8		8	
105 Katın her katındaki kat alanı (m ²)		106 Katın her katındaki kat alanı (m ²)		107 Katın her katındaki kat alanı (m ²)		108 Katın her katındaki kat alanı (m ²)		109 Katın her katındaki kat alanı (m ²)		110 Katın her katındaki kat alanı (m ²)		111 Katın her katındaki kat alanı (m ²)		112 Katın her katındaki kat alanı (m ²)	
8		8		8		8		8		8		8		8	
113 Katın her katındaki kat alanı (m ²)				114 Katın her katındaki kat alanı (m ²)				115 Katın her katındaki kat alanı (m ²)				116 Katın her katındaki kat alanı (m ²)			
8				8				8				8			
117 Katın her katındaki kat alanı (m ²)				118 Katın her katındaki kat alanı (m ²)				119 Katın her katındaki kat alanı (m ²)				120 Katın her katındaki kat alanı (m ²)			
8				8				8				8			
121 Katın her katındaki kat alanı (m ²)				122 Katın her katındaki kat alanı (m ²)				123 Katın her katındaki kat alanı (m ²)				124 Katın her katındaki kat alanı (m ²)			
8				8				8				8			
125 Katın her katındaki kat alanı (m ²)				126 Katın her katındaki kat alanı (m ²)				127 Katın her katındaki kat alanı (m ²)				128 Katın her katındaki kat alanı (m ²)			
8				8				8				8			
129 Katın her katındaki kat alanı (m ²)				130 Katın her katındaki kat alanı (m ²)				131 Katın her katındaki kat alanı (m ²)				132 Katın her katındaki kat alanı (m ²)			
8				8				8				8			
133 Katın her katındaki kat alanı (m ²)				134 Katın her katındaki kat alanı (m ²)				135 Katın her katındaki kat alanı (m ²)				136 Katın her katındaki kat alanı (m ²)			
8				8				8				8			
137 Katın her katındaki kat alanı (m ²)				138 Katın her katındaki kat alanı (m ²)				139 Katın her katındaki kat alanı (m ²)				140 Katın her katındaki kat alanı (m ²)			
8				8				8				8			
141 Katın her katındaki kat alanı (m ²)				142 Katın her katındaki kat alanı (m ²)				143 Katın her katındaki kat alanı (m ²)				144 Katın her katındaki kat alanı (m ²)			
8				8				8				8			
145 Katın her katındaki kat alanı (m ²)				146 Katın her katındaki kat alanı (m ²)				147 Katın her katındaki kat alanı (m ²)				148 Katın her katındaki kat alanı (m ²)			
8				8				8				8			
149 Katın her katındaki kat alanı (m ²)				150 Katın her katındaki kat alanı (m ²)				151 Katın her katındaki kat alanı (m ²)				152 Katın her katındaki kat alanı (m ²)			
8				8				8				8			
153 Katın her katındaki kat alanı (m ²)				154 Katın her katındaki kat alanı (m ²)				155 Katın her katındaki kat alanı (m ²)				156 Katın her katındaki kat alanı (m ²)			
8				8				8				8			
157 Katın her katındaki kat alanı (m ²)				158 Katın her katındaki kat alanı (m ²)				159 Katın her katındaki kat alanı (m ²)				160 Katın her katındaki kat alanı (m ²)			
8				8				8				8			

YAPI RUHSATI Building Licence		Bakım /Kısıtlı			
1 Ruhsatın Tanımı: İSTANBUL ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ		10 Ruhsatın onay tarihi: 10.05.2020			
2 Ruhsat verilecek yapı adresi: İSTANBUL İlçe KADIKÖY		11 Kurul no: 2021/45			
3 No: KAY: 14041811000000000000		12 İlk ruhsat tarihi: / /			
4 Mahalle/İbraz: HASANPAŞA MAH. Mülk No: 4		13 İkinci ruhsat tarihi: / /			
5 Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Alan adı: KURUMSAL ÇEVRE		14 İmar planı onay tarihi: 13.05.2020			
6 Çekirdek/Alan/Bölge/Meydan birim kodu: 4E Dış kapı no: 2M		15 İmar karar bel. tarihi: 11.05.2020			
7 3.Plan No: 02221911000000000000		16 İmar karar bel. no: 4519A2			
8 4.Ada No: 3453		17 Parcel alanı (m ²): 1200.00			
9 5.Plan No: 1		18 Parcel alanı (m ²): 1200.00			
10 6.Blok No: A03		19 Parcel alanı (m ²): 1200.00			
11 7.Bağcısalık num. no: 40094118		20 Parcel alanı (m ²): 1200.00			
12 8.Yapı Kurum No: 40094118		21 Yayımlanmış teknik şartname tarihi: / /			
13 9.Dağıtım sınıfı no: 1		22 Yayımlanmış teknik şartname tarihi: / /			
14 10.Yapı Kurum No: 40094118		23 Yayımlanmış teknik şartname tarihi: / /			
15 11.Yapı Kurum No: 40094118		24 Yayımlanmış teknik şartname tarihi: / /			
16 12.Yapı Kurum No: 40094118		25 Parçaların inşaatı başlama tarihi: / /			
17 13.Yapı Kurum No: 40094118		26 Parçaların inşaatı bitirme tarihi: / /			
18 14.Yapı Kurum No: 40094118		27 Ruhsatın geçecek tarihi: / /			
19 15.Yapı Kurum No: 40094118		28 Ruhsatın geçerli olduğu tarihi: / /			
Yapı Sahibinin		Yapı Müteahhidinin		Şantiye Şefinin	
29 Adı soyadı (unvan), TC kimlik no: DEVLET DENİZCİLİK İŞLETİM (DENİZCİLİK) MÜDÜRLÜĞÜ		30 Adı soyadı (unvan), TC kimlik no: DEFA ÖZÇELİK (FIRATÇAN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET ANKARA ŞİRKETİ, 5000428814)		31 Adı soyadı (unvan): BAKAR ÇELİK İNŞAAT MÜHÜRÜ	
32 Başlı kuruluş adı/şirketi: / /		33 Başlı kuruluş adı/şirketi: / /		34 TC kimlik no: 2581463050	
35 Vergi kimlik no: / /		36 Vergi kimlik no: 3850721432		37 Oda sicil no: 50058	
37 Adres: DÜĞÜN PAZARI MAH. TÜRK DANIŞMANLIK VE DANIŞMANLIK İNŞAAT İŞL. VE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. İÇ KAPANIŞ KANUNU NO: 6799/15.11.2008		38 Adres: BURHANİYE MAH. TURGUTU MAHALLESİ PAZARI CAD. BEHİRİAR KOMALARI AS BLOK NO: 208 İÇ KAPANIŞ KANUNU NO: 6799/15.11.2008		39 Adres: ATATÜRK MAH. VELİDİ ÖZAYDIN CAD. İNŞAAT BLOK NO: 441 İÇ KAPANIŞ KANUNU NO: 15.11.2008	
38 Adres: / /		39 Adres: / /		40 Adres: / /	
39 Adres: / /		40 Adres: / /		41 Adres: / /	
40 Adres: / /		41 Adres: / /		42 Adres: / /	
41 Adres: / /		42 Adres: / /		43 Adres: / /	
42 Adres: / /		43 Adres: / /		44 Adres: / /	
43 Adres: / /		44 Adres: / /		45 Adres: / /	
44 Adres: / /		45 Adres: / /		46 Adres: / /	
45 Adres: / /		46 Adres: / /		47 Adres: / /	
46 Adres: / /		47 Adres: / /		48 Adres: / /	
47 Adres: / /		48 Adres: / /		49 Adres: / /	
48 Adres: / /		49 Adres: / /		50 Adres: / /	
49 Adres: / /		50 Adres: / /		51 Adres: / /	
50 Adres: / /		51 Adres: / /		52 Adres: / /	
51 Adres: / /		52 Adres: / /		53 Adres: / /	
52 Adres: / /		53 Adres: / /		54 Adres: / /	
53 Adres: / /		54 Adres: / /		55 Adres: / /	
54 Adres: / /		55 Adres: / /		56 Adres: / /	
55 Adres: / /		56 Adres: / /		57 Adres: / /	
56 Adres: / /		57 Adres: / /		58 Adres: / /	
57 Adres: / /		58 Adres: / /		59 Adres: / /	
58 Adres: / /		59 Adres: / /		60 Adres: / /	
59 Adres: / /		60 Adres: / /		61 Adres: / /	
60 Adres: / /		61 Adres: / /		62 Adres: / /	
61 Adres: / /		62 Adres: / /		63 Adres: / /	
62 Adres: / /		63 Adres: / /		64 Adres: / /	
63 Adres: / /		64 Adres: / /		65 Adres: / /	
64 Adres: / /		65 Adres: / /		66 Adres: / /	
65 Adres: / /		66 Adres: / /		67 Adres: / /	
66 Adres: / /		67 Adres: / /		68 Adres: / /	
67 Adres: / /		68 Adres: / /		69 Adres: / /	
68 Adres: / /		69 Adres: / /		70 Adres: / /	
69 Adres: / /		70 Adres: / /		71 Adres: / /	
70 Adres: / /		71 Adres: / /		72 Adres: / /	
71 Adres: / /		72 Adres: / /		73 Adres: / /	
72 Adres: / /		73 Adres: / /		74 Adres: / /	
73 Adres: / /		74 Adres: / /		75 Adres: / /	
74 Adres: / /		75 Adres: / /		76 Adres: / /	
75 Adres: / /		76 Adres: / /		77 Adres: / /	
76 Adres: / /		77 Adres: / /		78 Adres: / /	
77 Adres: / /		78 Adres: / /		79 Adres: / /	
78 Adres: / /		79 Adres: / /		80 Adres: / /	
79 Adres: / /		80 Adres: / /		81 Adres: / /	
80 Adres: / /		81 Adres: / /		82 Adres: / /	
81 Adres: / /		82 Adres: / /		83 Adres: / /	
82 Adres: / /		83 Adres: / /		84 Adres: / /	
83 Adres: / /		84 Adres: / /		85 Adres: / /	
84 Adres: / /		85 Adres: / /		86 Adres: / /	
85 Adres: / /		86 Adres: / /		87 Adres: / /	
86 Adres: / /		87 Adres: / /		88 Adres: / /	
87 Adres: / /		88 Adres: / /		89 Adres: / /	
88 Adres: / /		89 Adres: / /		90 Adres: / /	
89 Adres: / /		90 Adres: / /		91 Adres: / /	
90 Adres: / /		91 Adres: / /		92 Adres: / /	
91 Adres: / /		92 Adres: / /		93 Adres: / /	
92 Adres: / /		93 Adres: / /		94 Adres: / /	
93 Adres: / /		94 Adres: / /		95 Adres: / /	
94 Adres: / /		95 Adres: / /		96 Adres: / /	
95 Adres: / /		96 Adres: / /		97 Adres: / /	
96 Adres: / /		97 Adres: / /		98 Adres: / /	
97 Adres: / /		98 Adres: / /		99 Adres: / /	
98 Adres: / /		99 Adres: / /		100 Adres: / /	
99 Adres: / /		100 Adres: / /		101 Adres: / /	
100 Adres: / /		101 Adres: / /		102 Adres: / /	
101 Adres: / /		102 Adres: / /		103 Adres: / /	
102 Adres: / /		103 Adres: / /		104 Adres: / /	
103 Adres: / /		104 Adres: / /		105 Adres: / /	
104 Adres: / /		105 Adres: / /		106 Adres: / /	
105 Adres: / /		106 Adres: / /		107 Adres: / /	
106 Adres: / /		107 Adres: / /		108 Adres: / /	
107 Adres: / /		108 Adres: / /		109 Adres: / /	
108 Adres: / /		109 Adres: / /		110 Adres: / /	
109 Adres: / /		110 Adres: / /		111 Adres: / /	
110 Adres: / /		111 Adres: / /		112 Adres: / /	
111 Adres: / /		112 Adres: / /		113 Adres: / /	
112 Adres: / /		113 Adres: / /		114 Adres: / /	
113 Adres: / /		114 Adres: / /		115 Adres: / /	
114 Adres: / /		115 Adres: / /		116 Adres: / /	
115 Adres: / /		116 Adres: / /		117 Adres: / /	
116 Adres: / /		117 Adres: / /		118 Adres: / /	
117 Adres: / /		118 Adres: / /		119 Adres: / /	
118 Adres: / /		119 Adres: / /		120 Adres: / /	

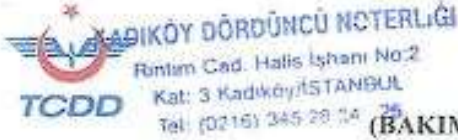
YAPI RUHSATI Building Licence								Binalar / Katseler									
1 Ruhsat alan kurum: İSTANBUL DEĞER VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ								114744786									
2) Ruhsat alanın adresi İ: İSTANBUL İlçe: KADIKÖY Kıy: ... Mahalle/Blöke: HUKAMPAGA MAH. Mahalle tanımlı kodu: 4 Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Plaza adı: KURBANİĞAL CADDE Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Plaza tanıtıcı kodu: 40 Dış kapı no: 2/1 Sokak adı:				3) Ruhsatın veriliş amacı <input checked="" type="checkbox"/> 1 Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10 Restorasyon <input type="checkbox"/> 2 Yenileme <input type="checkbox"/> 11 Döğülme <input type="checkbox"/> 3 Yeniden <input type="checkbox"/> 12 Kurulum sağlama <input type="checkbox"/> 4 Ek inşaat <input type="checkbox"/> 13 Erişilebilirlik <input type="checkbox"/> 5 Kat katma <input type="checkbox"/> 14 Mevkan tesviye <input type="checkbox"/> 6 İnce <input type="checkbox"/> 15 Ekolün inşaat <input type="checkbox"/> 7 Değişim <input type="checkbox"/> 16 Yeni döğülme <input type="checkbox"/> 8 Tazminat <input type="checkbox"/> 17 İhtiyaç duvarı <input type="checkbox"/> 9 Döğülme <input type="checkbox"/> 18 Başka duvar				10) Binaların inşaat tarihi 19.02.2021		11) Ruhsat no 252/148		12) İnşaat tarihi		13) İnşaat no			
14) İnşaat planı inşaat tarihi 13.05.2019		15) İnşaat planı inşaat tarihi 11.05.2020		16) İnşaat planı inşaat tarihi		17) İnşaat planı inşaat tarihi		18) İnşaat planı inşaat tarihi		19) İnşaat planı inşaat tarihi							
3) Adres No: 0204019112/3221				4) Adres No: 3355		5) Parsel No: 1		6) Blok No: ASK		7) Değeri Bölüm No: 41/02/03/03		8) Tapu No: 41/02/03/03					
Yapı Sahibinin				Yapı Mühendisinin				Şantiye Şefinin									
25) Adres: HUKAMPAGA MAH. HAYDARPAŞA (SOKAK) / ÇİĞIRCI KAPLI NO: 1 KADIKÖY / İSTANBUL				33) Adres: DEĞER VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ / İSTANBUL				43) Adres: İMRAH ÇELİK İNŞAAT MÜHENDİSLİK									
26) Bağli olduğu vergi dairesi adı:				34) Önceki yapı no:				44) TC kimlik no: 25014000010									
35) Vergi kimlik no:				35) Bağli olduğu vergi dairesi adı: (ÖRGÜDAR VERGİ DAİRESİ)				45) Önceki yapı no: 00206									
37) Sigorta poliçe no:				38) Sigorta tarihi:				46) Sigorta poliçe no:									
39) Sigorta poliçe no:				39) Sigorta tarihi:				47) Sigorta poliçe no:									
40) Yapı mülkiyet belgesi no: 2020/21/03/03/1112				41) 2020 esas adres: HUKAMPAGA MAH. HAYDARPAŞA CAD. ÇİĞIRCI KAPLI NO: 1 / İSTANBUL / İSTANBUL				42) İnce:									
43) Adres: HUKAMPAGA MAH. HAYDARPAŞA CAD. ÇİĞIRCI KAPLI NO: 1 / İSTANBUL / İSTANBUL				44) Adres: İMRAH ÇELİK İNŞAAT MÜHENDİSLİK				45) Adres: İMRAH ÇELİK İNŞAAT MÜHENDİSLİK									
Form Düzenlenen Kısmı İlgili Özellikler				Yapı ile İlgili Özellikler													
51) Katların ana ana girişlerinin başlangıç seviyesi ile diğer alanlar		52) Başlangıç seviyesi		53) Tavan yüksekliği (m2)		54) Tavan yüksekliği (m2)		55) Binanın yapı sayısı		56) Yapı başlangıç bölüm sayısı		57) Yapı katı (binanın) sayısı		58) Yerin taban alanı (m2)		59) Yapı inşaat alanı (m2)	
1202 - Ofis ve İşyeri		17		3505,08		3505,08		17		17		3505,08		3505,08		4444,30	
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)		17		544,23		544,23		17		17		544,23		544,23		4444,30	
55) Yapının kat sayı		56) Yapının kat sayısı		57) Yapının kat sayısı		58) Yapının kat sayısı		59) Yapının kat sayısı		60) Yapının kat sayısı		61) Yapının kat sayısı		62) Yapının kat sayısı		63) Yapının kat sayısı	
55) Yapının kat sayısı: 1		56) Yapının kat sayısı: 1		57) Yapının kat sayısı: 1		58) Yapının kat sayısı: 1		59) Yapının kat sayısı: 1		60) Yapının kat sayısı: 1		61) Yapının kat sayısı: 1		62) Yapının kat sayısı: 1		63) Yapının kat sayısı: 1	
64) Yapının kat sayısı		65) Yapının kat sayısı		66) Yapının kat sayısı		67) Yapının kat sayısı		68) Yapının kat sayısı		69) Yapının kat sayısı		70) Yapının kat sayısı		71) Yapının kat sayısı		72) Yapının kat sayısı	
64) Yapının kat sayısı: 0,3		65) Yapının kat sayısı: 0,3		66) Yapının kat sayısı: 0,3		67) Yapının kat sayısı: 0,3		68) Yapının kat sayısı: 0,3		69) Yapının kat sayısı: 0,3		70) Yapının kat sayısı: 0,3		71) Yapının kat sayısı: 0,3		72) Yapının kat sayısı: 0,3	
73) Yapının kat sayısı		74) Yapının kat sayısı		75) Yapının kat sayısı		76) Yapının kat sayısı		77) Yapının kat sayısı		78) Yapının kat sayısı		79) Yapının kat sayısı		80) Yapının kat sayısı		81) Yapının kat sayısı	
73) Yapının kat sayısı: 17		74) Yapının kat sayısı: 17		75) Yapının kat sayısı: 17		76) Yapının kat sayısı: 17		77) Yapının kat sayısı: 17		78) Yapının kat sayısı: 17		79) Yapının kat sayısı: 17		80) Yapının kat sayısı: 17		81) Yapının kat sayısı: 17	
Yapının Teknik Özellikleri				Yapının Teknik Özellikleri													
81) Yapı Sistemi				87) Tavanlar				88) Orta Kat Kullanım Alanları				89) Yapının Yapı Sistemi					
<input type="checkbox"/> 1) Merkanlı sistem katlar <input type="checkbox"/> 2) İnce içi katlar <input type="checkbox"/> 3) Kat katları <input type="checkbox"/> 4) Soba				<input type="checkbox"/> 1) Ahşap <input type="checkbox"/> 2) Betonarme <input type="checkbox"/> 3) Çelik <input type="checkbox"/> 4) Diğer				<input type="checkbox"/> 1) Ahşap <input type="checkbox"/> 2) Betonarme <input type="checkbox"/> 3) Çelik <input type="checkbox"/> 4) Diğer				<input type="checkbox"/> 1) Betonarme <input type="checkbox"/> 2) Çelik <input type="checkbox"/> 3) Ahşap <input type="checkbox"/> 4) Diğer					
<input type="checkbox"/> 5) Diğer yapı sistemi <input type="checkbox"/> 6) Diğer <input type="checkbox"/> 7) Diğer				<input type="checkbox"/> 1) Betonarme <input type="checkbox"/> 2) Çelik <input type="checkbox"/> 3) Ahşap <input type="checkbox"/> 4) Diğer				<input type="checkbox"/> 1) Betonarme <input type="checkbox"/> 2) Çelik <input type="checkbox"/> 3) Ahşap <input type="checkbox"/> 4) Diğer				<input type="checkbox"/> 1) Betonarme <input type="checkbox"/> 2) Çelik <input type="checkbox"/> 3) Ahşap <input type="checkbox"/> 4) Diğer					
82) Yapı Arayıcı Kullanım Alanları				83) Katın Su Tahdit Sistemi				84) Katın Su Tahdit Sistemi				85) Yapının Yapı Sistemi					
<input type="checkbox"/> 1) Kat yalıtım <input type="checkbox"/> 2) Fesil ol <input type="checkbox"/> 3) Değeri yapı <input type="checkbox"/> 4) LRF <input type="checkbox"/> 5) SDR				<input type="checkbox"/> 1) Betonarme <input type="checkbox"/> 2) Çelik <input type="checkbox"/> 3) Ahşap <input type="checkbox"/> 4) Diğer				<input type="checkbox"/> 1) Betonarme <input type="checkbox"/> 2) Çelik <input type="checkbox"/> 3) Ahşap <input type="checkbox"/> 4) Diğer				<input type="checkbox"/> 1) Betonarme <input type="checkbox"/> 2) Çelik <input type="checkbox"/> 3) Ahşap <input type="checkbox"/> 4) Diğer					
<input type="checkbox"/> 6) Diğer <input type="checkbox"/> 7) Tavan <input type="checkbox"/> 8) Diğer <input type="checkbox"/> 9) Diğer				<input type="checkbox"/> 1) Betonarme <input type="checkbox"/> 2) Çelik <input type="checkbox"/> 3) Ahşap <input type="checkbox"/> 4) Diğer				<input type="checkbox"/> 1) Betonarme <input type="checkbox"/> 2) Çelik <input type="checkbox"/> 3) Ahşap <input type="checkbox"/> 4) Diğer				<input type="checkbox"/> 1) Betonarme <input type="checkbox"/> 2) Çelik <input type="checkbox"/> 3) Ahşap <input type="checkbox"/> 4) Diğer					
86) Katın Su Tahdit Sistemi				87) Tavanlar				88) Orta Kat Kullanım Alanları				89) Yapının Yapı Sistemi					
<input type="checkbox"/> 1) Betonarme <input type="checkbox"/> 2) Çelik <input type="checkbox"/> 3) Ahşap <input type="checkbox"/> 4) Diğer				<input type="checkbox"/> 1) Ahşap <input type="checkbox"/> 2) Betonarme <input type="checkbox"/> 3) Çelik <input type="checkbox"/> 4) Diğer				<input type="checkbox"/> 1) Ahşap <input type="checkbox"/> 2) Betonarme <input type="checkbox"/> 3) Çelik <input type="checkbox"/> 4) Diğer				<input type="checkbox"/> 1) Betonarme <input type="checkbox"/> 2) Çelik <input type="checkbox"/> 3) Ahşap <input type="checkbox"/> 4) Diğer					
<input type="checkbox"/> 5) Diğer yapı sistemi <input type="checkbox"/> 6) Diğer <input type="checkbox"/> 7) Diğer				<input type="checkbox"/> 1) Betonarme <input type="checkbox"/> 2) Çelik <input type="checkbox"/> 3) Ahşap <input type="checkbox"/> 4) Diğer				<input type="checkbox"/> 1) Betonarme <input type="checkbox"/> 2) Çelik <input type="checkbox"/> 3) Ahşap <input type="checkbox"/> 4) Diğer				<input type="checkbox"/> 1) Betonarme <input type="checkbox"/> 2) Çelik <input type="checkbox"/> 3) Ahşap <input type="checkbox"/> 4) Diğer					
85) İnce Yapı <input type="checkbox"/> 1) Betonarme <input type="checkbox"/> 2) Çelik <input type="checkbox"/> 3) Ahşap <input type="checkbox"/> 4) Diğer				<input type="checkbox"/> 1) Ahşap <input type="checkbox"/> 2) Betonarme <input type="checkbox"/> 3) Çelik <input type="checkbox"/> 4) Diğer				<input type="checkbox"/> 1) Ahşap <input type="checkbox"/> 2) Betonarme <input type="checkbox"/> 3) Çelik <input type="checkbox"/> 4) Diğer				<input type="checkbox"/> 1) Betonarme <input type="checkbox"/> 2) Çelik <input type="checkbox"/> 3) Ahşap <input type="checkbox"/> 4) Diğer					
<input type="checkbox"/> 5) Diğer yapı sistemi <input type="checkbox"/> 6) Diğer <input type="checkbox"/> 7) Diğer				<input type="checkbox"/> 1) Betonarme <input type="checkbox"/> 2) Çelik <input type="checkbox"/> 3) Ahşap <input type="checkbox"/> 4) Diğer				<input type="checkbox"/> 1) Betonarme <input type="checkbox"/> 2) Çelik <input type="checkbox"/> 3) Ahşap <input type="checkbox"/> 4) Diğer				<input type="checkbox"/> 1) Betonarme <input type="checkbox"/> 2) Çelik <input type="checkbox"/> 3) Ahşap <input type="checkbox"/> 4) Diğer					
90) Katın Su Tahdit Sistemi				91) Diğer				92) Katın Su Tahdit Sistemi				93) Yapının Yapı Sistemi					
<input type="checkbox"/> 1) Betonarme <input type="checkbox"/> 2) Çelik <input type="checkbox"/> 3) Ahşap <input type="checkbox"/> 4) Diğer				<input type="checkbox"/> 1) Betonarme <input type="checkbox"/> 2) Çelik <input type="checkbox"/> 3) Ahşap <input type="checkbox"/> 4) Diğer				<input type="checkbox"/> 1) Betonarme <input type="checkbox"/> 2) Çelik <input type="checkbox"/> 3) Ahşap <input type="checkbox"/> 4) Diğer				<input type="checkbox"/> 1) Betonarme <input type="checkbox"/> 2) Çelik <input type="checkbox"/> 3) Ahşap <input type="checkbox"/> 4) Diğer					
<input type="checkbox"/> 5) Diğer yapı sistemi <input type="checkbox"/> 6) Diğer <input type="checkbox"/> 7) Diğer				<input type="checkbox"/> 1) Betonarme <input type="checkbox"/> 2) Çelik <input type="checkbox"/> 3) Ahşap <input type="checkbox"/> 4) Diğer				<input type="checkbox"/> 1) Betonarme <input type="checkbox"/> 2) Çelik <input type="checkbox"/> 3) Ahşap <input type="checkbox"/> 4) Diğer				<input type="checkbox"/> 1) Betonarme <input type="checkbox"/> 2) Çelik <input type="checkbox"/> 3) Ahşap <input type="checkbox"/> 4) Diğer					
Yapı Projeleri				Yapı Projeleri													
30) Onay tarihi		34) Açılış tarihi		35) T.C. kimlik no		36) Önceki yapı no		37) Adres		38) Adres		39) Adres		40) Adres		41) Adres	
19.10.2020		15.10.2020		15252900019		55291		ALTINDAZDE MAH. ÇERKEŞ SAH. NO: 1 / Ç. KAPLI NO: 6 / ÖSKÜDAR / İSTANBUL		ALTINDAZDE MAH. ÇERKEŞ SAH. NO: 1 / Ç. KAPLI NO: 6 / ÖSKÜDAR / İSTANBUL		ALTINDAZDE MAH. ÇERKEŞ SAH. NO: 1 / Ç. KAPLI NO: 6 / ÖSKÜDAR / İSTANBUL		ALTINDAZDE MAH. ÇERKEŞ SAH. NO: 1 / Ç. KAPLI NO: 6 / ÖSKÜDAR / İSTANBUL		ALTINDAZDE MAH. ÇERKEŞ SAH. NO: 1 / Ç. KAPLI NO: 6 / ÖSKÜDAR / İSTANBUL	
31) Şantiye		32) Şantiye		33) Şantiye		34) Şantiye		35) Şantiye		36) Şantiye		37) Şantiye		38) Şantiye		39) Şantiye	
...		
31) Şantiye		32) Şantiye		33) Şantiye		34) Şantiye		35) Şantiye		36) Şantiye		37) Şantiye		38) Şantiye		39) Şantiye	
...		

YAPI RUHSATI Building Licence					Form No: K-0001					
142476530										
1. Proje Adı: ...					2. Proje Sahibi: ...		3. Proje No: ...		4. Proje Durumu: ...	
5. Proje Adres: ...					6. Proje Alanı: ...		7. Proje Alanı: ...		8. Proje Alanı: ...	
9. Proje Alanı: ...					10. Proje Alanı: ...		11. Proje Alanı: ...		12. Proje Alanı: ...	
13. Proje Alanı: ...					14. Proje Alanı: ...		15. Proje Alanı: ...		16. Proje Alanı: ...	
17. Proje Alanı: ...					18. Proje Alanı: ...		19. Proje Alanı: ...		20. Proje Alanı: ...	
21. Proje Alanı: ...					22. Proje Alanı: ...		23. Proje Alanı: ...		24. Proje Alanı: ...	
25. Proje Alanı: ...					26. Proje Alanı: ...		27. Proje Alanı: ...		28. Proje Alanı: ...	
29. Proje Alanı: ...					30. Proje Alanı: ...		31. Proje Alanı: ...		32. Proje Alanı: ...	
33. Proje Alanı: ...					34. Proje Alanı: ...		35. Proje Alanı: ...		36. Proje Alanı: ...	
37. Proje Alanı: ...					38. Proje Alanı: ...		39. Proje Alanı: ...		40. Proje Alanı: ...	
41. Proje Alanı: ...					42. Proje Alanı: ...		43. Proje Alanı: ...		44. Proje Alanı: ...	
45. Proje Alanı: ...					46. Proje Alanı: ...		47. Proje Alanı: ...		48. Proje Alanı: ...	
49. Proje Alanı: ...					50. Proje Alanı: ...		51. Proje Alanı: ...		52. Proje Alanı: ...	
53. Proje Alanı: ...					54. Proje Alanı: ...		55. Proje Alanı: ...		56. Proje Alanı: ...	
57. Proje Alanı: ...					58. Proje Alanı: ...		59. Proje Alanı: ...		60. Proje Alanı: ...	
61. Proje Alanı: ...					62. Proje Alanı: ...		63. Proje Alanı: ...		64. Proje Alanı: ...	
65. Proje Alanı: ...					66. Proje Alanı: ...		67. Proje Alanı: ...		68. Proje Alanı: ...	
69. Proje Alanı: ...					70. Proje Alanı: ...		71. Proje Alanı: ...		72. Proje Alanı: ...	
73. Proje Alanı: ...					74. Proje Alanı: ...		75. Proje Alanı: ...		76. Proje Alanı: ...	
77. Proje Alanı: ...					78. Proje Alanı: ...		79. Proje Alanı: ...		80. Proje Alanı: ...	
81. Proje Alanı: ...					82. Proje Alanı: ...		83. Proje Alanı: ...		84. Proje Alanı: ...	
85. Proje Alanı: ...					86. Proje Alanı: ...		87. Proje Alanı: ...		88. Proje Alanı: ...	
89. Proje Alanı: ...					90. Proje Alanı: ...		91. Proje Alanı: ...		92. Proje Alanı: ...	
93. Proje Alanı: ...					94. Proje Alanı: ...		95. Proje Alanı: ...		96. Proje Alanı: ...	
97. Proje Alanı: ...					98. Proje Alanı: ...		99. Proje Alanı: ...		100. Proje Alanı: ...	
101. Proje Alanı: ...					102. Proje Alanı: ...		103. Proje Alanı: ...		104. Proje Alanı: ...	
105. Proje Alanı: ...					106. Proje Alanı: ...		107. Proje Alanı: ...		108. Proje Alanı: ...	
109. Proje Alanı: ...					110. Proje Alanı: ...		111. Proje Alanı: ...		112. Proje Alanı: ...	
113. Proje Alanı: ...					114. Proje Alanı: ...		115. Proje Alanı: ...		116. Proje Alanı: ...	
117. Proje Alanı: ...					118. Proje Alanı: ...		119. Proje Alanı: ...		120. Proje Alanı: ...	
121. Proje Alanı: ...					122. Proje Alanı: ...		123. Proje Alanı: ...		124. Proje Alanı: ...	
125. Proje Alanı: ...					126. Proje Alanı: ...		127. Proje Alanı: ...		128. Proje Alanı: ...	
129. Proje Alanı: ...					130. Proje Alanı: ...		131. Proje Alanı: ...		132. Proje Alanı: ...	
133. Proje Alanı: ...					134. Proje Alanı: ...		135. Proje Alanı: ...		136. Proje Alanı: ...	
137. Proje Alanı: ...					138. Proje Alanı: ...		139. Proje Alanı: ...		140. Proje Alanı: ...	
141. Proje Alanı: ...					142. Proje Alanı: ...		143. Proje Alanı: ...		144. Proje Alanı: ...	
145. Proje Alanı: ...					146. Proje Alanı: ...		147. Proje Alanı: ...		148. Proje Alanı: ...	
149. Proje Alanı: ...					150. Proje Alanı: ...		151. Proje Alanı: ...		152. Proje Alanı: ...	
153. Proje Alanı: ...					154. Proje Alanı: ...		155. Proje Alanı: ...		156. Proje Alanı: ...	
157. Proje Alanı: ...					158. Proje Alanı: ...		159. Proje Alanı: ...		160. Proje Alanı: ...	
161. Proje Alanı: ...					162. Proje Alanı: ...		163. Proje Alanı: ...		164. Proje Alanı: ...	
165. Proje Alanı: ...					166. Proje Alanı: ...		167. Proje Alanı: ...		168. Proje Alanı: ...	
169. Proje Alanı: ...					170. Proje Alanı: ...		171. Proje Alanı: ...		172. Proje Alanı: ...	
173. Proje Alanı: ...					174. Proje Alanı: ...		175. Proje Alanı: ...		176. Proje Alanı: ...	
177. Proje Alanı: ...					178. Proje Alanı: ...		179. Proje Alanı: ...		180. Proje Alanı: ...	
181. Proje Alanı: ...					182. Proje Alanı: ...		183. Proje Alanı: ...		184. Proje Alanı: ...	
185. Proje Alanı: ...					186. Proje Alanı: ...		187. Proje Alanı: ...		188. Proje Alanı: ...	
189. Proje Alanı: ...					190. Proje Alanı: ...		191. Proje Alanı: ...		192. Proje Alanı: ...	
193. Proje Alanı: ...					194. Proje Alanı: ...		195. Proje Alanı: ...		196. Proje Alanı: ...	
197. Proje Alanı: ...					198. Proje Alanı: ...		199. Proje Alanı: ...		200. Proje Alanı: ...	

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ			Marka / Numaralı	
Certificate of permission for use of building			149643355	
1. Belgeli alanın konumu: İSTANBUL ÇEVRE, İÇİŞLERİ VE İKLİM DÜZENLEYİCİ İZİN BELGESİ (MÜDÜRLÜĞÜ)		8. Başlangıç yapıyın alanı: <input checked="" type="checkbox"/> Resmi Kurumun Alanı <input type="checkbox"/> Özel Kurumun Alanı	9. Başlangıç yapıyın tarihi: 03.08.2025	11. Belgenin No: 2025/32
2. Belge sahibi şirket adresi: İSTANBUL İÇİŞLERİ		12. Başlangıç yapıyın alanı: <input type="checkbox"/> 1. Yem. alanı <input type="checkbox"/> 2. Yan alan <input type="checkbox"/> 3. Yan alan <input type="checkbox"/> 4. Erişim alanı <input type="checkbox"/> 5. Yol kenarı <input type="checkbox"/> 6. Sırt <input type="checkbox"/> 7. Garaj	13. İş yapış süresi tarihi: 19.02.2021	
3. İşin niteliği: İSTANBUL ÇEVRE, İÇİŞLERİ VE İKLİM DÜZENLEYİCİ İZİN BELGESİ		14. İş yapış süresi tarihi: 2021/44		
4. İşin adresi: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		15. İş yapış süresi tarihi: 13.05.2014		
5. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		16. İş yapış süresi tarihi: 11.05.2020		
6. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		17. Yapılacak işin türü:		
7. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		18. Yapılacak işin türü:		
8. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		19. Yapılacak işin türü:		
9. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		20. Yapılacak işin türü:		
10. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		21. Yapılacak işin türü:		
11. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		22. Yapılacak işin türü:		
12. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		23. Yapılacak işin türü:		
13. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		24. Yapılacak işin türü:		
14. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		25. Yapılacak işin türü:		
15. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		26. Yapılacak işin türü:		
16. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		27. Yapılacak işin türü:		
17. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		28. Yapılacak işin türü:		
18. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		29. Yapılacak işin türü:		
19. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		30. Yapılacak işin türü:		
20. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		31. Yapılacak işin türü:		
21. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		32. Yapılacak işin türü:		
22. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		33. Yapılacak işin türü:		
23. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		34. Yapılacak işin türü:		
24. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		35. Yapılacak işin türü:		
25. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		36. Yapılacak işin türü:		
26. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		37. Yapılacak işin türü:		
27. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		38. Yapılacak işin türü:		
28. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		39. Yapılacak işin türü:		
29. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		40. Yapılacak işin türü:		
30. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		41. Yapılacak işin türü:		
31. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		42. Yapılacak işin türü:		
32. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		43. Yapılacak işin türü:		
33. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		44. Yapılacak işin türü:		
34. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		45. Yapılacak işin türü:		
35. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		46. Yapılacak işin türü:		
36. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		47. Yapılacak işin türü:		
37. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		48. Yapılacak işin türü:		
38. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		49. Yapılacak işin türü:		
39. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		50. Yapılacak işin türü:		
40. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		51. Yapılacak işin türü:		
41. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		52. Yapılacak işin türü:		
42. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		53. Yapılacak işin türü:		
43. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		54. Yapılacak işin türü:		
44. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		55. Yapılacak işin türü:		
45. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		56. Yapılacak işin türü:		
46. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		57. Yapılacak işin türü:		
47. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		58. Yapılacak işin türü:		
48. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		59. Yapılacak işin türü:		
49. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		60. Yapılacak işin türü:		
50. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		61. Yapılacak işin türü:		
51. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		62. Yapılacak işin türü:		
52. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		63. Yapılacak işin türü:		
53. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		64. Yapılacak işin türü:		
54. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		65. Yapılacak işin türü:		
55. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		66. Yapılacak işin türü:		
56. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		67. Yapılacak işin türü:		
57. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		68. Yapılacak işin türü:		
58. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		69. Yapılacak işin türü:		
59. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		70. Yapılacak işin türü:		
60. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		71. Yapılacak işin türü:		
61. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		72. Yapılacak işin türü:		
62. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		73. Yapılacak işin türü:		
63. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		74. Yapılacak işin türü:		
64. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		75. Yapılacak işin türü:		
65. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		76. Yapılacak işin türü:		
66. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		77. Yapılacak işin türü:		
67. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		78. Yapılacak işin türü:		
68. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		79. Yapılacak işin türü:		
69. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		80. Yapılacak işin türü:		
70. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		81. Yapılacak işin türü:		
71. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		82. Yapılacak işin türü:		
72. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		83. Yapılacak işin türü:		
73. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		84. Yapılacak işin türü:		
74. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		85. Yapılacak işin türü:		
75. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		86. Yapılacak işin türü:		
76. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		87. Yapılacak işin türü:		
77. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		88. Yapılacak işin türü:		
78. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		89. Yapılacak işin türü:		
79. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		90. Yapılacak işin türü:		
80. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		91. Yapılacak işin türü:		
81. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		92. Yapılacak işin türü:		
82. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		93. Yapılacak işin türü:		
83. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		94. Yapılacak işin türü:		
84. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		95. Yapılacak işin türü:		
85. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		96. Yapılacak işin türü:		
86. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		97. Yapılacak işin türü:		
87. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		98. Yapılacak işin türü:		
88. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		99. Yapılacak işin türü:		
89. İşin alanı: HAYDARPAŞA MAH. YAKARLIYI ÇEVRE		100. Yapılacak işin türü:		

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				Formül 1 (Revizyon)			
Certificate of permission for use of building				130867979			
1. Belgeli yerin konumu: İSTANBUL ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DÜZENLEME BİREYLERİ DERNEĞİ		2. Belgelin veriliş amacı: <input type="checkbox"/> Kısımlı Kullanıma İzin <input checked="" type="checkbox"/> Yayımlı Kullanıma İzin		3. Belgelin emsal tarihi: 03.08.2025		11. Belge no: 2225/40	
2. Belgeli yerin yapı adresi: İSTANBUL İÇİŞİ BAKANLIĞI		3. Belgelin emsal tarihi: <input type="checkbox"/> 1. Yayımlı <input type="checkbox"/> 2. Yeniden <input type="checkbox"/> 3. Yeniden <input type="checkbox"/> 4. Ek bina <input type="checkbox"/> 5. Kat katman <input type="checkbox"/> 6. İnceleme <input type="checkbox"/> 7. Değişiklik		8. Tarihli: <input type="checkbox"/> 8. Dolgu <input type="checkbox"/> 9. Restorasyon <input type="checkbox"/> 10. Çözümlenmiş <input type="checkbox"/> 11. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 12. Proje değişikliği <input type="checkbox"/> 13. Proje değişikliği <input type="checkbox"/> 14. Başka türlü		15. Ek bina katman <input type="checkbox"/> 16. İnceleme değişikliği <input type="checkbox"/> 17. İnceleme değişikliği <input type="checkbox"/> 18.	
3. Belgelin emsal tarihi: 24.05.2023		14. İnşaat tarihi: 28.03.140		15. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		17. Yürürlük tarihi: 03.08.2025	
4. Belgelin emsal tarihi: 12.08.2025		19. Taahhüt tarihi: 11.05.2020		20. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		22. İnceleme tarihi: 03.08.2025	
5. Belgelin emsal tarihi: 11.05.2020		21. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		23. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		25. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020	
6. Belgelin emsal tarihi: 11.05.2020		24. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		26. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		28. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020	
7. Belgelin emsal tarihi: 11.05.2020		27. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		29. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		31. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020	
8. Belgelin emsal tarihi: 11.05.2020		30. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		32. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		34. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020	
9. Belgelin emsal tarihi: 11.05.2020		33. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		35. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		37. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020	
10. Belgelin emsal tarihi: 11.05.2020		36. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		38. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		40. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020	
11. Belgelin emsal tarihi: 11.05.2020		39. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		41. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		43. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020	
12. Belgelin emsal tarihi: 11.05.2020		42. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		44. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		46. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020	
13. Belgelin emsal tarihi: 11.05.2020		45. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		47. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		49. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020	
14. Belgelin emsal tarihi: 11.05.2020		48. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		50. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		52. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020	
15. Belgelin emsal tarihi: 11.05.2020		51. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		53. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		55. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020	
16. Belgelin emsal tarihi: 11.05.2020		54. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		56. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		58. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020	
17. Belgelin emsal tarihi: 11.05.2020		57. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		59. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		61. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020	
18. Belgelin emsal tarihi: 11.05.2020		60. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		62. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		64. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020	
19. Belgelin emsal tarihi: 11.05.2020		63. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		65. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		67. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020	
20. Belgelin emsal tarihi: 11.05.2020		66. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		68. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		70. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020	
21. Belgelin emsal tarihi: 11.05.2020		69. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		71. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		73. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020	
22. Belgelin emsal tarihi: 11.05.2020		72. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		74. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		76. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020	
23. Belgelin emsal tarihi: 11.05.2020		75. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		77. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		79. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020	
24. Belgelin emsal tarihi: 11.05.2020		78. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		80. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		82. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020	
25. Belgelin emsal tarihi: 11.05.2020		81. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		83. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		85. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020	
26. Belgelin emsal tarihi: 11.05.2020		84. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		86. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		88. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020	
27. Belgelin emsal tarihi: 11.05.2020		87. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		89. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		91. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020	
28. Belgelin emsal tarihi: 11.05.2020		90. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		92. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		94. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020	
29. Belgelin emsal tarihi: 11.05.2020		93. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		95. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		97. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020	
30. Belgelin emsal tarihi: 11.05.2020		96. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		98. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		100. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020	
31. Belgelin emsal tarihi: 11.05.2020		99. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		101. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		103. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020	
32. Belgelin emsal tarihi: 11.05.2020		102. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		104. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		106. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020	
33. Belgelin emsal tarihi: 11.05.2020		105. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		107. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		109. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020	
34. Belgelin emsal tarihi: 11.05.2020		108. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		110. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		112. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020	
35. Belgelin emsal tarihi: 11.05.2020		111. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		113. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		115. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020	
36. Belgelin emsal tarihi: 11.05.2020		114. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		116. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		118. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020	
37. Belgelin emsal tarihi: 11.05.2020		117. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		119. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		121. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020	
38. Belgelin emsal tarihi: 11.05.2020		120. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		122. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		124. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020	
39. Belgelin emsal tarihi: 11.05.2020		123. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		125. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		127. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020	
40. Belgelin emsal tarihi: 11.05.2020		126. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		128. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		130. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020	
41. Belgelin emsal tarihi: 11.05.2020		129. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		131. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		133. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020	
42. Belgelin emsal tarihi: 11.05.2020		132. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		134. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		136. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020	
43. Belgelin emsal tarihi: 11.05.2020		135. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		137. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		139. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020	
44. Belgelin emsal tarihi: 11.05.2020		138. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		140. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		142. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020	
45. Belgelin emsal tarihi: 11.05.2020		141. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		143. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		145. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020	
46. Belgelin emsal tarihi: 11.05.2020		144. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		146. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		148. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020	
47. Belgelin emsal tarihi: 11.05.2020		147. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		149. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		151. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020	
48. Belgelin emsal tarihi: 11.05.2020		150. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		152. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		154. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020	
49. Belgelin emsal tarihi: 11.05.2020		153. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		155. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		157. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020	
50. Belgelin emsal tarihi: 11.05.2020		156. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		158. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		160. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020	
51. Belgelin emsal tarihi: 11.05.2020		159. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		161. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		163. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020	
52. Belgelin emsal tarihi: 11.05.2020		162. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		164. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		166. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020	
53. Belgelin emsal tarihi: 11.05.2020		165. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		167. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		169. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020	
54. Belgelin emsal tarihi: 11.05.2020		168. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		170. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		172. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020	
55. Belgelin emsal tarihi: 11.05.2020		171. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		173. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		175. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020	
56. Belgelin emsal tarihi: 11.05.2020		174. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		176. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		178. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020	
57. Belgelin emsal tarihi: 11.05.2020		177. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		179. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		181. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020	
58. Belgelin emsal tarihi: 11.05.2020		180. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		182. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		184. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020	
59. Belgelin emsal tarihi: 11.05.2020		183. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		185. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		187. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020	
60. Belgelin emsal tarihi: 11.05.2020		186. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		188. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		190. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020	
61. Belgelin emsal tarihi: 11.05.2020		189. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		191. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		193. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020	
62. Belgelin emsal tarihi: 11.05.2020		192. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		194. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		196. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020	
63. Belgelin emsal tarihi: 11.05.2020		195. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		197. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		199. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020	
64. Belgelin emsal tarihi: 11.05.2020		198. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		199. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020		200. İlk yapı kullanma tarihi: 11.05.2020	

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ Certificate of permission for use of building				145130175		Etiler / Kavaklı	
1. Belgeli verilen kurum: İSTANBUL ÇEVRE, GENELKUL VE İKLİM DÜZENLEME BAKANLIĞI		2. Belgeli verilen adres: İTİHATLILAR		3. Belgeli veriliş tarihi: Eski Kurulama İzin <input type="checkbox"/> Yeni Kurulama İzin <input checked="" type="checkbox"/>		10. Belgeli veriliş tarihi: 03.03.2025	
4. Adres: İTİHATLILAR, MEVLANA BULVARI, YELEN PLAZA, NO: 139A/43 ÇANKAYA / ANKARA		5. Mülkiyet durumu: MÜLKİYET HAKKI		6. Yapı türü: 1. Yıkılmayan 2. Yeniden inşaat 3. Yenisinden inşaat 4. Ek inşaat 5. Kat değişimi 6. İnceleme 7. Değişim 8. Tadilat 9. Değer 10. Rastgele 11. Değerlendirme 12. Kullanım değişikliği 13. Felsefi 14. Yeniden inşaat 15. Ek inşaat 16. İnceleme 17. İnceleme sonucu 18. Değişim 19. Değerlendirme 20. Kullanım değişikliği 21. Felsefi 22. Yeniden inşaat 23. Ek inşaat 24. Değerlendirme 25. Kullanım değişikliği 26. Felsefi 27. Değişim 28. Değerlendirme 29. Kullanım değişikliği 30. Felsefi		11. Belge no: 2025/57	
3. Rakıta No: 023009102-0021		4. Ada No: 3479		5. Parcel No: 1		6. Blok No: F2	
7. Alan Kullanım Amacı: ÇEVRE, GENELKUL VE İKLİM DÜZENLEME BAKANLIĞI		8. Sektör: İKLİM DÜZENLEME VE İKLİM BİLİMSEL VE TEKNİK ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ENSTİTÜSÜ		9. Zemin etekli sayı: 1		10. Zemin eteksiz sayı: 1	
11. Yapı Sahibinin Adı: İTİHATLILAR İYİ HAYATLILAR İYİ HAYATLILAR		12. Yapı Mühahhidinin Adı: İTİHATLILAR İYİ HAYATLILAR İYİ HAYATLILAR		13. Şantiye Şefinin Adı: İTİHATLILAR İYİ HAYATLILAR İYİ HAYATLILAR		14. İnşaat başlangıç tarihi: 03.03.2025	
15. İnşaat bitiş tarihi: 03.03.2025		16. Tamamlanma tarihi: 03.03.2025		17. Veriliş tarihi: 03.03.2025		18. Veriliş tarihi: 03.03.2025	
19. Veriliş tarihi: 03.03.2025		20. Veriliş tarihi: 03.03.2025		21. Veriliş tarihi: 03.03.2025		22. Veriliş tarihi: 03.03.2025	
23. Zemin etekli sayı: 1		24. Zemin eteksiz sayı: 1		25. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		26. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025	
27. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		28. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		29. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		30. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025	
31. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		32. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		33. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		34. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025	
35. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		36. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		37. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		38. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025	
39. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		40. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		41. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		42. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025	
43. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		44. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		45. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		46. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025	
47. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		48. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		49. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		50. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025	
51. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		52. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		53. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		54. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025	
55. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		56. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		57. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		58. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025	
59. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		60. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		61. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		62. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025	
63. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		64. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		65. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		66. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025	
67. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		68. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		69. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		70. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025	
71. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		72. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		73. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		74. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025	
75. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		76. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		77. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		78. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025	
79. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		80. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		81. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		82. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025	
83. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		84. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		85. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		86. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025	
87. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		88. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		89. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		90. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025	
91. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		92. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		93. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		94. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025	
95. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		96. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		97. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		98. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025	
99. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		100. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		101. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		102. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025	
103. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		104. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		105. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		106. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025	
107. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		108. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		109. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		110. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025	
111. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		112. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		113. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		114. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025	
115. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		116. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		117. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		118. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025	
119. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		120. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		121. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		122. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025	
123. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		124. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		125. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		126. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025	
127. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		128. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		129. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		130. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025	
131. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		132. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		133. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		134. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025	
135. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		136. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		137. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		138. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025	
139. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		140. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		141. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		142. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025	
143. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		144. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		145. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		146. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025	
147. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		148. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		149. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025		150. Tapu tesviye tarihi: 03.03.2025	



YAPIM İÇEREN ALANLAR İÇİN No: 16971
KİRALAMA SÖZLEŞMESİ
 (BAKIM, ONARIM, YENİ İNŞAAT GİBİ YATIRIM
 GEREKTİREN KİRALAMALAR)

TCDD
İşletmesi Genel
Müdürlüğü
06 EYLÜL 2022

Madde 1-Sözleşmenin Tarafları:

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

Madde 2-Sözleşme Konusu Taşınmaz ve İş:

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

07/07/2022 tarih ve 18/106 sayılı Yönetim Kurulu kararı gereğince, işbu Sözleşme 05.07.2018 tarihli Beyoğlu 30. Noterliğinin 09193 nolu Sözleşmenin yerini almak üzere revize edilerek düzenlenmiş olup İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Hasanağa 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

: Hasanağa 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/Hasanağa Mahallesi 3453 ada 1 parsel ve Tuğlacıbaşı Mahallesi 3454 ada, 1 ve 2 parsel (Söğütluçeşme Marmaray İstasyonu ve Tesisleri ile YHT Peron ve Ortak alanları hariç)

Bina Fonksiyonu (Kullanım)

: Ticari Alanlar, Çok Amaçlı Salon, Depo ve Teknik Hacim, Otopark, Açık Alanlar.

İmar Durumu

: TCDD Toplu Taşıma Gar Sahası

Kısıtlılık ve Şerhler

:

KİRA BEDELİ (İşletme öncesi verilen süre bitiminde ödenmeye başlar)	85.291,00 +KDV	TL/ Ay
İŞLETME ÖNCESİ ÖDENECEK BEDEL (Sözleşme imza tarihi ile başlar)	17.059,00+KDV	TL/ Ay
İŞLETME ÖNCESİ DÖNEM (SÜRE) (Sözleşme imza tarihi ile başlar)	İzin, Ruhsat Süresi	
	İnşaat Yapım Süresi	
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.
Fırtın Cad. Haliç İşhanı No:2
Kat: 3 D:151 SİĞİRTANIRLI
Kadıköy/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274850
MÜHÜRLENDİĞİ Y.İ.D. : 0805 072 7493

No: 186531
 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 artırılabilecektir.

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

Madde 6- Kesin Teminat:

İhale konusu iş için aşağıdaki şekilde Kesin Teminat alınacaktır. İhale üzerinde kalan İSTEKLİ'nin ortak girişim olması halinde, alınacak kesin teminat miktarı ortaklık oranına veya işin uzmanlık gerektiren kısımlarına 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 şekilde **İzin, Ruhsat ve İnşaat Dönemi Kesin Teminatı** alınacaktır.

Sayfa 2 / 9

 İnceleme Mah. Büyükdere Cad.
 No: 201 E:151 Sisli/AYYANM50
 Üst. Kat. No: 8/105-0
 HÜRİERLİNDYU M.İ.İ. 326 077 7492

06 EYLÜL 2022 №16931

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 alınmaz, şirketleşmeye gidilemez, şirket tüzel kişiliği değiştirilemez ve taşınmazın alt birimleri kiraya verilemez. İzinsiz olarak hiçbir şekilde eklenti, tesis vb. yapılamaz ve taşınmazın bütünlüğü bozulamaz.

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

7.3- Tapuya şerh edilen konuların Kiracı tarafından kullanımı kısıtlaması veya engellemesi durumunda bununla ilgili olarak gerekli görüşmeler ve çözüm önerilerinin getirilmesi imar bütünlüğü içinde Kiracı tarafından ifa edilecektir. Şerhlerin kaldırılması ve/veya şerhlere ilişkin 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 çalışmalarını 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 İK. A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
No:101 D:151 Sisli/Şişli/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 517185-0
TICARİ SİCİL NO: 286 072 7492

00 ETELE 2022 № 16931

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

Yüklenici veya kanuni vekili TCDD adına ilgili yasal mevzuat çerçevesinde ems tahsis, 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/inaaat 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 (inşaat) süresi verilebilecektir. Ek olarak verilebilecek süre, ilk süreyi geçemez. Ancak verilen ek süreler hiçbir şekilde tesis edilen Yapımlı Kiralama Hakkı sözleşme süresinin uzatılması sonucunu doğurmaz.

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

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

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

8.2-Taşınmazın kullanım amacına uygun yapacağı her türlü masraf Kiracı tarafından karşılanmak zorundadır. Bu konuda hiçbir şekilde TCDD'den herhangi bir talepte bulunulamaz. Kiralanan taşınmaz ve eklentilerinde, sarf olunacak elektrik, su, doğalgaz, kalorifer vb. giderler tamamen Kiracıya aittir. Elektrik, su, doğalgaz v.b. tesislerin sayaçları, masrafları kendilerince karşılanmak üzere Kiracı tarafından 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 kiralanan 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 biletimle 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 kızılsma, patlama, havagazı veya doğalgaz patlaması, elektrik kontağı, fırtına, yanardağ püskürmesi, kötü niyetli

Sayfa 4 / 9

 FIRATCAN İNŞAAT TURİZM VE...
 Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
 Kat: 10/01 Sisli/Şişli/İSTANBUL
 Tel. Sic. No: 01234567
 MİNGİRSİMÜS M.Ş. / 0300 072 7492

05 EYLUL 2022

№ 16931

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

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

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

10.1- Kiracı kiraladığı taşınmazda iyi hal sahibi personel çalıştırmak zorundadır. İşyerinde çalıştırılacak olan görevli personelin 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.


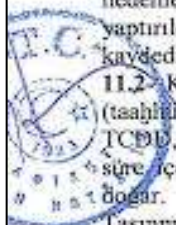
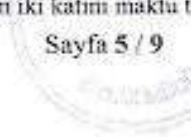
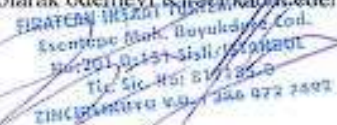
Madde 11- Sözleşmenin Feshine ve Tahliye İlişkin Şartlar:

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. İhtarnamede 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





FİRACIYI İHSAZ
Esentepe Blok. Büyükdere Cad.
No:251 0-157-Sisli/Şişli/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 217184-0
TINCELİM KURUMSAL A.Ş. / 326 072 2502

00 ETLDL 2000 N° 70937

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 müstemilata 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 Çalıştıracağı Personele İlişkin Sorumlulukları:

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

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

Kiracı, sözleşme hükümlerinin yerine getirilmesine engel olacak derecede ağır hastalık, tutukluluk veya hürriyeti bağlayıcı bir ceza nedenini belgelemek kaydıyla ve taahhüdünü yapamayacak duruma girerse, bu hallerin oluşumundan itibaren 30 (otuz) gün içinde TCDD'nin kabul edeceği birini vekil tayin etmek şartıyla taahhüdüne devam edebilir. Eğer Kiracı, kendi serbest iradesi ile vekil tayin etmek imkânından mahrum ise yerine kaim olacak kayyum'u mahkeme tayin eder. Bu takdirde kayyum bu sözleşme hükümlerinin uygulanmasından sorumlu olacaktır. Bu uygulamadan TCDD bir zarara uğrayacak olursa sözleşmenin 11. maddesi hükümleri uygulanır.

Madde 14- Kiracının Ölümü:

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

Bu durum da sözleşmenin süresini değiştirmesinde ve mevcut sözleşmenin bitiminde kira akdinin yenilenmemesinde veya taşınmazın yeniden ihale edilmesinde TCDD serbesttir. Kiracının 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 maksadıyla 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 işlemlere müteakip 15 (on beş) gün içinde TCDD' tarafından veya TCDD'ce istenmesi halinde yüklenici tarafından bildirilecek 3 (üç) firma arasından belirlenen gerekli niteliklere haiz yapı denetim firması ile 4708 sayılı Kanun Yönetmeliğinde belirtilen sözleşme taslağına ve işin nevine uygun olarak düzenlenmiş sözleşme imzalanacaktır. Yapı denetim firması ile yapılacak sözleşmenin bir örneği Yükleniciye verilecektir. Yapı denetim firmasına ödenecek bedeller, Kiracı tarafından buna ait sözleşmede belirtilen koşullarda ve sürelerde TCDD'ye ödenecektir.

Sayfa 6 / 9



FIRATÇAN TURİZM VE TİC. A.Ş.
Eskişehir Mevlana Bulvarı No:201
No:201 Eskişehir / ANKARA
Tic. Sic. No: 213715-D
KURUMSAL İMZA / 306 073 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 elemanlarıyla 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 akdeden kiracı TCDD'den hiçbir hak talep edemez ve isteyemez.

Madde 19- Sözleşmede Bulunmayan Hâller:

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

Sözleşmede belirtilmeyen herhangi bir durum sonucu ortaya çıkacak problemler TCDD ve Kiracının ortak mutabakatı neticesinde çözümlenerek, TCDD'nin onayı ile yürürlüğe girer. Diğer hususlar hakkında, yürürlükteki 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 hükmü değiştirmez.

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



FIRATÇAY İNŞAAT TURİZM VE TİC. A.Ş.
Elektronik Belge, Başvuru No: 2022/01151
No: 2021 D:151 S:151 İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271145/0
TÜRKİYE V.D. - 226 079 1000

06 EYLÜL 2022 No 16931

21.4-Taahhütte 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 ihtarını müteakip en geç ihtarname de belirtilen süre içinde taşınmazı " ihtilafsız ve nizasız " tahliye etmek zorundadır. Bu durumda her iki tarafın hukuki hakları saklıdır.

21.5- Yüklenicinin sözleşme dönemi içerisinde bütün yükümlülüklerini eksiksiz olarak yerine getirdiğinin tespit edilmesi, TCDD tarafından ihtiyaç duyulmayıp, yeniden 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 müteakip 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 tescili öngörülmüşse bu tescil ve onayın yapıldığı tarihte yürürlüğe girer. Bu sözleşme 25 maddeden ve Özel Hükümlerden ibaret olup, TCDD ve Kiracı tarafından tam olarak okunup anlaşıldıktan sonra tarihinde 3 (Üç) nüsha olarak imza altına alınmıştır.

ÖZEL HÜKÜMLER:

1) İlgili Kurum ve Kuruluşlardan her türlü izin ve ruhsatlar Fıratcan İnş. Turz. ve Tic. A.Ş. tarafından alınacaktır.

2) Her türlü masraflar Fıratcan İnş. Turz. Ve Tic. A.Ş. 'ne aittir.

3) 1 yıl inşaat süresi ve bu sürede kira bedelinin %20 sinin alınması, inşaatın tamamlanmasından itibaren 28 yıl kira süresi verilecektir.

4) İnşaat dönemleri toplamı olan 1(bir) yıldan önce proje bitirilip işletmeye açılırsa bu süreler işletme süresine ilave edilecektir.

Sayfa 8 / 9

FIRATCAN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
No:201/151 Şişli/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 271080
Vergi No: 386 072 7492

- 06 EYLÜL 2022 No: 16071
- 5) 18.08.2022 tarih ve 242290 sayılı Genel Müdürlük emri gereğince Bölgemize sözleşmenin yürütümü için yetki verilmiş olup 25.08.2022 tarih 248842 sayılı 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 duru çevredeki gelişmeler ve çevre emsal kira bedelleri dikkate alınarak artırılacaktır.
- 15) İmar planı, zemin etüdü, etüd proje, mobilizasyon hazırlıkları nedeniyle saha teslimi yapılacaktır.
- 16) 2018/8 sayılı Cumhurbaşkanlığı Genelgesi kapsamında 15.08.2022 tarih ve 565269 sayılı sayılı izni alınmıştır.
- 17) İş bu sözleşmenin tapuya şerh verilmesi TCDD'nin izin ve muvafakatına bağlı olup, kiracı iş bu sözleşmeyi tek 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

FIRATÇIN İNŞAAT TURİZM VE TİC. A.Ş.
Eskişehir Mah. Güneşli Çarşı Cad.
No:201 D:151 Şişli / BEŞİKTAŞ
Tic. Sic. No: 271150
MİCİLİKURUYU V.D. : 306 072 7492

Sayfa 9/9

06 EYLÜL 2022

16931

Sorumluluk Tablosu

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

No	İş Kalemleri	Sorumluluk Matrisi	
		Müteahhit	İdare
1	Arazi içindeki Mevcut Pissu ve Yağmur Suyu Deplase İşleri	X	
2	690 metre Tren Hattı Zemin İyileştirme İşleri	X	
3	690 metre Tren Hattı Betonarme Temel&Kolon İşleri	X	
4	690 metre Tren Hattı Prekast Kiriş İşleri		X
5	690 metre Tren Hattı Ray & Travers & Subbalast & Katener & Sinyalizasyon & Makas & Elektrik & Elektromekanik İşleri	X	
6	210 metre Peron Zemin İyileştirme İşleri	X	
7	210 metre Peron Betonarme Temel&Kolon İşleri	X	
8	210 metre Peron Prekast Kiriş İşleri		X
9	210 metre Peron İnce & Elektrik (Güçvetli 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	







HIRATCAN İNŞAAT TİCARET VE TİC. A.Ş.
 Esentepe Mahallesi, Beyoğlu, İstanbul
 No:1201 B/51 34091/İSTANBUL
 Tic Sic No: 271000
 Vergi Sic No: 271000

Firefox

<https://cb.s.todd.gov.tr/TCDD/Work/TabiiHizmetIzleyici.aspx?Key=USZ3HyKkyyLjyWaww0k>

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi	:Araç/Arasiz	Araç/Parcel	3470 / 1
Zemin No	:108975116	Yatırım	23448 54 m²
İlçe	:İSTANBUL/KAĞIRCIYI Aşağı	Yük	ESKİ VE YENİ İSTASYON BİNALARI, GAR LOJMANLARI, ALTINDA BEŞ DÜKKANLI KARGAR İŞ HANI VE ARSASI
Katın Adı	:Kathık		
Mabkay Adı	:HASANPAŞA		
Neckü	:SULL		
Çizim Sayısı	:242513		
Kayıt Durumu	:Aktif		

TAŞINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK

Sıra	Açıklama	Mülk / Lehde	Tarih - Yevmiye	Tebliğ Subatı - Tarih - No
Beyan	AMİRLERİN VE TANIYIM EDİLMİŞ BULUNAN 0004/1963 TARİH 96/771 SAYILI YASAYA GÖRE BU GAYRİMENKULÜN ERKENDİ TREN İSTASYONU KARŞISINA İSADET 8677 M2 KİŞİSEL İZLAZ VE İZLENKÖY MAHALLESİNİN 173 ADASINDA KİŞİSEL NİMARASI YERLEMEK VE ÇİNSİZE ARSA OLARAK TAŞIH SURETİLE ERKENDİ TAPU KÜTÜĞÜNÜN 772571 SAHİFESİNE TESCİL EDİLE 08/02/1963 T 1454 Y 2007/10/13 TREN İSTASYONU SAHİSİNİN SÖMENDÜFER GİZERGARİ SINIRARI İÇİRSİNDE OLUĞUNDAN BU SAHAYA YÖZÖLÜMÜ İLAVE EDİLE 28/06/1965 Y 6908 2457M2 MİKTARLI KISIM İFRAZİN İBRAHİM AĞA 34973 KÜTÜK SAHİFSİNDE TCDD YOLLARI İŞLETİMİNE ADINA TESCİL EDİLDİ 08/09/1967 4487 Y		01/09/1967 - 4487	
Beyan	MUVAKKAT İNŞAAT ŞİRHİ 11/06/1981 YEV 2266	(SN 289932) KAĞIRCIYI BÜLEDEYİNİ - (İSTANBUL) YKN 4606/32364	12/06/1981 - 2266	
Beyan	1 ADET OTOPARK YERİNİN BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAYACAĞI ŞİRHİ 11/01/1985 YEV 117		11/01/1985 - 117	
Beyan	10 ADET OTOPARK YERİNİN BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAYACAĞI ŞİRHİ 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 ŞİRHİ 28/09/1988 YEV 2381		28/09/1988 - 2381	
Beyan	2 ADET OTOPARK ŞİRHİ 13/10/1988 YEV 4177		13/10/1988 - 4177	
Beyan	2863 SAYILI KANUNIN 6.MD GEREĞİNCE 1.GRUP KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜK VARLIĞI ŞİRHİ 01/09/1997 YEV 4994		01/09/1997 - 4994	
Beyan	İ NUMARALI KÜL VAR KORUMA KURULUNUN 11/05/2004 TARİH VE 6910 SAYILI KURUMASI GEREKLİ KÜL VAR OLARAK TESCİLİNE DİR KARGAR VARDİR 11/05/2004 YEV 4716		11/05/2004 - 4716	
Beyan	İ NUM KÜL VE TAB KOR KURULUNUN 13/07/2005 TARİH VE 430 SAYILI KARARI VARDİR 13/07/2005 YEV 9664		13/07/2005 - 9664	

06 EYLÜL 2022 16931

2.09.2022 15:3

İntefox <https://cbs.tedd.gov.tr/TCDD/Work/TapuHtm/ViewerPage.aspx?Key=152457yKEkyyUyWawocd6>

Beşan	İST 2 NO KÜL VE TAB KÖR KÜR 17082005 TARİH VE 406 SAYILI KARAR 16092005 GELİN NO:2355	-	-	-	-	-	-
Beşan	İST 2 NO KÜL VE TAB KÖR KÜR 20072005 TARİH VE 438 SAYI KARARI YARDIR 1701/2006 GELİN NO:87	-	-	-	-	-	-
Beşan	BİR ADET OTOPARK YERİNİN BAŞKA AMAÇLA KULLANILMAYACAĞINA DAİRE ŞERH 2902/1988 YEV:833	-	-	-	-	2902/1988 - 433	-
Beşan	İRAZEN ÇİLT 17 SAHİFİ 3815 VE 1816 SAHİFİYİ TESCİL EDİLDİ (HÜKÜMEN İFRAZ EDİLMEK SURETİYLE DEĞİŞİKLİK FOLYESİNDE A HARFI İLE BELİRTİLEN 1592M2 SABİT PAZAR OLARAK KADIKÖY 2 BÖLGE 1 S.ME LÜĞÜ TÜĞLAÇIRI MAHALLESİ 419 ADA 70 PARSEL OLARAK ÇİLT 17 SAHİFİ 3806 YA TESCİL EDİLDİ (CHARFI İLE BELİRTİLEN 23825 M2 ESSE) GAR BİNASI OLARAK KADIKÖY 2 BÖLGE 1 S.ME LÜĞÜ ZİHTİPAŞA MAHALLESİ 395 ADA 174 PARSEL OLARAK ÇİLT 32 SAHİFİ 5906 SAHİFİYİ TESCİL EDİLDİ	-	-	-	-	1209/2009 - 5742	-
Beşan	KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNÜN 2009926 SAYILI DEĞİŞİKLİK FOLYESİNDE (B) HARFI İLE BELİRTİLEN 31829 M2 YOL OLARAK TESCİL DEN TESCİL EDİLDİ	-	-	-	-	1094/2009 - 7757	-
Beşan	KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNÜN 2009926 DEĞİŞİKLİK FOLYESİNDE (A) HARFI İLE BELİRTİLEN 0491,51 M2'İ ARSA OLARAK (SAGLIK OLACAK OLARAK MALİYE HAZINESİ ADINA DEVİR) 2 BÖLGE TSM ERENKÖY MAH 1071 PAFTA 5382 ADA 1 PARSEL OLARAK TESCİL EDİLMEK ÜZERE DENİR EDİLMİŞTİR.	-	-	-	-	1004/2009 - 7805	-
Beşan	Kararname gerekli kilitler varlığıdır	-	-	-	-	26/09/2009 - 30793	-
Beşan	İl devlete karınan gerekli kilitler varlığıdır.	-	-	-	-	07/12/2010 - 23051	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Payı/Payda	Mutahhak	Edinme Sebabi - Tarih - Yer	Terkik Sebabi - Tarih - Yer
52447275	T.C. DEVLET DEMİRYOLLARI (TCDD)	-	1/1	23448,54	İmar (TSM)- 3603/2020-13882	-

SİDE Açıklama

SİDE	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yemyiye	Terkik Sebabi - Tarih - Yemyiye
Beşan	2942 SAYILI YASANIN 78 MADDE ŞERH 0405/2004 YEV:4566 (M.S.B.İNŞAAT EMLAK VE ENERJİTİK BÖLGE BAŞKA N.0405/2004 GÜN 612-1475 SAYI YAZ.	-	-	0405/2004-4566

İpotek

Alacaklı	Müşterinin?	Boru	Faiz	Derece/Sıra	Sıra	Tesk Tarih - Yer	Borçlu	SİDE Hakkı

05 EYLÜL 2022 No: 16931

2.09.2022 15:3

İntefox <https://cbs.tedd.gov.tr/TCDD/Work/TapuHtm/ViewerPage.aspx?Key=TugfDIkt7110101cP5y0V19>

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi	Alan/Oran	Ada/Parcel	3470 / 1
Zemin No	108975100	Yüzölçü	12610,83 m ²
İlçe	İSTANBUL/KADIKÖY	Ada Tap. No	KARDEŞEV VE ARSASI
Konum Adı	Kadıköy		
Mah/Öğy Adı	ZİHTİPAŞA		
Mevki	MULLI		
Çiftleşici No	8633802		
Kayıt Durumu	Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

SİDE	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yemyiye	Terkik Sebabi - Tarih - Yer
Beşan	AMERİĞİN VE TANZİM EDİLMES BULUNAN 04041962 TARİH 961171 SAYILI YASAYA GÖRE BU GAYRİMENKULÜN ERENKÖY İREN İSTASYONU KARŞISINA İSABET 8677 M2 KİSİM İFRAZ VE EDİLMESİNİN 275 ADASININ 4 PARSEL NİMARASI VE İLMEK VE ÜSİNDE ARSA OLARAK TAŞINMAZ SURETİLE ERENKÖY TAPU KÜTÜĞÜNÜN 2702573 SAHİPESİNİ TESCİL EDİLDİ 0802/1962 Y 1416 Y 2007LÜGÜSİNDE İREN İSTASYONU SAHASININ SÖMENDÖFER ÇEVREGEHİNİN İÇERİSİNDE OLDUĞUNDAN BU SAHA YA YÜZLÜCÜME İLAVE EDİLDİ 2806/1965 Y 6008 2457M2 MEK TARİKİ KİŞİM İFRAZEN İBRAHİM AĞA 5075 KÜTÜK SAHİPESİNDE TCDD YOLLARI İŞLETMESİ ADINA TESCİL EDİLDİ 0109/1967 4487 Y	-	-	0109/1967 - 4487
Beşan	MUVAKKAT İNŞAAT ŞERHİ 12/09/1981 YEV:2269	(SN 289523) KADIKÖY BELİDEYİNE - İSTANBUL / VRN 4860022564	12/09/1981 - 2269	-
Beşan	1 ADET OTOPARK YERİNİN BAŞKA AMAÇLA KULLANILMAYACAĞI ŞERHİ 11/05/1985 YEV:117	-	11/05/1985 - 117	-
Beşan	BİR ADET OTOPARK YERİNİN BAŞKA AMAÇLA KULLANILMAYACAĞI ŞERHİ 20/01/1985 YEV:127	-	20/01/1985 - 127	-
Beşan	ENKİTESER 25/03/1988 YEV: 1222	-	25/03/1988 - 1222	-
Beşan	42 ADET OTOPARK ŞERHİ 28/06/1984 YEV:2581	-	28/06/1984 - 2581	-
Beşan	2 ADET OTOPARK ŞERHİ 13/06/1988 YEV:4177	-	13/06/1988 - 4177	-
Beşan	2861 SAYILI KANUNUN 6.MD.GERÇEKİNCE 1 GRUPL KÖRÜNMESİ GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI ŞERHİ 01/09/1997 YEV:4994	-	01/09/1997 - 4994	-
Beşan	0 NİMARALI KÜL VAR KORUMA KURULUNUN 11/05/2004 TARİH VE 6910 SAYILI KÖRÜNMESİ GEREKLİ KÜL VAR OLARAK TESCİLİNE DİR KARAR YARDIR 11/05/2004 YEV:4736	-	11/05/2004 - 4736	-
Beşan	0 NİMARALI VE TAB KÖR KURULUNUN 13/07/2005 TARİH VE 430 SAYILI KARARI YARDIR 03/08/2005 YEV:9664	-	03/08/2005 - 9664	-

05 EYLÜL 2022 No: 16931

2.09.2022 15:32

Firefox https://ebs.tcdm.gov.tr/TCDM/Work/TapalImfVieworPage.aspx?Key=PYN_QHc30k-oMa5hg...

Beyan	İST.2.NO.13 KÜL.VE TAB.VAR.KÖR.KUR.1306/2005 TARİH VE 446 SAYILI KARAR VAR.1409/2005 GELEN NO.1355								
Beyan	İST.2.NO.13 KÜL.VE TAB.VAR.KÖR.KUR.20/07/2003 TARİH VE 438 SAYI KARARI VARDIK 1391/2006 GELEN NO.87								
Beyan	BİR ADET OTOPARK YÜRÜNÜN BAŞKA AMAÇLA KULLANILMAYACAĞINA DAİRE SERH.2902/1988 YEV.833 EDİLEN BİR KİŞİNİN İBRAZ EDİLMESİNİN SÜRETTİĞİ DEĞİŞİKLİK FOLYESİNDE AŞHADI İLE BELİRTİLEN 1902M2 SABİT PAZAR OLARAK KADIKÖY 2.BÖLGE T.S.MD.1.ÜÇÜ TÜCE ACIBASI MAHALLESİ 531 419 ADA 76 PARSEL OLARAK ÇİT 741 SAHİFİ BİM YA TESCİL EDİLEN (ÇH4487) İLE BELİRTİLEN 2.873 M2 İSKİ GAR DENASİ OLARAK KADIKÖY 2.BÖLGE T.S.MD.1.ÜÇÜ ZUHUPAŞA MAHALLESİ 1095 ADA 074 PARSEL OLARAK ÇİT 57 SAHİFİ 908 SAHİFİYE TESCİL EDİLDİ.	2002/1988 - 833							
Beyan	KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNÜN 2009/026 SAYILI DEĞİŞİKLİK FOLYESİNDE (B) HARFI İLE BELİRTİLEN 34239 M2 YOL OLARAK SİCİLDEN TERKİN EDİLDİ.	1243/2009 - 5742							
Beyan	KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNÜN 2009/026 DEĞİŞİKLİK FOLYESİNDE (A) HARFI İLE BELİRTİLEN 1093,51 M2 Sİ ARSA OLARAK İSAGLIK ÖCAGI OLARAK MALİYE HAZİNESİ ADINA 300000 TL BÖLGE T.S.MERKEZİ MAHALLESİ 1071 PARCE 2389 ADA 1 PARSEL OLARAK TESCİL EDİLMESİNİN ÜZERİNE İZİN ALINMIŞTIR.	10/04/2009 - 7805							
Beyan	Konutun geneli katlar varlığıdır.	2010/2009 - 29795							
Beyan	İl ilçe de konutun geneli katlar varlığıdır.	0712/2010 - 23051							

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hiss Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yes.	Terkin Sebebi - Tarih - Yes.
521477272	T.C. DEVLET DEMİRYOLLARI (T.C.DD)	-	1/1	12610 K3	İmar (TSM)- 16/03/2020-12982	
SİRE	Açıklama	Malik/Lehdar	Tarih-Yemyıye	Terkin Sebebi-Tarih-Yemyıye		
Beyan	2942 SAYILI YASANIN 709 MADDE SERH-04052004 YEV-4366(MS B İNŞAAT EMLAK VE ENFRAKTÜRKTİR BÖLGE BAŞLAN-04052004 GÜN 4112-1475 SAYI YAZ.				04/05/2004-4500 -	

İpotek

Absaklı	Müsteri No	Borc	Faiz	Devret/Sıra	Sıra	Tesis Tarih - Yes.	Borçlu	SDF Rakam

1/3

2.09.2022 15:32

Firefox https://ebs.tcdm.gov.tr/TCDM/Work/TapalImfVieworPage.aspx?Key=PYN_QHc30k-oMa5hg...

TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	Ana/yanma	Ada/Parcel	3470 / 2
Zemin No	109975101	Yatılım	4628.84 m ²
Bölge	İSŞANBUL-KADIKÖY	Arz Tipi /No	ARSA
Konut Adı	Kadıköy		
Malik/Kay Adı	ZUHUPAŞA		
Mevki	SİLLİ		
Çiftleşme No	007903		
Kayıt Durum	Aktif		

TAŞINMAZ SERH / BEYAN / İRTİFAK

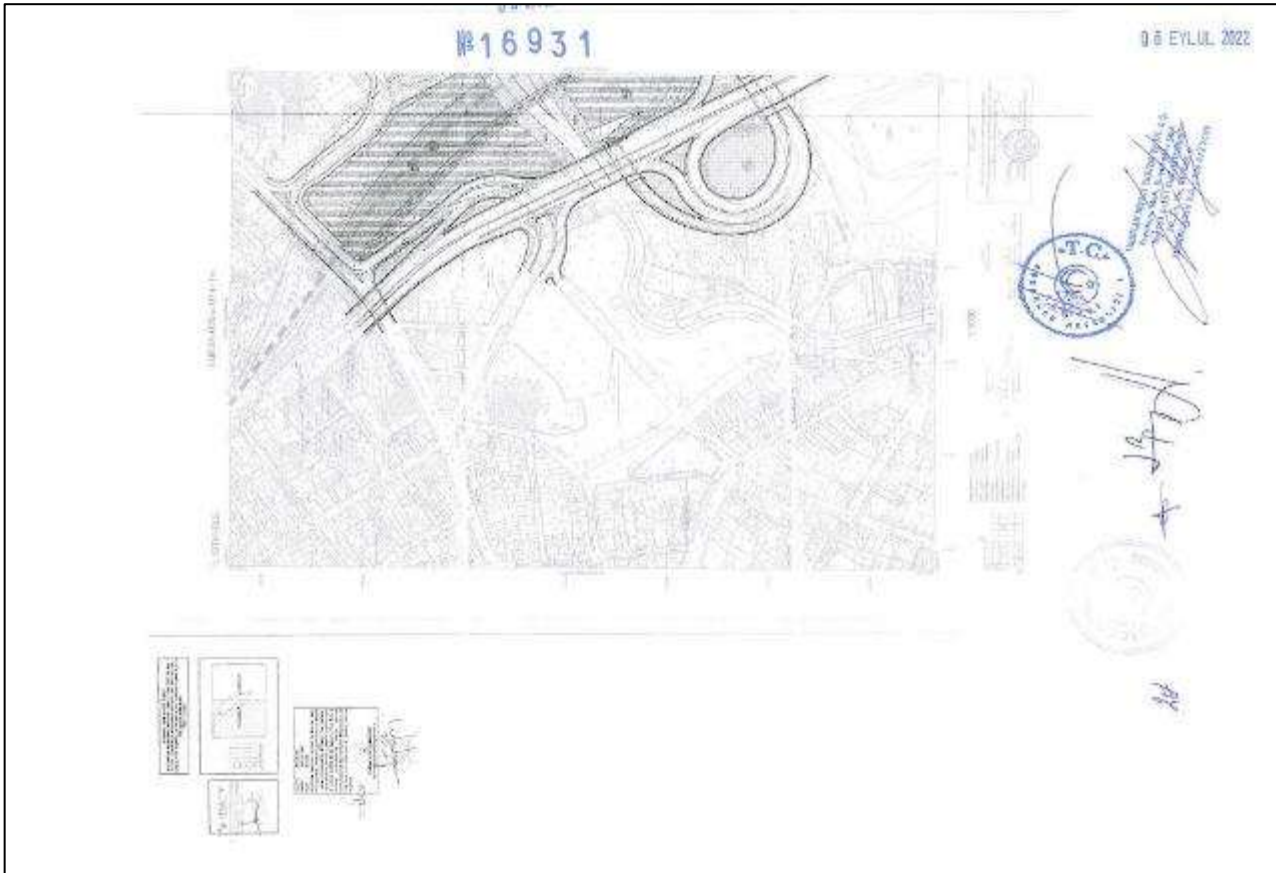
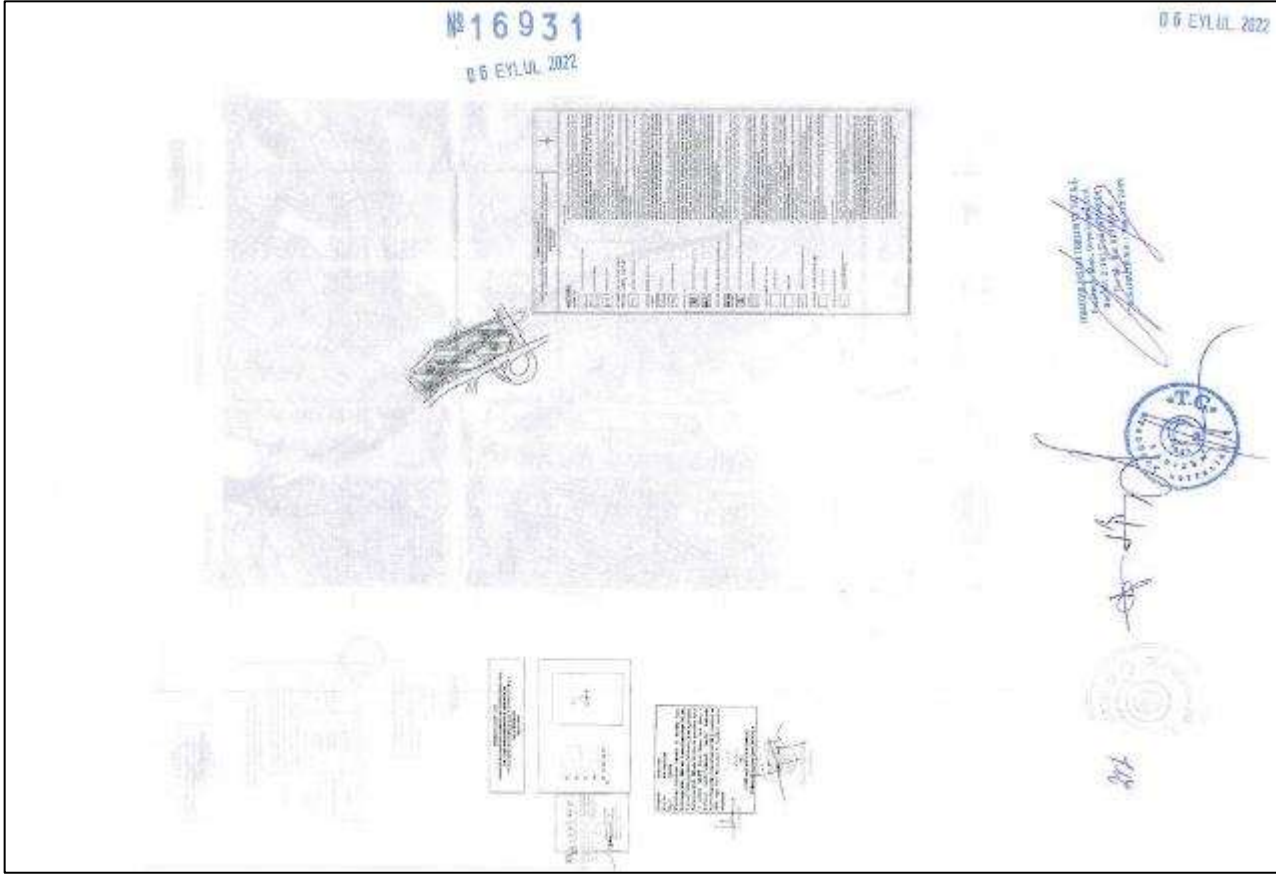
SİRE	Açıklama	Malik/ Lehdar	Tarih - Yemyıye	Terkin Sebebi - Tarih - Yes
İpotek	A MİKROKÖR BOZULDUĞU SERHİLE 75 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE BİR PARSEL ALTYAPUSU TIR ÇIĞIZI NUDÖRLOÜD LEHİNE İRTİFAK HAKKI	İSN 47 MALİYE HAZİNESİ YKN 631 0312800	19/03/1983 - 3612	

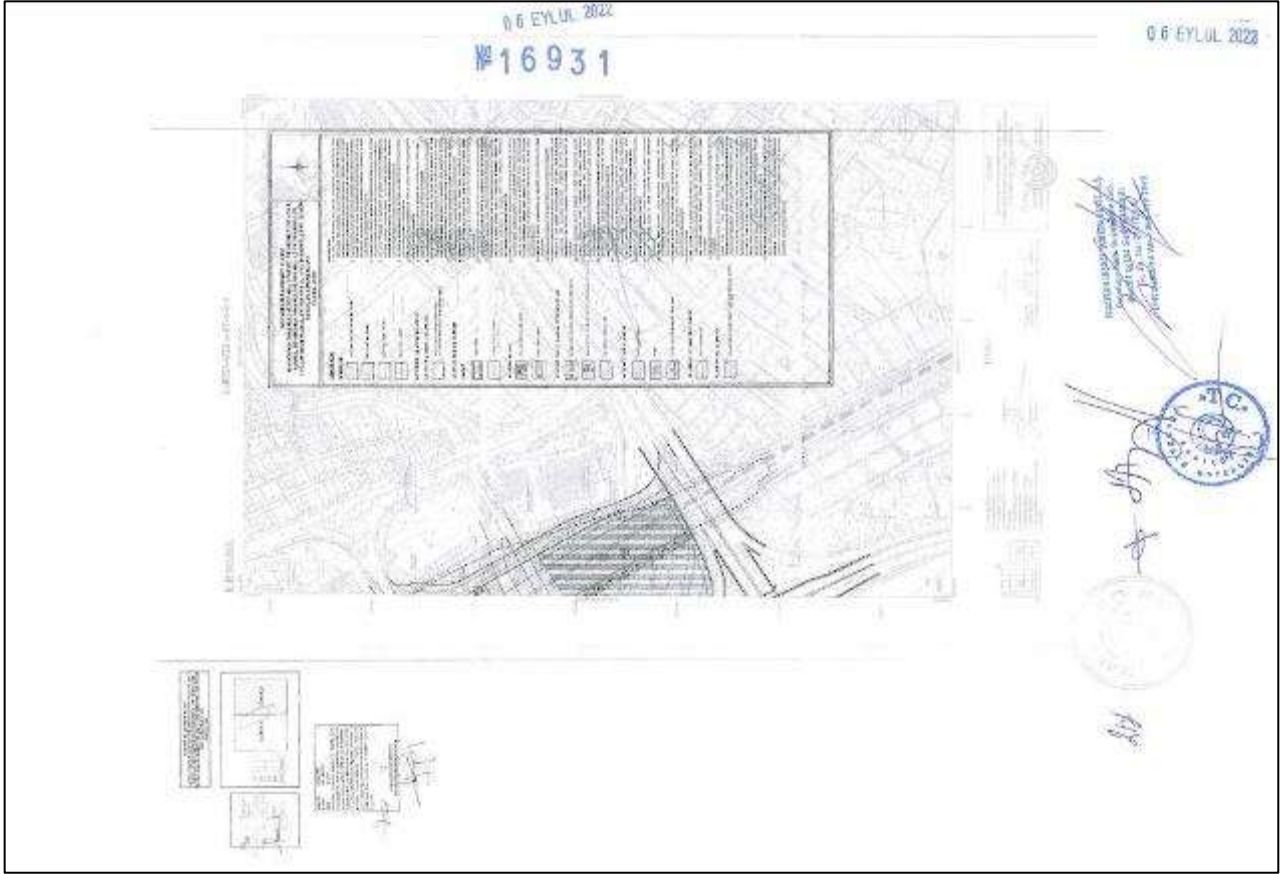
MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hiss Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yes.	Terkin Sebebi - Tarih - Yes.
521477269	MALİYE HAZİNESİ	-	5436/0115721	2250.44	İmar (TSM)- 16/03/2020-12982	
SİRE	Açıklama	Malik/Lehdar	Tarih-Yemyıye	Terkin Sebebi-Tarih-Yemyıye		
Serh	HACIZ-0204/1978 YEV-2412 574.96 TL.		02/04/1978-1538			
Beyan	İSTİMLAK SERHİ 3092/1974 YEV-1538		16/03/1974-1538			
Serh	ZEMİNİ SULTAN SELLİM KADİM VAKFI					
521477270	MALİYE HAZİNESİ	-	211063/462884	2110.83	İmar (TSM)- 16/03/2020-12982	
SİRE	Açıklama	Malik/Lehdar	Tarih-Yemyıye	Terkin Sebebi-Tarih-Yemyıye		
Serh	ZEMİNİ SULTAN SELLİM KADİM VAKFI					
521477271	MALİYE HAZİNESİ	-	26777/462884	267.77	İmar (TSM)- 16/03/2020-12982	
SİRE	Açıklama	Malik/Lehdar	Tarih-Yemyıye	Terkin Sebebi-Tarih-Yemyıye		
Beyan	BU GAYRİMENKUL BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI DEMİRYOLU 250 LİMANLAR MEYDANI ARİ İNŞAAT GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE TAHSİS EDİLMİŞTİR YEV-4612 24/09/1985				19/03/1985-4612 -	

1/3

2.09.2022 15:31






06 EYLÜL 2022

№ 16931

YAPI RUHSATI Building Licence				Form No / Yaka No 134515477	
1 Ruhsat alan türü: İTAMASIZ ÇEVRE VE ZEMİN K.L. MÜDÜRLÜĞÜ				3 Mülkiyet türü, alan:	
2 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				4 Ruhsat alanın mülkiyeti: 10.06.2021	
5 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				11 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
6 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				12 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
7 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				13 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
8 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				14 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
9 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				15 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
10 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				16 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
11 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				17 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
12 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				18 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
13 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				19 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
14 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				20 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
15 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				21 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
16 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				22 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
17 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				23 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
18 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				24 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
19 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				25 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
20 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				26 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
21 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				27 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
22 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				28 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
23 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				29 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
24 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				30 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
25 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				31 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
26 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				32 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
27 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				33 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
28 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				34 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
29 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				35 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
30 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				36 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
31 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				37 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
32 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				38 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
33 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				39 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
34 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				40 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
35 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				41 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
36 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				42 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
37 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				43 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
38 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				44 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
39 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				45 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
40 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				46 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
41 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				47 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
42 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				48 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
43 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				49 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
44 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				50 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
45 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				51 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
46 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				52 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
47 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				53 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
48 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				54 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
49 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				55 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
50 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				56 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
51 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				57 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
52 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				58 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
53 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				59 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
54 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				60 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
55 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				61 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
56 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				62 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
57 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				63 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
58 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				64 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
59 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				65 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
60 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				66 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
61 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				67 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
62 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				68 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
63 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				69 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
64 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				70 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
65 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				71 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
66 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				72 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
67 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				73 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
68 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				74 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
69 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				75 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
70 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				76 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
71 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				77 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
72 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				78 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
73 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				79 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
74 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				80 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
75 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				81 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
76 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				82 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
77 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				83 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
78 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				84 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
79 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				85 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
80 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				86 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
81 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				87 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
82 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				88 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
83 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				89 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
84 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				90 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
85 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				91 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
86 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				92 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
87 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				93 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
88 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				94 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
89 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				95 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
90 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				96 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
91 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				97 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
92 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				98 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
93 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				99 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	
94 Ruhsat alanın adresi: İTAMASIZ				100 Ruhsat alanın mülkiyeti: 2021/46	

Yapı Sahibinin (Necmettin ACAR) ve **Yapı Müvahhidinin** (HATIRCAN İNŞAAT TİCARET VE SAN. A.Ş.) bilgileri ayrıntılı olarak formun alt kısmında yer almaktadır. Formun alt kısmında, yapı ruhsatının düzenlenmesiyle ilgili özellikler, yapı ile ilgili özellikler, yapının teknik özellikleri ve yapı projeleri ayrıntılı olarak belirtilmiştir. Ayrıca, formun alt kısmında, yapı ruhsatının düzenlenmesiyle ilgili diğer bilgiler de yer almaktadır.

No: 16931

Yapı Denetimi				
51 Adı Soyadı	52 TC Kimlik No	53 ÖZGE (Mühür/Çevre) Belgesi No	54 Adres	55 İmza
Mimar	EMR BULAK ADE	2812020104	KAĞITCI HAYRİYE MAHALLESİ ÇEŞME SOK. NO: 20 YATAĞI / İSTANBUL	
İnşaat	ÖZKAN KARATAŞ	2702064182	ATAKÖY MAHALLESİ ÇEŞME CAD. YAKUT 18 BLOK NO: 44 C / FAP NO: 25 KATILIMCI / İSTANBUL	
Zemine	ÖZEL İLKER FÖRTEL	1540014291	MEDİVALE MAHALLESİ ÇEŞME SOK. DAVULCAPI BLOK NO: 4 B KATI NO: 10 KADIKÖY / İSTANBUL	
Makina Kontrol	ÖZGÜR KOLEMİR	1380022018	ZARIFPAŞA MAHALLESİ KAVRULU HANCI SOK. TERCİAZLI TOPRAK LOMANLI BLOK NO: 2 ÇARŞI NO: 1 KADIKÖY / İSTANBUL	

Yapı Denetim Kuruluşu				
56 Kuruluş Adı	57 Yetkili Adı Soyadı, TC Kimlik No	58 İşletme Kimlik No	59 Adres	60 İmza

Ruhsat ile İlgili Muhtelif Gelirler				Toprak Bilgileri	
118 Gelir Muhtesi	119 Mülkiyet Tarih	120 Mülkiyet No	121 Tarih (T.C.)	122 Değer (M²)	123 Alan (M²)
1 Yıl Korumalı Harç					
2 İkna İnşaat Harcı					
3 Çukurluk Bedeli					
4 Çukru					
5 Diğerleri 1					
6 Diğerleri 2					
7 Toplam					

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı müteahhidinin, şartname ve şartları, proje müteahhidinin, fenni mesulünün ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının taahhütnameyi alınacak **YAPI RUHSATI** verileceği Taahhütnamele birlikte yetki alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve işlemler arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhüt niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapıların inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yarıllıklı mevzuat hükümlerine göre belirlenmiş veya **TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI** ve İmar Kanunu'nda yer alan şartlar içinde inşaatı başlanıp, bitirilmesi **ZORUNLUDUR**. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bîm tarih olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunla belirlenen Ruhsat şartları içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat geçersiz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.

118 (Etiler) Gelir Muhtesi Adı Soyadı, Unvanı, TC Kimlik No, Banka, Hesap No, İmza	119 Mülkiyet Tarih Adı Soyadı, Unvanı, TC Kimlik No, Banka, Hesap No, İmza	120 Mülkiyet No Adı Soyadı, Unvanı, TC Kimlik No, Banka, Hesap No, İmza	121 Tarih (T.C.) Adı Soyadı, Unvanı, TC Kimlik No, Banka, Hesap No, İmza
--	--	---	--

Bağlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler			
124 Adı Soyadı, Unvanı, TC Kimlik No, İnşaat Tarih	125 Adı Soyadı, Unvanı, TC Kimlik No, İnşaat Tarih	126 Adı Soyadı, Unvanı, TC Kimlik No, İnşaat Tarih	127 İnşaatı Mahalinde Tarih

Vize Kontrolü				
128 Vize Adı	129 Kontrol Tarihi	130 Fenni Mesulünün Adı, Soyadı, İmzası	131 Teknik Bilgiyi Adı Soyadı, İmzası	132 Kontrol Edildiği Tarih, İmzası
1 Toprak	1 / 2021			
2 Zemin Eğilimleri	1 / 2021			
3 Temel	1 / 2021			
4 İstifler	1 / 2021			
5 Duvarlar	1 / 2021			
6 Kiriş	1 / 2021			
7 Çatı	1 / 2021			
8 Su Geçirir	1 / 2021			
9 Su Geçirmez	1 / 2021			
10 Kuvvetli Yer / Farklılık	1 / 2021			
11 Makina Kontrol	1 / 2021			
12 Elektrik / Sığınak / Sığınak	1 / 2021			

331. Diğer Hususlar
ÇEVRE BAKANLIĞI'NIN KURULUŞUNA İZİN BELGESİ VE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 21. MADDESİNE İSTİSNA OLARAK DÜZENLENEN İZİN BELGESİ VE SUANAL, KÜLTÜR, İKLİM BAKANLIĞI'NIN KURULUŞUNA İZİN BELGESİ VE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 21. MADDESİNE İSTİSNA OLARAK DÜZENLENEN İZİN BELGESİ

No: 16931

Yapı Denetimi					
NO	Adı Soyadı	TC Kimlik No	Yeni Görevi	Misyonu	NO İmza
1	BACI İBRAHİM AKÇ	2119910104		MÜHÜRLEME İZİNİ ALAN HESAP GİÇMESE İF. NO: 20 KATILIM İZİNİ	
2	ÖZDEMİR KAMİLE	2020294183		MÜHÜRLEME İZİNİ ALAN HESAP GİÇMESE İF. NO: 20 KATILIM İZİNİ	
3	YILMAZ İBRAHİM YAKAR	190807421		MÜHÜRLEME İZİNİ ALAN HESAP GİÇMESE İF. NO: 20 KATILIM İZİNİ	
4	ÖZDEMİR İBRAHİM	1306028128		MÜHÜRLEME İZİNİ ALAN HESAP GİÇMESE İF. NO: 20 KATILIM İZİNİ	

Yapı Denetim Kuruluşu					
104 Kuruluşun Adı	106 Yürürlükte olan sayıları	107 Kuruluşun Adı	108 Adres	109 İmza	110 İmza

Ruhsat ile İlgili Muhtelif Göstergeler				Toprak Bilgileri	
110 Gösterge No	111 Gösterge Tarihi	112 Gösterge No	113 Gösterge No	114 Zemin Alanı (m ²)	115 Kat Alanı (m ²)
1 Yıkılacak yapı					
2 Bina yapısı					
3 Otopark bedeli					
4 Değer					
5 Değerin 1					
6 Değerin 2					
7 Toplam					

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlenmiş tasarımların olup, yapı müsaadehâline, yapıya şerhlerin, proje müsaadehâline, İmza müessesinin ve yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının tasarımlarını alarak **YAPILAN RUHSATI** vermiştir. Tasarımların belgeleri yer alan imza, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve işlemler arasında yapılan ruhsat işlemlerinin açılışına ilişkin tasarımların tasarımlarını, Yapı Ruhsatı ile ilgili işlemler kapsamında Türk Standartlarına uygunluk yönündeki mevzuat hükümlerine göre değerlendirilmiştir veya **TSE BELGELİ YAPILAN MALZEMELERİN VE YAPILAN ELEMENİN KULLANILMASI** ve İmar Kanunu'nda yer alan diğer işlemlerle ilgili mevzuatla bağlantılı, bitirilmiş **ZORUNLUDUR**. Yapı Kullanma İzin Belgelerine ilişkin işlemler için bilgilendirme yapılmıştır. Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmemiş yapılarca, kanunda belirtilen Ruhsat alması gerekmektedir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümlerine aykırı olarak Ruhsat alınmaz.

116 İşletmenin Adı	117 Kuruluşun Adı	118 Kuruluşun Adı	119 Kuruluşun Adı	120 Kuruluşun Adı	121 Kuruluşun Adı

Başlama Tarihinde İnşaat Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler					
122 Adı Soyadı	123 Adı Soyadı	124 Adı Soyadı	125 Adı Soyadı	126 Adı Soyadı	127 Adı Soyadı

Vize Kontrolü					
128 Adı Soyadı	129 Adı Soyadı	130 Adı Soyadı	131 Adı Soyadı	132 Adı Soyadı	133 Adı Soyadı

131. Diğer Hususlar

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlenmiş tasarımların olup, yapı müsaadehâline, yapıya şerhlerin, proje müsaadehâline, İmza müessesinin ve yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının tasarımlarını alarak **YAPILAN RUHSATI** vermiştir. Tasarımların belgeleri yer alan imza, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve işlemler arasında yapılan ruhsat işlemlerinin açılışına ilişkin tasarımların tasarımlarını, Yapı Ruhsatı ile ilgili işlemler kapsamında Türk Standartlarına uygunluk yönündeki mevzuat hükümlerine göre değerlendirilmiştir veya **TSE BELGELİ YAPILAN MALZEMELERİN VE YAPILAN ELEMENİN KULLANILMASI** ve İmar Kanunu'nda yer alan diğer işlemlerle ilgili mevzuatla bağlantılı, bitirilmiş **ZORUNLUDUR**. Yapı Kullanma İzin Belgelerine ilişkin işlemler için bilgilendirme yapılmıştır. Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmemiş yapılarca, kanunda belirtilen Ruhsat alması gerekmektedir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümlerine aykırı olarak Ruhsat alınmaz.

05 EYLÜL 2015
 No: 16931

YAPI RUHSATI Building Licence				Formel Numarası 114744766					
1 Ruhsat veren Kurum: İTANİVE ÇEVRE VE DOKÜMANLAMA		6 Ruhsatın veriliş tarihi:		10 Ruhsatın süresi:		12 Ruhsatın türü:		13 Ruhsatın no:	
1.1 Ruhsatın veriliş tarihi: 13.05.2015		6.1 Ruhsatın veriliş tarihi: 11.05.2015		10.1 Ruhsatın süresi: 11.05.2015		12.1 Ruhsatın türü: 4597B.2		13.1 Ruhsatın no: 12019.81	
2 Ruhsat alanın adı: İTANİVE ÇEVRE VE DOKÜMANLAMA		7 Ruhsatın türü:		8 Ruhsatın alanın adı: İTANİVE ÇEVRE VE DOKÜMANLAMA		9 Ruhsatın alanın adresi:		14 Ruhsatın alanın adresi:	
2.1 Ruhsat alanın adı: İTANİVE ÇEVRE VE DOKÜMANLAMA		7.1 Ruhsatın türü: 11.05.2015		8.1 Ruhsatın alanın adı: İTANİVE ÇEVRE VE DOKÜMANLAMA		9.1 Ruhsatın alanın adresi: İTANİVE ÇEVRE VE DOKÜMANLAMA		14.1 Ruhsatın alanın adresi: İTANİVE ÇEVRE VE DOKÜMANLAMA	
3 Ruhsat alanın adresi:		4 Ruhsat alanın adresi:		5 Ruhsat alanın adresi:		6 Ruhsat alanın adresi:		7 Ruhsat alanın adresi:	
3.1 Ruhsat alanın adresi: İTANİVE ÇEVRE VE DOKÜMANLAMA		4.1 Ruhsat alanın adresi: İTANİVE ÇEVRE VE DOKÜMANLAMA		5.1 Ruhsat alanın adresi: İTANİVE ÇEVRE VE DOKÜMANLAMA		6.1 Ruhsat alanın adresi: İTANİVE ÇEVRE VE DOKÜMANLAMA		7.1 Ruhsat alanın adresi: İTANİVE ÇEVRE VE DOKÜMANLAMA	
8 Yaptırılan işin adı:		9 Yaptırılan işin adresi:		10 Yaptırılan işin türü:		11 Yaptırılan işin türü:		12 Yaptırılan işin türü:	
8.1 Yaptırılan işin adı: İTANİVE ÇEVRE VE DOKÜMANLAMA		9.1 Yaptırılan işin adresi: İTANİVE ÇEVRE VE DOKÜMANLAMA		10.1 Yaptırılan işin türü: 11.05.2015		11.1 Yaptırılan işin türü: 11.05.2015		12.1 Yaptırılan işin türü: 11.05.2015	

Yapı Sahibinin	Yapı Mühürünün	Şantiye Şefinin
26 Adı Soyadı: İTANİVE ÇEVRE VE DOKÜMANLAMA	33 Adı Soyadı: İTANİVE ÇEVRE VE DOKÜMANLAMA	42 Adı Soyadı: İTANİVE ÇEVRE VE DOKÜMANLAMA
26.1 Adı Soyadı: İTANİVE ÇEVRE VE DOKÜMANLAMA	33.1 Adı Soyadı: İTANİVE ÇEVRE VE DOKÜMANLAMA	42.1 Adı Soyadı: İTANİVE ÇEVRE VE DOKÜMANLAMA
27 Adres: İTANİVE ÇEVRE VE DOKÜMANLAMA	34 Adres: İTANİVE ÇEVRE VE DOKÜMANLAMA	43 Adres: İTANİVE ÇEVRE VE DOKÜMANLAMA
27.1 Adres: İTANİVE ÇEVRE VE DOKÜMANLAMA	34.1 Adres: İTANİVE ÇEVRE VE DOKÜMANLAMA	43.1 Adres: İTANİVE ÇEVRE VE DOKÜMANLAMA

Form Düzelenlerin Kimliği İlgili Özellikler	Yapı İle İlgili Özellikler
51 Form düzenleyen kimliği:	52 Form düzenleyen kimliği:
51.1 Form düzenleyen kimliği: İTANİVE ÇEVRE VE DOKÜMANLAMA	52.1 Form düzenleyen kimliği: İTANİVE ÇEVRE VE DOKÜMANLAMA
53 Form düzenleyen kimliği:	54 Form düzenleyen kimliği:
53.1 Form düzenleyen kimliği: İTANİVE ÇEVRE VE DOKÜMANLAMA	54.1 Form düzenleyen kimliği: İTANİVE ÇEVRE VE DOKÜMANLAMA

Yapının Teknik Özellikleri				
61 Yapının teknik özellikleri:	62 Yapının teknik özellikleri:	63 Yapının teknik özellikleri:	64 Yapının teknik özellikleri:	65 Yapının teknik özellikleri:
61.1 Yapının teknik özellikleri: İTANİVE ÇEVRE VE DOKÜMANLAMA	62.1 Yapının teknik özellikleri: İTANİVE ÇEVRE VE DOKÜMANLAMA	63.1 Yapının teknik özellikleri: İTANİVE ÇEVRE VE DOKÜMANLAMA	64.1 Yapının teknik özellikleri: İTANİVE ÇEVRE VE DOKÜMANLAMA	65.1 Yapının teknik özellikleri: İTANİVE ÇEVRE VE DOKÜMANLAMA

Yapı Projesi				
66 Yapı projesi:	67 Yapı projesi:	68 Yapı projesi:	69 Yapı projesi:	70 Yapı projesi:
66.1 Yapı projesi: İTANİVE ÇEVRE VE DOKÜMANLAMA	67.1 Yapı projesi: İTANİVE ÇEVRE VE DOKÜMANLAMA	68.1 Yapı projesi: İTANİVE ÇEVRE VE DOKÜMANLAMA	69.1 Yapı projesi: İTANİVE ÇEVRE VE DOKÜMANLAMA	70.1 Yapı projesi: İTANİVE ÇEVRE VE DOKÜMANLAMA
				

No: 6931

Yapı Denetim					
İmar	İmar Adresi	100 TC inceleme no	101 Özet inceleme raporu no	102 Adres	103 İncele
İmar	BANLIYAK ZKİ	2819023224		MARSA HALI SANAYİ HUZAR ÇEĞİMEZİNE NO:28 FALSA/1000000	
Mark	COĞAL KİMYA	223059492		KAÇIĞI MAH. HEDAT ÜRDÜZ CAD. VAKIF KİMYA NO:44/5 KATI NO:11 ATATÜRK/İSTANBUL	
Çevre	COĞAL KİMYA	194284702		AKSİTİFİKASYON MAH. COĞALYAKI CAD. İMAM KAPLI BLOK NO: 4/3 KATI NO: 10 KATI/İSTANBUL	
Makam İnceleme	ÖZAR KOLEJİ	1980228102		DÜZÜMBA MAH. KAPUOĞLU MAH. İZMİR KENTLİK MAH. ULUSAN BLOK NO: 2/2 KATI NO: 1 KATI/İSTANBUL	

Yapı Denetim Kuruluşu					
104 Kuruluş adı	105 Yetkili inceleme raporu TC inceleme no	106 Yetki kodu no	107 İnceleme raporu no	108 Adres	109 İnceleme

Ruhsat ile İlgili Muhtelif Gelişirler				Toprak Bilgileri	
110 Gelişir No	111 Mabaud Tarihi	112 Mabaud No	113 Tutar (m ²)	114 Değer (TL)	115 Alan (m ²)
1 Yıl kiral hakkı					
2 Birim inşaat hakkı					
3 Otopark bedeli					
4 Değer					
5 Diğerleri 1					
6 Diğerleri 2					
7 Toplam					

3194 Sayılı İmar Kanununun ilgili maddelerine göre işlenen işlemlerin olup, yapı müşahideleri, şartlıya geçişin, proje müellifinin, fenne mesulünün ve/yahya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularını taahhüt etmeleri alınarak **YAPİ RUHSATI** verilmiştir. Taahhüt-hakemlerde yer alan inşaat, imar mevzuatı kapsamında belirlenen şartlardır ve işler arasında yapılan ruhsat eki şartlar açısından taahhüt niteliği taşımamaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapıların inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yükümlü müvazirler tarafından belirlenmiş veya **TSE BELGELİ YAPİ MALZEMELERİ VE YAPİ ELEMANI KULLANILMASI** ve İmar Kanunu'nda yer alan söteler içinde inşaatla bağlantılı bitirilmesi **ZORUNLUDUR**. Yapı Kurulması İzin Belgesi ile ilgili teknik inşaatın bitim tarih olup, Yapı Kurulması İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirlenen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenileri. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümlerine tabi olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.

116 Deneyim teknik sorumlusu adı, soyadı, ünvanı, TC kimlik no, tarih	117 Kurulmuş teknik sorumlusu adı, soyadı, ünvanı, TC kimlik no, tarih	118 Deneyim teknik sorumlusu adı, soyadı, ünvanı, TC kimlik no, tarih	119 Kurulmuş teknik sorumlusu adı, soyadı, ünvanı, TC kimlik no, tarih
116-1 GÖZÜK 116-2 BEKİR GÖZÜKÇİ 116-3 02/04/2021	117-1 KALIN İBRAHİM 117-2 İMAR VE İNŞAAT MÜHÜR 117-3 02/04/2021	118-1 GÖZÜKÇİ 118-2 BEKİR GÖZÜKÇİ 118-3 02/04/2021	119-1 GÖZÜKÇİ 119-2 BEKİR GÖZÜKÇİ 119-3 02/04/2021

Bağlama Tarihinde İnşaat Mahallinde Kontrol Eden Teknik Görevliler			
120 Adı, soyadı, ünvanı, TC kimlik no, inceleme tarihi	121 Adı, soyadı, ünvanı, TC kimlik no, inceleme tarihi	122 Adı, soyadı, ünvanı, TC kimlik no, inceleme tarihi	123 İnşaat, kayıtlama tarihi

Vize Kontrolü			
124 Vize adı	125 Kontrol tarihi	126 Fatura Reçeli ve inceleme raporu	127 Tutar ve inceleme raporu
1 Toplam	02/04/2021		
2 Zemin inşaatı	02/04/2021		
3 Temel	02/04/2021		
4 İnceleme	02/04/2021		
5 Süzme	02/04/2021		
6 Kiri	02/04/2021		
7 Çatı	02/04/2021		
8 İnşaat	02/04/2021		
9 İnşaat	02/04/2021		
10 İnşaat	02/04/2021		
11 İnşaat	02/04/2021		
12 İnşaat	02/04/2021		

131. Diğer Hususlar

İNŞAAT İZİN BELGESİ (MİMARLIK İZİN BELGESİ) VE İMAR VE İNŞAAT MÜHÜRÜ (MİMARLIK İZİN BELGESİ) İZİN BELGESİ (MİMARLIK İZİN BELGESİ) İZİN BELGESİ (MİMARLIK İZİN BELGESİ) İZİN BELGESİ (MİMARLIK İZİN BELGESİ)





06 EYLÜL 2022

No: 16931

YAPI RUHSATI				Bina No / Kat No			
Building Licence				149664045			
1. Ruhsat Alınan Kurum		İSTANBUL ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BÜYÜKŞİF. B.Ş.		6. Ruhsatın verildiği tarih		15. Ocak 2022	
2. Ruhsat verilen personelin adı		S. İZCAN		11. Ruhsat no		2021/49	
3. Adres		KADIKÖY		12. İşin türü		13. İşin türü	
4. Adres		KADIKÖY		14. İşin planı yapı tarihi		15. İşin durumu	
5. Adres		KADIKÖY		16. İşin durumu		17. Zemin alanı yapı tarihi	
6. Adres		KADIKÖY		17. Zemin alanı yapı tarihi		18. Zemin alanı yapı tarihi	
7. Adres		KADIKÖY		18. Zemin alanı yapı tarihi		19. Zemin alanı yapı tarihi	
8. Adres		KADIKÖY		19. Zemin alanı yapı tarihi		20. Zemin alanı yapı tarihi	
9. Adres		KADIKÖY		20. Zemin alanı yapı tarihi		21. Zemin alanı yapı tarihi	
10. Adres		KADIKÖY		21. Zemin alanı yapı tarihi		22. Zemin alanı yapı tarihi	
11. Adres		KADIKÖY		22. Zemin alanı yapı tarihi		23. Zemin alanı yapı tarihi	
12. Adres		KADIKÖY		23. Zemin alanı yapı tarihi		24. Zemin alanı yapı tarihi	
13. Adres		KADIKÖY		24. Zemin alanı yapı tarihi		25. Zemin alanı yapı tarihi	
14. Adres		KADIKÖY		25. Zemin alanı yapı tarihi		26. Zemin alanı yapı tarihi	
15. Adres		KADIKÖY		26. Zemin alanı yapı tarihi		27. Zemin alanı yapı tarihi	
16. Adres		KADIKÖY		27. Zemin alanı yapı tarihi		28. Zemin alanı yapı tarihi	
17. Adres		KADIKÖY		28. Zemin alanı yapı tarihi		29. Zemin alanı yapı tarihi	
18. Adres		KADIKÖY		29. Zemin alanı yapı tarihi		30. Zemin alanı yapı tarihi	
19. Adres		KADIKÖY		30. Zemin alanı yapı tarihi		31. Zemin alanı yapı tarihi	
20. Adres		KADIKÖY		31. Zemin alanı yapı tarihi		32. Zemin alanı yapı tarihi	
21. Adres		KADIKÖY		32. Zemin alanı yapı tarihi		33. Zemin alanı yapı tarihi	
22. Adres		KADIKÖY		33. Zemin alanı yapı tarihi		34. Zemin alanı yapı tarihi	
23. Adres		KADIKÖY		34. Zemin alanı yapı tarihi		35. Zemin alanı yapı tarihi	
24. Adres		KADIKÖY		35. Zemin alanı yapı tarihi		36. Zemin alanı yapı tarihi	
25. Adres		KADIKÖY		36. Zemin alanı yapı tarihi		37. Zemin alanı yapı tarihi	
26. Adres		KADIKÖY		37. Zemin alanı yapı tarihi		38. Zemin alanı yapı tarihi	
27. Adres		KADIKÖY		38. Zemin alanı yapı tarihi		39. Zemin alanı yapı tarihi	
28. Adres		KADIKÖY		39. Zemin alanı yapı tarihi		40. Zemin alanı yapı tarihi	
29. Adres		KADIKÖY		40. Zemin alanı yapı tarihi		41. Zemin alanı yapı tarihi	
30. Adres		KADIKÖY		41. Zemin alanı yapı tarihi		42. Zemin alanı yapı tarihi	
31. Adres		KADIKÖY		42. Zemin alanı yapı tarihi		43. Zemin alanı yapı tarihi	
32. Adres		KADIKÖY		43. Zemin alanı yapı tarihi		44. Zemin alanı yapı tarihi	
33. Adres		KADIKÖY		44. Zemin alanı yapı tarihi		45. Zemin alanı yapı tarihi	
34. Adres		KADIKÖY		45. Zemin alanı yapı tarihi		46. Zemin alanı yapı tarihi	
35. Adres		KADIKÖY		46. Zemin alanı yapı tarihi		47. Zemin alanı yapı tarihi	
36. Adres		KADIKÖY		47. Zemin alanı yapı tarihi		48. Zemin alanı yapı tarihi	
37. Adres		KADIKÖY		48. Zemin alanı yapı tarihi		49. Zemin alanı yapı tarihi	
38. Adres		KADIKÖY		49. Zemin alanı yapı tarihi		50. Zemin alanı yapı tarihi	
39. Adres		KADIKÖY		50. Zemin alanı yapı tarihi		51. Zemin alanı yapı tarihi	
40. Adres		KADIKÖY		51. Zemin alanı yapı tarihi		52. Zemin alanı yapı tarihi	
41. Adres		KADIKÖY		52. Zemin alanı yapı tarihi		53. Zemin alanı yapı tarihi	
42. Adres		KADIKÖY		53. Zemin alanı yapı tarihi		54. Zemin alanı yapı tarihi	
43. Adres		KADIKÖY		54. Zemin alanı yapı tarihi		55. Zemin alanı yapı tarihi	
44. Adres		KADIKÖY		55. Zemin alanı yapı tarihi		56. Zemin alanı yapı tarihi	
45. Adres		KADIKÖY		56. Zemin alanı yapı tarihi		57. Zemin alanı yapı tarihi	
46. Adres		KADIKÖY		57. Zemin alanı yapı tarihi		58. Zemin alanı yapı tarihi	
47. Adres		KADIKÖY		58. Zemin alanı yapı tarihi		59. Zemin alanı yapı tarihi	
48. Adres		KADIKÖY		59. Zemin alanı yapı tarihi		60. Zemin alanı yapı tarihi	
49. Adres		KADIKÖY		60. Zemin alanı yapı tarihi		61. Zemin alanı yapı tarihi	
50. Adres		KADIKÖY		61. Zemin alanı yapı tarihi		62. Zemin alanı yapı tarihi	
51. Adres		KADIKÖY		62. Zemin alanı yapı tarihi		63. Zemin alanı yapı tarihi	
52. Adres		KADIKÖY		63. Zemin alanı yapı tarihi		64. Zemin alanı yapı tarihi	
53. Adres		KADIKÖY		64. Zemin alanı yapı tarihi		65. Zemin alanı yapı tarihi	
54. Adres		KADIKÖY		65. Zemin alanı yapı tarihi		66. Zemin alanı yapı tarihi	
55. Adres		KADIKÖY		66. Zemin alanı yapı tarihi		67. Zemin alanı yapı tarihi	
56. Adres		KADIKÖY		67. Zemin alanı yapı tarihi		68. Zemin alanı yapı tarihi	
57. Adres		KADIKÖY		68. Zemin alanı yapı tarihi		69. Zemin alanı yapı tarihi	
58. Adres		KADIKÖY		69. Zemin alanı yapı tarihi		70. Zemin alanı yapı tarihi	
59. Adres		KADIKÖY		70. Zemin alanı yapı tarihi		71. Zemin alanı yapı tarihi	
60. Adres		KADIKÖY		71. Zemin alanı yapı tarihi		72. Zemin alanı yapı tarihi	
61. Adres		KADIKÖY		72. Zemin alanı yapı tarihi		73. Zemin alanı yapı tarihi	
62. Adres		KADIKÖY		73. Zemin alanı yapı tarihi		74. Zemin alanı yapı tarihi	
63. Adres		KADIKÖY		74. Zemin alanı yapı tarihi		75. Zemin alanı yapı tarihi	
64. Adres		KADIKÖY		75. Zemin alanı yapı tarihi		76. Zemin alanı yapı tarihi	
65. Adres		KADIKÖY		76. Zemin alanı yapı tarihi		77. Zemin alanı yapı tarihi	
66. Adres		KADIKÖY		77. Zemin alanı yapı tarihi		78. Zemin alanı yapı tarihi	
67. Adres		KADIKÖY		78. Zemin alanı yapı tarihi		79. Zemin alanı yapı tarihi	
68. Adres		KADIKÖY		79. Zemin alanı yapı tarihi		80. Zemin alanı yapı tarihi	
69. Adres		KADIKÖY		80. Zemin alanı yapı tarihi		81. Zemin alanı yapı tarihi	
70. Adres		KADIKÖY		81. Zemin alanı yapı tarihi		82. Zemin alanı yapı tarihi	
71. Adres		KADIKÖY		82. Zemin alanı yapı tarihi		83. Zemin alanı yapı tarihi	
72. Adres		KADIKÖY		83. Zemin alanı yapı tarihi		84. Zemin alanı yapı tarihi	
73. Adres		KADIKÖY		84. Zemin alanı yapı tarihi		85. Zemin alanı yapı tarihi	
74. Adres		KADIKÖY		85. Zemin alanı yapı tarihi		86. Zemin alanı yapı tarihi	
75. Adres		KADIKÖY		86. Zemin alanı yapı tarihi		87. Zemin alanı yapı tarihi	
76. Adres		KADIKÖY		87. Zemin alanı yapı tarihi		88. Zemin alanı yapı tarihi	
77. Adres		KADIKÖY		88. Zemin alanı yapı tarihi		89. Zemin alanı yapı tarihi	
78. Adres		KADIKÖY		89. Zemin alanı yapı tarihi		90. Zemin alanı yapı tarihi	
79. Adres		KADIKÖY		90. Zemin alanı yapı tarihi		91. Zemin alanı yapı tarihi	
80. Adres		KADIKÖY		91. Zemin alanı yapı tarihi		92. Zemin alanı yapı tarihi	
81. Adres		KADIKÖY		92. Zemin alanı yapı tarihi		93. Zemin alanı yapı tarihi	
82. Adres		KADIKÖY		93. Zemin alanı yapı tarihi		94. Zemin alanı yapı tarihi	
83. Adres		KADIKÖY		94. Zemin alanı yapı tarihi		95. Zemin alanı yapı tarihi	
84. Adres		KADIKÖY		95. Zemin alanı yapı tarihi		96. Zemin alanı yapı tarihi	
85. Adres		KADIKÖY		96. Zemin alanı yapı tarihi		97. Zemin alanı yapı tarihi	
86. Adres		KADIKÖY		97. Zemin alanı yapı tarihi		98. Zemin alanı yapı tarihi	
87. Adres		KADIKÖY		98. Zemin alanı yapı tarihi		99. Zemin alanı yapı tarihi	
88. Adres		KADIKÖY		99. Zemin alanı yapı tarihi		100. Zemin alanı yapı tarihi	

16931 No 16931

Yapı Denetimi					
Makul	50 Adı sayılı	100 TC boyutu	101 Ölçü ve ölçümleri	102 Akad.	103 İmza
Makul	MİRAL BİNA KİLİ	1000000000		MİRAL BİNA KİLİ MİMARİ İNŞAAT MÜHÜR NO: 31 FATİH / İSTANBUL	 
		222000000		KENTLİK MİMARİ VEYAT ÇEVRELİ GİRİŞİTİBİLLİK NO: 15 ATAGÖR / İSTANBUL	
		1000000000		MİRAL BİNA KİLİ MİMARİ İNŞAAT MÜHÜR NO: 31 FATİH / İSTANBUL	
		1000000000		KENTLİK MİMARİ VEYAT ÇEVRELİ GİRİŞİTİBİLLİK NO: 15 ATAGÖR / İSTANBUL	
Makul Değer	ÖLÇÜ KİMLİK NO	1000000000		KENTLİK MİMARİ VEYAT ÇEVRELİ GİRİŞİTİBİLLİK NO: 15 ATAGÖR / İSTANBUL	

Yapı Denetim Kuruluşu					
104 Kuruluş adı	105 Yönetim adı sayılı TC kimlik no	106 Sığdırma adı	108 Adres	109 İmza	110 İmza
		107 Birim adı ve adresi			

Ruhsat ile ilgili Muhtelif Götürler				Toprak Bilgileri	
114 Çizim No/Şifresi	115 Mülkiyet No	116 Tahsis No	117 Tahsis No	118 Sığdırma No	119 Kat Değerleri
1 Yol katı hariç				114 Sığdırma No	
2 Bina katı hariç				115 Sığdırma No	
3 Otomatik belediye				116 Sığdırma No	
4 Dura				117 Sığdırma No	
5 Diğ. 1				118 Sığdırma No	
6 Diğ. 2				119 Sığdırma No	
7 Toprak					

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre yapılan denetimler, yapı müdahalleri, partiye geçiş, proje müellifleri, fenni mesallerin veriş ve yapı denetim kuruluşunu yetkili yapı kuruluşunun faaliyetleri olarak **YAPİ RUHSATI** verilmiştir. Taahhütname ve diğer şartlarında yer alan imza ve mühür mevzuatı kapsamında belirlenen sürelerde ve işleri arasında yapılan ruhsat işleri ile ilgili olarak aşağıdaki bilgileri taşınabilirlik için saklamakta ve **YAPİ RUHSATI ALINAN YAPININ İNŞAATINDA TÜRK STANDARTLARINA UYGUNLUĞU YÜKÜMLÜĞÜ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE BAĞLAYICI VEYA TSE BELGELİ YAPİ MALZEMESİ VE YAPİ ELEMANI KULLANILMASI** ve İmar Kanunu'nda yer alan şartlar içinde inşaatı başlatıp, bitirilmesi **ZORUNLUDUR**. Yapı Kurulma İzin Belgesi'nin verilişi için inşaat bina bina yapılar, kamuca belirlenmiş ruhsat süresi içinde ruhsat verilir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümleri çerçevesinde ruhsat alınacaktır.

118 Çizim No/Şifresi	119 Mülkiyet No	120 Tahsis No	121 Tahsis No	122 Sığdırma No	123 Kat Değerleri
118 Çizim No/Şifresi	119 Mülkiyet No	120 Tahsis No	121 Tahsis No	122 Sığdırma No	123 Kat Değerleri

Başlangıç Tarihi İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler			
124 Adı sayılı sayılı TC kimlik no, imza, tarih	125 Adı sayılı sayılı TC kimlik no, imza, tarih	126 Adı sayılı sayılı TC kimlik no, imza, tarih	127 İnşaat başlama tarihi

Vize Kontrolü				
128 Vize adı	129 Kontrol tarihi	130 Fennî Mühürün adı sayılı, imza	131 Teknik elemanın adı sayılı, imza	132 Kontrol eden adı sayılı, imza
1 Toprak	1. 00			
2 Zemin inşaatı	1. 00			
3 Temel	1. 00			
4 Beton	1. 00			
5 Kuvvet	1. 00			
6 İskelet	1. 00			
7 Çatı	1. 00			
8 Kuvvet	1. 00			
9 Kuvvet	1. 00			
10 Kuvvet	1. 00			
11 Kuvvet	1. 00			
12 Kuvvet	1. 00			

131. Diğer Hususlar

İNŞAAT MÜHÜRÜ: İMİN HÜKÜMLERİNE GÖRE BAĞLAYICI VE YA DA SİGİLİ İNŞAAT MÜHÜRÜNE GÖRE BAĞLAYICI İSTANBUL İNŞAAT MÜHÜRÜ İSTANBUL

İSTANBUL İNŞAAT MÜHÜRÜ İNŞAAT MÜHÜRÜ İNŞAAT MÜHÜRÜ İNŞAAT MÜHÜRÜ İNŞAAT MÜHÜRÜ İNŞAAT MÜHÜRÜ İNŞAAT MÜHÜRÜ İNŞAAT MÜHÜRÜ İNŞAAT MÜHÜRÜ İNŞAAT MÜHÜRÜ

06 EYLÜL 2022

No: 16931

YAPI RUHSATI Building Licence				Formül Numarası 130718323			
1. Ruhsatın Alınan Kurum: İSTANBUL ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK B. BİRODLÜĞÜ				4. Ruhsatın verildi tarihi: <input checked="" type="checkbox"/> 1. Ekim 2022 <input type="checkbox"/> 20. Ocak 2022			
2. Ruhsatın verildi yerinin adı: İSTANBUL İlçe: KADIKÖY				15. Ruhsatın öngörülen tarihi: ...			
3. Ruhsatın verildi yerinin adresi: ...				16. Ruhsatın öngörülen bitiş tarihi: ...			
4. Ruhsatın verildi yerinin adresi: ...				17. Ruhsatın öngörülen bitiş tarihi: ...			
5. Ruhsatın verildi yerinin adresi: ...				18. Ruhsatın öngörülen bitiş tarihi: ...			
6. Ruhsatın verildi yerinin adresi: ...				19. Ruhsatın öngörülen bitiş tarihi: ...			
7. Ruhsatın verildi yerinin adresi: ...				20. Ruhsatın öngörülen bitiş tarihi: ...			
8. Ruhsatın verildi yerinin adresi: ...				21. Ruhsatın öngörülen bitiş tarihi: ...			
9. Ruhsatın verildi yerinin adresi: ...				22. Ruhsatın öngörülen bitiş tarihi: ...			
10. Ruhsatın verildi yerinin adresi: ...				23. Ruhsatın öngörülen bitiş tarihi: ...			
11. Ruhsatın verildi yerinin adresi: ...				24. Ruhsatın öngörülen bitiş tarihi: ...			
12. Ruhsatın verildi yerinin adresi: ...				25. Ruhsatın öngörülen bitiş tarihi: ...			
13. Ruhsatın verildi yerinin adresi: ...				26. Ruhsatın öngörülen bitiş tarihi: ...			
14. Ruhsatın verildi yerinin adresi: ...				27. Ruhsatın öngörülen bitiş tarihi: ...			

Yapı Sahibinin	Yapı Mühürhüdinin	Santiye Sefinin
28. Adı Soyadı, Unvanı, TC Kimlik No: ...	33. Adı Soyadı, Unvanı, TC Kimlik No: BEFA ÖZÜLLÜK İNŞAATÇI İNŞAAT TURİZM VE TİCARİET ANONİM ŞİRKETİ 300042904	43. Adı Soyadı, Unvanı: EMMANUEL K. İNŞAAT MÜHÜRÜDÜ
29. Doğum Tarihi: ...	34. Doğum Tarihi: ...	44. Doğum Tarihi: ...
30. İmza Tarihi: ...	35. İmza Tarihi: ...	45. İmza Tarihi: ...
31. Adres: ...	36. Adres: ...	46. Adres: ...

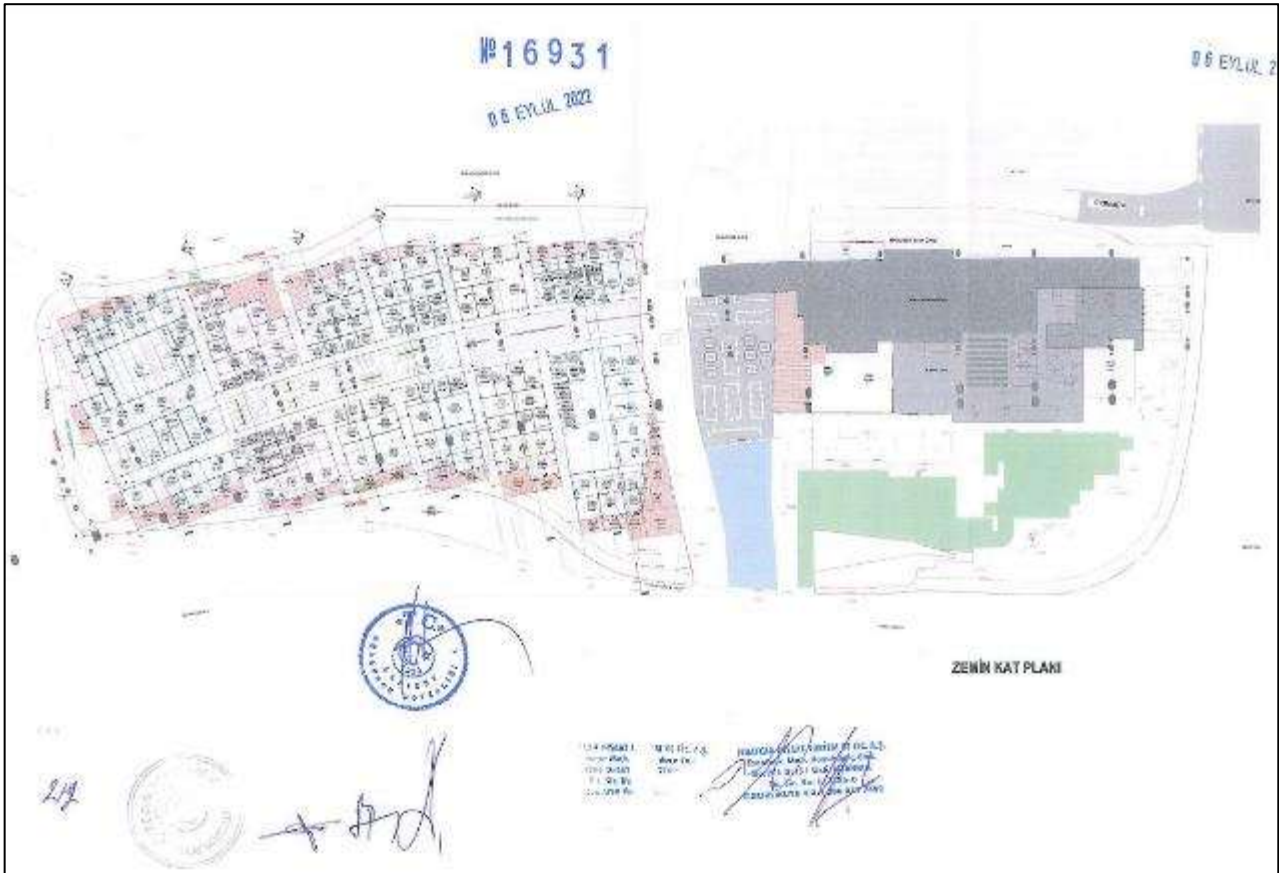
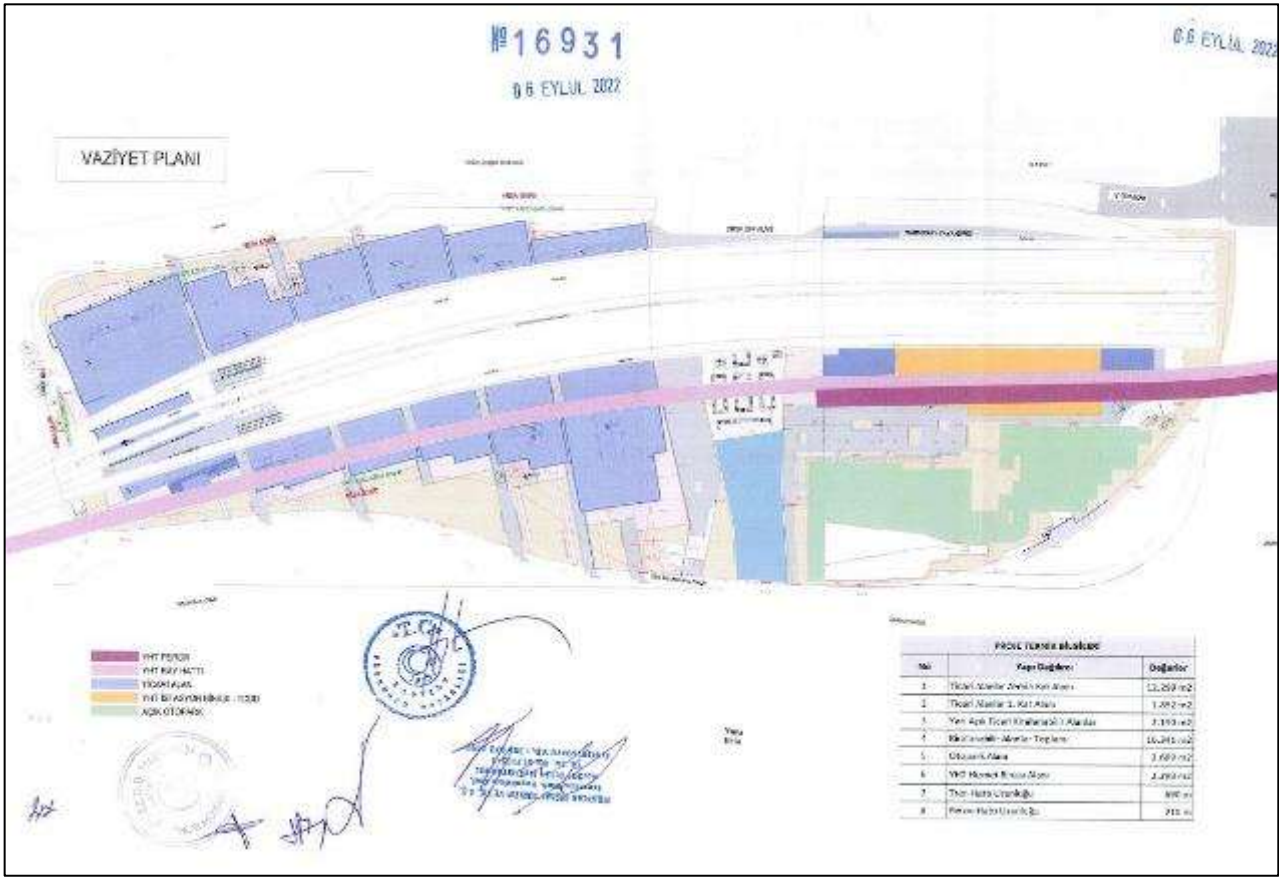
Form Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler				Yapı İle İlgili Özellikler			
37. Kat sayısı: 1	38. Kat yüksekliği: 3.50	39. Kat alanı: 448.34	40. Kat alanı: ...	41. Kat alanı: ...	42. Kat alanı: ...	43. Kat alanı: ...	44. Kat alanı: ...
45. Kat alanı: ...	46. Kat alanı: ...	47. Kat alanı: ...	48. Kat alanı: ...	49. Kat alanı: ...	50. Kat alanı: ...	51. Kat alanı: ...	52. Kat alanı: ...
53. Kat alanı: ...	54. Kat alanı: ...	55. Kat alanı: ...	56. Kat alanı: ...	57. Kat alanı: ...	58. Kat alanı: ...	59. Kat alanı: ...	60. Kat alanı: ...

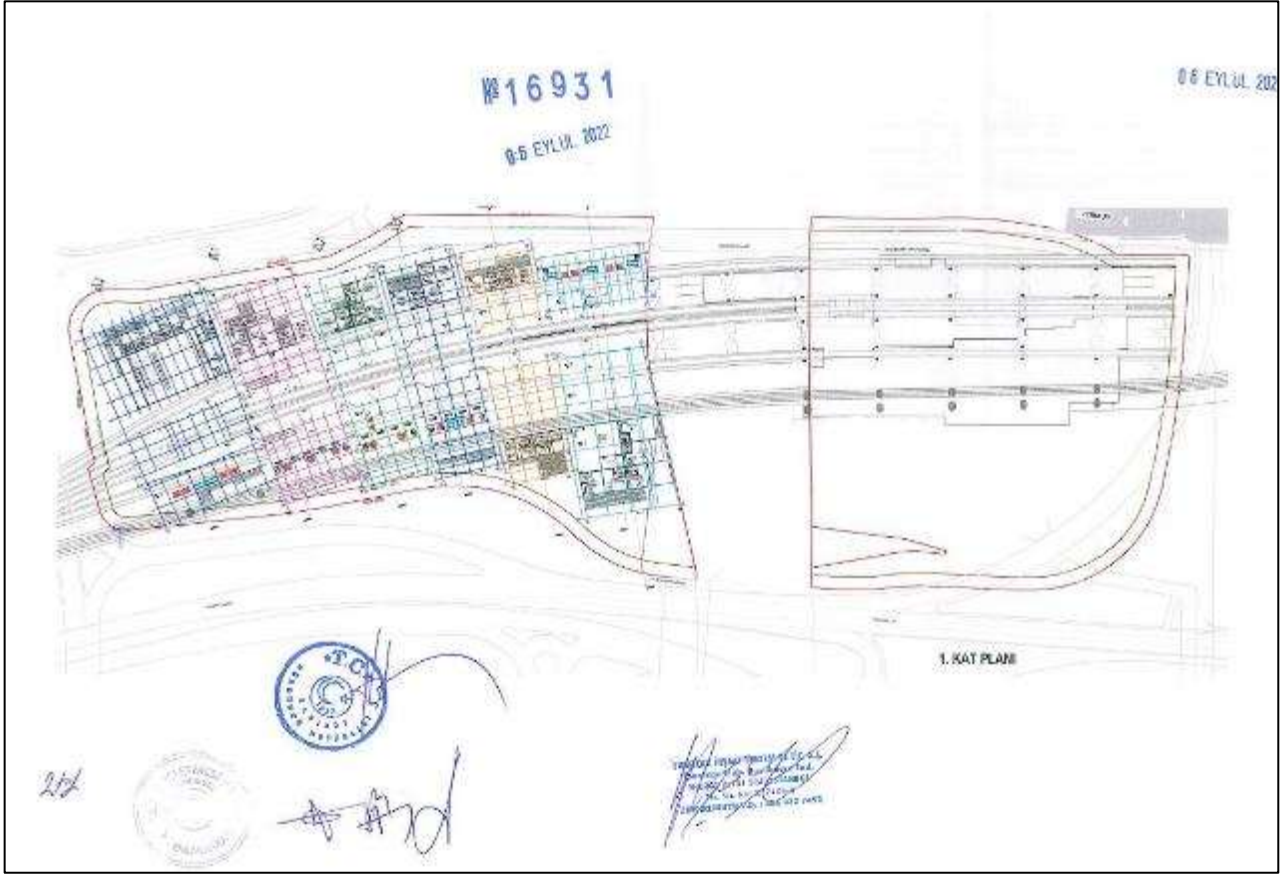
Yapının Teknik Özellikleri			
61. Temel türü: <input checked="" type="checkbox"/> 1. Betonarme <input type="checkbox"/> 2. Çelik	62. Temel derinliği: <input checked="" type="checkbox"/> 1. 1.50m <input type="checkbox"/> 2. 2.00m	63. Temel genişliği: <input checked="" type="checkbox"/> 1. 1.50m <input type="checkbox"/> 2. 2.00m	64. Temel alanı: <input checked="" type="checkbox"/> 1. 1.50m x 1.50m <input type="checkbox"/> 2. 2.00m x 2.00m
65. Temel alanı: <input checked="" type="checkbox"/> 1. 1.50m x 1.50m <input type="checkbox"/> 2. 2.00m x 2.00m	66. Temel alanı: <input checked="" type="checkbox"/> 1. 1.50m x 1.50m <input type="checkbox"/> 2. 2.00m x 2.00m	67. Temel alanı: <input checked="" type="checkbox"/> 1. 1.50m x 1.50m <input type="checkbox"/> 2. 2.00m x 2.00m	68. Temel alanı: <input checked="" type="checkbox"/> 1. 1.50m x 1.50m <input type="checkbox"/> 2. 2.00m x 2.00m
69. Temel alanı: <input checked="" type="checkbox"/> 1. 1.50m x 1.50m <input type="checkbox"/> 2. 2.00m x 2.00m	70. Temel alanı: <input checked="" type="checkbox"/> 1. 1.50m x 1.50m <input type="checkbox"/> 2. 2.00m x 2.00m	71. Temel alanı: <input checked="" type="checkbox"/> 1. 1.50m x 1.50m <input type="checkbox"/> 2. 2.00m x 2.00m	72. Temel alanı: <input checked="" type="checkbox"/> 1. 1.50m x 1.50m <input type="checkbox"/> 2. 2.00m x 2.00m

Yapı Projeleri			
73. Çizim tarihi: 13.10.2022	74. Çizim yeri: ...	75. Çizim yeri: ...	76. Çizim yeri: ...
77. Çizim yeri: ...	78. Çizim yeri: ...	79. Çizim yeri: ...	80. Çizim yeri: ...
81. Çizim yeri: ...	82. Çizim yeri: ...	83. Çizim yeri: ...	84. Çizim yeri: ...
85. Çizim yeri: ...	86. Çizim yeri: ...	87. Çizim yeri: ...	88. Çizim yeri: ...
89. Çizim yeri: ...	90. Çizim yeri: ...	91. Çizim yeri: ...	92. Çizim yeri: ...
93. Çizim yeri: ...	94. Çizim yeri: ...	95. Çizim yeri: ...	96. Çizim yeri: ...



FIRATÇAN İNŞAAT TİCARET VE İŞL. A.Ş.
Etiler Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA
No: ZOL 0151 Sığirci Yarımadası
Sic. Sic. No: 317385-0
TİCARET SİCİSİ NO: 278867/0737492







YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
İNŞAAT FAKÜLTESİ - İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ BÖLÜMÜ

№ 16931

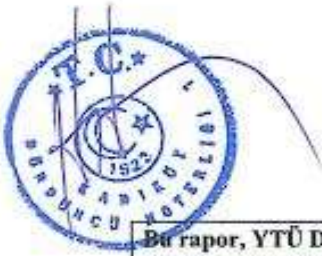
06 EYLÜL 2022

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



FRATCAN İNŞAAT TURİZM VE TİC. A.Ş.
Esenyol Mah. Büyükdere Cad.
No:201 D:451 35110/İSTANBUL
Tel. Sip. No: 012 255 0
ZİNCİRLİKÜTÜ V.D. : 385 072 7492

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

MART 2022

25/2



№ 16931



YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
İNŞAAT FAKÜLTESİ - İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ BÖLÜMÜ

06 EYLÜL 2022

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

1. KONU

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

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

2. PROJENİN GEÇMİŞİ

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

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 LİMİTED ŞTİ.
Mentepe Mah. Büyükdere Cad.
No:201 D:191 Sisli/İSTANBUL
Tic. Sic. No:281774-A
KURUMSAL V.D. : 386 077 7492



№ 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.



ERATCAN İNŞAAT TURİZM VE TİC. A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
No:201 D:151 Sisli İstanbul
Tic. Sic. No: 271185
ZİNCİRLİKUYU M.D. / 304 072 7492

2/2

3/13


 R

№ 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).

FIRATÇAN İNŞAAT TUCİZEM VE ARAZİDE diğ er yapılarının oturduğu bölümlerde zemin sınıfına göre jet grout, geogrid ile Esentide İnan Büyükdere/İstanbul
No:201/5451 Şişli/İSTANBUL
Tic Sic No: B17105/0
ZİNCİRLİDEĞERLİM, 2846772 7892
Mekanik dolgu yapılması ve DSM zemin iyileştirme yöntemlerinin uygulanmasına karar verilerek zemin iyileştirme projeleri yapılmıştır.

Zemin iyileştirme için gerekli olan ek faaliyetlerin maliyetleri hesaplanmıştır.



 R

No 16931

06 EYLÜL 2022

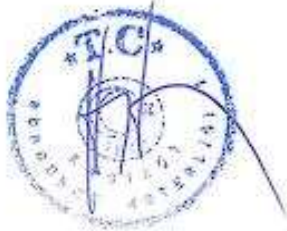


YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
İNŞAAT FAKÜLTESİ - İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ BÖLÜMÜ

- 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



2/2

5/13

FINATCAN İNŞAAT TURİZM VE TİC. A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
No:201 D:154 Sıh/15/ANKARA
Tic. Sic. No: 0171030
TİC.HULUKU/ V.D. : 386 072 7492



№ 16931



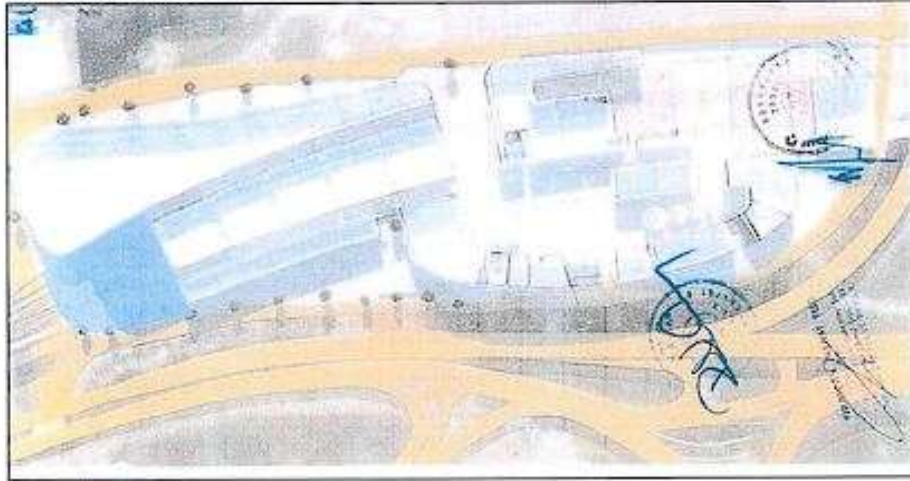
06 EYLÜL 2022

YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
İNŞAAT FAKÜLTESİ - İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ BÖLÜMÜ

Tablo 2. Sınıf Dağılımına göre Karşılaştırma

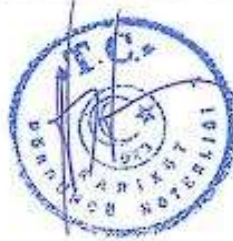
Sınıf Dağılımı	Eski Proje (m ²)	Yeni Proje (m ²)
Toplam Bina İnşaat Alanı	74.419	19.139,50
YHT İlave Peron İnşaat Alanı	3.381	1.470
Toplam İnşaat Alanı	77.800	20.609
Kiralabilir Ticari Alan	20.130	12.901
Tiyatro ve Çok Amaçlı Salon	4.391	751
Depo ve Teknik Hacim	917	499
Otopark	29.479	2.689
Çevre Düzenlemesi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

HRATCAN İNŞAAT TURİZM VE TİC. A.Ş.
Esentepe Mah. Bayraklı Cad.
No:201 D:5/Sİ SİĞİRİSTANBUL
Tic Sic. No: 017185-0
SİNCİRLİKUYU V.D. 0306 972 7492

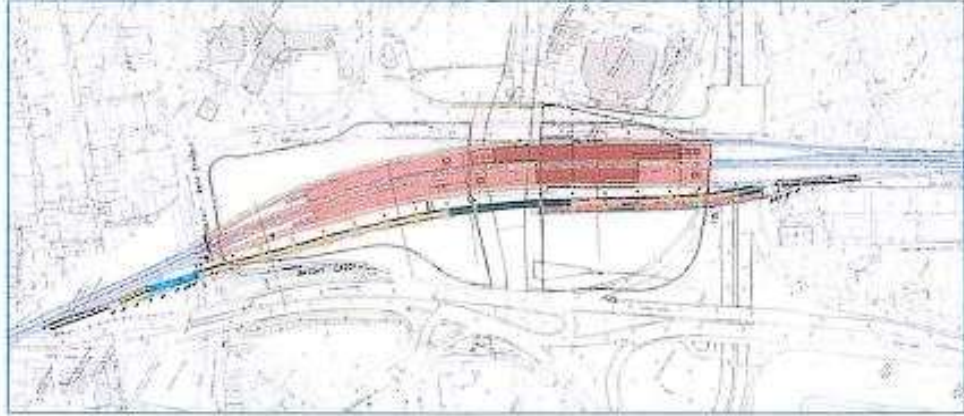


6/13

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.




7/13

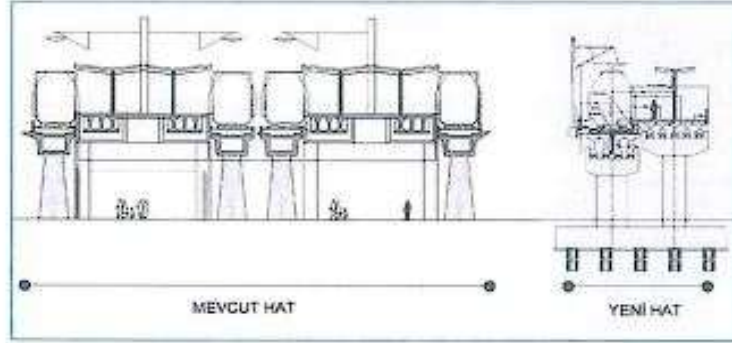




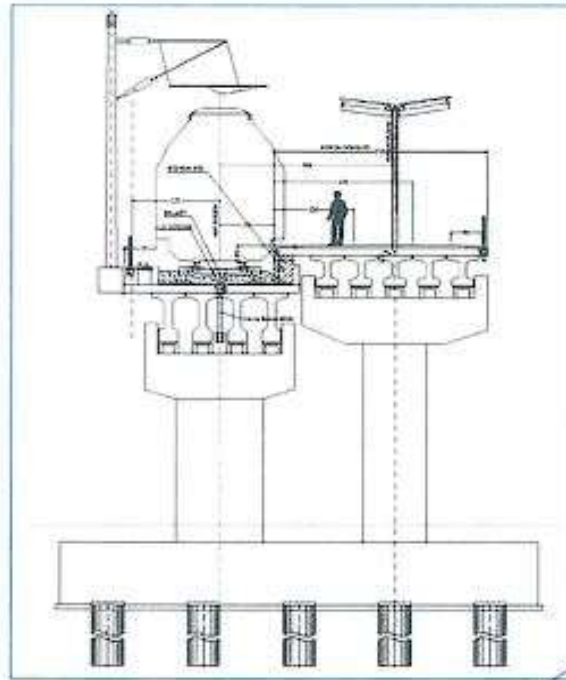

№ 16931

06 EYLÜL 2022

YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
İNŞAAT FAKÜLTESİ - İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ BÖLÜMÜ



Şekil 3.



Şekil 4.



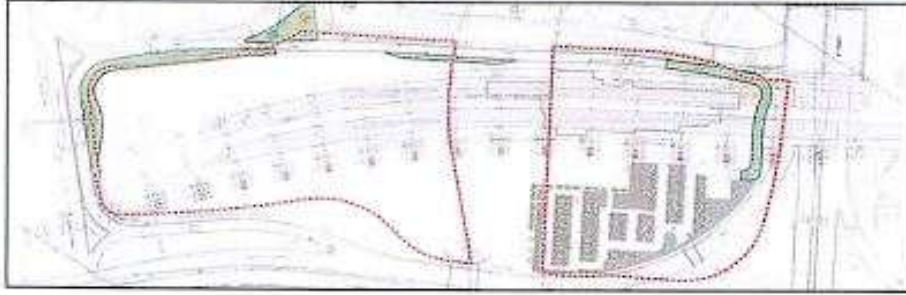
FIRATCAN İNŞAAT TURİZM VE TİC. A.Ş.
Esenyol Mah. Büyükdere Cad.
No: 201 D:451 SAK/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 412145-0
TİCİRCİLİK YU. V. D. 386 072 7492



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





 FIRATÇAN İNŞAAT TUNİZ VE TİC. A.Ş.
 Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
 No: 201 D-1ST SİTE İSTANBUL
 Tic. Sic. No: 271755-0
 ZİNCİRLİKUYU V.B. - 386 072 7492

9/13



No 16931

YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
İNŞAAT FAKÜLTESİ - İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ BÖLÜMÜ

06 EYLÜL 2022

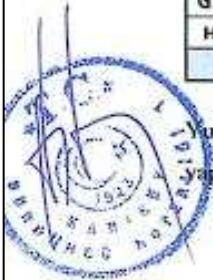
Tablo 4. Haziran 2021 Proje Yatırım Bedeli

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

FIRACIYI İNŞAAT TURİZM VE TİC. A.Ş.
 Evsancık Mah. - Kuruköy - Çankaya / Ankara
 Mers: 081 287 44 00 Şiş. İşletme No: 150
 T.C. Sic. No: 271705-0
 TİC Sicil No: 271705-0



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







YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
İNŞAAT FAKÜLTESİ - İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ BÖLÜMÜ

06 EYLÜL 2022

No: 16931

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

4. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ


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

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

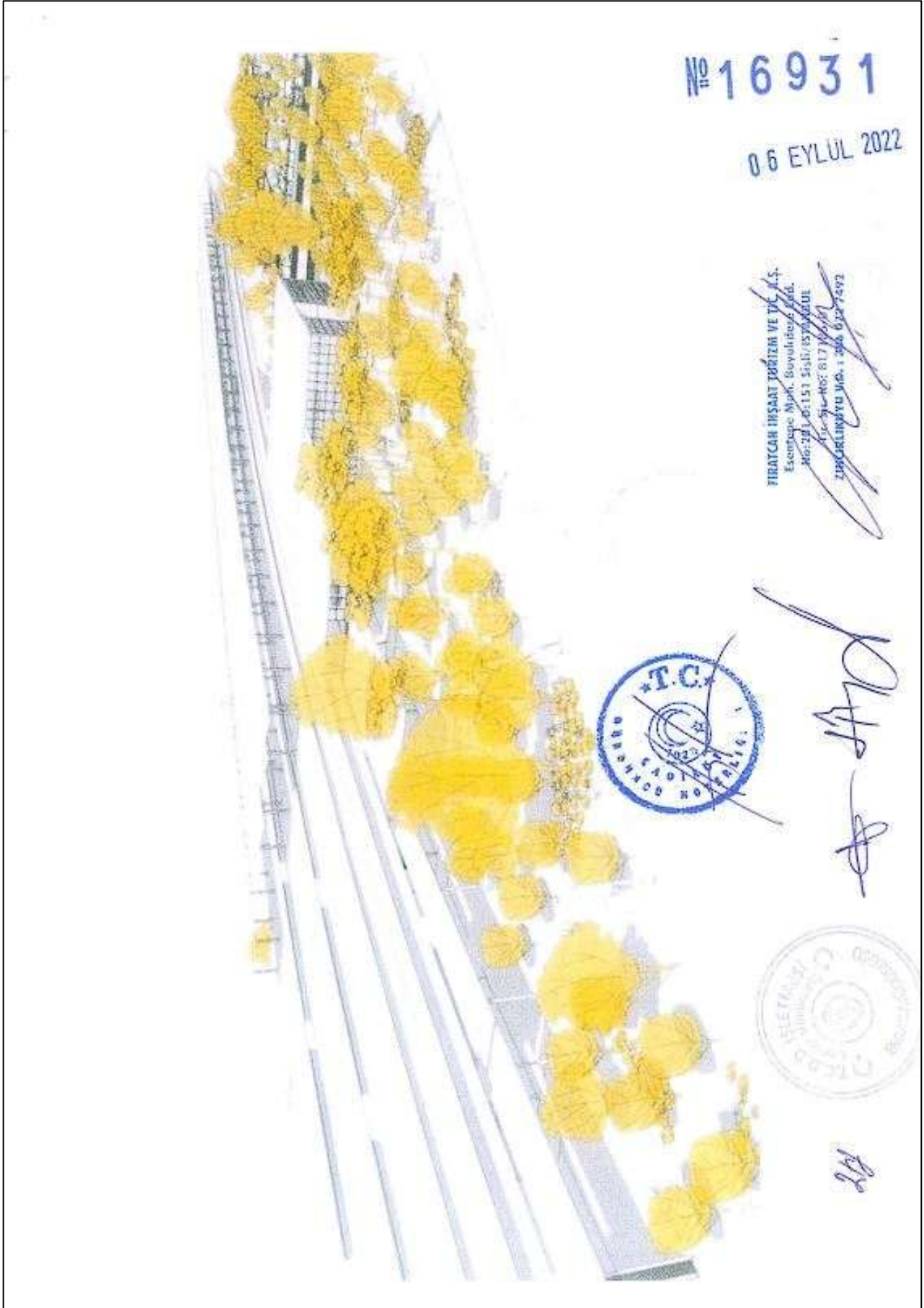

Doç.Dr. Aslı Pelin GÜRGÜN


Doç.Dr. Mehmet Sükrü ÖZÇOBAN




FIRATCAN İNŞAAT TURİZM VE TİC. A.Ş.
Eskişehir Mah. Büyükdere Çhd.
No:201 D:152 Şişli-İSTANBUL
Tic. Sic. No:417715-0
ZURUÇREKUYU V.D. : 06.09.2019










Özel Durum Açıklaması (Genel)	
Yapılan Açıklama Güncelleme mi?	Hayır (No)
Yapılan Açıklama Düzeltme mi?	Hayır (No)
Konuya İlişkin Daha Önce Yapılan Açıklamanın Tarihi	-
Yapılan Açıklama Ertelenmiş Bir Açıklama mı?	Hayır (No)
Bildirim İçeriği	
Açıklamalar	
<p>Şirketimizin 100% bağlı ortaklığı Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.("Fıratcan") bünyesinde yer alan, İstanbul, Kadıköy'deki Söğütlüçeşme Tren İstasyonu Yüksek Hızlı Tren Garı projesi kapsamında, 3478 ada 1 parsel ve 3479 ada 1 ve 2 parsellerde geliştirilmekte olan yeme-içme, kültürel tesis ve hizmet alanlarının işletilmesi amacıyla, Fıratcan ve Akfen Turizm Yatırımları ve İşletmecilik A.Ş. ("Akfen Turizm") arasında 08.08.2024 tarihinde, başlangıç tarihi 01.11.2024 olan, her yıl karşılıklı mutabakat ile uzatılacak iki ayrı kira sözleşmesi imzalanmıştır.</p> <p>3478 ada 1 parsel için yapılan kira sözleşmesinde yıllık kira bedeli 7 Milyon Euro+KDV, 3479 ada 1 ve 2 parsel için yapılan kira sözleşmesinde yıllık kira bedeli 1 Milyon Euro+KDV olup Toplam Yıllık Kira Bedeli 8 Milyon Euro+KDV'dir.</p> <p>Akfen Turizm, ödeyeceği kira bedelinin yanı sıra sözleşmede bahsi geçen, Fıratcan tarafından shell&core teslim edilecek alanları anahtar teslim, işletmeye hazır hale getirmek üzere gerekli tüm yatırımı ve organizasyonu tüm masraflar kendisine ait olmak üzere yapacaktır.</p> <p>Akfen Turizm tarafından ilk yıla ilişkin kira ödemesi vadeli olarak yapılacaktır. Buna göre kira bedelinin %50'si 01.07.2025'te ödenecek olup, kalan bakiye ödemesi 01.12.2025'te gerçekleşecektir. Takip eden yıllarda EUROSTAT tarafından yayınlanan önceki yıla ait "Tüm Kalemler İçin Euro Bölgesi Tüketici Fiyat Endeksi" oranında kira artışı uygulanacak olup, kira ödemeleri aylık, peşin olarak yapılacaktır.</p> <p>Anılan bağlı ortaklığımız tarafından söz konusu sözleşme kapsamında elde edilecek kira gelirlerinin, Şirketimizin sürdürülebilir ve öngörülebilir gelirlerine önemli katkı sağlaması beklenmektedir.</p> <p>İşbu açıklamamızın İngilizce çevirisi ekte yer almakta olup, açıklama metinlerinde herhangi bir farklılık olması durumunda, Türkçe açıklama esas kabul edilecektir.</p>	




T.C.
KADIKÖY BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

[Ana Sayfa](#)
[Plan Notları](#)
[Yazdır](#)

Bu belge KADIKÖY Belediyesi Resmi Web Sitesinden 22.06.2024 tarihinde görüntülenmiştir.

1494326.000 / 13-139/14 (24/13) / 14 Ocak 2024




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 - (23.8.2011) : (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 İSLAH PROJESİNE YÖNELİK UYGULAMA İMAR PLANI - (23.8.2011) : (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 NAZİM İMAR PLANINA İLİŞKİN BAŞKANLIK ONAYI
Plan Fonksiyon	<div style="display: flex; gap: 5px;"> <div style="border: 1px solid #007bff; padding: 2px;">Körme Ara İstasyon (Gar Alın.)</div> <div style="border: 1px solid #007bff; padding: 2px;">Körme Raylı Toplu Taşıma Hattı (Marmaray Hattı)</div> </div>

Parselde birden fazla plan fonksiyonu mevcuttur. Yapılama 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 m2 si inşaat istikamet röleve belgesi alındıktan sonra tespit edilebilir.)
Bina Yüksekliği : -	Kat Adedi : -
Ön Bahçe : -	İnşaat Nizamı : -
Yan Bahçe : -	T.A.K.S. : -
Arka Bahçe : -	K.A.K.S. : -
Bina Derinliği : -	Kot Alınacak Nokta : -
Bina Geniliği : -	-

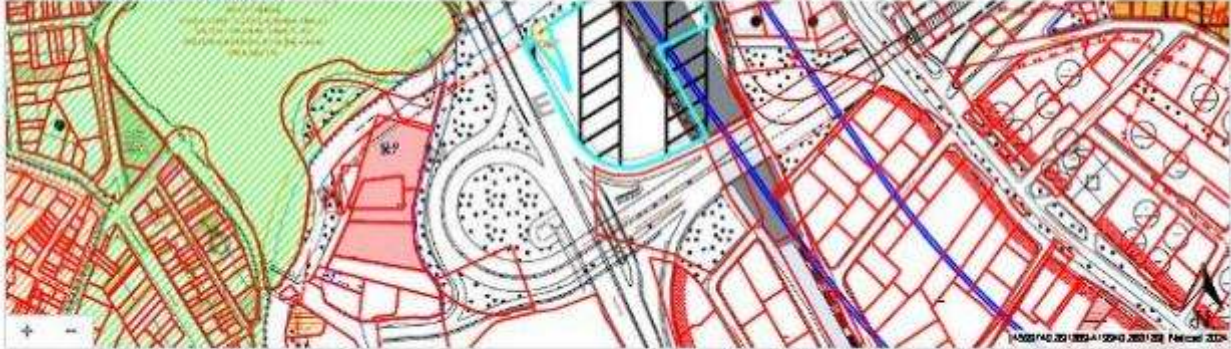
Not	- Parselde veya parsel komşuluğunda tescilli/tesptli eski eser bulunması halinde Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan görüş alınacaktır.
------------	---



T.C.
KADIKÖY BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ


[Ana Sayfa](#)
[Plan Notları](#)
[Yazdır](#)



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 - (28.9.2016) : (1/1000 Ölçekli) : KURBAĞALIDERE ANA KOLUNA AİT DERE ISLAH 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, 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 - (28.11.2021) : (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 - (18.3.2023) : (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 ŞÜRESİNDE 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	<div style="display: flex; justify-content: space-between; margin: 0;"> <div style="background-color: #e0e0e0; padding: 2px 5px; border: 1px solid #ccc;">Kırsal Ara Alan (Gaz Alanı)</div> <div style="background-color: #e0e0e0; padding: 2px 5px; border: 1px solid #ccc;">Kırsal Hızlı Tesis Hattı</div> <div style="background-color: #e0e0e0; padding: 2px 5px; border: 1px solid #ccc;">Kırsal Rahné Toplu Taşınma Hattı (Marmaray hattı)</div> </div>																						
<p>Parselde birden fazla plan fonksiyonu mevcuttur. Yapılaşma koşulları için 'Plan Fonksiyon' bilgisi üzerine tıklayınız.</p>																							
<p>KADASTRO PARSELI</p>																							
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>Tasdik Tarihi</td><td>-</td></tr> <tr><td>Ölçeği</td><td>-</td></tr> <tr><td>İlçe</td><td>KADIKÖY</td></tr> <tr><td>İdari Mahalle</td><td>-</td></tr> </table>	Tasdik Tarihi	-	Ölçeği	-	İlçe	KADIKÖY	İdari Mahalle	-	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>Tapu Mahallesi</td><td>TUĞLACI BAŞI</td></tr> <tr><td>Pafta</td><td>127</td></tr> <tr><td>Ada/Parsel</td><td>3479 / 1 Harita</td></tr> <tr><td>Parsel Alanı (1)</td><td>19715,47 m² (Belirtilen fonksiyon alanı, bilgisayar ölçümüdür. Parselin fonksiyon alanında kalan net parsel m2 si inşaat istikamet röleve belgesi alındıktan sonra tespit edilebilir.)</td></tr> </table>	Tapu Mahallesi	TUĞLACI BAŞI	Pafta	127	Ada/Parsel	3479 / 1 Harita	Parsel Alanı (1)	19715,47 m ² (Belirtilen fonksiyon alanı, bilgisayar ölçümüdür. Parselin fonksiyon alanında kalan net parsel m2 si inşaat istikamet röleve belgesi alındıktan sonra tespit edilebilir.)						
Tasdik Tarihi	-																						
Ölçeği	-																						
İlçe	KADIKÖY																						
İdari Mahalle	-																						
Tapu Mahallesi	TUĞLACI BAŞI																						
Pafta	127																						
Ada/Parsel	3479 / 1 Harita																						
Parsel Alanı (1)	19715,47 m ² (Belirtilen fonksiyon alanı, bilgisayar ölçümüdür. Parselin fonksiyon alanında kalan net parsel m2 si inşaat istikamet röleve belgesi alındıktan sonra tespit edilebilir.)																						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>Bina Yüksekliği</td><td>-</td></tr> <tr><td>Ön Bahçe</td><td>-</td></tr> <tr><td>Yan Bahçe</td><td>-</td></tr> <tr><td>Arka Bahçe</td><td>-</td></tr> <tr><td>Bina Derinliği</td><td>-</td></tr> <tr><td>Bina Geniliği</td><td>-</td></tr> </table>	Bina Yüksekliği	-	Ön Bahçe	-	Yan Bahçe	-	Arka Bahçe	-	Bina Derinliği	-	Bina Geniliği	-	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>Kat Adedi</td><td>-</td></tr> <tr><td>İnşaat Nizami</td><td>-</td></tr> <tr><td>T.A.K.S.</td><td>-</td></tr> <tr><td>K.A.K.S.</td><td>-</td></tr> <tr><td>Kot Alınacak Nokta</td><td>-</td></tr> </table>	Kat Adedi	-	İnşaat Nizami	-	T.A.K.S.	-	K.A.K.S.	-	Kot Alınacak Nokta	-
Bina Yüksekliği	-																						
Ön Bahçe	-																						
Yan Bahçe	-																						
Arka Bahçe	-																						
Bina Derinliği	-																						
Bina Geniliği	-																						
Kat Adedi	-																						
İnşaat Nizami	-																						
T.A.K.S.	-																						
K.A.K.S.	-																						
Kot Alınacak Nokta	-																						
Not	- Parselde veya parsel komşuluğunda tescilli/tespitli eski eser bulunması halinde Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan görüş alınacaktır.																						

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.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr

SM-25-SPK-042
174




T.C.
KADIKÖY BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

@ f in

Ana Sayfa Plan Notları Yazdır

14.02.2023 09:34:19 (20.5.19.1) 14 Ocak 2024



Mer'i İmar Planı

- (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 YENİÇOK 15 KAT SINIRLAMASINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU VE LEJANDI DEĞİŞİKLİĞİ
- (20.2.2022) : (1/1000 Ölçekli) : 11.05.2006 ONAYLI KADIKÖY MERKEZ E-5 (D-100) 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

[Kırsal Alan \(Tarla Alanı\)](#) [Kırsal Marmaray/Güzergaht Alanı](#) [Kırsal Paylı Toplu Taşınma Hattı \(Marmaray Hattı\)](#)

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

■ KADASTRO PARSELI

Tasdik Tarihi	-
Ölçeği	-
İlçe	KADIKÖY
İdari Mahalle	-

Tapu Mahallesi	TUĞLACI BAŞI
Pafta	127
Ada/Parsel	3479 / 3 Harita
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	-
Ön Bahçe	-
Yan Bahçe	-
Arka Bahçe	-
Bina Derinliği	-
Bina Genişliği	-


Kat Adedi	-
İnşaat Nizamı	-
T.A.K.S.	-
K.A.K.S.	-
Kot Alınacak Nokta	-
?	-

Not

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

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.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr

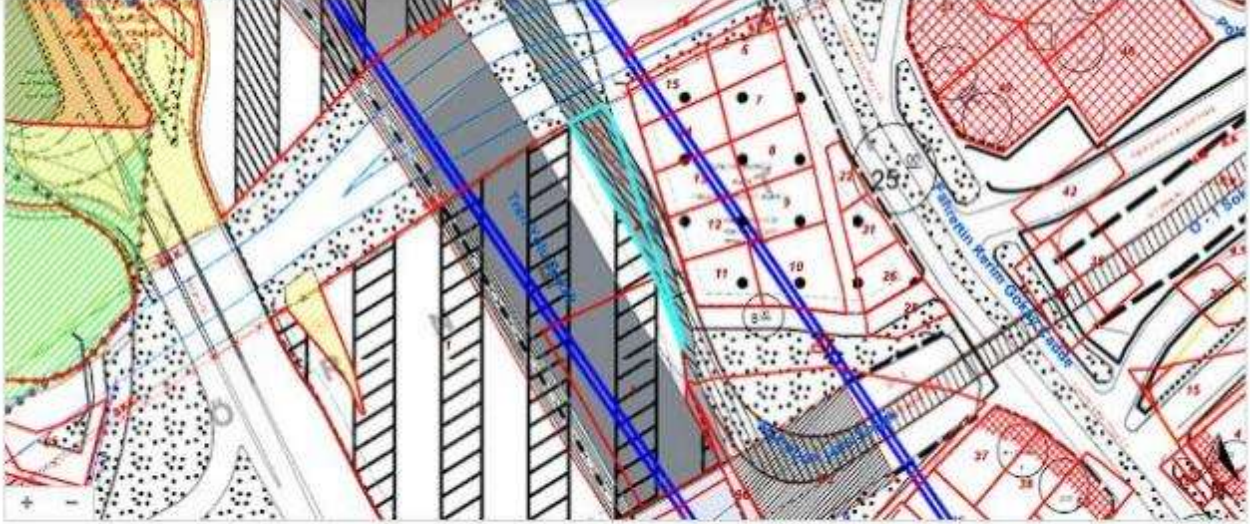
SM-25-SPK-042
175



T.C.
KADIKÖY BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE BÜYÜKLERİ

[@](#)
[f](#)
[in](#)

[Ana Sayfa](#)
[Plan Notları](#)
[Yazdır](#)



Mer'i İmar Planı

- (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
- (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 680 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 YENİÇOK 15 KAT SINIRLAMASINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU VE LEJANDI DEĞİŞİKLİĞİ
- (20.2.2022) : (1/1000 Ölçekli) : 11.05.2006 ONAYLI KADIKÖY MERKEZ E-5 (D-100) OTOYOLU 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) OTOYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI VE DEĞİŞİKLİKLERİNDE YÜKSEKLİK SINIRLAMASINA İLİŞKİN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
- (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 İletişim Ofisi

■ KADASTRO PARSELİ

<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>Tasdik Tarihi</td><td>-</td></tr> <tr><td>Ölçeği</td><td>-</td></tr> <tr><td>İlçe</td><td>KADIKÖY</td></tr> <tr><td>İdari Mahalle</td><td>-</td></tr> </table>	Tasdik Tarihi	-	Ölçeği	-	İlçe	KADIKÖY	İdari Mahalle	-	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>Tapu Mahallesi</td><td>TUĞLACI BAŞI</td></tr> <tr><td>Pafta</td><td>127</td></tr> <tr><td>Ada/Parsel</td><td>3479 / 2 (Kıta)</td></tr> <tr><td>Parsel Alanı (1)</td><td>755,93 m² (Belirtilen fonksiyon alanı, bilgisayar ölçümüdür. Parselin fonksiyon alanında kalan net parsel m² si inşaat istikamet röleve belgesi alındıktan sonra tespit edilebilir.)</td></tr> </table>	Tapu Mahallesi	TUĞLACI BAŞI	Pafta	127	Ada/Parsel	3479 / 2 (Kıta)	Parsel Alanı (1)	755,93 m ² (Belirtilen fonksiyon alanı, bilgisayar ölçümüdür. Parselin fonksiyon alanında kalan net parsel m ² si inşaat istikamet röleve belgesi alındıktan sonra tespit edilebilir.)						
Tasdik Tarihi	-																						
Ölçeği	-																						
İlçe	KADIKÖY																						
İdari Mahalle	-																						
Tapu Mahallesi	TUĞLACI BAŞI																						
Pafta	127																						
Ada/Parsel	3479 / 2 (Kıta)																						
Parsel Alanı (1)	755,93 m ² (Belirtilen fonksiyon alanı, bilgisayar ölçümüdür. Parselin fonksiyon alanında kalan net parsel m ² si inşaat istikamet röleve belgesi alındıktan sonra tespit edilebilir.)																						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>Bina Yüksekliği</td><td>Yençok=2 Kat</td></tr> <tr><td>Ön Bahçe</td><td></td></tr> <tr><td>Yan Bahçe</td><td></td></tr> <tr><td>Arka Bahçe</td><td></td></tr> <tr><td>Bina Derinliği</td><td></td></tr> <tr><td>Bina Genişliği</td><td></td></tr> </table>	Bina Yüksekliği	Yençok=2 Kat	Ön Bahçe		Yan Bahçe		Arka Bahçe		Bina Derinliği		Bina Genişliği		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>Kat Adedi</td><td>-</td></tr> <tr><td>İnşaat Nizami</td><td>AYRIK</td></tr> <tr><td>T.A.K.S.</td><td>-</td></tr> <tr><td>K.A.K.S.</td><td>KAKS:0.60</td></tr> <tr><td>Kot Alınacak Nokta</td><td></td></tr> </table>	Kat Adedi	-	İnşaat Nizami	AYRIK	T.A.K.S.	-	K.A.K.S.	KAKS:0.60	Kot Alınacak Nokta	
Bina Yüksekliği	Yençok=2 Kat																						
Ön Bahçe																							
Yan Bahçe																							
Arka Bahçe																							
Bina Derinliği																							
Bina Genişliği																							
Kat Adedi	-																						
İnşaat Nizami	AYRIK																						
T.A.K.S.	-																						
K.A.K.S.	KAKS:0.60																						
Kot Alınacak Nokta																							
<p>Not - Parselde veya parsel komşuluğunda tescilli/tespitli eski eser bulunması halinde Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan görüş alınacaktır.</p>																							

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.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr

SM-25-SPK-042

176

9.3 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-3-2025-09:09



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	3479/2
Taşınmaz Kimlik No:	1089/5102	AT Yüzölçüm(m2):	4628.84
İl/ilçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kadıköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ZÜHTÜPAŞA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:		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
521477259	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	-	56261/115721	2250.44	4628.84	İmar (TSM) 16-03-2020 12982	-
521477270	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	-	211063/462884	2110.63	4628.84	İmar (TSM) 16-03-2020 12982	-
521477271	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	-	26777/462884	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 ŞERH: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 LIMANLAR VE HAVA MEYDANLARI İNŞAAT GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE 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) **BxCPBcxisVYA** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-3-2025-09:11



Kayı Oluşturan: **ERDİNÇ AVCI (TÜRKİYE CUMHURİYETİ DEVLET DEMİR YOLLARI)**

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBl var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	3478/1
Taşınmaz Kimlik No:	1089/5116	AT Yüzölçümü(m2):	23448.54
İl/ilçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kadıköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HASANPAŞA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Gilt/Sayfa No:	26/2513	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ESKİ VE YENİ İSTASYON BİNALARI, GAR LOJMANLARI, ALTINDA BEŞ DÜKKANLI KARGIR İŞ HANI VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 5

	KAR.VAR.15/09/2005 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 Varlıklarının Belirlenmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf))			
Beyan	İl 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) HARFİ İLE BELİRTİLEN 0491,51 M2 Sİ ARSA OLARAK (SAĞLIK DCAĞI 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 ÇİLT 17 SAHİFE 1815 VE 1816 SAHİFEYE TESCİL EDİLDİ. (HÜKMFİN 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 ÇİLT B1 SAHİFE 8006 YA TESCİL EDİLDİ. (C)HARFİ İLE BELİRTİLEN 25825 M2 ESKİ ÇAR BİNASI OLARAK KADIKÖY 2.BÖLGE T.S.MD.LÜĞÜ ZÜHTÜPAŞA MAHALLESİ 1095 ADA 174 PARSEL OLARAK ÇİLT 52 SAHİFE 5006 SAHİFEYE TESCİL EDİLDİ.(Şablon: Diğer)		Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı) -12-03-2009 13:37 -5742	
Beyan	İI 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	

2 / 5

Beyan	İI NUMARALI KÜL.VAR.KORUMA KURULUNUN 31/03/2004 TARİH VE 6910 SAYILI KORUNMASI GEREKLİ KÜL.VAR.OLARAK TESCİLİNE DAİR KARAR VARDIR 11/05/2004 YEV:4716(Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirlenmesi (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 Belirlenmesi (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 Belirlenmesi (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:4850032364	1.Bölge(Kapatıldı) - 12-06-1981 00:00 - 2259
Beyan	AMİRLİĞİN VE TANZİM EDİLMİŞ BULUNAN 04/04/1962 TARİH 961/171 SAYILI YASAYA GÖRE BU GAYRİMENKULÜN ERENKÖY TREN İSTASYONU KARŞISINA İSABET B677 M2 KISMI İFRAZ VE ERENKÖY MAHALLESİNİN 375 ADASINDA 82PARSEL NUMARASI VERİLMEK VE CİNSİDE ARSA OLARAK TASHİH SURETİLE ERENKÖY TAPU KÜTÜĞÜNÜN 27/2573 SAHİFFESİNE TESCİL EDİLDİ. DB/02/1963 T 1416 Y SÖĞÜTÜ ÜÇŞİME TREN İSTASYONU SAHASININ ŞÖMENDÜFER GÜZERGAHI SINIRLARI İÇERİSİNDE OLDUĞUNDAN BU SAHAYA YUZÖLÇÜMÜ İLAVE EDİLDİ. 28/06/1965 Y:6008 2457M2 MİKTARLI KISIM İFRAZEN İBRAHİM AĞA 3/473 KÜTÜK SAHİFFESİNDE TCDD YOLLARI İŞLETMESİ ADINA TESCİL EDİLDİ. 01/09/1967 4487 Y(Sablon: 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
521477273	(SN:231115) T.C. DEVLET DEMİRYOLLARI (TCDD) VKN:2940034188	-	1/1	23448.54	23448.54	İmar (TSM) 16-03-2020 12982	-

MÜLKİYETE AIT 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	T.C. DEVLET DEMİRYOLLA	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5230028459	Kadıköy 1.Bölge(Kapatıldı)	

4 / 5

İNŞ.İNŞAAT EMLAK VE ENFRAKTRÜKTÖR 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) Z16CHQjhnt6 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



5 / 5

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-9-2025-09:10

**Kayıd Oluşturan: ERDİNÇ AVCI (TÜRKİYE CUMHURİYETİ DEVLET DEMİR YOLLARI)****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBl var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	3479/1
Taşınmaz Kimlik No:	1089/5106	AT Yüzölçümü(m2):	12610.83
İl/ilçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kadıkoy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ZUHUPAŞA Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/SBNo:	
Cilt/Sayfa No:	60/5802	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGİR EV VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	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.15/09/2005 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/i	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) HARFİ İLE BELİRTİLEN 0491,51 M2 Sİ ARSA OLARAK (SAĞLIK OCAĞI OLARAK MALİYE HAZINESİ ADINA DEVİR) 2. BÖLGE TSM ERENKÖY MAH.10/7/1 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 MAHALLESİ 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 ZUHUPAŞA 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 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 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 Belirlenmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf))		Kadıköy 1. Bölge(Kapatıldı) - 01-09-1997 00:00 - 4994
Beyan	2 ADET OTOYOL ŞERHİ:13/10/1988 YEV:4177(Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi)		Kadıköy 1. Bölge(Kapatıldı) - 13-10-1988 00:00 - 4177
Beyan	42 ADET OTOYOL 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 Belirlenmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf))		Kadıköy 1. Bölge(Kapatıldı) - 25-03-1988 00:00 1222
Beyan	BİR ADET OTOYOL 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 OTOYOL 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 OTOYOL 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 Belirlenmesi)	(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 951/171 SAYILI YASAYA GÖRE BU GAYRİMENKULÜN ERENKÖY TREN İSTASYONU KARŞISINA İSABET 8677 M2 KISMI İFRAZ VE ERENKÖY MAHALLESİNİN 375 ADAŞINDA 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 OLUĞUNDAN BU SAHAYA YÜZÖLÇÜMÜ İLAVE EDİLDİ 28/06/1965 Y:6008 2457M2 MİKTARLI KISIM İFRAZEN İBRAHİM AÇA 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 AIT 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 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) 6i-Rq6OXkGcç kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BİLGİ AMAÇLIDIR

5 / 5

9.4 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI

Düzenlenme 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





Düzenlenme 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: 07.04.2025 Belge No: 2025-02.14077

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 **“Gayrimenkul Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 3 (üç) 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)		
<u>HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:</u>	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) 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: 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: % 45			
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)