



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

NURULLAH KIBAR
Bu belge *****
kimlik numaralı
NURULLAH KIBAR
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
Tarih: 06/01/2025
10:31

06.01.2025
SM-24-SPK-050
MERVE GÜNES

MERVE GÜNES
Bu belge *****
kimlik numaralı
MERVE GÜNES
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
Tarih: 06/01/2025
09:54

MEHMET ÖZTÜRK
Bu belge *****
kimlik numaralı
MEHMET ÖZTÜRK
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
Tarih: 06/01/2025
11:59

Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler

Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr
Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Büyükdere Caddesi, No:201, Levent Loft, C Blok, Kat:8, 34390 Levent / İSTANBUL Tel: (0212) 371 87 00 – E.mail: info@akfengyo.com.tr
Sözleşme Tarihi / Sayısı	22.01.2024
Talep Tarihi / Sayısı	01.10.2024 / 050
Değerleme Tarihi	31.12.2024
Rapor Tarihi	06.01.2025
Rapor Numarası	SM-24-SPK-050
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 DEĞERLEMİYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR	8
3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN MÜLKİYET BİLGİLERİ	9
3.1 TAPU KAYITLARI	9
3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ	10
3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ	11
4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER	12
4.1 TAŞINMAZLARIN TANIMI	12
4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ	12
4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	21
4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	22
4.5. SWOT ANALİZİ	27
5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ	28
5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ	28
5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ	28
5.3 TAŞINMAZA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ	29
6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER	33
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	33
6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	41
6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER	41
6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	41
6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ	41
6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ	42

6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	42
6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ	42
6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ YÖNTEMİ	45
6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ	45
7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	50
8. SONUÇ	52
9. EKLER	53
9.1 FOTOĞRAFLAR	53
9.2 RUHSATLAR VE PROJELER	59
9.3 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)	147
9.4 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI	154
9.5 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	156
9.6 RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ	158

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ

1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI

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

1.2 UYGUNLUK BEYANI

Tarafımızca yapılan değerleme çalışması ile ilgili olarak;

- Raporda 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, değerleme 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,
- Raporda 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 değerleme 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 aynısı 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 (m²)	23.448,54	12.610,83	4.628,84
Ana Taşınmazın Niteliği	ESKİ VE YENİ İSTASYON BİNALARI, GAR LOJMANLARI, ALTINDA BEŞ DÜKKANLI KARGIR İŞ HANI VE ARSASI	KARGIR EV VE ARSASI	ARSA
Blok No.	-		
Kat No.	-		
Bağımsız Bölüm No.	-		
Bağımsız Bölümün Niteliği	-		
Arsa Payı	-		
Cilt No.	26	60	60
Sayfa No.	2513	5802	5803
Tarih / Yevmiye No.	16.03.2020 / 12982		
Sahibi	T.C. DEVLET DEMİRYOLLARI (1/1)	T.C. DEVLET DEMİRYOLLARI (1/1)	MALİYE HAZİNESİ (1/1)

3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ

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

Beyanlar Hanesinde:

- İSTİMLAK ŞERHİ:26/02/1974 YEV:1538 (26.02.1974 - 1538) (3479 ada 2 parsel nolu taşınmaz üzerinde)
- İŞ BU GAYRİMENKUL BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI DEMİRYOLLARI LİMANLAR VE HAVA MEYDANLARI İNŞAAT GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE TAHSİS EDİLMİŞTİR YEV:4612 24/09/1985 (24.09.1985-4612) (3479 ada 2 parsel nolu taşınmaz üzerinde)
- İST.2.NO KÜL.VE TAB.VAR.KOR.KUR.17/08/2005 TARİH VE 446 SAYILI KAR.VAR.16/09/2005 GELEN NO:2355 (3478 ada 1 parsel, 3479 ada-1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- İST.2.NOLU KÜL VE TAB.KOR.KUR.20/07/2005 TARİH VE 438 SAY KARARI VARDIR 17/01/2006 GELEN NO:87 (3478 ada 1 parsel, 3479 ada-1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- II decede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (07.12.2010 - 23051 yevmiye) (3478 ada 1 parsel ve 3479 ada1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- Korunması gerekli kültür varlığıdır. (20.10.2009 - 20793) (3478 ada 1 parsel ve 3479 ada 1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNÜN 2009/926 DEĞİŞİKLİK FOLYESİNDE (A) HARFİ İLE BELİRTİLEN 0491,51 M2 Sİ ARSA OLARAK (SAĞLIK OCAĞI OLARAK MALİYE HAZİNESİ ADINA DEVİR) 2.BÖLGE TSM ERENKÖY MAH.107/1 PAFTA 3388 ADA 1 PARSEL OLARAK TESCİL EDİLMEK ÜZERE DEVİR EDİLMİŞTİR. (10.04.2009 – 7805) (3478 ada 1 parsel ve 3479 ada 1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNÜN 2009/926 SAYILI DEĞİŞİKLİK FOLYESİNDE (B) HARFİ İLE BELİRTİLEN 318,29 M2 YOL OLARAK SİCİLDEN TERKİN EDİLDİ. (10.04.2009 - 7757) (3478 ada 1 parsel ve 3479 ada 1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- İFRAZEN CİLT 17 SAHİFE 1815 VE 1816 SAHİFEYE TESCİL EDİLDİ. (HÜKMEN İFRAZ EDİLMEK SURETİYLE DEĞİŞİKLİK FOLYESİNDE A)HARFİ İLE BELİRTİLEN 1592M2 SABİT PAZAR OLARAK KADIKÖY 2.BÖLGE T.S.MD.LÜĞÜ TUĞLACIBAŞI MAHHELESİ 419 ADA 76 PARSEL OLARAK CİLT 81 SAHİFE 8006 YA TESCİL EDİLDİ. (C)HARFİ İLE BELİRTİLEN 25825 M2 ESKİ GAR BİNASI OLARAK KADIKÖY 2.BÖLGE T.S.MD.LÜĞÜ ZÜHTÜPAŞA MAHALLESİ 1095 ADA 174 PARSEL OLARAK CİLT 52 SAHİFE 5006 SAHİFEYE TESCİL EDİLDİ. (12.03.2009 - 5742) (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 OTOYARK ŞERHİ:13/10/1988 YEV:4177 (13.10.1988 - 4177) (3478 ada 1 parsel ve 3479 ada 1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- 42 ADET OTOYARK ŞERHİ:28/06/1988 YEV:2581 (28.06.1988 - 2581) (3478 ada 1 parsel ve 3479 ada 1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- ESKİ ESER:25/03/1988 YEV:1222 (25.03.1988 - 1222) (3478 ada 1 parsel 3479 ada 1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- BİR ADET OTOYARK YERİNİN BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAYACAĞINA DAİRE ŞERH:29/02/1988 YEV:833 (29.02.1988 - 833) (3478 ada 1 parsel ve 3479 ada 1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- İKİ ADET OTOYARK YERİNİN BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAYACAĞI ŞERHİ:28/01/1985 YEV:337 (28.01.1985 - 337) (3478 ada 1 parsel ve 3479 ada 1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- 1 ADET OTOYARK YERİNİN BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAYACAĞI ŞERHİ:11/01/1985 YEV:117 (11.01.1985 -117) (3478 ada 1 parsel ve 3479 ada 1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- MUVAKKAT İNŞAAT ŞERHİ:12/06/1981 YEV:2269 (12.06.1981 - 2269) (3478 ada 1 parsel, 3479 ada 1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- AMİRLİĞİN VE TANZİM EDİLMİŞ BULUNAN 04/04/1962 TARİH 961/171 SAYILI YASAYA GÖRE BU GAYRİMENKULÜN ERENKÖY TREN İSTASYONU KARŞISINA İSABET 8677 M2 KISMI İFRAZ VE ERENKÖY MAHALLESİNİN 375 ADASINDA 82PARSEL NUMARASI VERİLMEK VE CİNSİDE ARSA OLARAK TASHİH SURETİLE ERENKÖY TAPU KÜTÜĞÜNÜN 27/2573 SAHİFESİNE TESCİL EDİLDİ. 08/02/1963 T 1416 Y SÖĞÜTLÜÇEŞME TREN İSTASYONU SAHASININ şÖMENDÜFER GÜZERGAHI SINIRLARI İÇERİSİNDE OLDUĞUNDAN BU SAHAYA YÜZÖLÇÜMÜ İLAVE EDİLDİ. 28/06/1965 Y:6008 2457M2 MİKTARLI KISIM İFRAZEN İBRAHİM AĞA 3/473 KÜTÜK SAHİFESİNDE TCDD YOLLARI İŞLETMESİ ADINA TESCİL EDİLDİ. 01/09/1967 4487 Y (01.09.1967 - 4487) (3478 ada 1 parsel ve 3479 ada 1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)
- 2942 SAYILI YASANIN 7/B MADDE ŞERHİ:04/05/2004 YEV:4566 (M.S.B İNŞ.İNŞAAT EMLAK VE ENFRAKTRÜKTÜR BÖLGE BAŞKAN.04/05/2004 GÜN 6112-1475 SAY.YAZ. (04.05.2004 - 4566) (3478 ada 1 parsel, 3479 ada 1 parsel nolu taşınmazlar üzerinde)

Şerhler Hanesinde:

- ZEMİNİ SULTAN SELİMİ KADİM VAKFI (3479 ada 2 parsel nolu taşınmaz üzerinde)
- İSTİMLAK ŞERHİ:26/02/1974 YEV:1538 (26.02.1974 —1538) (3479 ada 2 parsel nolu taşınmaz üzerinde)
- HACİZ:02/04/1978 YEV:2412 574.96 TL. (02.04.1978 -1538) (3479 ada 2 parsel nolu taşınmaz üzerinde)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

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

3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATİŐ İŞLEMLERİ

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

4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

4.1 TAŞINMAZLARIN TANIMI

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

4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ

4.2.1 İstanbul İli

Konum:

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



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

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

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

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

İdari Sınırlar:

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



Ulaşım:

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeomorfolojik ve Jeolojik Yapı:

İstanbul Metropoliteni Kocaeli ve Çatalca Yarımadaı üzerinde yer almaktadır. Her iki yarımada aşınmış birer platodur. İstanbul ve çevresi, jeolojik zamanlar içinde III. Zamanın Miosen devri sonunda Sarmat iç denizinin bir körfezi iken, Pliosen devrinde deniz çekilmiş, karalar ortaya çıkmış daha sonra akarsu ve rüzgar aşındırmaları ile uzun bir erozyon devrinin ardından, yükseltilerin kaybolduğu, aşınmaya dayanıklı kuvarsit tepelerin kaldığı, geniş bir peneplen ortaya çıkmıştır. Boğaziçi'nin yerindeki vadi de genişlemiştir. Daha sonra peneplenin 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 (peneplen) görünümü kazanmıştır.

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

Batı yakasında (Çatalca veya Trakya Penepleni'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 peneplen söz konusudur. Ancak bu yarımada "su bölümü hattı" bu kez Karadeniz'e daha yakındır. Akarsular daha çok Haliç'e, Büyük ve Küçükçekmece göllerine ve Marmara Denizi'ne su verirler. Terkos gölü ise esas suyunu kuzey batıda yer alan Istranca Dağları'ndan alır. Yer yer 350 m.'nin üzerinde yüksekliklere sahip olan Istrancalar dışında, Çatalca'nın batısında, ayrıca Kestanelik - Belgrad Köyleri hattının batısında, yükseklikleri 200-350 m. arasında değişen tepeler ve sırtlar göze çarpmaktadır

Su Kaynakları:

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

İstanbul'da akarsu bazında kayda değer bir su kaynağı bulunmamaktadır. İstanbul'un akarsuları içinde başlıcaları Riva, Kâğıthane, Alibey, Göksu, 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 derelerindendir. Düzensiz ve kayıt dışı yapılaşmanın yanı sıra, dere yataklarının gereğinden fazla küçültülerek ıslah edilmesi nedeniyle İstanbul ilinde sık sık su taşkınları olmakta, can ve mal kaybı yaşanmaktadır.

Ekonomik Durum:

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

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

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

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

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

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

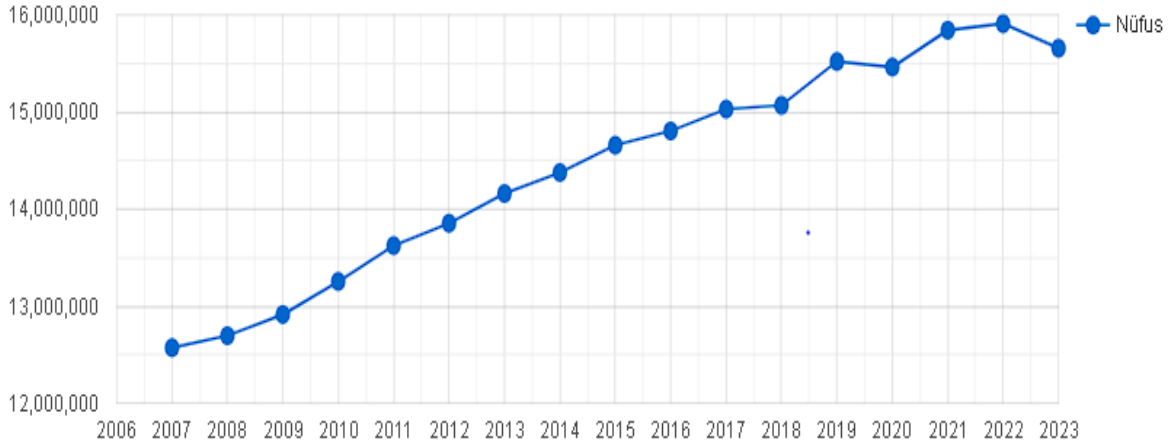
İstanbul'un orman varlığı zengindir. Ormanlık, fundalık ve ağaçlık bölgelerin miktarı arazinin %60'ını kaplar. Orman içi ve kenarlarında 160 bin m³ tomruk, maden ve telgraf direği ile bir milyon stere yakın yakacak odun elde edilir. İstanbul'un yakacak ihtiyacının çok büyük kısmı kendi imkânı ile karşılanmaktadır.

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

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

Nüfus ve Demografik Yapı:

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

İstanbul Nüfus Grafiği

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

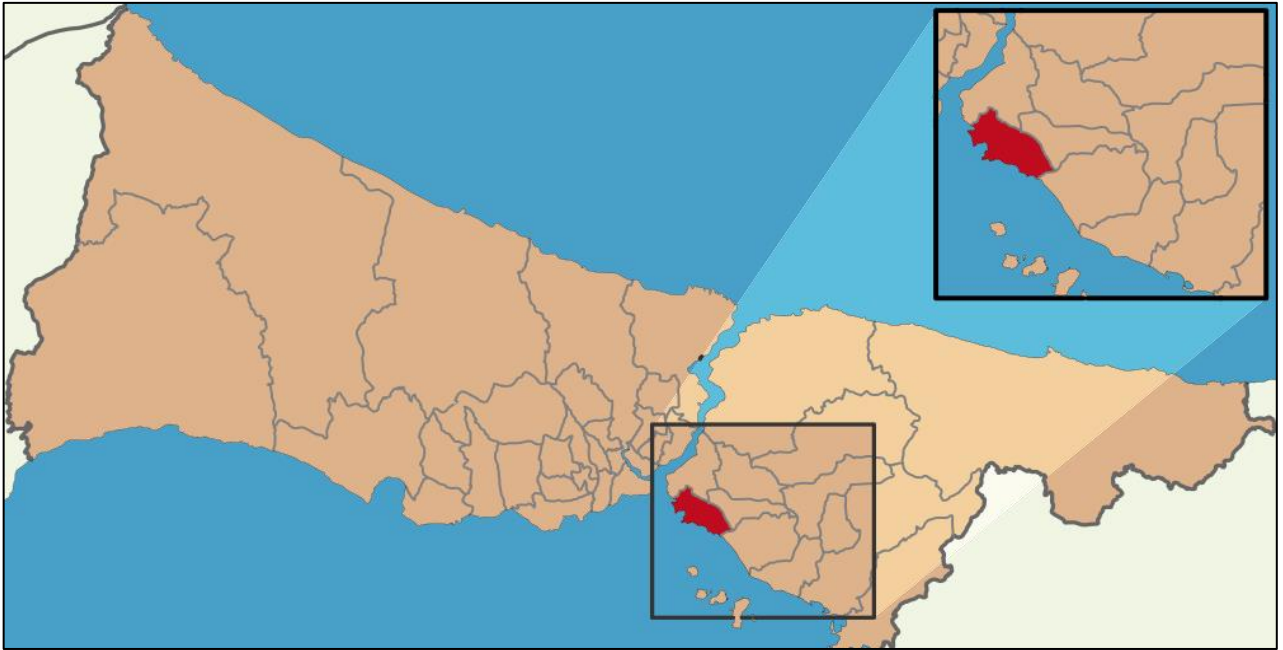
(Kaynak: TÜİK, İstatistik Göstergeler, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Sonuçları)

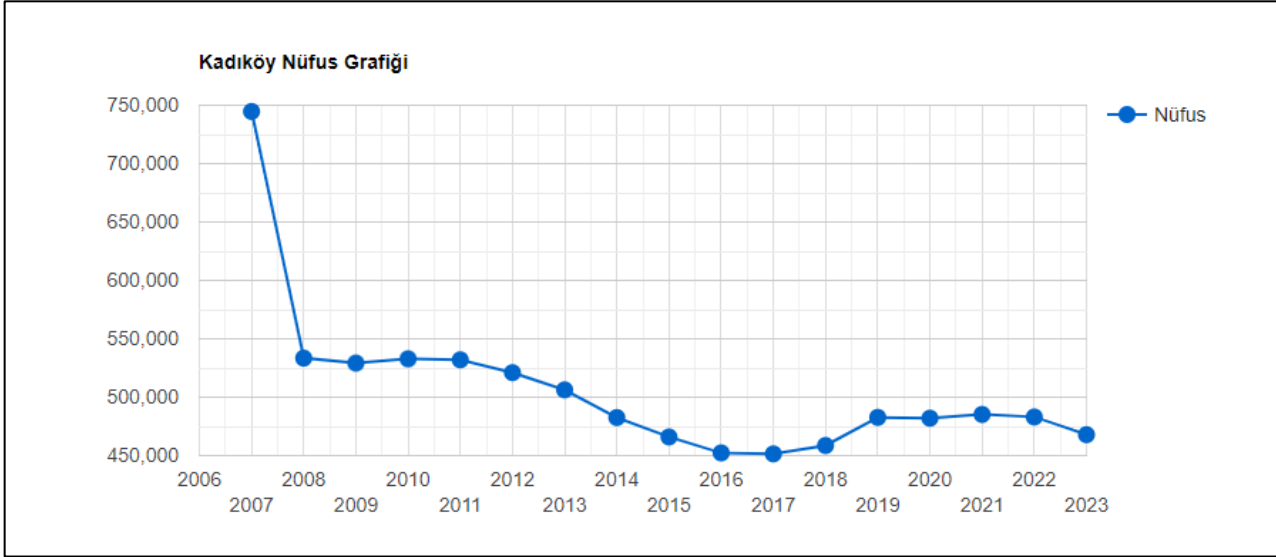
4.2.2 Kadıköy İlçesi

Kadıköy, İstanbul ilinin Anadolu Yakası'nda yer alan ilçelerinden birisidir. Kocaeli Yarımadası'nın güneybatı kesiminde bulunan Kadıköy, batı ve güneyde Marmara Denizi, kuzeybatıda Üsküdar, kuzeydoğuda Ataşehir ve doğuda Maltepe ilçeleriyle çevrilidir. Marmara sahilleri boyunca Haydarpaşa'dan Bostancı'ya dek kuzeybatı-güneydoğu doğrultusunda oldukça uzun bir sahil 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 yakasıdır. İstanbul Boğazı'nın Marmara Denizi'ne açılan güney ağzının doğusuna düşer. Doğusunda Maltepe ilçesi, batısında İstanbul Boğazı ve Marmara Denizi, kuzeyinde Üsküdar ve Ataşehir ilçeleri, güneyinde Marmara Denizi ile çevrilidir. Yüzölçümü, 25,20 km²'dir. İlçe sınırları içinde Göztepe (235 m) gibi önemli yükseltiler olmasına karşın Kayış Dağı ve Çamlıca eteklerinden Marmara Denizi'ne doğru uzanan hafif dalgalı düzlükler ve taşlı eğimler tüm araziye hakimdir. Bu oldukça düz arazi üzerinde Fikirtepe, Acıbadem, Altıyol, Küçük Moda (Cevizlik) ve Koşuyolu öbür önemli tepe noktalarını oluşturmaktadır.

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

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

Kadıköy'de yaz ayları sıcak ve az yağışlı, kış ayları ılık ve yağmurlu geçer. İklim, Marmara Denizi'nin etkisi altındadır. 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 Söğütluçeşme YHT Yüksek Hızlı Tren İstasyonu Kadıköy adı altında işletilen işyerleridir.

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

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 (PROJENİN TAMAMI)			
Yapının İnşaat Tarzı	Çelik	Yapının Sınıfı ve Grubu	3/A
Yapım Yılı	İnşaat Halinde	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 devam etmekte olan proje; mevcut tadilat ruhsat ve ekinde A, B, C, D, E , F, G, H, I, K, L, M, N, O ve YHT Blokları olmak üzere toplamda 15 adet blok, 149 adet iş yeri ve 1 gar binası için hazırlanmıştır. Tadilat ruhsatları incelendiğinde toplamda 23.979,69 m² kapalı alan bulunmaktadır.

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

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

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

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

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

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

Mevcut durumda projenin tadilat ruhsatlarından farklı olarak ilerlediği, mevcut durumdaki proje için ruhsat ve proje onayının beklediği bilgisi alınmıştır. Mevcutta inşası devam eden proje için tarafımıza CAD ortamından kat planları ve metrekafe cetvelleri gönderilmiştir.

Onay aşamasındaki projeye ait tarafımıza CAD ortamında iletilen kat planlarında ölçeklendirme farklılıkları bulunması sebebi ile brüt alan ölçümleri net olarak yapılamamaktadır. Bu sebeple tarafımıza iletilen metrekafe cetvelindeki brüt alanlar baz alınmıştır.

A Blok: 3478 Ada 1 parselin kuzeybatı cephesinde yer almaktadır. Taşınmaz 24.05.2023 tarih, 2023/131 sayılı tadilat projesine esas olduğu beyan edilen ve yetkilisi tarafından iletilen projesine göre: 1 Bodrum Kat + Zemin Kat +1 Normal kat olmak üzere toplam 3 kat olarak, yaklaşık brüt 3.721,14 m² kapalı ve teras alanlıdır. Taşınmazın mevcut durumda söz konusu ruhsattan kısmen farklı olarak inşa edildiği, yeniden tadilat ruhsatına başvurulduğu ve yeniden projelendirildiği, henüz proje ve ruhsatların onaylanmadığı bilgisi alınmıştır. Tarafımıza iletilen yeni kat planları ve metrekafe cetvellerine göre taşınmaz 1 bodrum kat + zemin kat +1 normal kat olmak üzere toplamda 3.852,81 m² kapalı, 538,45 m² teras alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 4.391,26 m² kullanım alanlıdır.

B Blok: 3478 Ada 1 parselin kuzeybatı cephesinde, A Bloğun doğusunda yer almaktadır. Taşınmaz 24.05.2023 tarih, 2023/132 sayılı tadilat projesine esas olduğu beyan edilen ve yetkilisi tarafından iletilen projesine göre: Zemin Kat +1 Normal kat olmak üzere toplam 2 kat olarak, yaklaşık brüt 1.716,30 m² kapalı ve teras alanlıdır. Taşınmazın mevcut durumda söz konusu ruhsattan kısmen farklı olarak inşa edildiği, yeniden tadilat ruhsatına başvurulduğu ve yeniden projelendirildiği, henüz proje ve ruhsatların onaylanmadığı bilgisi alınmıştır. Tarafımıza iletilen yeni kat planları ve metrekafe 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.

C Blok: 3478 Ada 1 parselin kuzey cephesinde Bloğun doğusunda yer almaktadır. Taşınmaz 24.05.2023 tarih, 2023/133 sayılı tadilat projesine esas olduğu beyan edilen ve yetkilisi tarafından iletilen projesine göre: Zemin Kat +1 Normal kat olmak üzere toplam 2 kat olarak, yaklaşık brüt 1.219,31 m² kapalı ve teras alanlıdır. Taşınmazın mevcut durumda söz konusu ruhsattan kısmen farklı olarak inşa edildiği, yeniden tadilat ruhsatına başvurulduğu ve yeniden projelendirildiği, henüz proje ve ruhsatların onaylanmadığı bilgisi alınmıştır. Tarafımıza iletilen yeni kat planları ve metrekafe 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.

D Blok: 3478 Ada 1 parselin kuzey cephesinde, C Bloğun doğusunda yer almaktadır. Taşınmaz 24.05.2023 tarih, 2023/134 sayılı tadilat projesine esas olduğu beyan edilen ve yetkilisi tarafından iletilen projesine göre: Zemin Kat +1 Normal kat olmak üzere toplam 2 kat olarak, yaklaşık brüt 1.107,52 m² kapalı ve teras alanlıdır. Taşınmazın mevcut durumda söz konusu ruhsattan kısmen farklı olarak inşa edildiği, yeniden tadilat ruhsatına başvurulduğu ve yeniden projelendirildiği, henüz proje ve ruhsatların onaylanmadığı bilgisi alınmıştır. Tarafımıza iletilen yeni kat planları ve metrekafe cetvellerine göre taşınmaz zemin kat +1 normal kat olmak üzere toplamda 866,25 m² kapalı, 244,99 m² teras alanlı olup toplamda yaklaşık 1.111,24 m² kullanım alanından oluşmaktadır.

E Blok: 3478 Ada 1 parselin kuzey cephesinde, D Bloğun doğusunda yer almaktadır. Taşınmaz 24.05.2023 tarih, 2023/135 sayılı tadilat projesine esas olduğu beyan edilen ve yetkilisi tarafından iletilen projesine göre: Zemin Kat +1 Normal kat olmak üzere toplam 2 kat olarak, yaklaşık brüt 866,53 m² kapalı ve teras alanlıdır. Taşınmazın mevcut durumda söz konusu ruhsattan kısmen farklı olarak inşa edildiği, yeniden tadilat ruhsatına başvurulduğu ve yeniden projelendirildiği, henüz proje ve ruhsatların onaylanmadığı bilgisi alınmıştır. Tarafımıza iletilen yeni kat planları ve metrekafe 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.

F Blok: 3478 Ada 1 parselin kuzeydoğu cephesinde, D Bloğun doğusunda yer almaktadır. Taşınmaz 24.05.2023 tarih, 2023/136 sayılı tadilat projesine esas olduğu beyan edilen ve yetkilisi tarafından iletilen projesine göre: tek zemin kat olarak, yaklaşık brüt 717,39 m² kapalı ve teras alanlıdır. Taşınmazın mevcut durumda söz konusu ruhsattan kısmen farklı olarak inşa edildiği, yeniden tadilat ruhsatına başvurulduğu ve yeniden projelendirildiği, henüz proje ve ruhsatların onaylanmadığı bilgisi alınmıştır. Tarafımıza iletilen yeni 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.

GH Blok: 3478 Ada 1 parselin güneydoğu cephesinde yer almaktadır. Taşınmaz 24.05.2023 tarih, 2023/137 sayılı tadilat projesine esas olduğu beyan edilen ve yetkilisi tarafından iletilen projesine göre: 1 Bodrum Kat + Zemin Kat +1 Normal kat olmak üzere toplam 3 kat olarak, yaklaşık brüt 5.132,99 m² kapalı ve teras alanlıdır. Taşınmazın mevcut durumda söz konusu ruhsattan kısmen farklı olarak inşa edildiği, yeniden tadilat ruhsatına başvurulduğu ve yeniden projelendirildiği, henüz proje ve ruhsatların onaylanmadığı bilgisi alınmıştır. Tarafımıza iletilen yeni 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.

I Blok: 3478 Ada 1 parselin kuzeydoğu cephesinde, GH Bloğun batısında yer almaktadır. Taşınmaz 24.05.2023 tarih, 2023/138 sayılı tadilat projesine esas olduğu beyan edilen ve yetkilisi tarafından iletilen projesine göre: tek zemin kat olarak, yaklaşık brüt 842,20 m² kapalı ve teras alanlıdır. Taşınmazın mevcut durumda söz konusu ruhsattan kısmen farklı olarak inşa edildiği, yeniden tadilat ruhsatına başvurulduğu ve yeniden projelendirildiği, henüz proje ve ruhsatların onaylanmadığı bilgisi alınmıştır. Tarafımıza iletilen yeni 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.

J Blok: 3478 Ada 1 parselin kuzeydoğu cephesinde, I Bloğun batısında yer almaktadır. Taşınmaz 24.05.2023 tarih, 2023/139 sayılı tadilat projesine esas olduğu beyan edilen ve yetkilisi tarafından iletilen projesine göre: tek zemin kat olarak, yaklaşık brüt 740,22 m² kapalı ve teras alanlıdır. Taşınmazın mevcut durumda söz konusu ruhsattan kısmen farklı olarak inşa edildiği, yeniden tadilat ruhsatına başvurulduğu ve yeniden projelendirildiği, henüz proje ve ruhsatların onaylanmadığı bilgisi alınmıştır. Tarafımıza iletilen yeni 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.

K Blok: 3478 Ada 1 parselin kuzeydoğu cephesinde, I Bloğun batısında yer almaktadır. Taşınmaz 24.05.2023 tarih, 2023/140 sayılı tadilat projesine esas olduğu beyan edilen ve yetkilisi tarafından iletilen projesine göre: tek zemin kat olarak, yaklaşık brüt 823,69 m² kapalı ve teras alanlıdır. Taşınmazın mevcut durumda söz konusu ruhsattan kısmen farklı olarak inşa edildiği, yeniden tadilat ruhsatına başvurulduğu ve yeniden projelendirildiği, henüz proje ve ruhsatların onaylanmadığı bilgisi alınmıştır. Tarafımıza iletilen yeni 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.

L Blok: 3478 Ada 1 parselin kuzeydoğu cephesinde, K Bloğun batısında yer almaktadır. Taşınmaz 24.05.2023 tarih, 2023/141 sayılı tadilat projesine esas olduğu beyan edilen ve yetkilisi tarafından iletilen projesine göre: tek zemin kat olarak, yaklaşık brüt 774,76 m² kapalı ve teras alanlıdır. Taşınmazın mevcut durumda söz konusu ruhsattan kısmen farklı olarak inşa edildiği, yeniden tadilat ruhsatına başvurulduğu ve yeniden projelendirildiği, henüz proje ve ruhsatların onaylanmadığı bilgisi alınmıştır. Tarafımıza iletilen yeni 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.

M Blok: 3478 Ada 1 parselin ortasında yer almaktadır. Taşınmaz 24.05.2023 tarih, 2023/142 sayılı tadilat projesine esas olduğu beyan edilen ve yetkilisi tarafından iletilen projesine göre: tek zemin kat olarak, 22 adet ayrı kiosk kabin şeklinde, toplamda yaklaşık brüt 340,00 m² kapalı ve teras alanlıdır. Taşınmazın mevcut durumda söz konusu ruhsattan kısmen farklı olarak inşa edildiği, yeniden tadilat ruhsatına başvurulduğu ve yeniden projelendirildiği, henüz proje ve ruhsatların onaylanmadığı bilgisi alınmıştır. Tarafımıza iletilen yeni kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz tek zemin kat olmak 22 adet kiosk kabin şeklinde, toplamda yaklaşık brüt 44 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Söz konusu kiosk kabinlerin açılışa yakın bir zaman içinde konumlandırılacağı bilgisi alınmıştır.

N Blok: 3479 Ada 1 parselin kuzeydoğu cephesinde, mevcut YHT binasının bitişiğinde yer almaktadır. Taşınmaz 24.05.2023 tarih, 2023/143 sayılı tadilat projesine esas olduğu beyan edilen ve yetkilisi tarafından iletilen projesine göre: tek zemin kat olarak, yaklaşık brüt 1.169,68 m² kapalı alanlıdır. Taşınmazın mevcut durumda söz konusu ruhsattan kısmen farklı olarak inşa edildiği, yeniden tadilat ruhsatına başvurulduğu ve yeniden projelendirildiği, henüz proje ve ruhsatların onaylanmadığı bilgisi alınmıştır. Tarafımıza iletilen yeni kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz tek zemin kat olmak üzere toplamda 1.302,51 m² kapalı, 110,35 m² teras alanlı olup toplamda yaklaşık brüt 1.412,86 m² kullanım alanından oluşmaktadır.

O Blok: 3478 Ada 1 parselin ortasında yer almaktadır. Taşınmaz 24.05.2023 tarih, 2023/144 sayılı tadilat projesine esas olduğu beyan edilen ve yetkilisi tarafından iletilen projesine göre: tek zemin kat olarak, 24 adet ayrı kiosk kabin şeklinde, toplamda yaklaşık brüt 561,97 m² kapalı ve teras alanlıdır. Taşınmazın mevcut durumda söz konusu ruhsattan kısmen farklı olarak inşa edildiği, yeniden tadilat ruhsatına başvurulduğu ve yeniden projelendirildiği, henüz proje ve ruhsatların onaylanmadığı bilgisi alınmıştır. Tarafımıza iletilen yeni kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz tek zemin kat olmak 14 adet kiosk kabin şeklinde, toplamda yaklaşık brüt 181,68 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Söz konusu kiosk kabinlerin açılışa yakın bir zaman içinde konumlandırılacağı bilgisi alınmıştır.

YHT Blok: 3479 Ada 1 parselin kuzeydoğu cephesinde, mevcut YHT binasının bitişiğinde yer almaktadır. Taşınmaz 24.05.2023 tarih, 2023/145 sayılı tadilat projesine esas olduğu beyan edilen ve yetkilisi tarafından iletilen projesine göre: tek zemin kat olarak, yaklaşık brüt 2.982,95 m² kapalı alanlıdır. Taşınmazın mevcut durumda söz konusu ruhsattan kısmen farklı olarak inşa edildiği, yeniden tadilat ruhsatına başvurulduğu ve yeniden projelendirildiği, henüz proje ve ruhsatların onaylanmadığı bilgisi alınmıştır. Tarafımıza iletilen yeni kat planları ve metrekare cetvellerine göre taşınmaz tek zemin kat olmak üzere yaklaşık brüt 3.077,13 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmaz başvuru aşamasında olan tadilat ruhsatına ve tarafımıza gönderilen kat planlarına uygundur.

Ek olarak parseller üzerinde henüz onay aşamasında olan proje ve tadilat ruhsatlarında P Blok olarak isimlendirilen, metrekare cetveline göre toplamda 461,31 m² kapalı alanlı 27 adet kiosk kabin olarak hizmet verecek destek hizmet alanlarının olacağı tespit edilmiş olup söz konusu kiosk kabinlerin açılışa yakın bir zaman içinde konumlandırılacağı bilgisi alınmıştır.

Parseller üzerinde yer alan inşası devam eden projenin henüz onay aşamasında olan proje ve tadilat ruhsatlarına uygun devam ettiği bilgisi verilmiş olup toplam inşaat alanı tarafımıza iletilen m² cetveline istinaden toplam brüt inşaat alanı 23.962,30 m²'dir.

Olumlu ve Olumsuz Faktörler;

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

4.5. SWOT ANALİZİ

OLUMLU YÖNLER		OLUMSUZ YÖNLER		
GÜÇLÜ YANLAR	- İlçe merkezine yakın konumda olması - Ticari yoğun bölgede konumlanması - Ulaşım imkanının iyi olması - Yaya ve araç trafiğinin yoğun olması - Konu taşınmazların Söğütluçeşme YHT İstasyonunda konumlu olması	ZAYIF YANLAR	- Yatırımın büyüklüğü sebebiyle belirli bir alıcı kitlesine sahip olması - İnşaat çalışmalarının devam ediyor olması	İÇ ETKENLER
FIRSATLAR	- Bilinirliğinin yüksek olması, - Tabela ve reklam kabiliyetinin çok yüksek olması - Kent özelinde herkes tarafından bilinirliği yüksek buluşma noktası olması	TEHDİTLER	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	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.		

5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgilere göre Kadıköy Belediyesi'nden alınan şifahi bilgiye göre söz konusu taşınmazların 12.12.2010 tarihli 1/1000 Ölçekli D-100 KARAYOLU ZİNCİRLİKUYU LEVENT KAVŞAĞI - SÖĞÜTLÜÇEŞME (KADIKÖY) ARASI METROBÜS HATTI PROJESİ, 17.12.2012 t. tarihli 1/1000 Ölçekli FENERBAHÇE STADI ÖNÜ - TAŞKÖPRÜ CADDESİ - O-1 YOLU

KESİŞİMİ REVİZE YOL KAVŞAK UYGULAMA PROJESİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, 23.6.2011 tarihli 1/1000 Ölçekli SÖĞÜTLÜÇEŞME İSTASYON SAHASI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE İLAVESİ, 28.9.2015 tarihli 1/1000 Ölçekli SÖĞÜTLÜÇEŞME MEVKİİ KURBAĞALIDERE ANA KOLUNA AİT DERE İSLAH PROJESİNE YÖNELİK UYGULAMA İMAR PLANI - 23.6.2011 tarihli 1/1000 Ölçekli SÖĞÜTLÜÇEŞME İSTASYON SAHASI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE İLAVESİ, 3.12.2021 tarihli 1/1000 Ölçekli HASANPAŞA MAHALLESİ, 3453 ADA, 1 PARSEL VE KISMEN 595 ADA 1 PARSEL, ZÜHTÜPAŞA MAHALLESİ 3454 ADA 1, 2 VE 3 PARSELLER, TUĞLACIBAŞI MAHALLESİ 580 ADA 11, 13 VE 14 PARSELLERE İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI, 23.12.2011 tarihli 1/1000 Ölçekli MARMARAY PROJESİ GÜZERGAHI ÜSKÜDAR-KADIKÖY ARASI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ve - (16.3.2023 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli : RİSKLİ YAPILARA İLİŞKİN 11.05.2006 ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ KADIKÖY MERKEZ E-5(D-100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI VE DEĞİŞİKLİKLERİNE AİT 29.11.2021 ONAYLI PLAN NOTU İLAVESİNE ASKI SÜRESİNDE YAPILAN İTİRAZ DEĞERLENDİRME PLANI kapsamında “Kismen Park” “Kismen Ana İstasyon (Gar Alanı)”, “Kismen Raylı Toplu Taşıma Hattı (Marmaray Hattı)” “Kismen Hızlı Tren Hattı” alanında kalmaktadır. “Ana İstasyon (Gar Alanı)” alanı KAKS: 0,60 Yençok: 2 Kat yapılaşma koşullarına sahiptir. Parselin fonksiyon alanında kalan net parsel m²’si inşaat istikamet röleve belgesi alındıktan sonra tespit edilebileceği belirtilmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

5.3.1 Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durum Analizi:

Taşınmazların mevcut durumda son tadilat projesi ve ruhsatından kısmen farklı olarak devam ettiği, mevcut durumdaki proje için yeniden tadilat ruhsatına başvurulduğu ve onay aşamasında olduğu bilgisi alınmıştır. Yetkilisi tarafından tarafımıza gönderilen henüz onay aşamasında olan tadilat ruhsatına ek olacağı bilgisi alınan kat planları ve metrekare cetvellerine göre; rapora konu taşınmazlar üzerinde devam eden projeler mevcut durumda inşa aşamasında olup natamam vaziyette teslim edileceği, dış duvarların örülmeyeceği, yalnızca iç duvarların örülüp, kaba inşaat seviyesinde bırakılacağı, O, M ve P olarak isimlendirilen kiosk kabinlerinin ise açılışa yakın bir zamanda yerleştirileceği bilgisi alınmıştır.

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

Taşınmazların mevcut durumda son tadilat projesi ve ruhsatından kısmen farklı olarak devam ettiği, mevcut durumdaki proje için yeniden tadilat ruhsatına başvurulduğu ve onay aşamasında olduğu bilgisi alınmıştır.

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

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

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce kurumumuz tarafından 03.07.2024 tarih, SM-24-SPK-023 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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)

5.3.7 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaza ait enerji kimlik belgesine ulaşılamamıştır.

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

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

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

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

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

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

6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ

6.1.1 Küresel Ekonomi

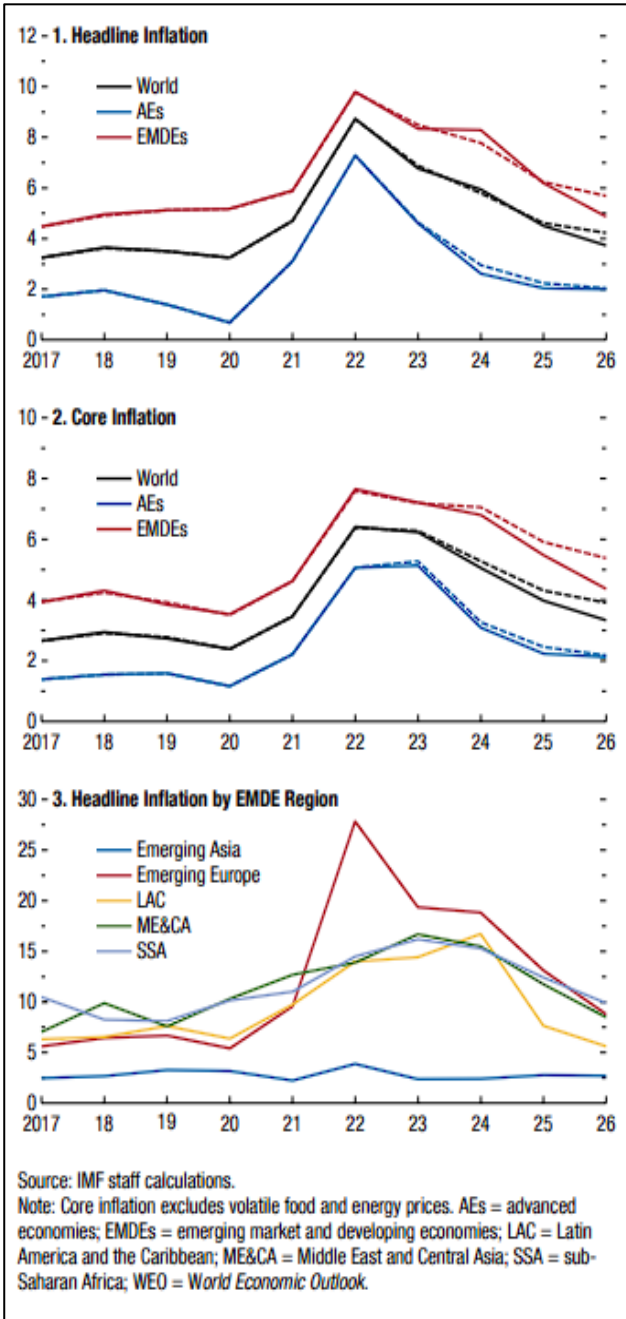
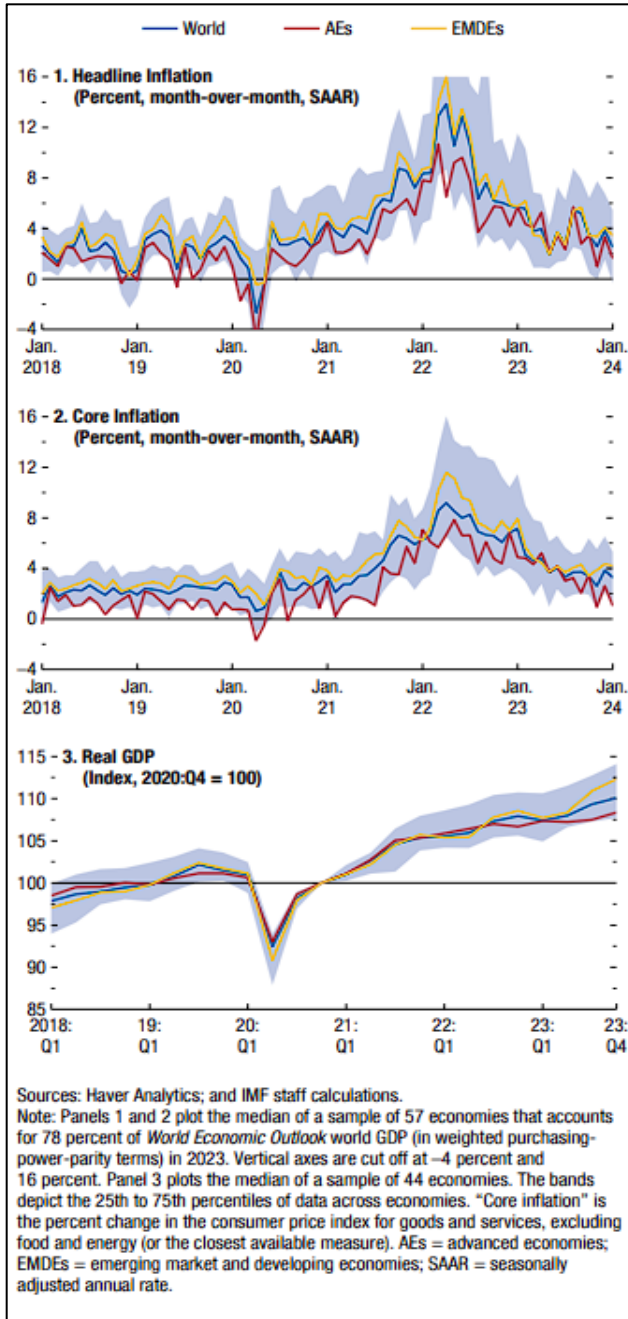
2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler olmuştur. Benzer eğilim 2024 yılı ilk çeyreği itibarıyla devam etmiştir. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarını uygulamayı sürdürmüştür. Özellikle Fed, ECB gibi küresel etkinliği yüksek olan Merkez Bankalarının enflasyonu düşürmeyi öncelikleyen yaklaşımları parasal maliyetlerin yüksek kalmasına neden olmuştur.

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

2024 yılı ilk çeyreğinde geçtiğimiz yıldan süregelen jeopolitik risklerin zaman zaman daha da arttığı gözlenmiştir. Doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, uluslararası ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olmaya başlamıştır.

Dünya ekonomisinde aktivite 2024 ilk çeyreğinde dirençli seyrini sürdürmüştür. Küresel ölçekte hizmet sektöründe sınırlı da olsa hızlanma görülürken, imalat aktivitesi ilk çeyrek itibarıyla yeniden genişleme bölgesine geçmiştir. ABD (Fed) ve Avrupa (ECB) Merkez Bankaları'nın faiz patikalarına yönelik beklentiler ayrıışmaktadır. ECB'nin yaz aylarında faiz indirimlerine başlayacağına yönelik tahminler kuvvetlenirken, Fed'in faiz indirimlerine yönelik beklentiler, tahminleri aşan enflasyon verileri ve Fed yetkililerinin açıklamaları ile ötelenmektedir. Son dönemde Ortadoğu'da artan jeopolitik gerilimler ve Rusya'ya yönelik ihracat kısıtlamaları enerji başta olmak üzere emtia fiyatlarında dalgalanmalar yaratmaktadır. Bu gelişmeler küresel enflasyonun iyileşme hızına yönelik kaygıları artırmaktadır. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Çin'de ekonomik toparlanmaya yönelik sinyaller gelse de emlak sektörüne yönelik belirsizlikler sürmektedir. Japonya Merkez Bankası uzun yıllardır sürdürdüğü negatif faiz politikasını sonlandırmıştır.

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



*Kaynak: Küresel Ekonomik Görünüm Raporu

Enflasyon Grafikleri

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

Source: IMF staff estimates.

Note: Real effective exchange rates are assumed to remain constant at the levels prevailing during January 30, 2024–February 27, 2024. Economies are listed on the basis of economic size. The aggregated quarterly data are seasonally adjusted. WEO = *World Economic Outlook*.¹ Difference based on rounded figures for the current, January 2024 WEO Update, and October 2023 WEO forecasts.² Excludes the Group of Seven (Canada, France, Germany, Italy, Japan, United Kingdom, United States) and euro area countries.³ For India, data and forecasts are presented on a fiscal year basis, and GDP from 2011 onward is based on GDP at market prices with fiscal year 2011/12 as a base year.⁴ Indonesia, Malaysia, the Philippines, Singapore, and Thailand.⁵ Vietnam is removed from the Low-Income Developing Countries group and added to the Emerging Market and Middle-Income Economies group. The reported differences from January 2024 and October 2023 are for Low-Income Developing Countries excluding Vietnam and Emerging Market and Middle-Income Economies including Vietnam.*Kaynak: *Küresel Ekonomik Görünüm Raporu*

2024-2025 Yılları Ülkelerin Ekonomik Beklenti Tablosu

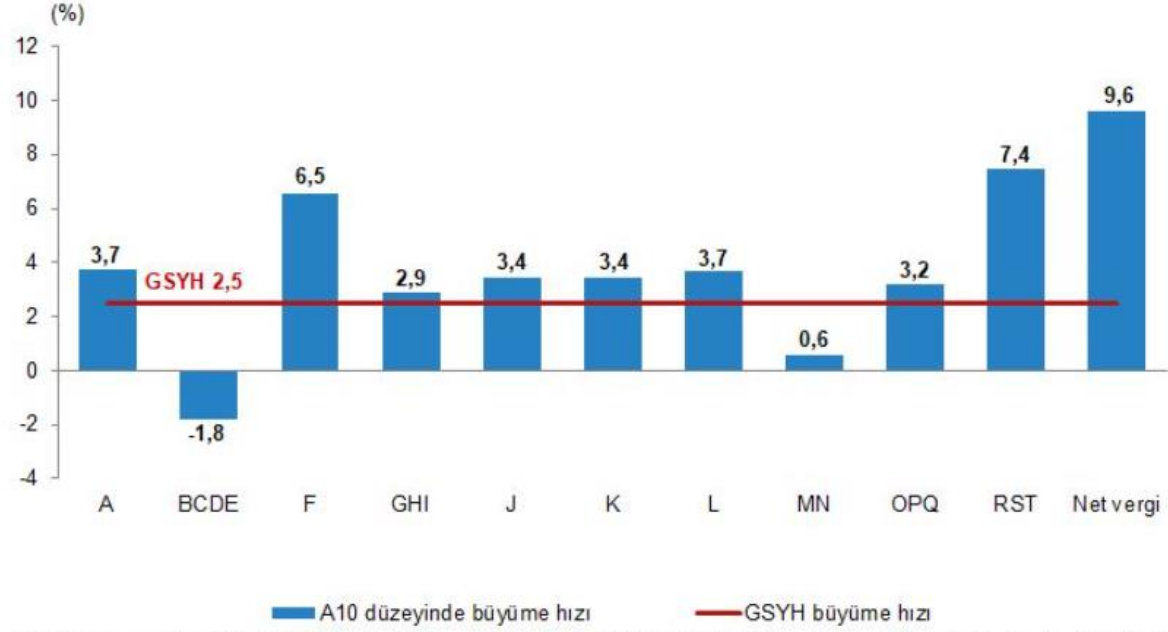
6.1.2 Türkiye Ekonomisi – Makro Göstergeler

GSYH 2024 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 arttı.

Türkiye ekonomisi 2023 dördüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %1,0 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla 2023 yıl genelinde büyüme %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2022 yılında 905,8 milyar dolar olan GSYH 2023 yılında 1 trilyon 118,6 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2024 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin dirençli kaldığını göstermektedir. İş gücü piyasasında ise mevsimsellikten arındırılmış verilere göre Ocak'ta %9,0 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %8,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergelerinde de genele yayılan bir düşüş gözlenmiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Ocak ayındaki 49,2 seviyesinden Şubat'ta 50,2'ye yükselerek daralma bölgesinden çıkmıştır. İmalat PMI Mart ayında 50,0 değerini alsa da, Nisan ayı verileri endeksin 49,3'e gerileyerek daralma bölgesine geçtiğini göstermektedir. Kapasite kullanım oranı son üç ayda sınırlı da olsa yükselirken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir.

İlk çeyrekte dış dengedeki devam etmiştir. İhracatta toparlanma sürerken, enerji ve altın kalemlerindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı daralmaktadır. Seyahat gelirlerinde artış meydana gelse de, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk üç ayda ihracat 2023'ün aynı dönemine göre %3,6 artarken, ithalat %12,8 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2023 ilk çeyreğinde 34,8 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2024'ün ilk çeyreğinde 20,3 milyar dolara gerilemiştir. Aralık 2023'te 45,5 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2024'te 31,8 milyar dolara inmiştir.

Ücret artışları, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve beklentilerdeki bozulma ile ilk çeyrekte enflasyonda sınırlı da olsa artış yaşanmıştır. 2023 sonunda %64,8 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %68,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %44,2'den %51,5'e yükselmiştir. Ayrıca emtia fiyatlarındaki dalgalanma ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Ocak ayında %42,50 olan politika faizini %45,00'a çıkaran TCMB Şubat toplantısında faizleri sabit tutarken, Mart ayında genel beklentilerin aksine 500 baz puan artışla politika faizini %50,00'a yükseltmiştir. 21 Kasım 2024 toplantısı itibarıyla da TCMB politika faizi %50,00 seviyesinde tutmaya devam etmiş olup Yurt içi talebin yavaşlamasının, enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere ulaştığı ifade edilmiştir. TCMB ayrıca iç talepteki dengelenmeyi sağlamak amacıyla ilave makro ihtiyati düzenlemeler ve likidite tedbirleri almıştır. İkinci çeyrek başında ise piyasa mekanizmasının işlevselliğini ve makro finansal istikrarı koruyacak şekilde makro ihtiyati politikaları sadeleştirmeye devam etmiştir.

GSYH, iktisadi faaliyet kollarına göre A10⁽¹⁾ düzeyinde büyüme hızları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024**GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024**

Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	Yıllık	26 545 722	1 130 009	221,6	5,1
	I ^(r)	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II ^(r)	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III ^(r)	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV ^(r)	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I ^(r)	8 858 091	286 728	205,7	5,3
	II	9 949 792	308 158	216,1	2,5

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

6.1.3 Gayrimenkul Piyasası:

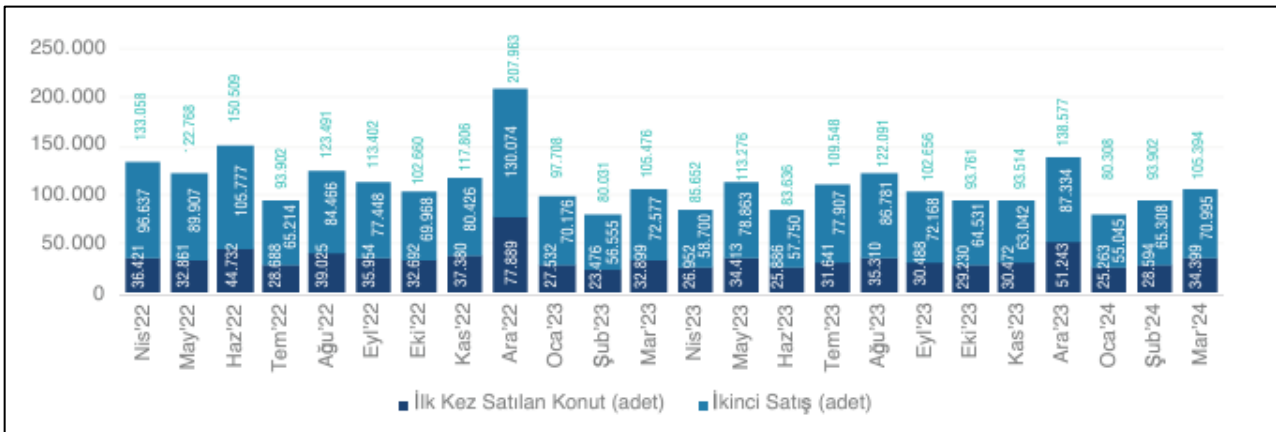
2024 yılının ilk çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,3 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %14,3 oranında gerileme kaydederek 279.604 adet olmuştur. Bu sonuçlarla, 2024 yılı 1. çeyrek konut satışları son on iki çeyrekteki en düşük satış adedi olarak kayıtlara geçmiştir..

Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışlar hem adetsel bazda hem de toplam satışlar içerisindeki oranı dikkate alındığında bir önceki yılın aynı çeyreğine göre daha iyi bir performans göstermiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yılın aynı çeyreğinde %29,6 iken bu yıl da %31,6 olmuştur. İkinci el satışların payı ise %70,4 iken %68,4'e gerilemiştir. Böylece birinci çeyrekte ilk satışlar 88.256 adet, ikinci el satışlar 191.348 adet olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmede ise 2023 yılının 4. çeyreğine göre ipotekli satışlarda %63,8 oranında artış görülmüş olmakla birlikte ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı tarihsel ortalamasının altında seyretmeye devam etmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranının bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %5,2'den birinci çeyrekte %9,9'a yükseldiği görülmektedir. Birinci çeyrekte kısmi bir gerileme kaydeden konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması ise bir önceki çeyrek %41,9 iken birinci çeyrekte %41,7'ye gerilemiştir. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %53,0 oranında gerileme kaydederken diğer satışlarda %6,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla birinci çeyrekte, ipotekli satışlar 27.622 adet, diğer satışlar 251.982 adet olmuştur..

Yabancılar yapılan satışlar birinci çeyrekte 5.685 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %48,0 ile oldukça yüksek bir oranda azalma kaydettiği gözlemlenmiştir. Yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %2,1'den %2,0'ye gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiş olup il bazında birinci çeyrekte en yüksek satış İstanbul'da gerçekleşmiş olup böylece İstanbul 2022 yılının ikinci çeyreğinden sonra Antalya'dan birinci sırayı tekrar almıştır. Antalya %36,1 ile birinci sırada yer alırken, ikinci sırada %35,6 pay ile Antalya, üçüncü sırada ise %9,0 pay ile Mersin bulunmaktadır.

Konut fiyatları artışı ise eylül ayında yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından on yedi ay üst üste düşüş kaydederek şubat ayı itibarıyla %58,31'e gerilemiştir. Diğer yandan, reel bazda 2019 Aralık ayından itibaren yıllık bazda ilk kez negatif gerçekleşme görülmüş ve şubat ayı itibarıyla reel değişim yıllık bazda -%5,2 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup şubat ayı itibarıyla yıllık bazda nominal olarak %57,0 artış, reel olarak ise %6,0 oranında gerileme gerçekleşmiştir. Şubat 2024 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 31.365 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 45.421 TL/m², İzmir'de 36.065 TL/m², Ankara'da 24.919 TL/m² olmuştur. (GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2024)

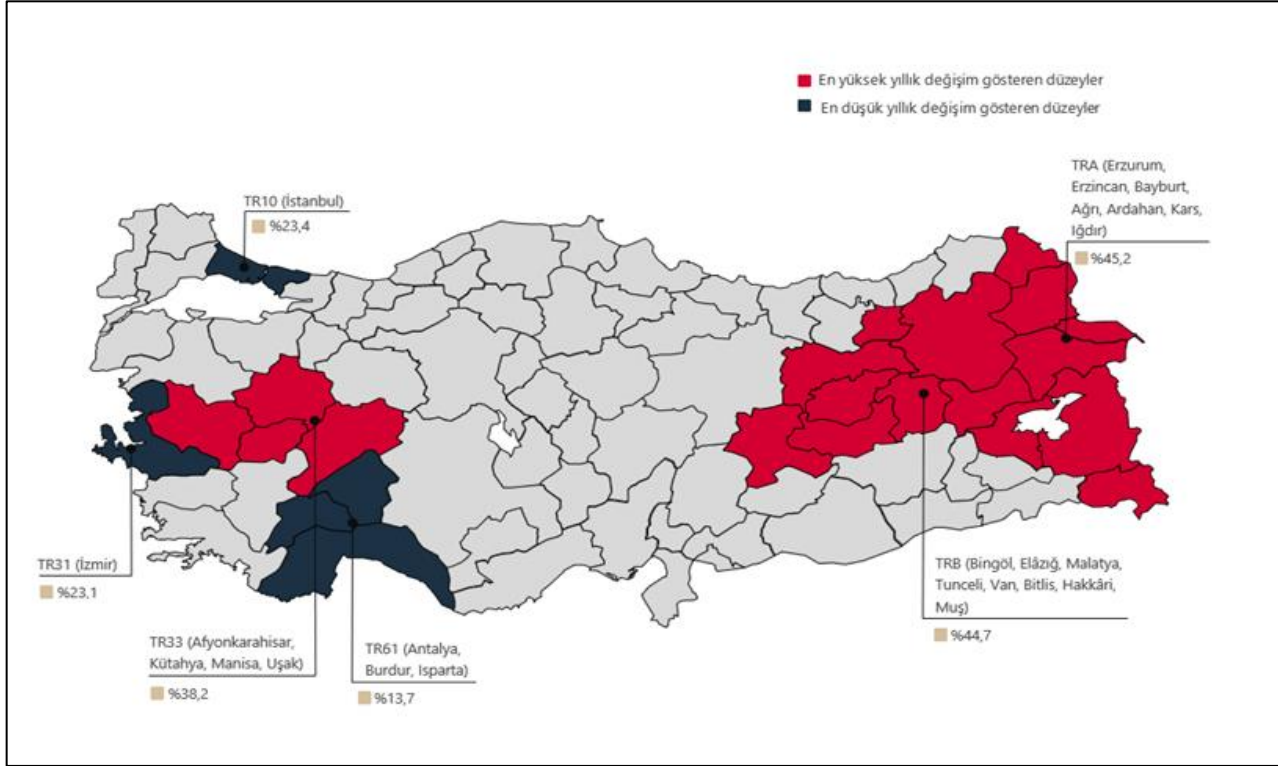


Aylık faiz oranı 2023 yılının üçüncü çeyrek sonunda %3,01 seviyelerine çıkmış ve yılın son çeyreğini %2,96 seviyesinde tamamlamıştır. 2024 yılının ilk çeyreği sonunda aylık faiz oranı %3,03 olarak seyretmektedir. Aynı şekilde yıllık faiz oranı 2023 yılının üçüncü çeyreğinde %42,79 seviyelerine çıkmış ve yıllık faiz oranı 2023 Aralık ayını %41,84 ile tamamlamıştır. 2024 ilk çeyreği sonunda aylık faiz oranı %43,13 olarak seyretmektedir.

2024 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 444,3 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2023 Mart ayında %63,98 seviyesinden, 2024 yılı Mart ayında %56,66 seviyesine düşmüştür. Mart 2024'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %18,84'ten %23,07'ye yükselmiştir. Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %8,41'ten %10,55'e yükselmiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2024 Mart ayı itibarıyla %0,11 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Mart ayında 1,62 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2023 yılı Mart ayında %30,8 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mart 2024 itibarıyla 3,5 puan azalarak %27,3 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 12,9 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %23,5 olmuştur. Bu oran 2023 Mart ayında %21,7 seviyesindeydi.

Merkez Bankası'nın 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde 1,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 27,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 14,7 oranında azalmıştır. İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde 1,2, 2,2 ve 0,8 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 23,4, 30,4 ve 23,1 oranlarında artış göstermiştir.



				
Konut Fiyat Endeksi	148,0	139,4	153,7	142,5
Yıllık Değişim	%27,4	%23,4	%30,4	%23,1
Aylık Değişim	%1,0	%1,2	%2,2	%0,8

6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Taşınmazın değerlemesinde müşteri tarafından değerlemeyi olumsuz etkileyen veya sınırlandıran 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	x	Yangın Merdiveni	✓
Jeneratör	✓	Kapalı Devre Kamera Sistemi	✓
Kapalı Yüzme Havuzu	x	Sosyal Tesis	x
Diğer Özellikler: Taşınmazların mevcut durumda inşaatı devam etmekte olup söz konusu özelliklerü proje detaylarından ve ruhsat belgelerinden temin edilmiştir.			

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

6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ

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

Pazar Değeri Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir. Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle 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 bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır.” şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ

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

6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

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

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

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazlara yakın çevrede yapılan araştırmalarda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

Emsaller:

Emsal 1: Taşınmazlara yakın konumda, ticari hareketliliğin oldukça düşük olduğu Acıbadem Caddesi üzerinde konumlu, 30 üzeri bina içerisinde, 300 m² zemin kat, 80 m² bodrum katlı olduğu beyan edilen dükkan için 245.000 TL/Ay bedel ile kira talep edilmektedir. (Bodrum kat 1/3 oranında zemin kata indirgenmiş olup zemine indirgenmiş alan 326 m² olarak hesaplanmıştır.)

Emsal 2: Taşınmazlara yakın konumda, konu taşınmazlara göre ticari hareketliliğin yüksek olduğu Kadıköy Rıhtımında üzerinde konumlu, yeni yapılmış bina içerisinde, 180 m² zemin katta yer alan dükkan için 320.000 TL/Ay bedel ile kira talep edilmektedir.

Emsal 3: Taşınmazlara yakın konumda, konu taşınmazlara göre ticari hareketliliğin kısmen düşük olduğu Mahmut Baba Sokak üzerinde, köşe konumlu, 25 yıllık bina içerisinde, 65 m² zemin kat, 75 m² üst kat, 117 m² bodrum katlı olduğu beyan edilen dükkan için 110.000 TL/Ay bedel ile kira talep edilmektedir. (Bodrum kat 1/4 oranında, üst kat 1/3 oranında zemin kata indirgenmiş olup zemine indirgenmiş alan 326 m² olarak hesaplanmıştır.)

Emsal 4: Taşınmazlara yakın konumda, ticari hareketliliğin ve görünebilirliğin kötü olduğu Söğütluçeşme Caddesi üzerinde konumlu, 30 yıllık bina içerisinde, 50 m² zemin kat, 50 m² üst katlı olduğu beyan edilen dükkan için 65.000 TL/Ay bedel ile kira talep edilmektedir. (Üst kat 1/2 oranında zemin kata indirgenmiş olup zemine indirgenmiş alan 75 m² olarak hesaplanmıştır.)

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



Emsallerin Değerlendirilmesi ve Sonuç:

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

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

DÜKKANLAR İÇİN BİRİM M2 KİRA DEĞERİ ANALİZİ					
	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5
Alan (m ²)	380	180	257	100	40
Alan Düzeltmesi (m ²) (zemin indirgenmiş)	326	180	120	75	25
Kira Bedeli (TL)	245.000	320.000	110.000	65.000	45.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	235.000	310.000	100.000	60.000	35.000
Plaza Tipi - Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Durumu	Aktif İlan	Aktif İlan	Aktif İlan	Aktif İlan	Aktif İlan
Kalite	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi
Konum / Ticari Hareketlilik Şerefiyesi (%)	-100%	0%	-100%	-90%	-25%
Bakım Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Birim Fiyat (TL/m ²)	720,86	1.722,22	833,33	800,00	1.400,00
Birim Değer Şerefiyeli(TL/m ²)	1.441,72	1.722,22	1.666,67	1.520,00	1.750,00
Ortalama Birim Fiyat (TL/m²)	1.620,12				

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

Kira Değeri

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

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

6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ YÖNTEMİ

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

6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ

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

Değerleme konusu proje ile ilgili Yapım İçeren Alanlar İçin Kiralama Sözleşmesi'ne göre proje içerisinde bulunan ticari alanlar, çok amaçlı salon, depo, teknik hacim ve otopark alanları inşaatın tamamlanmasının ardından 28 yıl süre ile Akfen GYO A.Ş. iştiraki olan Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. tarafından işletilecek olup her türlü tasarruf ilgili firmaya ait olacaktır.

Kira Analizinde Kullanılan Varsayımlar:

- Değerleme konusu proje içerisinde yer alacak olan ticari ünite toplam kiralanabilir alan 14.559 m² olacaktır.
- Söz konusu projenin 2025 yılı içerisinde tamamlanması planlanmaktadır. 2024 yılı için birim değeri güncel emsaller dikkate alınarak 1.600.-TL/m² olarak belirlenmiştir. Bu bedel üzerinden ilk yıl için %45, ikinci yıl için % 35, üçüncü yıl için %25, dördüncü yıl için %20, beşinci yıl için %17, altıncı yıl için %14 ve sonraki yıllar için %11 oranında artış olacağı öngörülmüştür.
- İlk yıl ticari ünitelerin doluluk oranı %75, 2025 yılı için %92,50, 2026 yılı için %95, 2027 yılı ve sonraki yıllar için maksimum %98 olarak projeksiyona eklenmiştir. Söz konusu oranlar belirlenirken çevrede yer alan benzer işletmeler dikkate alınmıştır.
- Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş.'den alınan bilgilere göre TCDD kira bedeli inşaat süresince, 2022 yılı için her ay 17.059.-TL, operasyon sürecinde ise her ay için 85.291.-TL olarak belirlenmiştir. Bu bedeller her takvim yılı başlangıcında 12 aylık TÜFE ortalaması ile artırılabilecektir. Bu bedel paranın zaman değeri de dikkate alınarak projeksiyona eklenmiştir. Söz konusu kira bedeli, 2025 için 4.314.000.-TL olarak hesaplanmıştır.
- Firmadan alınan bilgiye göre 2025 yılı için inşaat maliyetine harcanacak olan bedel 82.800.000.-TL'dir. İnşaat çalışmalarının 2025 yılı tamamlanacak olması sebebiyle inşaat maliyeti sadece 2025 yılına yansıtılmıştır.
- İşletme giderleri her yıl için toplam gelirin %15 oranında olacağı varsayılmıştır.
- Bina sigortası firmadan alınan bilgiye göre 2025 yılı için 4.000.000.-TL olup diğer yıllar için artış oranları kadar arttırılarak hesaplanmıştır.
- Toplam gelirin %1'i oranında yenileme maliyeti eklenmiştir.
- Projeksiyon 2025 yılı ve takip eden 27 yıl için 12'şer ay olmak üzere toplamda 27 yıl olarak oluşturulmuştur.
- Çalışmalar sırasında 10 yıllık devlet tahvillerinin altı aylık ortalamaları dikkate alınarak risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Yapılan incelemelerde son 10 yıllık devlet tahvilleri risksiz getiri oranı %20,50 civarındadır.

- Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden risklerinin toplamı olarak yaklaşık %1,19-3,19 civarında alınarak indirme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %23,19 olarak alınmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Ticari Ünite Fonksiyonu														
Ticari Ünite Birim Kira Değeri (TL/m²/ay)	1.600,0													
Artış Oranı (İlk yıl)	45,0%													
Artış Oranı (ikinci yıl)	35,0%													
Artış Oranı (Üçüncü yıl)	25,0%													
Artış Oranı (Dördüncü yıl)	20,0%													
Artış Oranı (Beşinci yıl)	17,0%													
Artış Oranı (Altıncı yıl)	14,0%													
Artış Oranı (Sonraki yıllar)	11,0%													
NAKİT AKIŞI														
Proje Nakit Akışı (TL)														
Yıllar	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037
Ticari Ünite Fonksiyonu														
Ticari Ünite Kiralanabilir Alan (m²)	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00
Ticari Ünite Birim Kira Değeri (TL/m²/ay)	2.320	3.132	3.915	4.698	5.497	6.266	6.955	7.721	8.570	9.513	10.559	11.720	13.010	14.310
Doluluk Oranı (%)	75,00%	92,50%	95,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%
Ticari Ünite Geliri (TL)	303.991.920	506.146.547	649.782.729	804.362.620	941.104.266	1.072.858.863	1.190.873.338	1.321.869.405	1.467.275.040	1.628.675.294	1.807.829.576	2.006.690.830	2.227.426.821	2.468.000.000
Loft Performans Alan Kira Geliri (TL)	40.000.000	50.000.000	62.500.000	75.000.000	87.500.000	100.000.000	112.500.000	125.000.000	137.500.000	150.000.000	162.500.000	175.000.000	187.500.000	199.999.999
Toplam Gelirler (TL)	343.991.920	556.146.547	712.282.729	879.362.620	1.028.604.266	1.172.858.863	1.303.373.338	1.446.869.405	1.604.775.040	1.778.675.294	1.970.329.576	2.181.690.830	2.414.926.821	2.668.000.000
TCDD Kira Değeri (TL)	4.314.000	5.823.900	7.279.875	8.735.850	10.220.945	11.651.877	12.933.583	14.356.277	15.935.468	17.688.369	19.634.090	21.793.840	24.191.162	26.844.444
İşletme Gideri (TL)	51.598.788	83.421.982	106.842.409	131.904.393	154.328.140	176.328.954	196.649.147	219.361.642	244.756.296	273.159.391	304.938.410	340.507.474	380.333.527	420.444.444
Yenileme maliyeti (TL)	3.439.919	5.561.465	7.122.827	8.793.626	10.288.543	11.755.264	13.109.943	14.624.109	16.317.086	18.210.626	20.329.227	22.700.498	25.355.568	28.222.222
Bina Sigortası (TL)	4.000.000	5.400.000	6.750.000	8.100.000	9.477.000	10.803.780	12.192.196	13.611.337	14.775.584	16.400.899	18.204.998	20.207.547	22.430.378	24.888.889
İncap maliyeti (TL)	82.800.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Toplam Gideriler (TL)	0	146.152.707	100.207.347	127.995.112	157.533.869	184.314.627	210.539.875	234.684.869	261.653.366	291.784.435	325.459.285	363.106.725	405.209.359	452.310.633
Net Gelir (TL)	0	197.839.213	455.939.199	584.287.617	721.828.751	844.539.639	964.986.488	1.076.309.444	1.200.757.580	1.339.924.207	1.495.603.324	1.669.816.010	1.864.840.466	2.083.246.211
Net Nakit Akışları	0	197.839.213	455.939.199	584.287.617	721.828.751	844.539.639	964.986.488	1.076.309.444	1.200.757.580	1.339.924.207	1.495.603.324	1.669.816.010	1.864.840.466	2.083.246.211

14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043	31.12.2044	31.12.2045	31.12.2046	31.12.2047	31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051
14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00	14.559,00
14.441	16.029	17.792	19.750	21.922	24.333	27.010	29.981	33.279	36.940	41.003	45.514	50.520	56.077
98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%
2.472.443.771	2.744.412.586	3.046.297.971	3.381.390.747	3.753.343.730	4.166.211.540	4.624.494.809	5.133.189.238	5.697.840.055	6.324.602.461	7.020.308.731	7.792.542.692	8.649.722.388	9.601.191.850
360.512.129	421.799.191	493.505.054	577.400.913	675.559.068	790.404.109	924.772.808	1.081.984.185	1.265.921.497	1.481.128.152	1.732.919.937	2.027.516.327	2.372.194.102	2.775.467.099
2.832.955.901	3.166.211.777	3.539.803.024	3.958.791.660	4.428.902.798	4.956.615.649	5.549.267.617	6.215.173.424	6.963.761.552	7.805.730.612	8.753.228.668	9.820.059.018	11.021.916.490	12.376.658.950
26.852.190	29.805.931	33.084.583	36.723.887	40.763.515	45.247.502	50.224.727	55.749.447	61.881.886	68.688.894	76.244.672	84.631.586	93.941.060	104.274.577
424.943.385	474.931.767	530.970.454	593.818.749	664.335.420	743.492.347	832.390.143	932.276.014	1.044.564.233	1.170.859.592	1.312.984.300	1.473.008.853	1.653.287.473	1.856.498.842
28.329.559	31.662.118	35.398.030	39.587.917	44.289.028	49.566.156	55.492.676	62.151.734	69.637.616	78.057.306	87.532.287	98.200.590	110.219.165	123.766.589
24.897.719	27.636.468	30.676.480	34.050.892	37.796.491	41.954.105	46.569.056	51.691.652	57.377.734	63.689.285	70.695.106	78.471.568	87.103.440	96.684.819
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
505.022.853	564.036.283	630.129.547	704.181.446	787.184.453	880.260.110	984.676.602	1.101.868.847	1.233.461.468	1.381.295.076	1.547.456.365	1.734.312.596	1.944.551.139	2.181.224.827
2.327.933.047	2.602.175.494	2.909.673.477	3.254.610.215	3.641.718.344	4.076.355.539	4.564.591.016	5.113.304.577	5.730.300.083	6.424.435.536	7.205.772.304	8.085.746.422	9.077.365.351	10.195.434.122
2.327.933.047	2.602.175.494	2.909.673.477	3.254.610.215	3.641.718.344	4.076.355.539	4.564.591.016	5.113.304.577	5.730.300.083	6.424.435.536	7.205.772.304	8.085.746.422	9.077.365.351	10.195.434.122

DEĞERLEME TABLOSU			
Risksiz Getiri Oranı	20,50%	20,50%	20,50%
Risk Primi	1,19%	2,69%	3,19%
İndirgeme Oranı	21,69%	23,19%	23,69%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	4.506.967.589	3.997.383.204	3.847.461.318
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	4.506.970.000	3.997.380.000	3.847.460.000
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	122.684.643	108.813.193	104.732.153
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	122.680.000	108.810.000	104.730.000

Kira Analizi		
Yıllar	31.12.2024	31.12.2025
Projeksiyona Esas Yıllık Kira Bedeli (EUR)	0	343.991.920

DEĞERLEME TABLOSU (Kira Analizi)			
Risksiz Getiri Oranı	20,50%	20,50%	20,50%
Risk Primi	1,19%	2,69%	3,19%
İndirgeme Oranı	21,69%	23,19%	23,69%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	282.678.873	279.236.886	278.108.109
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	282.679.000	279.237.000	278.108.000
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	7.694.835	7.601.140	7.570.407
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	7.690.000	7.600.000	7.570.000

31.12.2024 Tarihli Döviz Kuru	
Eur Alış Kuru	36,7362

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, başlangıç tarihi 01.11.2024 olan, her yıl karşılıklı mutabakat ile uzatılacak iki ayrı kira sözleşmesi imzalanmıştır.
- 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, ikinci yıl için %1,5, üçüncü yıl ve sonraki yıllarda %1 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 bedeli, inşaat çalışmalarının tamamlanacağı göz önünde bulundurularak 2025 için 4.314.000.-TL (117.432.-Eur) olarak hesaplanmıştır.
- Bina sigortası firmadan alınan bilgiye göre 2025 yılı için bütçelenen bedel 100.000.-Eur olup diğer yıllar için artış oranları kadar arttırılarak hesaplanmıştır.
- Toplam gelirin %'i oranında öngörülme giderler için diğer gider kalemi eklenmiştir.
- Projeksiyon 2025 yılı ve takip eden 27 yıl için 12'şer ay olmak üzere toplamda 27 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 %8 olarak alınmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Yıllık Nakit Akışı	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Yıllık Nakit Akışı (EUR)	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037
Ticari Ünite Fonksiyonu														
Yıllık Ticari Ünite Geliri (EUR)	8.000.000	8.160.000	8.282.400	8.365.224	8.448.876	8.533.365	8.618.699	8.704.886	8.791.934	8.879.854	8.968.652	9.058.339	9.148.922	9.240.412
Toplam Giderler (EUR)	0	8.160.000	8.282.400	8.365.224	8.448.876	8.533.365	8.618.699	8.704.886	8.791.934	8.879.854	8.968.652	9.058.339	9.148.922	9.240.412
TCDD Kira Değeri (EUR)		117.432	119.780	122.176	124.620	127.112	129.654	132.247	134.892	137.590	140.342	143.149	146.012	148.932
Bina Sigortası (EUR)		100.000	102.000	104.040	106.121	108.243	110.408	112.616	114.869	117.166	119.509	121.899	124.337	126.824
Diğer Giderler	0	81.600	82.824	83.652	84.489	85.334	86.187	87.049	87.919	88.799	89.687	90.583	91.489	92.404
Toplam Giderler(EUR)	0	299.032	304.604	309.868	315.229	320.689	326.249	331.912	337.680	343.555	349.538	355.632	361.838	368.160
Net Gelir (EUR)	0	7.860.968	7.877.396	8.055.356	8.133.647	8.212.676	8.292.449	8.372.973	8.454.254	8.536.299	8.619.115	8.702.707	8.787.084	8.872.251
Net Nakit Akışları	0	7.860.968	7.877.396	8.055.356	8.133.647	8.212.676	8.292.449	8.372.973	8.454.254	8.536.299	8.619.115	8.702.707	8.787.084	8.872.251

14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043	31.12.2044	31.12.2045	31.12.2046	31.12.2047	31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051
9.332.816	9.426.144	9.520.405	9.615.609	9.711.765	9.808.883	9.906.972	10.006.042	10.106.102	10.207.163	10.309.235	10.412.327	10.516.450	10.621.615
9.332.816	9.426.144	9.520.405	9.615.609	9.711.765	9.808.883	9.906.972	10.006.042	10.106.102	10.207.163	10.309.235	10.412.327	10.516.450	10.621.615
151.911	154.949	158.048	161.209	164.433	167.722	171.076	174.498	177.988	181.547	185.178	188.882	192.659	196.513
129.361	131.948	134.587	137.279	140.024	142.825	145.681	148.595	151.567	154.598	157.690	160.844	164.061	167.342
93.328	94.261	95.204	96.156	97.118	98.089	99.070	100.060	101.061	102.072	103.092	104.123	105.165	106.216
374.599	381.158	387.839	394.643	401.575	408.635	415.827	423.153	430.615	438.217	445.960	453.849	461.885	470.071
8.958.216	9.044.986	9.132.567	9.220.966	9.310.191	9.400.248	9.491.145	9.582.889	9.675.487	9.768.946	9.863.274	9.958.478	10.054.566	10.151.544
8.958.216	9.044.986	9.132.567	9.220.966	9.310.191	9.400.248	9.491.145	9.582.889	9.675.487	9.768.946	9.863.274	9.958.478	10.054.566	10.151.544

DEĞERLEME TABLOSU			
Risksiz Getiri Oranı	7,31%	7,31%	7,31%
Risk Primi	0,19%	0,69%	1,19%
İndirgeme Oranı	7,50%	8,00%	8,50%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	98.637.248	94.054.251	89.803.424
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	98.640.000	94.050.000	89.800.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	3.623.557.663	3.455.195.767	3.299.036.550
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	3.623.560.000	3.455.200.000	3.299.040.000
Kira Analizi			
Yıllar	31.12.2024	31.12.2025	
Projeksiyona Esas Yıllık Kira Bedeli (EUR)	0	8.160.000	
DEĞERLEME TABLOSU (Kira Analizi)			
Risksiz Getiri Oranı	7,31%	7,31%	7,31%
Risk Primi	0,19%	0,69%	1,19%
İndirgeme Oranı	7,50%	8,00%	8,50%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	7.590.698	7.555.556	7.520.737
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	7.591.000	7.556.000	7.521.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	278.864.494	277.578.727	276.292.960
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	278.860.000	277.580.000	276.290.000
31.12.2024 Tarihli Döviz Kuru			
Eur Alış Kuru	36,7362		

TAŞINMAZIN NAKİT AKIŞINA GÖRE DEĞERİ (EUR)	108.810.000
TAŞINMAZIN SABİT KİRA GELİRİNE GÖRE DEĞERİ (EUR)	94.050.000
TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (EUR)	101.430.000
TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (TL)	3.726.290.000
TAŞINMAZIN YILLIK KİRA BEDELİ (EUR)	7.556.000
TAŞINMAZIN YILLIK KİRA BEDELİ (TL)	277.580.000
DÖVİZ KURU 31.12.2024 TCMB (1€)	36,7362

***Değerleme konusu taşınmazın niteliği gereğince gelir getiren bir mülk olması göz önünde bulundurularak, bölgede yapılan araştırmalar neticesinde ticari ünite nakit akışı ve kira gelirine göre iki farklı yöntem ile taşınmazın değerine ulaşılmıştır. İki yöntemden de çıkan değerlerin birbirleri ile uyumlu olduğu görülmüş olup iki değer in ortalaması baz alınarak taşınmaza değer takdir edilmiştir.**

Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

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

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

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

Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu proje içerisindeki kiralanabilir alanlar değerlemede dikkate alınmıştır.

7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapudaki niteliği arsadır. Gayrimenkuller üzerinde YHT istasyonu inşaatı devam etmektedir. III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (ç) bendine göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları "Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz." Aynı tebliğin 26. maddesine göre: "Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve kat karşılığı inşaat sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur. Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir.

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. iştiraki olan Fıratcan İnşaat Turizm ve Ticaret A.Ş. 'nin anılan sözleşmeden kaynaklanan hak ve faydalarının değerinin tespit edilmesidir. Anılan sözleşmeden kaynaklanan hak ve faydaların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınabilmesi için yukarıda belirtilen tebliğ hükümleri uyarınca sözleşmenin tapu siciline şerhi zorunludur. Diğer yandan 17.08.2013 tarih 28738 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Tapu Sicili Tüzüğü'nde hasılat paylaşım sözleşmelerinin tapu siciline şerhine yönelik bir düzenleme bulunmamakta olup, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Dairesi Başkanlığı'nın 07.08.2012 tarihli yazısında "arsa satışı karşılığı gelir paylaşım sözleşmelerinin tapu siciline şerh edilmesinin zorunlu olduğu yönünde ilgili mevzuatta açık bir düzenleme bulunmaması nedeniyle tapu kütüğüne şerhinin mümkün olmadığı" belirtilmiştir. Bu nedenle değerlendirme konusu sözleşmenin şerh edilmemiş olmasının gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmaya engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen husus bulunmamaktadır.

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

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

8. SONUÇ

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

PAZAR DEĞERİ (TL)		
Taşınmaz	Pazar Değeri (TL)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (TL)
Taşınmaz Değeri (TL)	3.726.290.000.-	4.471.550.000.-
	Üçmilyaryediyüzirmialtımlıyonikiyüzdoksanbin Türk Lirası	Dörtmilyardörtüyüzetmişbirmilyonbeşyüzellibin Türk Lirası
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (TL)	277.580.000.-	333.095.000.-
	İkiyüzyetmişyedimilyonbeşyüzseksenbin Türk Lirası	Üçyüzotuzüçmilyondoksanbeşbin Türk Lirası

PAZAR DEĞERİ (EUR)		
Taşınmaz	Pazar Değeri (EUR)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (EUR)
Taşınmaz Değeri (EUR)	101.430.000.-	121.715.000.-
	Yüzbirmilyondörtüyüzotuzbin Euro	Yüzyirmibirmilyonyediyüzonbeşbin Euro
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (EUR)	7.556.000.-	9.065.000.-
	Yedimilyonbeşyüzellialtıbin Euro	Dokuzmilyonaltmışbeşbin Euro

*Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Alış Kuru: 36,7362 alınmıştır.

(*) 07.07.2023 tarihli ve 32241 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Cumhurbaşkanî 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













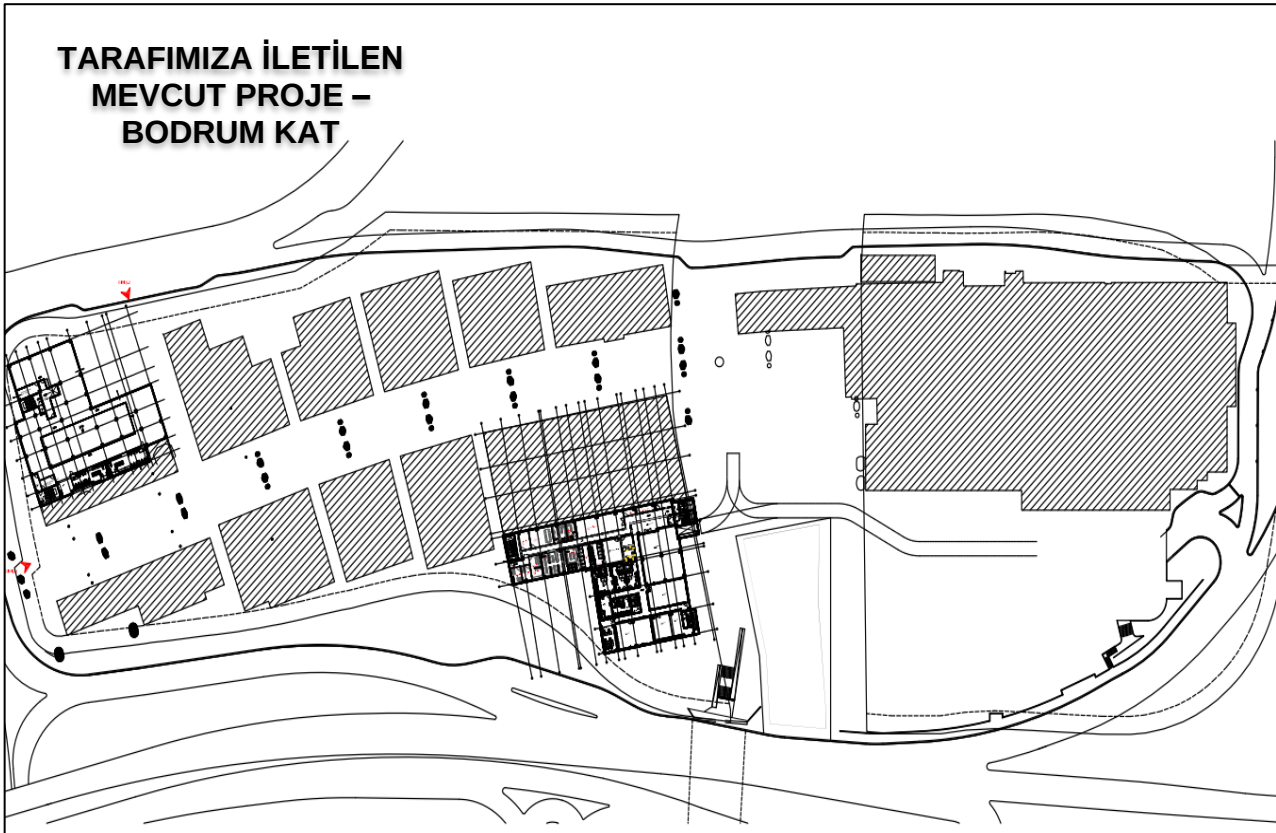
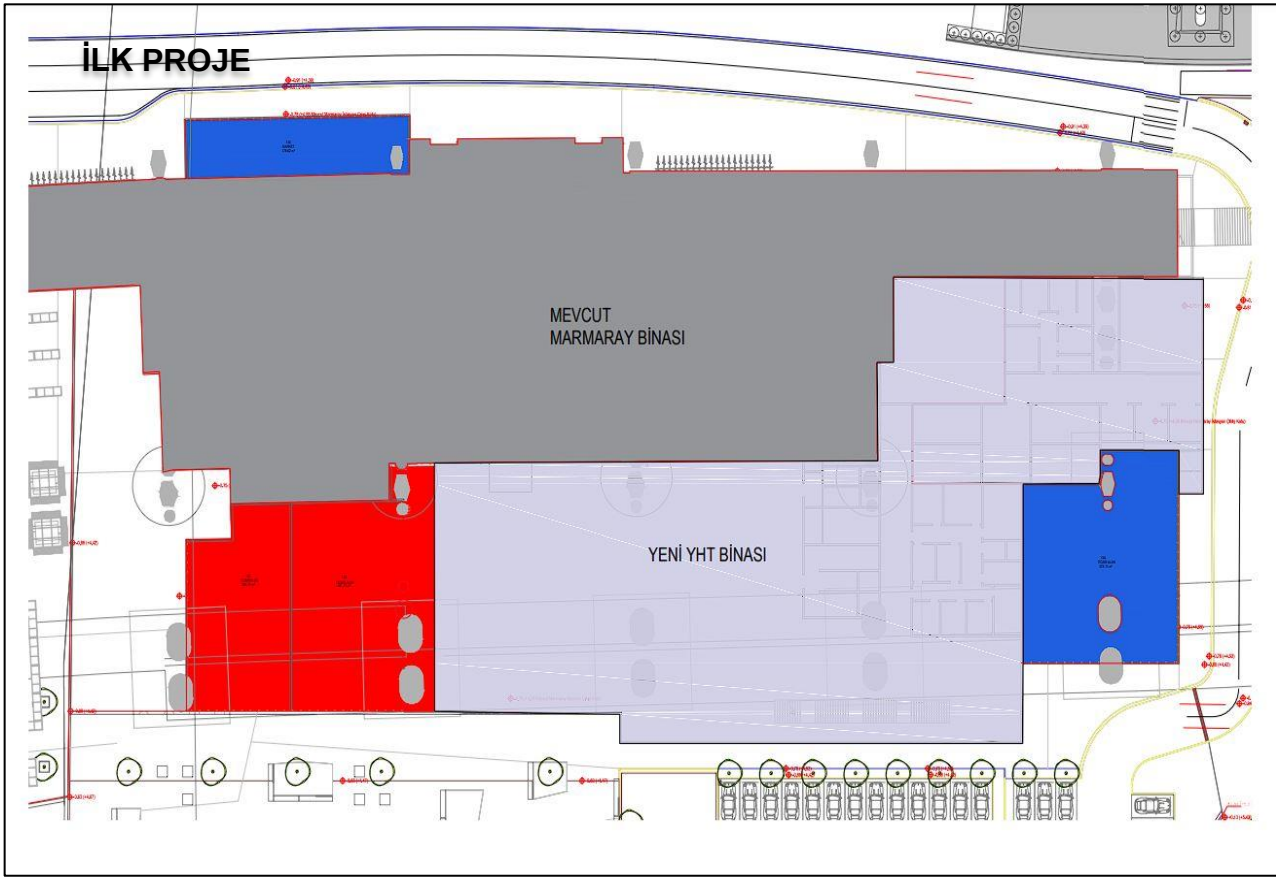
9.2 RUHSATLAR VE PROJELER

1. KAT PLANI-ÖNERİ 2

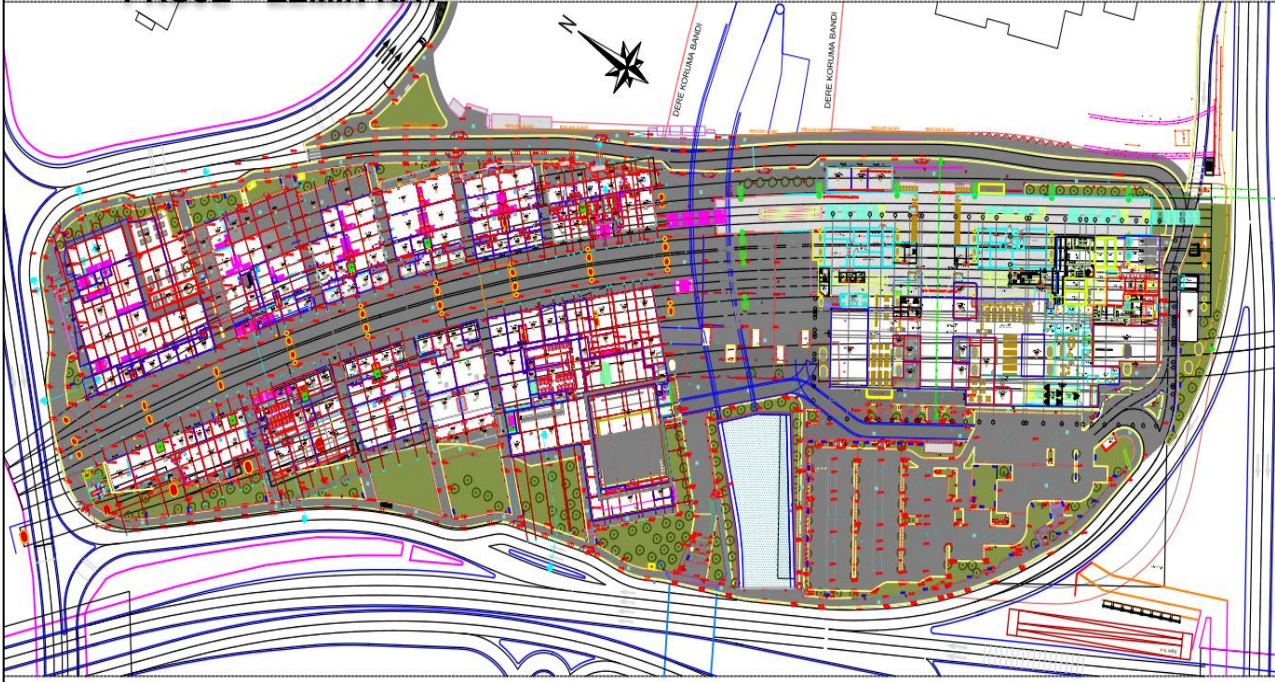


ZEMİN KAT PLANI-ÖNERİ 2





**TARAFIMIZA İLETİLEN MEVCUT
PROJE – ZEMİN KAT**



ZEMİN KAT PLANI

**TARAFIMIZA İLETİLEN MEVCUT
PROJE – ZEMİN KAT**



1. KAT PLANI

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@smarkurumsal.com.tr

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@smarkurumsal.com.tr

YAPI RUHSATI Building Licence										Barkod / Kart Kod:		
										104523311		
1 Ruhsat Verilen Kurum: İSTANBUL ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ					9 Ruhsat veriliş amacı:		10 Ruhsat onay tarihi:		11 Ruhsat no:		12 İlk ruhsat tarihi:	
2 Ruhsat verilen yapının adresi:					☒ 1 Yeni yapı ☐ 10 Restorasyon ☐ 2 Yenileme ☐ 11 Güçlendirme ☐ 3 Harcan ☐ 12 Kullanım değişikliği ☐ 4 Ek inşaat ☐ 13 Fovaplık ☐ 5 Kat ilavesi ☐ 14 Mülkiyet devri ☐ 6 İmar ☐ 15 Çelikli tesisat ☐ 7 T. Geçerli ☐ 16 İsim değişikliği ☐ 8 Tesisat ☐ 17 İstisna düzeni ☐ 9 Değişik ☐ 18 Dahile devan		10.10.2021		2021/45			
3 Ruhsat verilen yapının adresi:					14 İmar planı onay tarihi:		15 İmar düzeni bel. tarihi:		16 İmar düzeni bel. no:		17 Zemin etüdü onay tarihi:	
4 Ruhsat verilen yapının adresi:					13.05.2019		11.05.2020		43519-2			
5 Ruhsat verilen yapının adresi:					18 Parçeleşim plan onay tarihi:		19 Parçeleşim kullanma amacı:		20 Parçeleşim alanı (m2):		21 Zemin etüdü onay tarihi:	
6 Ruhsat verilen yapının adresi:					13.05.2019		TOPKULI TAŞIM GİRİŞİ PROJESİ (T7000PA)		12610.83		12610.83	
7 Ruhsat verilen yapının adresi:					21 Tapu tescil belgesi verim kurumu:		22 Tapu tescil belgesi tarihi:		23 Tapu tescil belgesi no:			
8 Ruhsat verilen yapının adresi:					24 CED raporu onay tarihi:		25 Parçeleşim inşaatı başlama tarihi:		26 Parçeleşim inşaatı bitirme tarihi:		27 Ruhsatın geçerlik tarihi:	
9 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
10 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
11 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
12 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
13 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
14 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
15 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
16 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
17 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
18 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
19 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
20 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
21 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
22 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
23 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
24 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
25 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
26 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
27 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
28 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
29 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
30 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
31 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
32 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
33 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
34 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
35 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
36 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
37 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
38 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
39 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
40 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
41 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
42 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
43 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
44 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
45 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
46 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
47 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
48 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
49 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
50 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
51 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
52 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
53 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
54 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
55 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
56 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
57 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
58 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
59 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
60 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
61 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
62 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
63 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
64 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
65 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
66 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
67 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
68 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
69 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
70 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
71 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
72 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
73 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
74 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
75 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
76 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
77 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
78 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
79 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
80 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
81 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
82 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
83 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
84 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
85 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
86 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
87 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
88 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
89 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
90 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
91 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
92 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
93 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
94 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
95 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
96 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
97 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
98 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
99 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	
100 Ruhsat verilen yapının adresi:					11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020		11.05.2020	

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@smarkurumsal.com.tr

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

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@smarkurumsal.com.tr

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@smarkurumsal.com.tr

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

YAPI RUHSATI Building Licence										Bina No / Kısım No	
1. Ruhsatın alanı: Kısım No: 101/102/103/104/105/106/107/108/109/110/111/112/113/114/115/116/117/118/119/120/121/122/123/124/125/126/127/128/129/130/131/132/133/134/135/136/137/138/139/140/141/142/143/144/145/146/147/148/149/150/151/152/153/154/155/156/157/158/159/160/161/162/163/164/165/166/167/168/169/170/171/172/173/174/175/176/177/178/179/180/181/182/183/184/185/186/187/188/189/190/191/192/193/194/195/196/197/198/199/200/201/202/203/204/205/206/207/208/209/210/211/212/213/214/215/216/217/218/219/220/221/222/223/224/225/226/227/228/229/230/231/232/233/234/235/236/237/238/239/240/241/242/243/244/245/246/247/248/249/250/251/252/253/254/255/256/257/258/259/260/261/262/263/264/265/266/267/268/269/270/271/272/273/274/275/276/277/278/279/280/281/282/283/284/285/286/287/288/289/290/291/292/293/294/295/296/297/298/299/300/301/302/303/304/305/306/307/308/309/310/311/312/313/314/315/316/317/318/319/320/321/322/323/324/325/326/327/328/329/330/331/332/333/334/335/336/337/338/339/340/341/342/343/344/345/346/347/348/349/350/351/352/353/354/355/356/357/358/359/360/361/362/363/364/365/366/367/368/369/370/371/372/373/374/375/376/377/378/379/380/381/382/383/384/385/386/387/388/389/390/391/392/393/394/395/396/397/398/399/400/401/402/403/404/405/406/407/408/409/410/411/412/413/414/415/416/417/418/419/420/421/422/423/424/425/426/427/428/429/430/431/432/433/434/435/436/437/438/439/440/441/442/443/444/445/446/447/448/449/450/451/452/453/454/455/456/457/458/459/460/461/462/463/464/465/466/467/468/469/470/471/472/473/474/475/476/477/478/479/480/481/482/483/484/485/486/487/488/489/490/491/492/493/494/495/496/497/498/499/500/501/502/503/504/505/506/507/508/509/510/511/512/513/514/515/516/517/518/519/520/521/522/523/524/525/526/527/528/529/530/531/532/533/534/535/536/537/538/539/540/541/542/543/544/545/546/547/548/549/550/551/552/553/554/555/556/557/558/559/560/561/562/563/564/565/566/567/568/569/570/571/572/573/574/575/576/577/578/579/580/581/582/583/584/585/586/587/588/589/590/591/592/593/594/595/596/597/598/599/600/601/602/603/604/605/606/607/608/609/610/611/612/613/614/615/616/617/618/619/620/621/622/623/624/625/626/627/628/629/630/631/632/633/634/635/636/637/638/639/640/641/642/643/644/645/646/647/648/649/650/651/652/653/654/655/656/657/658/659/660/661/662/663/664/665/666/667/668/669/670/671/672/673/674/675/676/677/678/679/680/681/682/683/684/685/686/687/688/689/690/691/692/693/694/695/696/697/698/699/700/701/702/703/704/705/706/707/708/709/710/711/712/713/714/715/716/717/718/719/720/721/722/723/724/725/726/727/728/729/730/731/732/733/734/735/736/737/738/739/740/741/742/743/744/745/746/747/748/749/750/751/752/753/754/755/756/757/758/759/760/761/762/763/764/765/766/767/768/769/770/771/772/773/774/775/776/777/778/779/780/781/782/783/784/785/786/787/788/789/790/791/792/793/794/795/796/797/798/799/800/801/802/803/804/805/806/807/808/809/810/811/812/813/814/815/816/817/818/819/820/821/822/823/824/825/826/827/828/829/830/831/832/833/834/835/836/837/838/839/840/841/842/843/844/845/846/847/848/849/850/851/852/853/854/855/856/857/858/859/860/861/862/863/864/865/866/867/868/869/870/871/872/873/874/875/876/877/878/879/880/881/882/883/884/885/886/887/888/889/890/891/892/893/894/895/896/897/898/899/900/901/902/903/904/905/906/907/908/909/910/911/912/913/914/915/916/917/918/919/920/921/922/923/924/925/926/927/928/929/930/931/932/933/934/935/936/937/938/939/940/941/942/943/944/945/946/947/948/949/950/951/952/953/954/955/956/957/958/959/960/961/962/963/964/965/966/967/968/969/970/971/972/973/974/975/976/977/978/979/980/981/982/983/984/985/986/987/988/989/990/991/992/993/994/995/996/997/998/999/1000/1001/1002/1003/1004/1005/1006/1007/1008/1009/1010/1011/1012/1013/1014/1015/1016/1017/1018/1019/1020/1021/1022/1023/1024/1025/1026/1027/1028/1029/1030/1031/1032/1033/1034/1035/1036/1037/1038/1039/1040/1041/1042/1043/1044/1045/1046/1047/1048/1049/1050/1051/1052/1053/1054/1055/1056/1057/1058/1059/1060/1061/1062/1063/1064/1065/1066/1067/1068/1069/1070/1071/1072/1073/1074/1075/1076/1077/1078/1079/1080/1081/1082/1083/1084/1085/1086/1087/1088/1089/1090/1091/1092/1093/1094/1095/1096/1097/1098/1099/1100/1101/1102/1103/1104/1105/1106/1107/1108/1109/1110/1111/1112/1113/1114/1115/1116/1117/1118/1119/1120/1121/1122/1123/1124/1125/1126/1127/1128/1129/1130/1131/1132/1133/1134/1135/1136/1137/1138/1139/1140/1141/1142/1143/1144/1145/1146/1147/1148/1149/1150/1151/1152/1153/1154/1155/1156/1157/1158/1159/1160/1161/1162/1163/1164/1165/1166/1167/1168/1169/1170/1171/1172/1173/1174/1175/1176/1177/1178/1179/1180/1181/1182/1183/1184/1185/1186/1187/1188/1189/1190/1191/1192/1193/1194/1195/1196/1197/1198/1199/1200/1201/1202/1203/1204/1205/1206/1207/1208/1209/1210/1211/1212/1213/1214/1215/1216/1217/1218/1219/1220/1221/1222/1223/1224/1225/1226/1227/1228/1229/1230/1231/1232/1233/1234/1235/1236/1237/1238/1239/1240/1241/1242/1243/1244/1245/1246/1247/1248/1249/1250/1251/1252/1253/1254/1255/1256/1257/1258/1259/1260/1261/1262/1263/1264/1265/1266/1267/1268/1269/1270/1271/1272/1273/1274/1275/1276/1277/1278/1279/1280/1281/1282/1283/1284/1285/1286/1287/1288/1289/1290/1291/1292/1293/1294/1295/1296/1297/1298/1299/1300/1301/1302/1303/1304/1305/1306/1307/1308/1309/1310/1311/1312/1313/1314/1315/1316/1317/1318/1319/1320/1321/1322/1323/1324/1325/1326/1327/1328/1329/1330/1331/1332/1333/1334/1335/1336/1337/1338/1339/1340/1341/1342/1343/1344/1345/1346/1347/1348/1349/1350/1351/1352/1353/1354/1355/1356/1357/1358/1359/1360/1361/1362/1363/1364/1365/1366/1367/1368/1369/1370/1371/1372/1373/1374/1375/1376/1377/1378/1379/1380/1381/1382/1383/1384/1385/1386/1387/1388/1389/1390/1391/1392/1393/1394/1395/1396/1397/1398/1399/1400/1401/1402/1403/1404/1405/1406/1407/1408/1409/1410/1411/1412/1413/1414/1415/1416/1417/1418/1419/1420/1421/1422/1423/1424/1425/1426/1427/1428/1429/1430/1431/1432/1433/1434/1435/1436/1437/1438/1439/1440/1441/1442/1443/1444/1445/1446/1447/1448/1449/1450/1451/1452/1453/1454/1455/1456/1457/1458/1459/1460/1461/1462/1463/1464/1465/1466/1467/1468/1469/1470/1471/1472/1473/1474/1475/1476/1477/1478/1479/1480/1481/1482/1483/1484/1485/1486/1487/1488/1489/1490/1491/1492/1493/1494/1495/1496/1497/1498/1499/1500/1501/1502/1503/1504/1505/1506/1507/1508/1509/1510/1511/1512/1513/1514/1515/1516/1517/1518/1519/1520/1521/1522/1523/1524/1525/1526/1527/1528/1529/1530/1531/1532/1533/1534/1535/1536/1537/1538/1539/1540/1541/1542/1543/1544/1545/1546/1547/1548/1549/1550/1551/1552/1553/1554/1555/1556/1557/1558/1559/1560/1561/1562/1563/1564/1565/1566/1567/1568/1569/1570/1571/1572/1573/1574/1575/1576/1577/1578/1579/1580/1581/1582/1583/1584/1585/1586/1587/1588/1589/1590/1591/1592/1593/1594/1595/1596/1597/1598/1599/1600/1601/1602/1603/1604/1605/1606/1607/1608/1609/1610/1611/1612/1613/1614/1615/1616/1617/1618/1619/1620/1621/1622/1623/1624/1625/1626/1627/1628/1629/1630/1631/1632/1633/1634/1635/1636/1637/1638/1639/1640/1641/1642/1643/1644/1645/1646/1647/1648/1649/1650/1651/1652/1653/1654/1655/1656/1657/1658/1659/1660/1661/1662/1663/1664/1665/1666/1667/1668/1669/1670/1671/1672/1673/1674/1675/1676/1677/1678/1679/1680/1681/1682/1683/1684/1685/1686/1687/1688/1689/1690/1691/1692/1693/1694/1695/1696/1697/1698/1699/1700/1701/1702/1703/1704/1705/1706/1707/1708/1709/1710/1711/1712/1713/1714/1715/1716/1717/1718/1719/1720/1721/1722/1723/1724/1725/1726/1727/1728/1729/1730/1731/1732/1733/1734/1735/1736/1737/1738/1739/1740/1741/1742/1743/1744/1745/1746/1747/1748/1749/1750/1751/1752/1753/1754/1755/1756/1757/1758/1759/1760/1761/1762/1763/1764/1765/1766/1767/1768/1769/1770/1771/1772/1773/1774/1775/1776/1777/1778/1779/1780/1781/1782/1783/1784/1785/1786/1787/1788/1789/1790/1791/1792/1793/1794/1795/1796/1797/1798/1799/1800/1801/1802/1803/1804/1805/1806/1807/1808/1809/1810/1811/1812/1813/1814/1815/1816/1817/1818/1819/1820/1821/1822/1823/1824/1825/1826/1827/1828/1829/1830/1831/1832/1833/1834/1835/1836/1837/1838/1839/1840/1841/1842/1843/1844/1845/1846/1847/1848/1849/1850/1851/1852/1853/1854/1855/1856/1857/1858/1859/1860/1861/1862/1863/1864/1865/1866/1867/1868/1869/1870/1871/1872/1873/1874/1875/1876/1877/1878/1879/1880/1881/1882/1883/1884/1885/1886/1887/1888/1889/1890/1891/1892/1893/1894/1895/1896/1897/1898/1899/1900/1901/1902/1903/1904/1905/1906/1907/1908/1909/1910/1911/1912/1913/1914/1915/1916/1917/1918/1919/1920/1921/1922/1923/1924/1925/1926/1927/1928/1929/1930/1931/1932/1933/1934/1935/1936/1937/1938/1939/1940/1941/1942/1943/1944/1945/1946/1947/1948/1949/1950/1951/1952/1953/1954/1955/1956/1957/1958/1959/1960/1961/1962/1963/1964/1965/1966/1967/1968/1969/1970/1971/1972/1973/1974/1975/1976/1977/1978/1979/1980/1981/1982/1983/1984/1985/1986/1987/1988/1989/1990/1991/1992/1993/1994/1995/1996/1997/1998/1999/2000/2001/2002/2003/2004/2005/2006/2007/2008/2009/2010/2011/2012/2013/2014/2015/2016/2017/2018/2019/2020/2021/2022/2023/2024/2025/2026/2027/2028/2029/2030/2031/2032/2033/2034/2035/2036/2037/2038/2039/2040/2041/2042/2043/2044/2045/2046/2047/2048/2049/2050/2051/2052/2053/2054/2055/2056/2057/2058/2059/2060/2061/2062/2063/2064/2065/2066/2067/2068/2069/2070/2071/2072/2073/2074/2075/2076/2077/2078/2079/2080/2081/2082/2083/2084/2085/2086/2087/2088/2089/2090/2091/2092/2093/2094/2095/2096/2097/2098/2099/2100/2101/2102/2103/2104/2105/2106/2107/2108/2109/2110/2111/2112/2113/2114/2115/2116/2117/2118/2119/2120/2121/2122/2123/2124/2125/2126/2127/2128/2129/2130/2131/2132/2133/2134/2135/2136/2137/2138/2139/2140/2141/2142/2143/2144/2145/2146/2147/2148/2149/2150/2151/2152/2153/2154/2155/2156/2157/2158/2159/2160/2161/2162/2163/2164/2165/2166/2167/2168/2169/2170/2171/2172/2173/2174/2175/2176/2177/2178/2179/2180/2181/2182/2183/2184/2185/2186/2187/2188/2189/2190/2191/2192/2193/2194/2195/2196/2197/2198/2199/2200/2201/2202/2203/2204/2205/2206/2207/2208/2209/2210/2211/2212/2213/2214/2215/2216/2217/2218/2219/2220/2221/2222/2223/2224/2225/2226/2227/2228/2229/2230/2231/2232/2233/2234/2235/2236/2237/2238/2239/2240/2241/2242/2243/2244/2245/2246/2247/2248/2249/2250/2251/2252/2253/2254/2255/2256/2257/2258/2259/2260/2261/2262/2263/2264/2265/2266/2267/2268/2269/2270/2271/2272/2273/2274/2275/2276/2277/2278/2279/2280/2281/2282/2283/2284/2285/2286/2287/2288/2289/2290/2291/2292/2293/2294/2295/2296/2297/2298/2299/2300/2301/2302/2303/2304/2305/2306/2307/2308/2309/2310/2311/2312/2313/2314/2315/2316/2317/2318/2319/2320/2321/2322/2323/2324/2325/2326/2327/2328/2329/2330/2331/2332/2333/2334/2335/2336/2337/2338/2339/2340/2341/2342/2343/2344/2345/2346/2347/2348/2349/2350/2351/2352/2353/2354/2355/2356/2357/2358/2359/2360/2361/2362/2363/2364/2365/2366/2367/2368/2369/2370/2371/2372/2373/2374/2375/2376/2377/2378/2379/2380/2381/2382/2383/2384/2385/2386/2387/2388/2389/2390/2391/2392/2393/2394/2395/2396/2397/2398/2399/2400/2401/2402/2403/2404/2405/2406/2407/2408/2409/2410/2411/2412/2413/2414/2415/2416/2417/2418/2419/2420/2421/2422/2423/2424/2425/2426/2427/2428/2429/2430/2431/2432/2433/2434/2435/2436/2437/2438/2439/2440/2441/2442/2443/2444/2445/2446/2447/2448/2449/2450/2451/2452/2453/2454/2455/2456/2457/2458/2459/2460/2461/2462/2463/2464/2465/2466/2467/2468/2469/2470/2471/2472/2473/2474/2475/2476/2477/2478/2479/2480/2481/2482/2483/2484/2485/2486/2487/2488/2489/2490/2491/2492/2493/2494/2495/2496/2497/2498/2499/2500/2501/2502/2503/2504/2505/2506/2507/2508/2509/2510/2511/2512/2513/2514/2515/2516/2517/2518/2519/2520/2521/2522/2523/2524/2525/2526/2527/2528/2529/2530/2531/2532/2533/2534/2535/2536/2537/2538/2539/2540/2541/2542/2543/2544/2545/2546/2547/2548/2549/2550/2551/2552/2553/2554/2555/2556/2557/2558/2559/2560/2561/2562/2563/2564/2565/2566/2567/2568/2569/2570/2571/2572/2573/2574/2575/2576/2577/2578/2579/2580/2581/2582/2583/2584/2585/2586/2587/2588/2589/2590/2591/2592/2593/2594/2595/2596/2597/2598/2599/2600/2601/2602/2603/2604/2605/2606/2607/2608/2609/2610/2611/2612/2613/2614/2615/2616/2617/2618/2619/2620/2621/2622/2623/2624/2625/2626/2627/2628/2629/2630/2631/2632/2633/2634/2635/2636/2637/2638/2639/2640/2641/2642/2643/2644/2645/2646/2647/2648/2649/2650/2651/2652/2653/2654/2655/2656/2657/2658/2659/2660/2661/2662/2663/2664/2665/2666/2667/2668/2669/2670/2671/2672/2673/2674/2675/2676/2677/2678/2679/2680/2681/2682/2683/2684/2685/2686/2687/2688/2689/2690/2691/2692/2693/2694/2695/2696/2697/2698/2699/2700/2701/2702/2703											

YAPI RUHSATI Building Licence										Bakış / View	
10235E805											
1. Ruhsat Verilen Kurum: İSTANBUL ÜNİVERSİTESİ İÇİŞİLERİ VE HUKUK BİLİMLERİ FAKÜLTESİ										11. Ruhsatın onay tarihi: 24.05.2023	
2. Ruhsat verilecek yapıya ilişkin bilgiler: İSTANBUL, İlçe: KADIKÖY										12. Ruhsatın onay tarihi: 2023/132	
3. Ruhsatın verileceği alanın bilgileri: 1. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										13. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
4. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										14. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
5. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										15. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
6. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										16. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
7. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										17. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
8. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										18. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
9. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										19. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
10. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										20. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
11. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										21. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
12. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										22. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
13. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										23. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
14. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										24. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
15. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										25. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
16. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										26. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
17. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										27. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
18. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										28. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
19. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										29. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
20. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										30. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
21. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										31. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
22. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										32. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
23. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										33. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
24. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										34. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
25. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										35. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
26. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										36. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
27. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										37. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
28. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										38. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
29. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										39. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
30. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										40. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
31. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										41. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
32. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										42. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
33. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										43. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
34. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										44. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
35. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										45. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
36. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										46. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
37. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										47. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
38. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										48. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
39. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										49. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
40. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										50. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
41. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										51. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
42. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										52. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
43. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										53. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
44. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										54. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
45. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										55. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
46. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										56. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
47. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										57. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
48. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										58. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
49. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										59. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
50. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										60. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
51. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										61. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
52. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										62. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
53. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										63. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
54. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										64. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
55. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										65. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
56. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										66. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
57. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										67. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
58. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										68. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
59. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										69. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
60. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										70. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
61. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										71. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
62. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										72. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
63. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										73. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
64. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										74. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
65. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										75. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
66. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										76. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
67. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										77. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
68. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										78. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
69. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										79. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
70. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										80. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
71. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										81. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
72. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										82. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
73. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										83. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
74. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										84. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
75. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										85. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
76. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										86. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
77. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										87. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
78. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										88. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
79. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										89. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
80. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										90. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
81. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										91. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
82. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										92. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
83. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										93. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
84. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										94. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
85. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										95. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
86. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										96. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
87. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										97. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
88. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										98. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
89. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										99. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	
90. Alanın büyüklüğü: 10.000 m ²										100. Ruhsatın onay tarihi: 10.02.2023	

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

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

YAPI RUHSATI Building Licence										Barkod / Barcode	
144672466											
1. Ruhsat Verilen Kurum: İSTANBUL ÇEVRE, İNŞAAT VE KURUMSAL YATIRIM A.Ş.					2. Ruhsat veriliş tarihi: 24.05.2023					3. Ruhsat no: 2023/135	
4. Ruhsat alanın yapı tipi: İKİ KATLI					5. Ruhsat alanın adresi: İSTANBUL İLİ, KADIKÖY İLÇESİ, KADIKÖY MAH. 10. KAT					6. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001	
7. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001					8. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001					9. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001	
10. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001					11. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001					12. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001	
13. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001					14. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001					15. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001	
16. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001					17. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001					18. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001	
19. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001					20. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001					21. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001	
22. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001					23. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001					24. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001	
25. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001					26. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001					27. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001	
28. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001					29. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001					30. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001	
31. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001					32. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001					33. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001	
34. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001					35. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001					36. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001	
37. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001					38. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001					39. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001	
40. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001					41. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001					42. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001	
43. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001					44. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001					45. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001	
46. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001					47. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001					48. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001	
49. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001					50. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001					51. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001	
52. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001					53. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001					54. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001	
55. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001					56. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001					57. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001	
58. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001					59. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001					60. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001	
61. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001					62. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001					63. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001	
64. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001					65. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001					66. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001	
67. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001					68. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001					69. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001	
70. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001					71. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001					72. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001	
73. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001					74. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001					75. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001	
76. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001					77. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001					78. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001	
79. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001					80. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001					81. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001	
82. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001					83. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001					84. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001	
85. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001					86. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001					87. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001	
88. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001					89. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001					90. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001	
91. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001					92. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001					93. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001	
94. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001					95. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001					96. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001	
97. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001					98. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001					99. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001	
100. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001					101. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001					102. Ruhsat alanın alan no: 10.02.001	

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

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@smarkurumsal.com.tr

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@smarkurumsal.com.tr

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

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

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

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

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

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

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



YAPIM İÇEREN ALANLAR İÇİN
KİRALAMA SÖZLEŞMESİ
(BAKIM, ONARIM, YENİ İNŞAAT GİBİ YATIRIM
GEREKTİREN KİRALAMALAR)

No 16971
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 "KİRALACI" olarak tanımlanmıştır.

Madde 2-Sözleşme Konusu Taşınmaz ve İş:

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

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

TAŞINMAZIN**İli / İlçesi**

: İstanbul/Kadıköy

Mahallesi / Köyü

: Hasanpaşa Mahallesi- Tuğlacıbaşı Mahallesi

İstasyon Adı

: Söğütluçeşme

Pafta No

: 127

Ada / Parsel No

: 3478 ada 1 parsel (Eski 3453 ada, 1 parsel)

: 3479 ada 1 ve 2 parseller (Eski 3454 ada, 1 ve 2 parsel)

Binanın Zemin Oturum Alanı: 12.299 m²(Ticari Alanlar)+2.298m²(YHT Hizmet Binası)**Kat Adedi**

: Zemin+1 Kat

Toplam İnşaat Alanı (Zemin+1 Kat): 16.341m²(Ticari Alanlar)+ 2.298m²(YHT Hizmet Binası)**Kiralama Alanları**

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

Bina Fonksiyonu (Kullanım)

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

İmar Durumu

: TCDD Toplu Taşıma Gar Sahası

Kısıtlılık ve Şerhler

:

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 Tasdik 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.
Tic. Sic. No: 27151 SİSİLİ/İSTANBUL
E-İmza No: 0704852
T.C. İMZA VERİSİ V.D. 0804 072 7492

No: 186 EYLÜL 2022
 931
Madde 3- TCDD Tarafından Yer Teslimi :

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

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

3-3-Sözleşme yapıldıktan sonra gerekli izin ve ruhsatların alınmasından sonra 1. yer teslimi veya kabule müteakip kiracı kiralananı belirtilen sürede teslim almaya yanaşmadığı veya teslim aldıktan sonra sözleşmenin bitiminden önce terk ettiği takdirde, TCDD kiralananı sözleşme kapsamında kullanmaya hazır bulundurmaya 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, kiracının yıllık ödenmesi durumunda ise kira bedelinin tamamı yer teslim tarihinde peşin olarak kiracı tarafından sözleşmenin 2. maddesinde belirtilen ödeme yerine makbuz karşılığı ödenecektir. Kiracının AYLIK ödenmesi durumunda İlk ayın kira bedeli yer teslim tarihi esas alınarak ödenecektir. Kiracı belirlenen süre içerisinde ödemeyi yapmaz ise sözleşmenin 11. maddesi hükümleri uygulanır.

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

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

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

Madde 5- Ödemelerin Güncellenmesi ve Şartları:

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

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

Madde 6- Kesin Teminat:

İhale konusu iş için aşağıdaki şekilde Kesin Teminat alınacaktır. İhale üzerinde kalan İSTEKLİ'nin ortak girişim olması halinde, alınacak kesin teminat miktarı ortaklık oranına veya işin uzmanlık gerektiren kısımlarına ve/veya 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 yürürlüğü için yetki verilmiş olup 25.08.2022 tarih 248842 sayılı oluru gereği 6.682.392,00TL süresiz olarak **İzin, Ruhsat ve İnşaat Dönemi Kesin Teminatı** alınacaktır.

Sayfa 2 / 9

 Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
 No:201 D:151 Sisli/Şişli/İSTANBUL
 Tel. No: 0212 210 50 00
 Faks No: 0212 210 50 00

06 EYLÜL 2022 16:09:37

İzin, Ruhsat ve İnşaat Dönemi İçin Ödenecek Kesin Teminat şartname kapsamında verilen süreler içinde gerekli izin ve ruhsat işlemlerinin ıkmal 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 feshedilerek kesin teminatın %20 si kesilir, geri kalanı yükleniciye iade edilir. Nakit olarak verilen teminatların dışındaki teminatların geri verilmesi için, teminat tutarının %20 sinin nakit olarak TCDD veznelere ödenmesi gerekir. Aksi takdirde kesin teminatın tamamı irat kaydedilir. Teminatın bu şekilde iadesi hiçbir şekilde işletme dönemi öncesi ödenecek kira bedellerinin ödenmesi durumunu ortadan kaldırmaz ve ödenen kiraların geri verilmesini gerektirmez. Bundan dolayı yüklenici hiçbir hak iddia edemez.

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

6.2- İşletme Dönemi İçin Ödenecek Kesin Teminat ve iadesi

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

Madde 7-Kiracının Yerine Getirmesi Gereken İşler:

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

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

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

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

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

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

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

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

Sayfa 3 / 9

FIRATÇAN İNŞAAT TURİZM VE İK. A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
No:101 D:151 Sisli/Kat:151
Tic. Sic. No: 817185-0
TINÇILIKYU V.D. 030 672 7492

00 EYLÜL 2022 No: 16931

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

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

7.9- Gerekli onay, izin ve ruhsatların alınması ve TCDD'ye ibrazını müteakip 15 gün içinde TCDD tarafından Kiracıya veya kanuni vekiline birinci yer teslimi yapılacak ve bu işlem bir tutanakla tespit edilecektir. Birinci Yer tesliminden itibaren en geç teklif edilen yapım/inşaat süresi sonunda işin tümü tamamlanarak kabule hazır hale getirilecektir. Verilen bu sürede tesis tamamlanmamış ise sözleşme fesh 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 Giderleri:

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 taktırılabilecektir. 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 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 bileşimle hakedişleri, vergi, sigorta primleri, çalışanlarla ilgili diğer yükümlülükler ve Kiracılıktan doğan, KDV ve çevre temizlik vergisi dâhil her türlü vergi, her türlü resim ve harçlar ve bunlara ilişkin masraflar Kiracıya aittir.

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

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

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

Madde 9- İş Yerinin Kullanılması, Korunması ve Sigortalanması:

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

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

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

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

Sayfa 4 / 9

 FIRATCAK İNŞAAT TURİZM VE TİC.A.Ş.
 Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
 No:109 0:101 Şişli/ŞİŞLİ
 Tel. Sic. No: 01724570
 TİC.SİCİNOYU NO: 1388 072 7492

06 EYLÜL 2022

№ 16934

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

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

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

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

10.2- Vatandaşlar tarafından, Kiracı hakkında herhangi bir şikâyetle bulunduğu 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 şikâyetle bulunduğu şikâyet TCDD tarafından değerlendirilecektir. Şikâyet sonucu yapılan incelemelerde sözleşme hükümlerine aykırı, TCDD'nin saygınlığının 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 saftada 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. İhtarname belirtilen süre içerisinde aykırılık giderilmediği takdirde, sözleşmeyi feshetme ve taşınmazın tahliyesini isteme hakkı doğar.

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

Sayfa 5 / 9

FIRATÇI İNŞAAT
 Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
 No: 251, 0-151 Sisli / ŞİŞLİ
 Tlx. Sic. No: 517185-0
 ZİNCİRLİKÜYÜ YOLU 126 072 7497

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 projesindeki şartlara uygun olarak teslim edildiği tutanak altına alındıktan sonra, bakımlı, temiz ve asli fonksiyonları itibarıyla kullanılabilir durumda bila bedel TCDD'ye teslim edilecektir. Taşınmaz teslim edilmediği takdirde, sözleşme hitamundan 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 kiralamın taşınmazı, tahliye edeceğini Kiracı kabul ve taahhüt eder.

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

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

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

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

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

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

Madde 14- Kiracının Ölümü:

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

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

Madde 15 -Vekaletname Verilmesi:

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

FIRATCAN İNŞAAT TURİZM VE TİC. A.Ş.
 Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
 No:261 D:151 Sisli/İSTANBUL
 Tic. Sic.No: 017145-D
 (KURUMSAL V.D. : 288.679 7499)

06 EYLÜL 2022 No 16931

21.4-Taşınmaza TCDD'nin ülke menfaatleri, kamu yararı ve milli politikaların zaruri kıldığı nedenlerle veya TCDD'nin işletme ve idari hizmetleri açısından ihtiyaç hâsıl olduğu takdirde sözleşme süresinin sona ermesi beklenmeden Kiracı TCDD'nin yazılı 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 kiralamaasının söz konusu olması ve uygun görülmesi halinde, sözleşme süresi bitiminde rüçhan hakkı kullanılabilir.

21.6- Yüklenici tarafından talep edilmesi ve TCDD 'nin ilgili organlarıncı 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 alınamaması 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 3 / 9

- 5) 18.08.2022 tarih ve 242290 sayılı Genel Müdürlük emri gereğince Bölgemize sözleşmenin yürütülmesi için yetki verilmiş olup 25.08.2022 tarih 248842 sayılı olur gereği 6.682.392,00TL süresiz olacak şekilde İzin, Ruhsat ve İnşaat Dönemi Kesin Teminatı alınacaktır, izin ve ruhsatlar için verilen sürede gerekli izin ve ruhsatların alınamaması 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 millî politikaların zararı kaldığı nedenlerle veya TCDD'nin işletme ve idari hizmetleri açısından ihtiyaç hasil 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 taraflı talep ve beyanı ile tapu kütüğüne şerh ettiremez. TCDD Taşınmaz Kira Yönetmeliği'nin 54. Maddesi gereği şerh verilmesi halinde sözleşme sonunda bu şerh kaydı silinmeden kesin teminatı iade edilemez.
- 18) Ruhsata tabi yapılar için TCDD'nin uygun görmesi durumunda ticari alanlarda ruhsatta belirtilen blok bazında kısmi kabul yapılabilir. Kısmi kabulü yapılan alanın kira bedeli; onaylanan toplam ticari alan m²'si ile kısmi kabul yapılan m² oranlanarak tam kiraya geçilebilir.
- 19) Kiracı ve İdare arasında yapılan son güncel projelere göre yapılacak iş kalemleri ve tarafların sorumluluğu ekte bulunan Sorumluluk Tablosunda gösterilmiş olup bununla sınırlıdır.

TCDD GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

ADINA

1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

 Ali BAŞPINAR
 4. Bölge Müdür Yard.

 Necmettin ACAR
 Bölge Müdürü

KİRAÇI

 FIRATÇAN İNŞAAT TURİZM VE TİC. A.Ş.
 Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
 No:201 D:151 Şişli/İSTANBUL
 Tic. Sic. No: 271155-0
 T.C. MİLLÎ GİRAYAT V.D. : 306 072 7492

Sayfa 9/9

06 EYLÜL 2022

NO 16931

Sorumluluk Tablosu

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

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

 FIRATCAN İNŞAAT TURİZM VE TİC. A.Ş.
 Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
 No:201 D:5/51 Şişli/İSTANBUL
 Tic. Sic. No: 271856
 ZİNCİRLİKUYU V.D. : 386 072 7492

Firefox

https://cbs.tedd.gov.tr/TCDD/Work/TapuHtmlViewerPage.aspx?Key=USZj5lyKLkyyUyWjowcll

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	:AnaTaşınmaz	Ada/Parsel	:3478 / 1
Zemin No	:108975116	Yüzölçüm	:23448 54 m²
İl/İlçe	:İSTANBUL/KADIKÖY	Ana Tapı No	:ESKİ VE YENİ İSTASYON BİNALARI, GAR LOJMANLARI, ALTINDA BEŞ DOKKANLI KARGIR İŞ HANI VE ARSASI
Kurum Adı	:Kadıköy		
Muh/Kay Adı	:HASANPAŞA		
Mevkii	:NULL		
Cilt/Sayfa No	:26/2513		
Kayıt Durum	:Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Br	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	AMİRLİĞİN VE TANZİM EDİLMİŞ BULUNAN 04/04/1962 TARİH 96/171 SAYILI YASAYA GÖRE BU GAYRİMENKULÜN ERENKÖY TREN İSTASYONU KARŞISINA İSABET 8677 M2 KİSMİ İFRAZ VE ERENKÖY MAHALLESİNİN 373 ADASINDA 82PARSEL NÜMARASI VERİLMİŞ VE CİNSİDE ARSA OLARAK TASHİH SURETİLE ERENKÖY TAPU KÜTÜĞÜNDEN 27/2573 SAHİFESİNE TESCİL EDİLDİ 08/02/1963 T 1416 Y SÖĞÜTLÜÇEŞME TREN İSTASYONU SAHAİNİN SÖMENDÜFER GÜZERGAHI SINIRLARI İÇERİSİNDE OLDUĞUNDAN BU SAHA YA YÜZÖLÇÜMÜ İLAVE EDİLDİ 28/06/1965 Y:6008 2457M2 MİK'TARLI KISIM İFRAZEN İBRAHİM AĞA 3473 KÜTÜK SAHİFESİNDE TCDD YOLLARI İŞLETİMİNE ADINA TESCİL EDİLDİ 01/09/1967 4487 Y		01/09/1967 - 4487	
Beyan	MUVAKKAT İNŞAAT ŞERHİ:12/06/1981 YEV:2269	(SN.2859523) KADIKÖY BELEDİYESİ - (İSTANBUL) VKN:4860032364	12/06/1981 - 2269	
Beyan	1 ADET OTOPARK YERİNİN BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAYACAĞI ŞERHİ:11/01/1985 YEV:117		11/01/1985 - 117	
Beyan	İKİ ADET OTOPARK YERİNİN BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAYACAĞI ŞERHİ:28/01/1985 YEV:337		28/01/1985 - 337	
Beyan	ESKİ ESER:25/03/1988 YEV:1222		25/03/1988 - 1222	
Beyan	42 ADET OTOPARK ŞERHİ:28/06/1988 YEV:2581		28/06/1988 - 2581	
Beyan	2 ADET OTOPARK ŞERHİ:13/10/1988 YEV:4177		13/10/1988 - 4177	
Beyan	2863 SAYILI KANUNUN 6.MD.GEREĞİNCE İ.GRUP KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI ŞERHİ:01/09/1997 YEV:4994		01/09/1997 - 4994	
Beyan	II NÜMARALI KÜL.VAR KORUMA KURULUNUN 31/03/2004 TARİH VE 6910 SAYILI KORUNMASI GEREKLİ KÜL.VAR OLARAK TESCİLİNE DAİR KARAR VARDIR 11/05/2004 YEV:4716		11/05/2004 - 4716	
Beyan	II NÜM.KÜL.VE TAB.KOR.KURULUNUN 13/07/2005 TARİH VE 430 SAYILI KARARI VARDIR.03/08/2005 YEV:9664		03/08/2005 - 9664	

 FIRATCAN İNŞAAT TURİZM VE TİC. A.Ş.
 Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
 No:201 D:5/51 Şişli/İSTANBUL
 Tic. Sic. No: 271856
 ZİNCİRLİKUYU V.D. : 386 072 7492

06 EYLÜL 2022 NO 16931

2 / 3

2.09.2022 15:3

Firefox https://cbs.tcdd.gov.tr/TCDD/Work/TapuHtmlViewerPage.aspx?Key=USZj5lyK1.kyyUyWaoocik

Beyan	IST.2 NO KÜL.VE TAB.VAR.KÖR.KUR.17/08/2005 TARİH VE 446 SAYILI KAR.VAR.16/09/2005 GELEN NO-2355	-
Beyan	IST.2 NOLU KÜL.VE TAB.KÖR.KUR.20/07/2005 TARİH VE 438 SAYI KARARI VARDIR.17/01/2006 GELEN NO-87	-
Beyan	BİR ADET OTOPARK YERİNİN BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAYACAĞINA DAİRE ŞERH:29/02/1988 YEV:833	29/02/1988 - 833
Beyan	İFRAZEN ÇİLT 17 SAHİFE 1815 VE 1816 SAHİFEYE TESCİL EDİLDİ.(HÜKMEN İFRAZ EDİLMEK SURETİYLE DEĞİŞİKLİK FOLYESİNDE A HARFI İLE BELİRTİLEN 1592M2 SABİT PAZAR OLARAK KADIKÖY 2.BÖLGE T.S.MD.LÜĞÜ TUĞLAÇIĞI MAHALLESİ 419 ADA 76 PARSEL OLARAK ÇİLT 81 SAHİFE 8006 YA TESCİL EDİLDİ. (C)HARFI İLE BELİRTİLEN 25825 M2 ESKİ GAR BİNASI OLARAK KADIKÖY 2.BÖLGE T.S.MD.LÜĞÜ ZÜHTÜPAŞA MAHALLESİ 1095 ADA 174 PARSEL OLARAK ÇİLT 32 SAHİFE 5008 SAHİFEYE TESCİL EDİLDİ.	12/03/2009 - 5742
Beyan	KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNÜN 2009/926 SAYILI DEĞİŞİKLİK FOLYESİNDE (B) HARFI İLE BELİRTİLEN 318,29 M2 YOL OLARAK SİCİLDEN TERKİN EDİLDİ.	10/04/2009 - 7757
Beyan	KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNÜN 2009/926 DEĞİŞİKLİK FOLYESİNDE (A) HARFI İLE BELİRTİLEN 0491,51 M2 Sİ ARSA OLARAK (SAĞLIK OCAGI OLARAK MALİYE HAZİNESİ ADINA DEVİR) 2.BÖLGE TSM ERENKÖY MAH.107/1 PAFTA 3388 ADA 1 PARSEL OLARAK TESCİL EDİLMEK ÜZERE DEVİR EDİLMİŞTİR.	10/04/2009 - 7805
Beyan	Korunması gerekli kültür varlığıdır.	20/10/2009 - 20793
Beyan	İl deinde korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır.	07/12/2010 - 23051

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
521477273	T.C. DEVLET DEMİRYOLLARI (TCDD)	-	1/1	23448.54	İmar (TSM)- 16/03/2020-12982	-

S/Bİ Açıklama

Beyan	2942 SAYILI YASANIN 7/B MADDE ŞERHİ:04/05/2004 YEV:4566 (M.S.B.İNŞ.İNŞAAT EMLAK VE ENERJİ İNŞAAT BÖLGE BAŞKAN.04/05/2004 GÜN 6112-1475 SAYI YAZ.	Malik/Lehdar Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
		04/05/2004-4566 -	

İpotek

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

3 / 3

06 EYLÜL 2022 No:16931

2.09.2022 15:3

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

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi	:Ana/İstinmaz	Ada/Parsel	:5479 / 1
Zemin No	:108925106	Yüzölçüm	:12610.83 m²
İl/İlçe	:İSTANBUL/KADIKÖY	Ana Tap. Nö.İ	:KARGIR EV VE ARSASI
Kurum Adı	:Kadıköy		
Mah./Köy Adı	:ZÜHTÜPAŞA		
Mevkii	:NULL		
Çift/Sayı No	:66/5802		
Kayı Durum	:Akıf		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	AMİRLİĞİN VE TANZİM EDİLMİŞ BULUNAN 04/04/1962 TARİH 961/171 SAYILI YASAYA GÖRE BU GAYRİMENKULÜN ERENKÖY TREN İSTASYONU KARŞISINA İSABET 8677 M2 KİSMİ İFRAZ VE ERENKÖY MAHALLESİNİN 375 ADASINDA 82PARSEL NÜMARASI VERİLMEK VE CİNSİDE ARSA OLARAK TAŞIHI SURETİLE ERENKÖY TAPU KÜTÜĞÜNÜN 27/2575 SAHİFESİNE TESCİL EDİLDİ. 08/02/1963 T 1416 Y SOĞUTLUÇTŞME TREN İSTASYONU SAHASININ ŞÖMENDÜFER GÜZERGAHI SINIRLARI İÇERİSİNDE OLDUĞUNDAN BU SAHAYA YÜZÖLÇÜMÜ İLAVE EDİLDİ. 28/06/1965 Y-6008 2457M2 MUKTARLI KİŞİM İFRAZEN İBRAHİM AĞA 3/473 KÜTÜK SAHİFESİNDE TCDD YOLLARI İŞLETMESİ ADINA TESCİL EDİLDİ. 01/09/1967 4487 Y		01/09/1967 - 4487	
Beyan	MUVAKKAT İNŞAAT ŞERHİ:12/06/1981 YEV:2269	(SN.289523) KADIKÖY BELEDİYESİ - (İSTANBUL) VKN 4860032364	12/06/1981 - 2269	
Beyan	1 ADET OTOPARK YERİNİN BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAYACAĞI ŞERHİ:11/01/1985 YEV:117		11/01/1985 - 117	
Beyan	İKİ ADET OTOPARK YERİNİN BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAYACAĞI ŞERHİ:28/01/1985 YEV:337		28/01/1985 - 337	
Beyan	ESKİ ESER:25/03/1988 YEV:1222		25/03/1988 - 1222	
Beyan	42 ADET OTOPARK ŞERHİ:28/06/1988 YEV:2581		28/06/1988 - 2581	
Beyan	2 ADET OTOPARK ŞERHİ:13/10/1988 YEV:4177		13/10/1988 - 4177	
Beyan	2863 SAYILI KANUNUN 6.MD.GEREGİNCE 1.GRUP KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI ŞERHİ:01/09/1997 YEV:4994		01/09/1997 - 4994	
Beyan	İİ NÜMARALI KÜL.VAR.KORUMA KURULUNUN 31/03/2004 TARİH VE 6910 SAYILI KORUNMASI GEREKLİ KÜL.VAR.OLARAK TESCİLİNE DAİR KARAR VARDIR.11/05/2004 YEV:4716		11/05/2004 - 4716	
Beyan	İİ NÜM.KÜL.VE TAB.KÖR.KURULUNUN 13/07/2005 TARİH VE 430 SAYILI KARARI VARDIR.03/08/2005 YEV:9664		03/08/2005 - 9664	

06 EYLÜL 2022 No:16931

2.09.2022 15:32

Firefox <https://chs.tccd.gov.tr/TCDD/Work/TapuHtmlViewerPage.aspx?Key=TugfDUsCJUOHhgPScpsYNN>

Beyan	İST.2.NO KÜL.VE TAB.VAR.KÖR.KUR.17/08/2005 TARİH VE 446 SAYILI KAR.VAR.16/09/2005 GELEN NO:2355	
Beyan	İST.2.NOLU KÜL.VE TAB.KÖR.KUR.20/07/2005 TARİH VE 438 SAYI KARARI VARDIR 17/01/2006 GELEN NO:87	
Beyan	BİR ADET OTOPARK YERİNİN BAŞKA AMAÇLA KULLANILMAYACAĞINA DAİRE ŞERH.29/02/1988 YEV.833	29/02/1988 - 833
Beyan	İFRAZEN CİLT 17 SAHİFE 1815 VE 1816 SAHİFEYE TESCİL EDİLDİ.İHÜKÜMEN İFRAZ EDİLMEK SURETİYLE DEĞİŞİKLİK FOLYESİNDE AŞHARFI İLE BELİRTİLEN 1992M2 SABİT PAZAR OLARAK KADIKÖY 2.BÖLGE T.S.MD.LÜĞÜ TUĞLACIBAŞI MAHALLESİ 419 ADA 76 PARSEL OLARAK CİLT 81 SAHİFE 8006 YA TESCİL EDİLDİ.ÇHARFI İLE BELİRTİLEN 35825 M2 ESKİ GAR BİNASI OLARAK KADIKÖY 2.BÖLGE T.S.MD.LÜĞÜ ZÜHTÜPAŞA MAHALLESİ 1095 ADA 174 PARSEL OLARAK CİLT 52 SAHİFE 5006 SAHİFEYE TESCİL EDİLDİ.	12/03/2009 - 5742
Beyan	KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNÜN 2009/926 SAYILI DEĞİŞİKLİK FOLYESİNDE (B) HARFI İLE BELİRTİLEN 318.29 M2 YOL OLARAK SİCİLDEN TERKİN EDİLDİ	10/04/2009 - 7757
Beyan	KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNÜN 2009/926 DEĞİŞİKLİK FOLYESİNDE (A) HARFI İLE BELİRTİLEN 0491.51 M2 Sİ ARSA OLARAK (SAĞLIK OKAĞI OLARAK MALİYE HAZİNESİ ADINA İNŞAAT) 2.100.46 TSM ERENKÖY MAH.107/1 PAFTA 3388 ADA 1 PARSEL OLARAK TESCİL EDİLMEK ÜZERE DEVİR EDİLMİŞTİR.	10/04/2009 - 7805
Beyan	Korunması gerekli kültür varlığıdır.	20/10/2009 - 20793
Beyan	İf devede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır.	07/12/2010 - 23051

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

İpoteke									
Ahacıklı	Müşterisi	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı	

3 / 3

2.09.2022 15:32

Firefox https://chs.tccd.gov.tr/TCDD/Work/TapuHtmlViewerPage.aspx?Key=PYN_QHx30k-oMa5lvqjwA

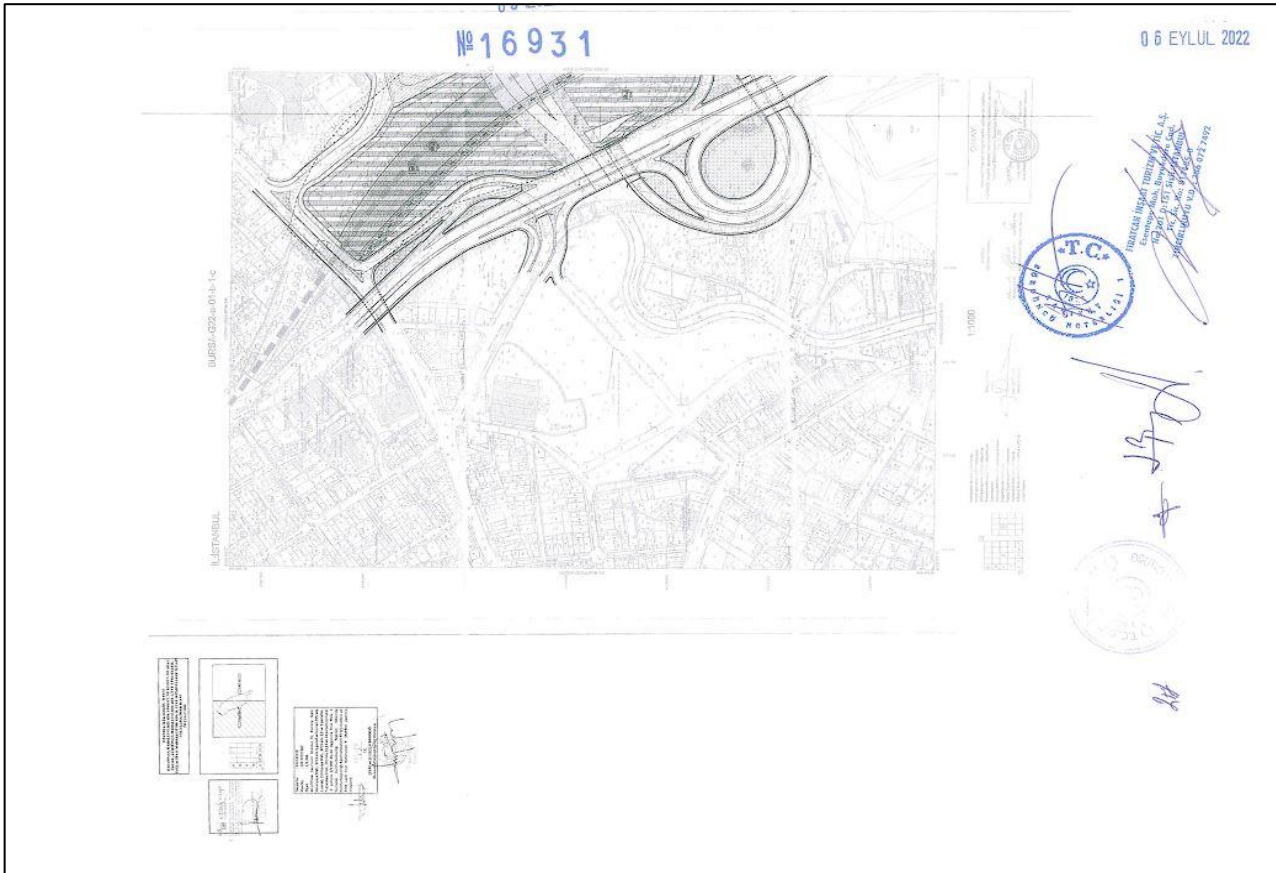
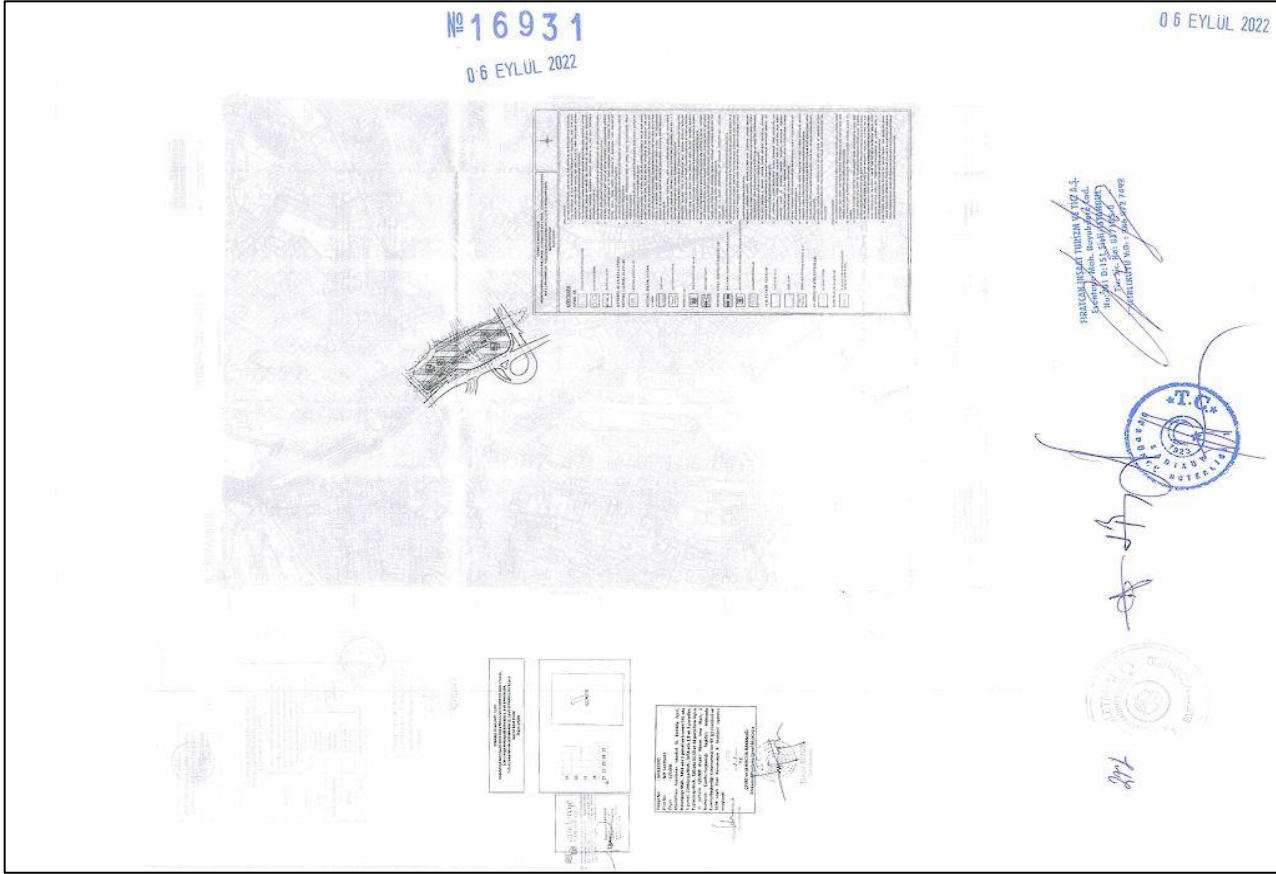
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel	3479 / 2
Zemin No	108975102	Yüzölçüm	4628.84 m²
İl/İlçe	İSTANBUL-KADIKÖY	Ana Taş. Nökl.	ARSA
Kurum Adı	Kadıköy		
Malik/Köy Adı	ZÜHTÜPAŞA		
Mevki	NULL		
Cilt/Sayfa No	60/5803		
Kayıt Durumu	Aktif		

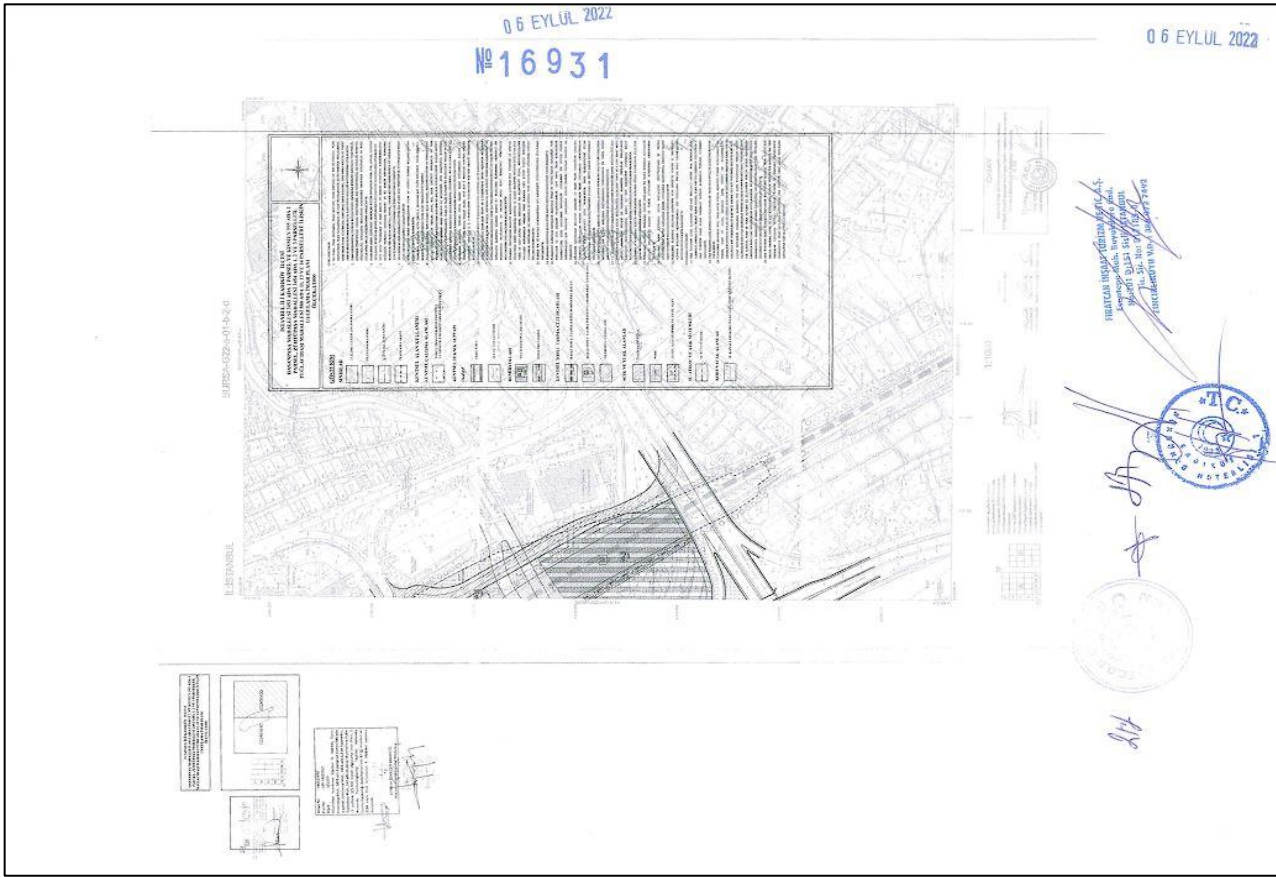
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
İrtifak	A M KROKİDE BOZULDUĞU ŞEKİLDE 25 M2 LİK KISIM ÜZERİNDE BU PARSEL ALEYHİNE TEK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE İRTİFAK HAKKI	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	19/10/1983 - 5632	

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

2 / 3

2.09.2022 15:33





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@smarkurumsal.com.tr

No: 16931

Yapı Denetimi					
Mühür	90 Adı ve soyadı	910 TC Kimlik No	911 Göz ve ses denetim belge no	102 Adres	103 İmza
FENİİ MÜHÜR	9001 BURAK NOL	9100000000000000000		MURATLI HATUN NOL HİSAR ÇİFTLİĞİ SK NO 20 KATLI / İSTANBUL	
	9002 KANATAS	9100000000000000000		YATIRIM MAH. VAKIT ÇEVRE, CAD. YAKUT 18 BLOK NO: 9A / S. KAPLI NO: 15 KATLI / İSTANBUL	
	9003 EZZET E. ERGİ YORSE	9100000000000000000		MURATLI HATUN NOL HİSAR ÇİFTLİĞİ SK NO 20 KATLI / İSTANBUL	
	9004 KÜLEKİN	9100000000000000000		ZOKTARSA MAH. KAVUKLU HANCI SK. 1000 KATL. TOPRAK LOMU BLOK NO 2 İÇ KAT NO: 1 KATLARI / İSTANBUL	
Yapı Denetim Kuruluşu					
104 Kuruluşun adı		105 Yürürlükte adı, kuruluş, TC kimlik no		106 Yürürlükte adres	107 İmza
Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gelişmeler					
110 Gelişmeler	111 Muhtelif tarih	112 Muhtelif No	113 Tutar (TL)	Toprak Bilgileri	
1. Yürürlük tarihi				114 Çukur (m)	
2. Rina inşaat tarihi				115 Kar (m)	
3. Otomatik belediye				116 Kullanılabilir alan (m ²)	
4. Çukur				117 Kullanılabilir alan (m ²)	
5. Diğerleri 1				118 Kullanılabilir alan (m ²)	
6. Diğerleri 2				119 Kullanılabilir alan (m ²)	
7. Toplam				120 Kullanılabilir alan (m ²)	
3184 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı müteahhidinin, garanti şefinin, proje müdirlüğünün, fenni mesulünün ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yetkilisinin tasdiknameleri alınarak YAPİ RUHSATI verilmiştir. Tasdiknamelerde yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve işlemler arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından tasdikli nitelikte taşınmaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yurisdiktesi mevzuat hükümlerine göre belirlenmiş veya TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPİ ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanunu'nda yer alan sınırlar içinde inşaatla bağlanıp, belirlenmiş ZORUNLULUĞU, Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne verildiği tarih inşaatın bittir tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılar, kanunla belirlenen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenileri. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümleri olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.					
114 Çukur (m)		115 Kar (m)		116 Kullanılabilir alan (m ²)	
117 Kullanılabilir alan (m ²)		118 Kullanılabilir alan (m ²)		119 Kullanılabilir alan (m ²)	
120 Kullanılabilir alan (m ²)		121 Çukur (m)		122 Kar (m)	
Başlama Tarihinde İnşaat Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler					
123 Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza, tarih		124 Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza, tarih		125 Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, imza, tarih	
Vize Kontrolü					
126 Vize adı	127 Kontrol tarihi	128 Fenni Mesulünün adı, soyadı, unvanı	129 Teknik inşaatın adı, soyadı, unvanı	130 Kontrol edenin adı, soyadı, unvanı	
1. Tarih	1. 1. 2021				
2. Zemin inşaatı	1. 1. 2021				
3. Temel	1. 1. 2021				
4. Redifin	1. 1. 2021				
5. Süremler	1. 1. 2021				
6. Kat	1. 1. 2021				
7. Çukur	1. 1. 2021				
8. Çukur	1. 1. 2021				
9. Çukur	1. 1. 2021				
10. Kullanılabilir alan (m ²)	1. 1. 2021				
11. Kullanılabilir alan (m ²)	1. 1. 2021				
12. Çukur / Redifin / Çukur	1. 1. 2021				
131. Diğer Hususlar					
ÇUKURBAŞI MAH. KAVUKLU HANCI SK. 1000 KATL. TOPRAK LOMU BLOK NO 2 İÇ KAT NO: 1 KATLARI / İSTANBUL 131. Diğer Hususlar 132. Diğer Hususlar 133. Diğer Hususlar 134. Diğer Hususlar 135. Diğer Hususlar 136. Diğer Hususlar 137. Diğer Hususlar 138. Diğer Hususlar 139. Diğer Hususlar 140. Diğer Hususlar 141. Diğer Hususlar 142. Diğer Hususlar 143. Diğer Hususlar 144. Diğer Hususlar 145. Diğer Hususlar 146. Diğer Hususlar 147. Diğer Hususlar 148. Diğer Hususlar 149. Diğer Hususlar 150. Diğer Hususlar 151. Diğer Hususlar 152. Diğer Hususlar 153. Diğer Hususlar 154. Diğer Hususlar 155. Diğer Hususlar 156. Diğer Hususlar 157. Diğer Hususlar 158. Diğer Hususlar 159. Diğer Hususlar 160. Diğer Hususlar 161. Diğer Hususlar 162. Diğer Hususlar 163. Diğer Hususlar 164. Diğer Hususlar 165. Diğer Hususlar 166. Diğer Hususlar 167. Diğer Hususlar 168. Diğer Hususlar 169. Diğer Hususlar 170. Diğer Hususlar 171. Diğer Hususlar 172. Diğer Hususlar 173. Diğer Hususlar 174. Diğer Hususlar 175. Diğer Hususlar 176. Diğer Hususlar 177. Diğer Hususlar 178. Diğer Hususlar 179. Diğer Hususlar 180. Diğer Hususlar 181. Diğer Hususlar 182. Diğer Hususlar 183. Diğer Hususlar 184. Diğer Hususlar 185. Diğer Hususlar 186. Diğer Hususlar 187. Diğer Hususlar 188. Diğer Hususlar 189. Diğer Hususlar 190. Diğer Hususlar 191. Diğer Hususlar 192. Diğer Hususlar 193. Diğer Hususlar 194. Diğer Hususlar 195. Diğer Hususlar 196. Diğer Hususlar 197. Diğer Hususlar 198. Diğer Hususlar 199. Diğer Hususlar 200. Diğer Hususlar 201. Diğer Hususlar 202. Diğer Hususlar 203. Diğer Hususlar 204. Diğer Hususlar 205. Diğer Hususlar 206. Diğer Hususlar 207. Diğer Hususlar 208. Diğer Hususlar 209. Diğer Hususlar 210. Diğer Hususlar 211. Diğer Hususlar 212. Diğer Hususlar 213. Diğer Hususlar 214. Diğer Hususlar 215. Diğer Hususlar 216. Diğer Hususlar 217. Diğer Hususlar 218. Diğer Hususlar 219. Diğer Hususlar 220. Diğer Hususlar 221. Diğer Hususlar 222. Diğer Hususlar 223. Diğer Hususlar 224. Diğer Hususlar 225. Diğer Hususlar 226. Diğer Hususlar 227. Diğer Hususlar 228. Diğer Hususlar 229. Diğer Hususlar 230. Diğer Hususlar 231. Diğer Hususlar 232. Diğer Hususlar 233. Diğer Hususlar 234. Diğer Hususlar 235. Diğer Hususlar 236. Diğer Hususlar 237. Diğer Hususlar 238. Diğer Hususlar 239. Diğer Hususlar 240. Diğer Hususlar 241. Diğer Hususlar 242. Diğer Hususlar 243. Diğer Hususlar 244. Diğer Hususlar 245. Diğer Hususlar 246. Diğer Hususlar 247. Diğer Hususlar 248. Diğer Hususlar 249. Diğer Hususlar 250. Diğer Hususlar 251. Diğer Hususlar 252. Diğer Hususlar 253. Diğer Hususlar 254. Diğer Hususlar 255. Diğer Hususlar 256. Diğer Hususlar 257. Diğer Hususlar 258. Diğer Hususlar 259. Diğer Hususlar 260. Diğer Hususlar 261. Diğer Hususlar 262. Diğer Hususlar 263. Diğer Hususlar 264. Diğer Hususlar 265. Diğer Hususlar 266. Diğer Hususlar 267. Diğer Hususlar 268. Diğer Hususlar 269. Diğer Hususlar 270. Diğer Hususlar 271. Diğer Hususlar 272. Diğer Hususlar 273. Diğer Hususlar 274. Diğer Hususlar 275. Diğer Hususlar 276. Diğer Hususlar 277. Diğer Hususlar 278. Diğer Hususlar 279. Diğer Hususlar 280. Diğer Hususlar 281. Diğer Hususlar 282. Diğer Hususlar 283. Diğer Hususlar 284. Diğer Hususlar 285. Diğer Hususlar 286. Diğer Hususlar 287. Diğer Hususlar 288. Diğer Hususlar 289. Diğer Hususlar 290. Diğer Hususlar 291. Diğer Hususlar 292. Diğer Hususlar 293. Diğer Hususlar 294. Diğer Hususlar 295. Diğer Hususlar 296. Diğer Hususlar 297. Diğer Hususlar 298. Diğer Hususlar 299. Diğer Hususlar 300. Diğer Hususlar 301. Diğer Hususlar 302. Diğer Hususlar 303. Diğer Hususlar 304. Diğer Hususlar 305. Diğer Hususlar 306. Diğer Hususlar 307. Diğer Hususlar 308. Diğer Hususlar 309. Diğer Hususlar 310. Diğer Hususlar 311. Diğer Hususlar 312. Diğer Hususlar 313. Diğer Hususlar 314. Diğer Hususlar 315. Diğer Hususlar 316. Diğer Hususlar 317. Diğer Hususlar 318. Diğer Hususlar 319. Diğer Hususlar 320. Diğer Hususlar 321. Diğer Hususlar 322. Diğer Hususlar 323. Diğer Hususlar 324. Diğer Hususlar 325. Diğer Hususlar 326. Diğer Hususlar 327. Diğer Hususlar 328. Diğer Hususlar 329. Diğer Hususlar 330. Diğer Hususlar 331. Diğer Hususlar 332. Diğer Hususlar 333. Diğer Hususlar 334. Diğer Hususlar 335. Diğer Hususlar 336. Diğer Hususlar 337. Diğer Hususlar 338. Diğer Hususlar 339. Diğer Hususlar 340. Diğer Hususlar 341. Diğer Hususlar 342. Diğer Hususlar 343. Diğer Hususlar 344. Diğer Hususlar 345. Diğer Hususlar 346. Diğer Hususlar 347. Diğer Hususlar 348. Diğer Hususlar 349. Diğer Hususlar 350. Diğer Hususlar 351. Diğer Hususlar 352. Diğer Hususlar 353. Diğer Hususlar 354. Diğer Hususlar 355. Diğer Hususlar 356. Diğer Hususlar 357. Diğer Hususlar 358. Diğer Hususlar 359. Diğer Hususlar 360. Diğer Hususlar 361. Diğer Hususlar 362. Diğer Hususlar 363. Diğer Hususlar 364. Diğer Hususlar 365. Diğer Hususlar 366. Diğer Hususlar 367. Diğer Hususlar 368. Diğer Hususlar 369. Diğer Hususlar 370. Diğer Hususlar 371. Diğer Hususlar 372. Diğer Hususlar 373. Diğer Hususlar 374. Diğer Hususlar 375. Diğer Hususlar 376. Diğer Hususlar 377. Diğer Hususlar 378. Diğer Hususlar 379. Diğer Hususlar 380. Diğer Hususlar 381. Diğer Hususlar 382. Diğer Hususlar 383. Diğer Hususlar 384. Diğer Hususlar 385. Diğer Hususlar 386. Diğer Hususlar 387. Diğer Hususlar 388. Diğer Hususlar 389. Diğer Hususlar 390. Diğer Hususlar 391. Diğer Hususlar 392. Diğer Hususlar 393. Diğer Hususlar 394. Diğer Hususlar 395. Diğer Hususlar 396. Diğer Hususlar 397. Diğer Hususlar 398. Diğer Hususlar 399. Diğer Hususlar 400. Diğer Hususlar 401. Diğer Hususlar 402. Diğer Hususlar 403. Diğer Hususlar 404. Diğer Hususlar 405. Diğer Hususlar 406. Diğer Hususlar 407. Diğer Hususlar 408. Diğer Hususlar 409. Diğer Hususlar 410. Diğer Hususlar 411. Diğer Hususlar 412. Diğer Hususlar 413. Diğer Hususlar 414. Diğer Hususlar 415. Diğer Hususlar 416. Diğer Hususlar 417. Diğer Hususlar 418. Diğer Hususlar 419. Diğer Hususlar 420. Diğer Hususlar 421. Diğer Hususlar 422. Diğer Hususlar 423. Diğer Hususlar 424. Diğer Hususlar 425. Diğer Hususlar 426. Diğer Hususlar 427. Diğer Hususlar 428. Diğer Hususlar 429. Diğer Hususlar 430. Diğer Hususlar 431. Diğer Hususlar 432. Diğer Hususlar 433. Diğer Hususlar 434. Diğer Hususlar 435. Diğer Hususlar 436. Diğer Hususlar 437. Diğer Hususlar 438. Diğer Hususlar 439. Diğer Hususlar 440. Diğer Hususlar 441. Diğer Hususlar 442. Diğer Hususlar 443. Diğer Hususlar 444. Diğer Hususlar 445. Diğer Hususlar 446. Diğer Hususlar 447. Diğer Hususlar 448. Diğer Hususlar 449. Diğer Hususlar 450. Diğer Hususlar 451. Diğer Hususlar 452. Diğer Hususlar 453. Diğer Hususlar 454. Diğer Hususlar 455. Diğer Hususlar 456. Diğer Hususlar 457. Diğer Hususlar 458. Diğer Hususlar 459. Diğer Hususlar 460. Diğer Hususlar 461. Diğer Hususlar 462. Diğer Hususlar 463. Diğer Hususlar 464. Diğer Hususlar 465. Diğer Hususlar 466. Diğer Hususlar 467. Diğer Hususlar 468. Diğer Hususlar 469. Diğer Hususlar 470. Diğer Hususlar 471. Diğer Hususlar 472. Diğer Hususlar 473. Diğer Hususlar 474. Diğer Hususlar 475. Diğer Hususlar 476. Diğer Hususlar 477. Diğer Hususlar 478. Diğer Hususlar 479. Diğer Hususlar 480. Diğer Hususlar 481. Diğer Hususlar 482. Diğer Hususlar 483. Diğer Hususlar 484. Diğer Hususlar 485. Diğer Hususlar 486. Diğer Hususlar 487. Diğer Hususlar 488. Diğer Hususlar 489. Diğer Hususlar 490. Diğer Hususlar 491. Diğer Hususlar 492. Diğer Hususlar 493. Diğer Hususlar 494. Diğer Hususlar 495. Diğer Hususlar 496. Diğer Hususlar 497. Diğer Hususlar 498. Diğer Hususlar 499. Diğer Hususlar 500. Diğer Hususlar					

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@smarkurumsal.com.tr

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

06 EYLÜL 2022
No: 16931

YAPI RUHSATI Building Licence										Beket / Kontrol 104523311	
1. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ				2. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		3. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		4. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		5. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	
6. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ				7. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		8. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		9. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		10. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	
11. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ				12. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		13. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		14. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		15. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	
16. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ				17. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		18. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		19. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		20. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	
21. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ				22. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		23. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		24. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		25. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	
26. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ				27. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		28. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		29. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		30. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	
31. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ				32. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		33. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		34. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		35. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	
36. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ				37. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		38. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		39. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		40. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	
41. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ				42. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		43. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		44. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		45. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	
46. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ				47. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		48. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		49. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		50. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	
51. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ				52. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		53. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		54. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		55. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	
56. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ				57. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		58. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		59. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		60. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	
61. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ				62. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		63. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		64. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		65. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	
66. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ				67. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		68. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		69. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		70. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	
71. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ				72. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		73. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		74. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		75. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	
76. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ				77. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		78. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		79. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		80. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	
81. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ				82. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		83. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		84. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		85. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	
86. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ				87. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		88. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		89. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		90. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	
91. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ				92. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		93. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		94. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		95. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	
96. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ				97. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		98. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		99. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		100. Ruhsatın alanı: KATILIM, ÇEVRE VE DÜZENLİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	

Necmettin AÇAR
Bölge Müdürü

FİRATCAN İNŞAAT TURİZM VE DİĞ. A.Ş.
Kontepçe Mah. Büyükdere Köyü
No: 201-011TST Şişli/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 274564
ZİHNELEKÜYÜ V.D. : 036 321 7492

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@smarkurumsal.com.tr

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@smarkurumsal.com.tr

No 16931

Yapı Denetimi				
	59 Adı soyadı	59 TC kimlik no	59 Göz. no/tekrarlı belge no	59 Adres
Mimar	BAKU BURAK ACIL	2810001004		MURAT HATUN MAH. HİSAR ÇİÇMEK SK. NO: 20 KAT:1 / İSTANBUL
İnşaat	ERMAN KARATAŞ	3752004102		ATAKÖY MAH. VEDAT GÜPÜL CAD. YAKUT 10 BLOK NO: 44/2 KAT: NO: 15 KAT: 10/10 / İSTANBUL
Elektrik	ÖZEL İLHAN YURBEL	1640014006		MURAT HATUN MAH. HİSAR ÇİÇMEK SK. NO: 20 KAT: 10 KAT: NO: 10 KAT: 10 / İSTANBUL
Makine Mühürat	ONUR KOLEMEN	1000020108		ZEHİRİ MAH. KAYIRLI MAH. SK. T.C. DİĞİTAL OFİS LOMAK BLOK NO: 3/12 KAT: NO: 1 KAT: 10 / İSTANBUL

Yapı Denetim Kuruluşu				
59 Kuruluş adı	59 Yönetim adı soyadı, TC kimlik no	59 İşletim kimlik no	59 Adres	59 İmza

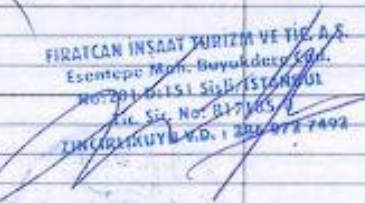
Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gelirler				Toprak Bilgileri	
118 Gelir Mükerrer	119 Mükerrer Tarih	120 Mükerrer No	121 Tutar (TL)	122 Değer Mükerrer	123 Kat Mükerrer
1. Yıl karat harcı					
2. İkinci inşaat harcı					
3. Otopark bedeli					
4. Cezası					
5. Diğerleri 1					
6. Diğerleri 2					
7. Toplam					

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı müteshhitinin, şartları geçerli, proje müteahhedinin, fenni mesulünün ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının tasdiknameleri alınarak **YAPI RUHSATI** verilmiştir. Tasdiknamelerde yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve işlemler arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından tasdikli nitelikte tasdiknamedir. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yitirdiğinde mevzuat hükümlerine göre belirlenen veya **TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI** ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaatı başlatılıp, bitirilmesi **ZORUNLUDUR**. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih içinde bîm tarihli olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirlenen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsatı iptal etmek üzere, yeniden Ruhsat alınacaktır.

118 Gelir Mükerrer adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih	119 Gelir Mükerrer adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih	120 Gelir Mükerrer adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih	121 Gelir Mükerrer
118 GÖZ. YAPILAN GÖRÜŞÜ 4020/10/104 3.02.2021	119 GÖZ. YAPILAN GÖRÜŞÜ 3.02.2021	120 GÖZ. YAPILAN GÖRÜŞÜ 3.02.2021	49352644

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

Vize Kontrolü				
126 Vize adı	127 Kontrol tarihi	128 Fenni Mükerrer adı, soyadı, imzası	129 Teknik elemanın adı, soyadı, imzası	130 Kontrol edenin adı, soyadı, imzası
1. Tutar	1.00			
2. Değer	2.00			
3. Tutar	3.00			
4. Değer	4.00			
5. Tutar	5.00			
6. Değer	6.00			
7. Tutar	7.00			
8. Değer	8.00			
9. Tutar	9.00			
10. Değer	10.00			
11. Tutar	11.00			
12. Değer	12.00			

131. Diğer Hususlar	
ÇUKURBAĞCIYI KURULUŞU'NUN 17. MADDESİ VE 18. MADDESİ İLE İLGİLİ İMAR KANUNU'NUN 17. MADDESİNE İTİFAKLA DÜZENLENMİŞTİR. İSTANBUL İL MÜHÜRÜ, İÇİŞLERİ BAKANLIĞI KURULUŞU'NUN 17. MADDESİNE İTİFAKLA DÜZENLENMİŞTİR.	
 	

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@smarkurumsal.com.tr

No: 16931

Yapı Denetimi					
Sıra	Adı Soyadı	TC Kimlik No	131 Gözlem Notları Sayısı	132 Adres	133 İmza
	BACI İBRAHİM AKİ	2110000004		MURAT HATUN BACI HESAR ÇEŞMESİ YOLU NO: 20 FATİH / İSTANBUL	
İmar	ÖZDEMİR KANATTAĞ	3030000000		ATATÜRK MAHALLESİ VEDAT GÜNYEL CAD. EKİTUT 10 BLOK NO: 401 Ç. KAPILI YOLU / İSTANBUL	
İnşaat	ÖZET, İLHAN / YOKSEL	1800000000		MURDOĞMUŞ MAHALLESİ DÜŞÜNEN YOLU NO: 10 KAPILI / İSTANBUL	
Makamı	ÖZALP KÖLEMEZ	1000000000		ZORLUOĞLU MAHALLESİ KAPILI YOLU NO: 10 KAPILI / İSTANBUL	
FENNİ MESULÜN					
Yapı Denetim Kuruluşu					
134 Kuruluşun Adı		135 Kuruluşun Adı Soyadı, TC Kimlik No		136 İmza	137 İmza
Ruhsat ile İlgili Muhtelif Getiriler					
138 Getiriler	139 Muhtelif Tarih	140 Muhtelif Tarih	141 Tutar (TL)	142 Toprak Bilgileri	
1. Yıl kirasal harcı				143 Ziraat Mülkiyeti	
2. Bina inşaat harcı				144 Ziraat Mülkiyeti	
3. Otopark bedeli				145 Kullanılmayan kısıtlamalar	
4. Değer				146 Kullanılmayan kısıtlamalar	
5. Diğerleri 1				147 Kullanılmayan kısıtlamalar	
6. Diğerleri 2					
7. Toplam					
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlerlik tasarrufları yapılmış olup, yapı müfettişinin, şantiye şefinin, proje müfettişinin, fennî mesulünün ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının tasdiknamesi alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Tasdiknamesinde yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve işler arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından tasdikli nitelik taşımaktadır. Yapı Ruhsatı ile ilgili işlemlerin imar mevzuatına uygunluğu yönündeki mevzuat hükümlerine göre belirlenmiş veya TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanunu'nda yer alan diğer işlemlerle ilgili mevzuatla bağlanıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanım İzin Belgesinin verilmesi için inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanım İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılar, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenileri. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümlerine aykırı olarak Ruhsat alınacaktır.					
139 Kuruluşun Adı Soyadı, TC Kimlik No, Tarih		140 Kuruluşun Adı Soyadı, TC Kimlik No, Tarih		141 Kuruluşun Adı Soyadı, TC Kimlik No, Tarih	
FENNİ, ÖZEL YAPI BELGE GÖRÜLÜŞÜ 4037900004 1.02.2021		YALÇIN YÖRÜKÇÜ İMAR VE PLANLAMA BÜRE SARAYI 1.02.2021		142 Kuruluşun Adı Soyadı, TC Kimlik No, Tarih KURUMSAL YATIRIM 1.02.2021	
Başlama Tarihinde İnşaat Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler					
143 Adı Soyadı, TC Kimlik No, Tarih		144 Adı Soyadı, TC Kimlik No, Tarih		145 Adı Soyadı, TC Kimlik No, Tarih	
Vize Kontrolü					
146 Vize No	147 Kontrol Tarihi	148 Fennî Mesulünün Adı, Soyadı, Tarih	149 Teknik Elemanın Adı, Soyadı, Tarih	150 Kontrol Edilen Adı Soyadı, Tarih	
1. Toplam	1	1	1	1	
2. Zemin inşaatı	1	1	1	1	
3. Temel	1	1	1	1	
4. Bodrum	1	1	1	1	
5. Subasman	1	1	1	1	
6. Kat	1	1	1	1	
7. Çatı	1	1	1	1	
8. Su yalıtımı	1	1	1	1	
9. Isı yalıtımı	1	1	1	1	
10. Kısıtlamalar / Fesheçlik	1	1	1	1	
11. Bitirilen İmar	1	1	1	1	
12. Bitirilen / Bitirilmeyen	1	1	1	1	
					
FİRATÇAN İNŞAAT KURUMSAL VE TİC. A.Ş. Esentepe Mah. Büyükdere Yolu No: 201 D: 151 Sisli / İSTANBUL Tic. Sic. No: 278850 ZİRKİRLİKUYU V.D. 135.072.7492					
131. Diğer Hususlar					
ÇUBUKKÖYÜ İNŞAAT KURUMSAL VE TİC. A.Ş. MAJORELİ HÜKÜMLERİ KAPISINDA NO: 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 26. MADDESİNE İSTİSNA OLARAK GİRİLMİŞTİR. İSTANBUL, 1.02.2021					

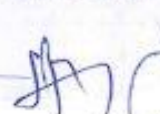
SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA
Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smarkurumsal.com.tr

No: 4 6931

Yapı Denetimi					
İmar	İB Adı Soyadı	100 TC Kimlik No	101 Oda ve kat numarası	102 Adres	103 İmza
	BAKUR BURAK AKIL	28190233324		MURİNE HALIUN MAH. HOSAR ÇİĞİRCİ SK. NO: 20 FİRTA / İSTANBUL	
Şirket	ÖZGÜN KURATÇI	3330394192		BAĞCIK MAH. HESAT ÇARŞI, ÇAD. YAKUT Kİ BLOK NO: 4A / Ç. KAP. NO: 10 AKŞİHİ / İSTANBUL	
Evrensel	ÖZGÜT E. T. Y. Y. K. K.	3330394192		BAĞCIK MAH. HESAT ÇARŞI, ÇAD. YAKUT Kİ BLOK NO: 4A / Ç. KAP. NO: 10 AKŞİHİ / İSTANBUL	
Makam (İmza)	ÖZGÜN KURATÇI	3330394192		BAĞCIK MAH. HESAT ÇARŞI, ÇAD. YAKUT Kİ BLOK NO: 4A / Ç. KAP. NO: 10 AKŞİHİ / İSTANBUL	
Yapı Denetim Kuruluşu					
104 Kuruluş adı		105 Yönetim adı	106 Yönetim No	107 Adres	108 İmza
Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gelirler					
110 Gelir (Milyar)	111 Mükatıl Tarih	112 Mükatıl No	113 Tutar (TL)	114 Diğer Gelirler	
1. Yıl karatı harcı				115 Karatı harcı	
2. Bina inşaatı harcı				116 Karatı harcı	
3. Otopark bedeli				117 Karatı harcı	
4. Değer				118 Karatı harcı	
5. Diğerleri 1				119 Karatı harcı	
6. Diğerleri 2				120 Karatı harcı	
7. Toplam				121 Karatı harcı	
Toprak Bilgileri					
122 Karatı harcı					
123 Karatı harcı					
124 Karatı harcı					
125 Karatı harcı					
126 Karatı harcı					
127 Karatı harcı					
128 Karatı harcı					
129 Karatı harcı					
130 Karatı harcı					
131 Karatı harcı					
132 Karatı harcı					
133 Karatı harcı					
134 Karatı harcı					
135 Karatı harcı					
136 Karatı harcı					
137 Karatı harcı					
138 Karatı harcı					
139 Karatı harcı					
140 Karatı harcı					
141 Karatı harcı					
142 Karatı harcı					
143 Karatı harcı					
144 Karatı harcı					
145 Karatı harcı					
146 Karatı harcı					
147 Karatı harcı					
148 Karatı harcı					
149 Karatı harcı					
150 Karatı harcı					
151 Karatı harcı					
152 Karatı harcı					
153 Karatı harcı					
154 Karatı harcı					
155 Karatı harcı					
156 Karatı harcı					
157 Karatı harcı					
158 Karatı harcı					
159 Karatı harcı					
160 Karatı harcı					
161 Karatı harcı					
162 Karatı harcı					
163 Karatı harcı					
164 Karatı harcı					
165 Karatı harcı					
166 Karatı harcı					
167 Karatı harcı					
168 Karatı harcı					
169 Karatı harcı					
170 Karatı harcı					
171 Karatı harcı					
172 Karatı harcı					
173 Karatı harcı					
174 Karatı harcı					
175 Karatı harcı					
176 Karatı harcı					
177 Karatı harcı					
178 Karatı harcı					
179 Karatı harcı					
180 Karatı harcı					
181 Karatı harcı					
182 Karatı harcı					
183 Karatı harcı					
184 Karatı harcı					
185 Karatı harcı					
186 Karatı harcı					
187 Karatı harcı					
188 Karatı harcı					
189 Karatı harcı					
190 Karatı harcı					
191 Karatı harcı					
192 Karatı harcı					
193 Karatı harcı					
194 Karatı harcı					
195 Karatı harcı					
196 Karatı harcı					
197 Karatı harcı					
198 Karatı harcı					
199 Karatı harcı					
200 Karatı harcı					
201 Karatı harcı					
202 Karatı harcı					
203 Karatı harcı					
204 Karatı harcı					
205 Karatı harcı					
206 Karatı harcı					
207 Karatı harcı					
208 Karatı harcı					
209 Karatı harcı					
210 Karatı harcı					
211 Karatı harcı					
212 Karatı harcı					
213 Karatı harcı					
214 Karatı harcı					
215 Karatı harcı					
216 Karatı harcı					
217 Karatı harcı					
218 Karatı harcı					
219 Karatı harcı					
220 Karatı harcı					
221 Karatı harcı					
222 Karatı harcı					
223 Karatı harcı					
224 Karatı harcı					
225 Karatı harcı					
226 Karatı harcı					
227 Karatı harcı					
228 Karatı harcı					
229 Karatı harcı					
230 Karatı harcı					
231 Karatı harcı					
232 Karatı harcı					
233 Karatı harcı					
234 Karatı harcı					
235 Karatı harcı					
236 Karatı harcı					
237 Karatı harcı					
238 Karatı harcı					
239 Karatı harcı					
240 Karatı harcı					
241 Karatı harcı					
242 Karatı harcı					
243 Karatı harcı					
244 Karatı harcı					
245 Karatı harcı					
246 Karatı harcı					
247 Karatı harcı					
248 Karatı harcı					
249 Karatı harcı					
250 Karatı harcı					
251 Karatı harcı					
252 Karatı harcı					
253 Karatı harcı					
254 Karatı harcı					
255 Karatı harcı					
256 Karatı harcı					
257 Karatı harcı					
258 Karatı harcı					
259 Karatı harcı					
260 Karatı harcı					
261 Karatı harcı					
262 Karatı harcı					
263 Karatı harcı					
264 Karatı harcı					
265 Karatı harcı					
266 Karatı harcı					
267 Karatı harcı					
268 Karatı harcı					
269 Karatı harcı					
270 Karatı harcı					
271 Karatı harcı					
272 Karatı harcı					
273 Karatı harcı					
274 Karatı harcı					
275 Karatı harcı					
276 Karatı harcı					
277 Karatı harcı					
278 Karatı harcı					
279 Karatı harcı					
280 Karatı harcı					
281 Karatı harcı					
282 Karatı harcı					
283 Karatı harcı					
284 Karatı harcı					
285 Karatı harcı					
286 Karatı harcı					
287 Karatı harcı					
288 Karatı harcı					
289 Karatı harcı					
290 Karatı harcı					
291 Karatı harcı					
292 Karatı harcı					
293 Karatı harcı					
294 Karatı harcı					
295 Karatı harcı					
296 Karatı harcı					
297 Karatı harcı					
298 Karatı harcı					
299 Karatı harcı					
300 Karatı harcı					

131. Diğer Hususlar



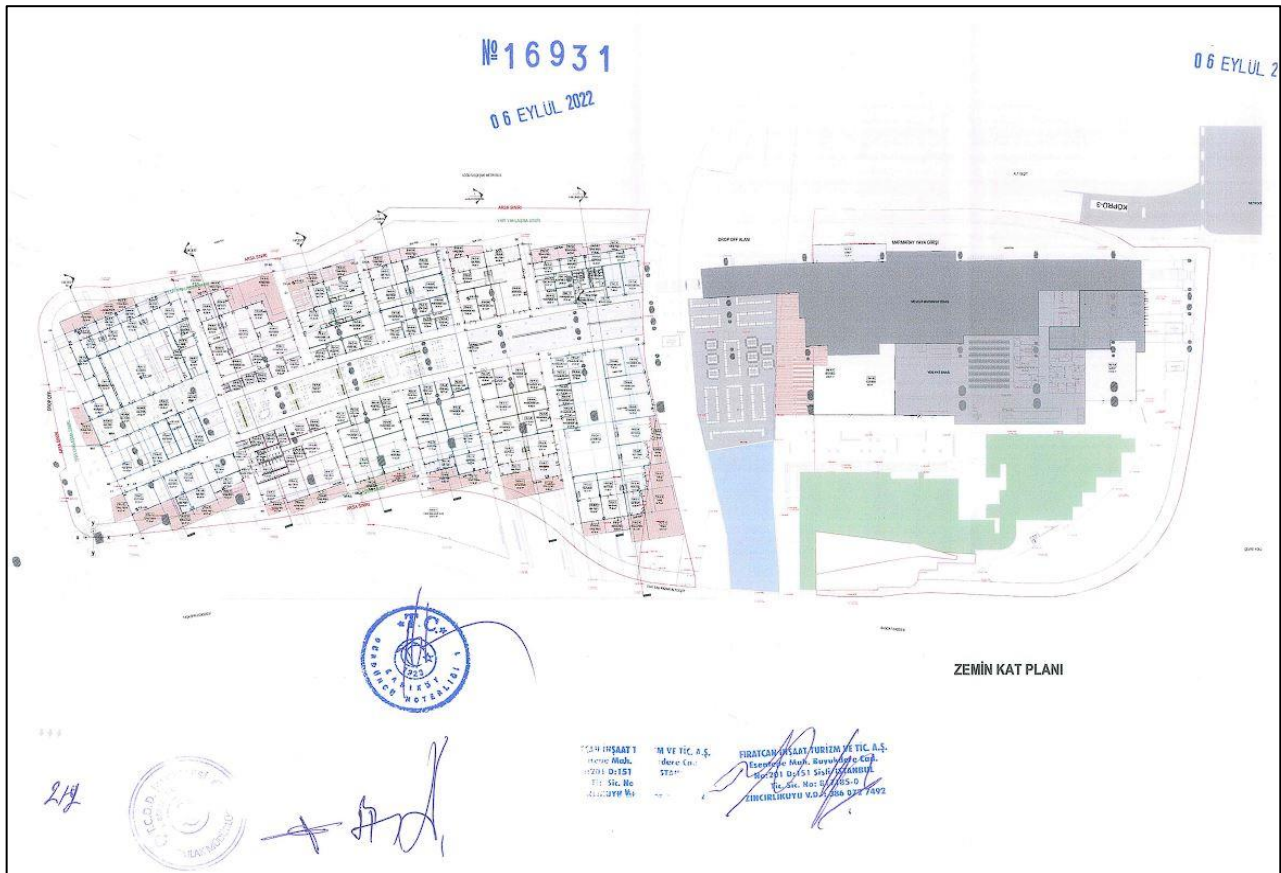


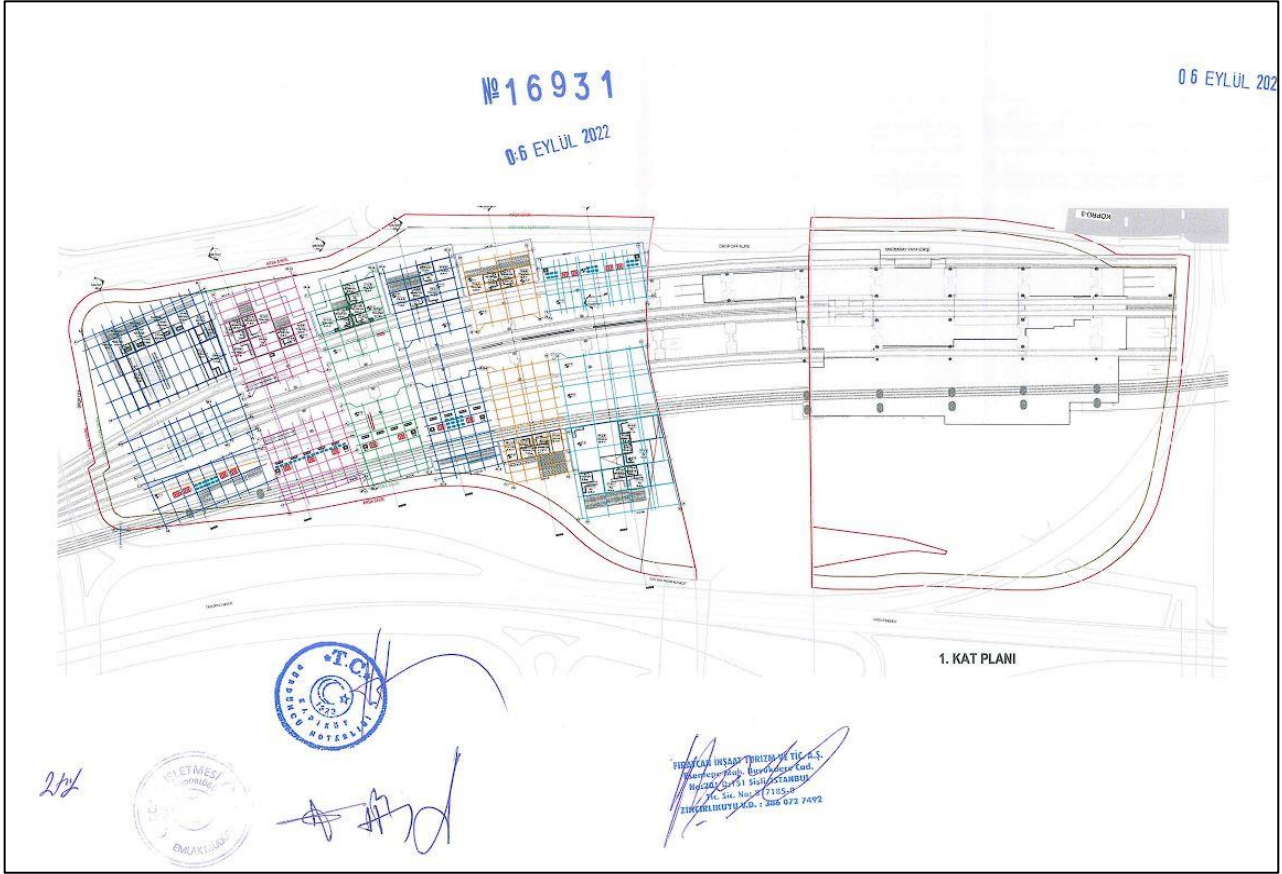

SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA
Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr

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@smarkurumsal.com.tr

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

[illegible]







YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
İNŞAAT FAKÜLTESİ - İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ BÖLÜMÜ

No 16931

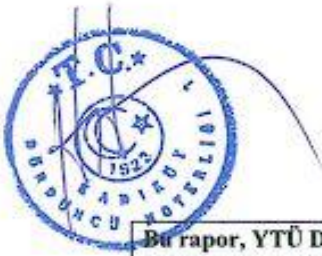
06 EYLÜL 2022

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



FIRATCAN İNŞAAT TURİZM VE TİC. A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
No:201 D:151 Kat:15/15/ANKARA
Tic. Sic. No: 817/85-D
ZURUHLUKUTU V.D. : 345 072 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



Nº 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 hazırlamıştır.

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.

TCAN İNŞAAT TURİZM VE TİC. A.Ş.
entepe Mah. Büyükdere Cad.
No:201 D:101 Sisli/İSTANBUL
Tic. Sic. No:217186-A
CIRILIOĞLU V.D. : 386 077 7492

2/15

No 16931

06 EYLÜL 2022



YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
İNŞAAT FAKÜLTESİ - İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ BÖLÜMÜ

- Nisan 2018 Değerlendirme Raporu'nun sunulmasının ardından günümüze kadar geçen süre içerisinde, söz konusu fikir projeyi gerçekleştirmek amacıyla, inşaat faaliyetlerine başlanamamış ve ardından proje değişikliğe uğramıştır. Bu esnada küresel ve yerel ekonomik koşullar değişmiş, bunların yanı sıra tüm dünyada salgın haline gelen ve ülkemizde de farklı alanlarda tedbirlerin alınmasını zorunlu kılan Covid-19 pandemisi ortaya çıkmıştır.
- Yukarıda belirtilen koşullar oluşmadan önce hazırlanan Nisan 2018 Değerlendirme Raporu'nda, Mart 2018 tarihindeki ekonomik parametreler dikkate alınarak, proje sözleşmesinin taraflar arasında imzalanmasının ardından geçen süre için maliyet artışları ilgili değerlendirmeler sunulmuştur.
- 2022 yılında gelindiğinde,

- Proje sahasında daha yoğun bir şekilde zemin etüt çalışmaları gerçekleştirilmiş, jeolojik ve jeofizik incelemeler yapılmış, hazırlanan geoteknik rapor sonucunda zemin zayıf zemin sınıfında belirlenmiş ve elde edilen bilgiler doğrultusunda 2018 Sözleşme eki raporunda yer almayan zemin iyileştirme faaliyetleri için çalışma yapılmıştır.

- Proje sahasında zemin etüt çalışmaları yapılmış, Jeolojik ve Jeofizik İncelemeler, CPTU ve Geoteknik Rapor doğrultusunda zeminin zayıf zemin sınıfına girdiği tespit edilmiştir. Bunların sonucunda sahaya özel sismik analizlerin yapılması gerekliliği doğmuş ve tasarım bu çalışmadan elde edilen verilere göre sonlandırılmıştır. 2018 Sözleşme eki raporunda yer almayan zemin iyileştirmeye yönelik maliyetler eklenmiştir.

- Zemin iyileştirme tedbirleri yapılan sondaj çalışmalarına göre hazırlanan geoteknik rapora uygun olarak artırılmıştır. (Q120/Q150 çapında kazıklar ve ilave tedbirler)

Arazi de diğer yapılarının oturduğu bölümlerde zemin sınıfına göre jet grout, geogrid ile mekanik dolgu yapılması ve DSM zemin iyileştirme yöntemlerinin uygulanmasına karar verilerek zemin iyileştirme projeleri yapılmıştır.



EMRATCAN İNŞAAT TURİZM VE TİC. A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
No:201 D:151-S:10 İSTANBUL
Tic. Sic. No: 297185
ZİNCİRLİKUYU M.D. : 384 072 7492



No 16931



YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
İNŞAAT FAKÜLTESİ - İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ BÖLÜMÜ

06 EYLÜL 2022

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

3. PROJENİN GÜNCEL DURUMU

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

- Projenin yapılacağı arazi bir önceki proje ile aynıdır.
- 380 m uzunluğundaki YHT peronu mevcut Marmaray hattında yer alan kazıkların konumundan uzaklaşmak için YHT viyadüğünün diğer tarafına alınarak 210 m uzunluğunda ve 6,7 metre genişliğinde olacak şekilde projelendirilmesine karar verilmiştir. (Bknz Vaziyet Planı)
- Nisan 2018 Değerlendirme Raporu'nda belirtildiği üzere, projenin gerçekleştirileceği arazide o tarihe kadar zemin etüdü yapılmamış ve bu durumun proje süre ve maliyetine yansıtacağı değerlendirilmiştir. Günümüze gelindiğinde, proje sahasında zemin 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).
- Arazide diğer yapılarının oturduğu bölümlerde zemin sınıfına göre jet grout, geogrid ile mekanik dolgu yapılması ve DSM zemin iyileştirme yöntemlerinin uygulanmasına karar verilerek zemin iyileştirme projeleri yapılmıştır.
- Zemin iyileştirme için gerekli olan ek faaliyetlerin maliyetleri hesaplanmıştır.



FIRATÇAN İNŞAAT TEKNİKER VE MÜHENDİSLİK A.Ş.
Esenyol Mah. Büyükdere Cad.
No:201/3451 Şişli/İSTANBUL
Tic Sic. No: 817185/0
ZİNCİRLİKUYUĞU, 34467/2012



 R

No 16931

06 EYLÜL 2022



YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
İNŞAAT FAKÜLTESİ - İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ BÖLÜMÜ

Tablo 2. Sınıf Dağılımına göre Karşılaştırma

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

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



Şekil 1. Eski Proje Vaziyet Planı

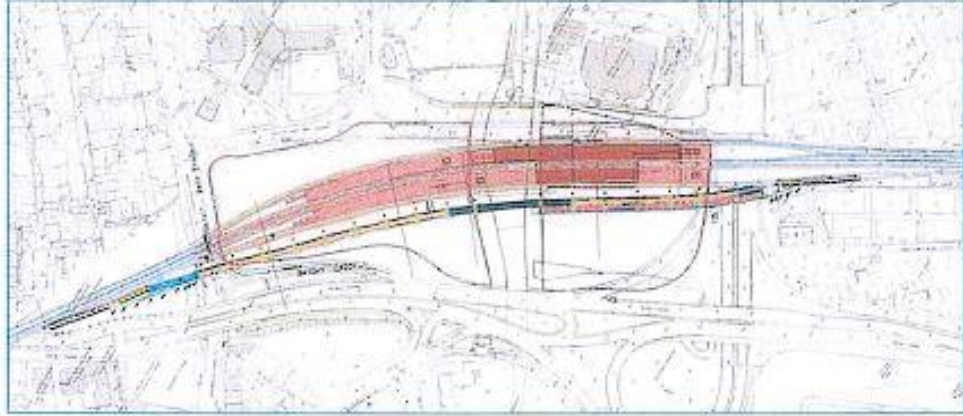


FIRATÇI İNŞAAT TURİZM VE TİC. A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
No: 201 D: 5/1 Sisli/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 817185-0
MERCİRLİKUYU V.D. 0306 972 7492

No 16931



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



Şekil 2. Yeni Proje Vaziyet Planı

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

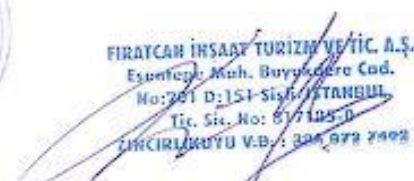
2/2





7/13





FIRATCAN İNŞAAT TURİZM VE TİC. A.Ş.
Esnafca: Muh. Büyükdere Cad.
No:261 D:151-Sisli/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 871125-0
LİNCİRLİK YÜZÜ V.B.: 326 679 7402



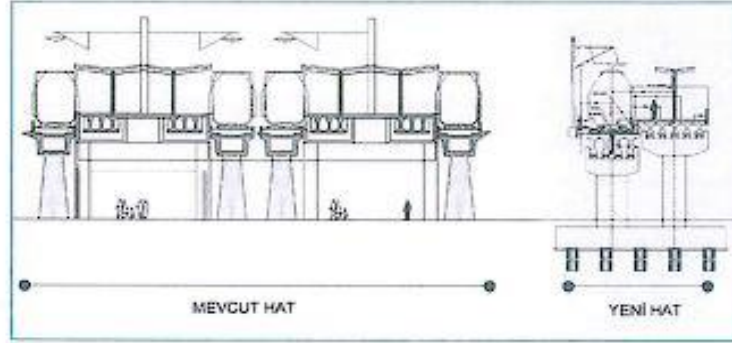




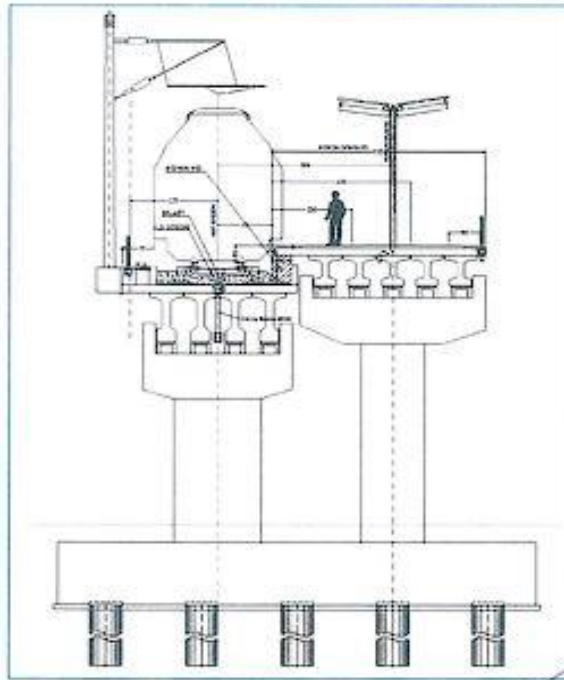
YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
İNŞAAT FAKÜLTESİ - İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ BÖLÜMÜ

No 16931

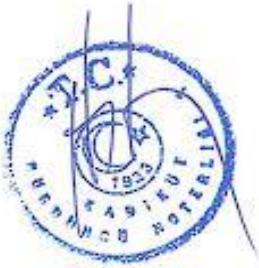
06 EYLÜL 2022



Şekil 3.



Şekil 4.



FIRATCAN İNŞAAT TURİZM VE TİC. A.Ş.
Esenyol Mah. Büyükdere Cad.
No:201 D:451 ŞİŞLİ/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 017185-0
TİCİRCİLİK YÜZÜ V.D. 1 386 072 7492





YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
İNŞAAT FAKÜLTESİ - İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ BÖLÜMÜ

No 1693

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			10.000.000TL
D	Çevre düzenleme (altyapı, yol, peyzaj, kamera sistemi ve odası)	15.282	1000	15.282.000 TL
E	Ruhsat ve harçlar			1.500.000 TL
F	Dekorasyon (Tiyatro ve çok amaçlı salonlar)			7.000.000 TL
Genel Toplam (B+C+D+E+F)				226.452.533 TL


9/13
FIRATCAN İNŞAAT TURİZM VE TİC. A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
No: 201 D:1ST SİĞİRİSTANBUL
Tic. Sic. No: 217 155 0
ZİNCİRLİKUYU V.D. + 380 072 7492



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
B	Müteahhit Karı Hariç		90%
C	Çevre Düzenlemesi	13.941	3.188
D	Çevre Düzenlemesi - SB	13.068	2.125
E	Ruhsat ve Harçlar		
F	Tren Demiryolu (Viyaadük İşleri)		
G	Zemin İşleri		
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
A1	İnşaat Alanı - YHT Hizmet Binası	2.298	4.229
B	Müteahhit Karı Hariç		90%
C	Çevre Düzenlemesi	13.941	5.290
D	Çevre Düzenlemesi - SB	13.068	3.527
E	Ruhsat ve Harçlar		
F	Tren Demiryolu (Viyaadük İşleri)		
G	Zemin İşleri		
G1	Zemin İşleri - Diğer Binalar		
H	Altyapı Deplase İşleri		
GENEL TOPLAM (B+C+D+E+F+G+G1+H)			393.412.526

FIRATCI İNŞAAT TURİZM VE TİC. A.Ş.
 Executive / Mah. Büyükdere Cad.
 No:205 D:151 Şişli/Beşiktaş/İstanbul
 Tel. 346 077 7492
 PİRCİRLİKUYA V.D. 346 077 7492



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

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

2/2

10/13



No 16931

06 EYLÜL 2022

YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
İNŞAAT FAKÜLTESİ - İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ BÖLÜMÜ

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

- Zemin iyileştirme tedbirleri yapılan sondaj çalışmalarına göre hazırlanan geoteknik rapora uygun olarak 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.
- Zemin iyileştirme için gerekli olan ek faaliyetlerin maliyetleri hesaplanmıştır.
- Arazi içerisinde viyadük ve peron inşaatlarının yapılabilmesi için saha içerisinde yer alan mevcut altyapıların deplasmanı maliyetleri eklenmiştir.
- YHT Hizmet Binasının maliyetlerine ince işler, tefriş işleri, elektrik ve mekanik işleri, asansör, yürüyen merdiven bedelleri dahil edilmemiştir.

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

Tablo 6. Finansman Maliyet Hesabı (güncel)

BASLIK VEYA KISILTI	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Acikislatilari	0	282.275.217	395.412.326	546.210.942	735.051.196	985.882.819	1.316.750.163	1.747.326.681	2.300.153.132	3.000.176.660
Finansman Maliyeti	0	242.429.963	331.132.502	452.158.416	612.178.165	825.178.165	1.105.178.165	1.475.178.165	1.975.178.165	2.625.178.165
Finansman Maliyeti	0	242.429.963	331.132.502	452.158.416	612.178.165	825.178.165	1.105.178.165	1.475.178.165	1.975.178.165	2.625.178.165
Finansman Maliyeti	0	242.429.963	331.132.502	452.158.416	612.178.165	825.178.165	1.105.178.165	1.475.178.165	1.975.178.165	2.625.178.165
Finansman Maliyeti	0	242.429.963	331.132.502	452.158.416	612.178.165	825.178.165	1.105.178.165	1.475.178.165	1.975.178.165	2.625.178.165
Finansman Maliyeti	0	242.429.963	331.132.502	452.158.416	612.178.165	825.178.165	1.105.178.165	1.475.178.165	1.975.178.165	2.625.178.165
Finansman Maliyeti	0	242.429.963	331.132.502	452.158.416	612.178.165	825.178.165	1.105.178.165	1.475.178.165	1.975.178.165	2.625.178.165
Finansman Maliyeti	0	242.429.963	331.132.502	452.158.416	612.178.165	825.178.165	1.105.178.165	1.475.178.165	1.975.178.165	2.625.178.165
Finansman Maliyeti	0	242.429.963	331.132.502	452.158.416	612.178.165	825.178.165	1.105.178.165	1.475.178.165	1.975.178.165	2.625.178.165
Finansman Maliyeti	0	242.429.963	331.132.502	452.158.416	612.178.165	825.178.165	1.105.178.165	1.475.178.165	1.975.178.165	2.625.178.165
Finansman Maliyeti	0	242.429.963	331.132.502	452.158.416	612.178.165	825.178.165	1.105.178.165	1.475.178.165	1.975.178.165	2.625.178.165
Finansman Maliyeti	0	242.429.963	331.132.502	452.158.416	612.178.165	825.178.165	1.105.178.165	1.475.178.165	1.975.178.165	2.625.178.165
Finansman Maliyeti	0	242.429.963	331.132.502	452.158.416	612.178.165	825.178.165	1.105.178.165	1.475.178.165	1.975.178.165	2.625.178.165
Finansman Maliyeti	0	242.429.963	331.132.502	452.158.416	612.178.165	825.178.165	1.105.178.165	1.475.178.165	1.975.178.165	2.625.178.165
Finansman Maliyeti	0	242.429.963	331.132.502	452.158.416	612.178.165	825.178.165	1.105.178.165	1.475.178.165	1.975.178.165	2.625.178.165
Finansman Maliyeti	0	242.429.963	331.132.502	452.158.416	612.178.165	825.178.165	1.105.178.165	1.475.178.165	1.975.178.165	2.625.178.165
Finansman Maliyeti	0	242.429.963	331.132.502	452.158.416	612.178.165	825.178.165	1.105.178.165	1.475.178.165	1.975.178.165	2.625.178.165
Finansman Maliyeti	0	242.429.963	331.132.502	452.158.416	612.178.165	825.178.165	1.105.178.165	1.475.178.165	1.975.178.165	2.625.178.165
Finansman Maliyeti	0	242.429.963	331.132.502	452.158.416	612.178.165	825.178.165	1.105.178.165	1.475.178.165	1.975.178.165	2.625.178.165
Finansman Maliyeti	0	242.429.963	331.132.502	452.158.416	612.178.165	825.178.165	1.105.178.165	1.475.178.165	1.975.178.165	2.625.178.165
Finansman Maliyeti	0	242.429.963	331.132.502	452.158.416	612.178.165	825.178.165	1.105.178.165	1.475.178.165	1.975.178.165	2.625.178.165
Finansman Maliyeti	0	242.429.963	331.132.502	452.158.416	612.178.165	825.178.165	1.105.178.165	1.475.178.165	1.975.178.165	2.625.178.165
Finansman Maliyeti	0	242.429.963	331.132.502	452.158.416	612.178.165	825.178.165	1.105.178.165	1.475.178.165	1.975.178.165	2.625.178.165
Finansman Maliyeti	0	242.429.963	331.132.502	452.158.416	612.178.165	825.178.165	1.105.178.165	1.475.178.165	1.975.178.165	2.625.178.165
Finansman Maliyeti	0	242.429.963	331.132.502	452.158.416	612.178.165	825.178.165	1.105.178.165	1.475.178.165	1.975.178.165	2.625.178.165
Finansman Maliyeti	0	242.429.963	331.132.502	452.158.416	612.178.165	825.178.165	1.105.178.165	1.475.178.165	1.975.178.165	2.625.178.165
Finansman Maliyeti	0	242.429.963	331.132.502	452.158.416	612.178.165	825.178.165	1.105.178.165	1.475.178.165	1.975.178.165	2.625.178.165
Finansman Maliyeti	0	242.429.963	331.132.502	452.158.416	612.178.165	825.178.165	1.105.178.165	1.475.178.165	1.975.178.165	2.625.178.165
Finansman Maliyeti	0	242.429.963	331.132.502	452.158.416	612.178.165	825.178.165	1.105.178.165	1.475.178.165	1.975.178.165	2.625.178.165
Finansman Maliyeti	0	242.429.963	331.132.502	452.158.416	612.178.165	825.178.165	1.105.178.165	1.475.178.165	1.975.178.165	2.625.178.165
Finansman Maliyeti	0	242.429.963	331.132.502	452.158.416	612.178.165	825.178.165	1.105.178.165	1.475.178.165	1.975.178.165	2.625.178.165
Finansman Maliyeti	0	242.429.963	331.132.502	452.158.416	612.178.165	825.178.165	1.105.178.165	1.475.178.165	1.975.178.165	2.625.178.165
Finansman Maliyeti	0	242.429.963	331.132.502	452.158.416	612.178.165	825.178.165	1.105.178.165	1.475.178.165	1.975.178.165	2.625.178.165
Finansman Maliyeti	0	242.429.963	331.132.502	452.158.416	612.178.165	825.178.165	1.105.178.165	1.475.178.165	1.975.178.165	2.625.178.165
Finansman Maliyeti	0	242.429.963	331.132.502	452.158.416	612.178.165	825.178.165	1.105.178.165	1.475.178.165	1.975.178.165	2.625.178.165
Finansman Maliyeti	0	242.429.963	331.132.502	452.158.416	612.178.165	825.178.165	1.105.178.165	1.475.178.165	1.975.178.165	2.625.178.165
Finansman Maliyeti	0	242.429.963	331.132.502	452.158.416	612.178.165	825.178.165	1.105.178.165	1.475.178.165	1.975.178.165	2.625.178.165
Finansman Maliyeti	0	242.429.963	331.132.502	452.158.416	612.178.165	825.178.165	1.105.178.165	1.475.178.165	1.975.178.165	2.625.178.165
Finansman Maliyeti	0	242.429.963	331.132.502	452.158.416	612.178.165	825.178.165	1.105.178.165	1.475.178.165	1.975.178.165	2.625.178.165
Finansman Maliyeti	0	242.429.963	331.132.502	452.158.416	612.178.165	825.178.165	1.105.178.165	1.475.178.165	1.975.178.165	2.625.178.165
Finansman Maliyeti	0	242.429.963	331.132.502	452.158.416	612.178.165	825.178.165	1.105.178.165	1.475.178.165	1.975.178.165	2.625.178.165
Finansman Maliyeti	0	242.429.963	331.132.502	452.158.416	612.178.165	825.178.165	1.105.178.165	1.475.178.165	1.975.178.165	2.625.178.165
Finansman Maliyeti	0	242.429.963	331.132.502	452.158.416	612.178.165	825.178.165	1.105.178.165	1.475.178.165	1.975.178.165	2.625.178.165
Finansman Maliyeti	0	242.429.963	331.132.502	452.158.416	612.178.165	825.178.165	1.105.178.165	1.475.178.165	1.975.178.165	2.625.178.165
Finansman Maliyeti	0	242.429.963	331.132.502	452.158.416	612.178.165	825.178.165	1.105.178.165	1.475.178.165	1.975.178.165	2.625.178.165
Finansman Maliyeti	0	242.429.963	331.132.502	452.158.416	612.178.165	825.178.165	1.105.178.165	1.475.178.165	1.975.178.165	2.625.178.165
Finansman Maliyeti	0	242.429.963	331.132.502	452.158.416	612.178.165	825.178.165	1.105.178.165	1.475.178.165	1.975.178.165	2.625.178.165
Finansman Maliyeti	0	242.429.963	331.132.502	452.158.416	612.178.165	825.178.165	1.105.178.165	1.475.178.165	1.975.178.165	2.625.178.165
Finansman Maliyeti	0	242.429.963	331.132.502	452.158.416	612.178.165	825.178.165	1.105.178.165	1.475.178.165	1.975.178.165	2.625.178.165
Finansman Maliyeti	0	242.429.963	331.132.502	452.158.416	612.178.165	825.178.165	1.105.178.165	1.475.178.165	1.975.178.165	2.625.178.165
Finansman Maliyeti	0	242.429.963	331.132.502	452.158.416	612.178.165	825.178.165	1.105.178.165	1.475.178.165	1.975.178.165	2.625.178.165
Finansman Maliyeti	0	242.429.963	331.132.502	452.158.416	612.178.165	825.178.165	1.105.178.165	1.475.178.165	1.975.	



No 16931

YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
İNŞAAT FAKÜLTESİ - İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ BÖLÜMÜ

06 EYLÜL 2022

Tablo 7. Mekanlar ve Hesaplanan Kira Değerleri

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

Tablo 8. İşletme Gider Hesaplamaları

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

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

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

Tablo 9. Yatırım Değerlendirme Tablosu

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

12/13



YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
İNŞAAT FAKÜLTESİ - İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ BÖLÜMÜ

No: 16931

06 EYLÜL 2022

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

4. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Söz konusu projeye ait inşaat faaliyetlerine, en son değerlendirme raporunun hazırlandığı Nisan 2018 yılından bu yana, daha önceki bölümlerde detayları anlatıldığı üzere henüz 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 katılamayan 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

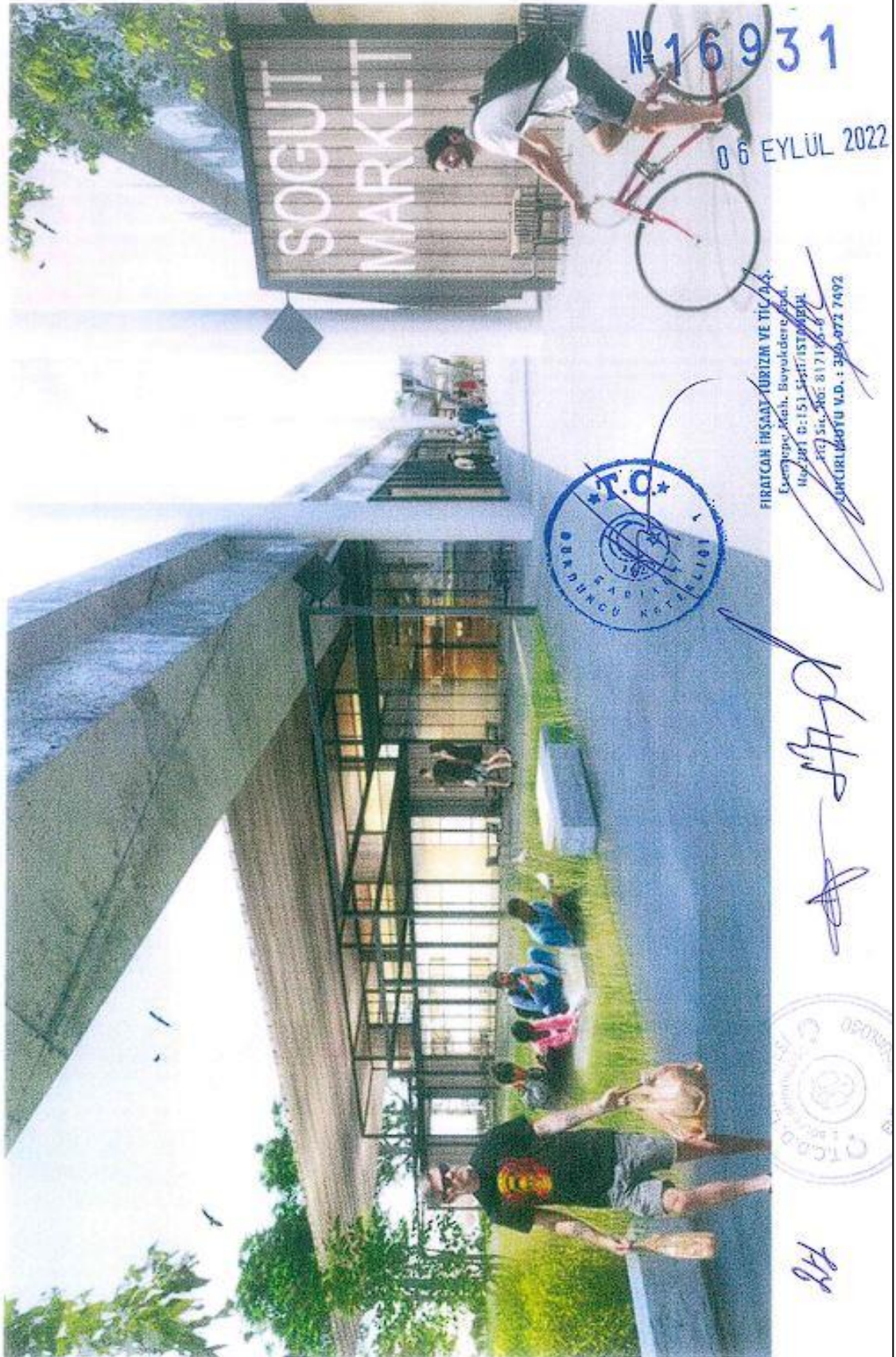

Doç.Dr. Mehmet Sükrü ÖZÇOBAN



FIRATCAR İNŞAAT TURİZM VE TİC. A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere Cad.
No:205 D:15 Kat:5/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 417715-0
ZURUÇLUKUYU V.D. : 200 021 7792











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**

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.

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.

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.

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.

Anılan bağlı ortaklığımız tarafından söz konusu sözleşme kapsamında elde edilecek kira gelirlerinin, Şirketimizin sürdürülebilir ve öngörülebilir gelirlerine önemli katkı sağlaması beklenmektedir.

İşbu açıklamamızın İngilizce çevirisi ekte yer almakta olup, açıklama metinlerinde herhangi bir farklılık olması durumunda, Türkçe açıklama esas kabul edilecektir.



T.C.
KADIKÖY BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ



Ana Sayfa Plan Notları Yazdır

Bu belge KADIKÖY Belediyesi Resmi Web Sitesinden 22.06.2024 Tarihinde Hazırlanmıştır.



Mer'i İmar Planı	(12.12.2010) : (1/1000 Ölçekli) : D100 KARAYOLU ZİNCİRLİKUYU LEVENT KAŞAĞI - SÖĞÜTLÜÇEŞME (KADIKÖY) ARASI METROBÜS HATTI PROJESİ (17.12.2012) : (1/1000 Ölçekli) : FENERBAHÇE STADI ÖNÜ TAŞKÖPRÜ CADDESİ 0-1 YOLU KESİŞİMİ REVİZE YOL KAŞAK UYGULAMA PROJESİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ (23.6.2011) : (1/1000 Ölçekli) : SÖĞÜTLÜÇEŞME İSTASYON SAHASI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE İLAVESİ (24.4.2007) : (1/1000 Ölçekli) : SÖĞÜTLÜÇEŞME İSTASYON SAHASI UYGULAMA İMAR PLANI (28.9.2015) : (1/1000 Ölçekli) : SÖĞÜTLÜÇEŞME MEVKİİ KURBAĞALIDERE ANA KOLUNA AİT DERE ISLAH PROJESİNE YÖNELİK UYGULAMA İMAR PLANI (23.6.2011) : (1/1000 Ölçekli) : SÖĞÜTLÜÇEŞME İSTASYON SAHASI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE İLAVESİ (3.12.2021) : (1/1000 Ölçekli) : HASANPAŞA MAHALLESİ, 3463 ADA, 1 PARSEL VE KISMEN 595 ADA 1 PARSEL, ZÜHTÜPAŞA MAHALLESİ 3454 ADA 1, 2 VE 3 PARSELLER, TUĞLACIBAŞI MAHALLESİ 580 ADA 11, 13 VE 14 PARSELLERE İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI (23.12.2011) : (1/1000 Ölçekli) : MARMARAY PROJESİ GÜZERGAHI ÜSKÜDAR-KADIKÖY ARASI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI (10.3.2023) : (1/1000 Ölçekli) : 1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANINA İLİŞKİN BAŞKANLIK ONAYI
Plan Fonksiyon	Kısmen Ara İstasyon (Garajlar) Kısmen Raylı Toplu Taşıma Hattı (Marmaray Hattı)

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

KADASTRO PARSELI

Tasdik Tarihi	-	Tapu Mahallesi	HASANPAŞA
Ölçeği	-	Pafta	127
İlçe	KADIKÖY	Ada/Parsel	3478 / 1 Harita
İdari Mahalle	-	Parsel Alanı (1)	33696,73 m* (Belirtilen fonksiyon alanı, bilgisayar ölçümüdür. Parselin fonksiyon alanında kalan net parsel m2 si inşaat istikamet röleve belgesi alındıktan sonra tespit edilebilir.)
Bina Yüksekliği	-	Kat Adedi	-
Ön Bahçe	-	İnşaat Nizamı	-
Yan Bahçe	-	T.A.K.S.	-
Arka Bahçe	-	K.A.K.S.	-
Bina Derinliği	-	Kot Alınacak Nokta	-
Bina Genişliği	-		
Not	- Parselde veya parsel komşuluğunda tescilli/tespitli eski eser bulunması halinde Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan görüş alınacaktır.		



T.C.
KADIKÖY BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

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

Ana Sayfa
Plan Notları
Yazdır







Meri İmar Planı

- (12.12.2010) : (1/1000 Ölçekli) : D100 KARAYOLU ZİNCİRLİKUYU LEVENT KAVŞAĞI - SÖĞÜTLÜÇEŞME (KADIKÖY) ARASI METROBÜS HATTI PROJESİ
- (28.9.2015) : (1/1000 Ölçekli) : KURBAĞALIDERE ANA KOLUNA AİT DERE İSLAH PROJESİNE YÖNELİK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
- (13.12.2013) : (1/1000 Ölçekli) : FENERBAHÇE STADI ÖNÜ TAŞKÖPRÜ CADDESİ 0-1 YOLU KESİŞİMİ REVİZE YOL KAVŞAK 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 KAVŞAK UYGULAMA PROJESİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
- (3.12.2021) : (1/1000 Ölçekli) : HASANPAŞA MAHALLESİ, 3463 ADA, 1 PARSEL VE KİSMEN 595 ADA 1 PARSEL, ZÜHTÜPAŞA MAHALLESİ 3464 ADA 1, 2 VE 3 PARSELLER, TUĞLACI BAŞI MAHALLESİ 580 ADA 11, 13 VE 14 PARSELLERE İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI
- (21.2.2017) : (1/1000 Ölçekli) : 1/1000 ÖLÇEKLİ KADIKÖY MERKEZ E-5 (D-100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANINDA DONATI ALANLARI DIŞINDA YENÇOK 15 KAT SINIRLAMASINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU VE LEJANDI DEĞİŞİKLİĞİ
- (20.2.2022) : (1/1000 Ölçekli) : 11.05.2006 ONAYLI KADIKÖY MERKEZ E-5 (D-100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI VE DEĞİŞİKLİKLERİNE YAĞMURSUYU VE GRİ SU TOPLAMA TANKINA İLİŞKİN PLAN NOTLARININ İLAVESİ
- (11.5.2006) : (1/1000 Ölçekli) : KADIKÖY MERKEZ E-5 (D100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN NOTLARI İLE LEJAND TADİLLERİ
- (29.11.2021) : (1/1000 Ölçekli) : 11.05.2006 ONANLI 1/1000 ÖLÇEKLİ KADIKÖY MERKEZ E-5 (D-100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI VE DEĞİŞİKLİKLERİNDE YÜKSEKLİK SINIRLAMASINA İLİŞKİN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
- (23.12.2011) : (1/1000 Ölçekli) : MARMARAY PROJESİ GÜZERGAHI ÜSKÜDAR-KADIKÖY ARASI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
- (16.3.2023) : (1/1000 Ölçekli) : RİSKLİ YAPILARA İLİŞKİN 11.05.2006 ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ KADIKÖY MERKEZ E-5(D-100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI VE DEĞİŞİKLİKLERİNE AİT 29.11.2021 ONAYLI PLAN NOTU İLAVESİNE ASKI SÜRESİNDE YAPILAN İTİRAZ DEĞERLENDİRME PLANI
- (16.3.2023) : (1/1000 Ölçekli) : 11.05.2006 ONANLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI VE DEĞİŞİKLİKLERİNE AİT PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

Plan Fonksiyon

[Kısmen Ana Karayolu \(Gar Alınır\)](#)
[Kısmen Hızlı Telli Hattı](#)
[Kısmen Raylı Toplu Taşıma Hattı \(Marmaray Hattı\)](#)

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

KADASTRO PARSELİ

Tasdik Tarihi	-
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.)

Bina Yüksekliği	-
Ön Bahçe	-
Yan Bahçe	-
Arka Bahçe	-
Bina Derinliği	-
Bina Geniliği	-

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.



T.C.
KADIKÖY BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ



Ana Sayfa Plan Notları Yazdır



Mer'i İmar Planı	- (12.12.2010) : (1/1000 Ölçekli) : D100 KARAYOLU ZİNCİRLİKUYU LEVENT KAVŞAĞI - ŞÖĞÜTLÜÇEŞME (KADIKÖY) ARASI METROBÜS HATTI PROJESİ - (3.12.2021) : (1/1000 Ölçekli) : HASANPAŞA MAHALLESİ, 3453 ADA, 1 PARSEL VE KISMEN 595 ADA 1 PARSEL, ZÜHTÜPAŞA MAHALLESİ 3454 ADA 1, 2 VE 3 PARSELLER, TUĞLACIBAŞI MAHALLESİ 580 ADA 11, 13 VE 14 PARSELLERE İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI - (21.2.2017) : (1/1000 Ölçekli) : 1/1000 ÖLÇEKLİ KADIKÖY MERKEZ E-5 (D-100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANINDA DONATI ALANLARI DIŞINDA YENÇOK 15 KAT SINIRLAMASINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU VE LEJANDI DEĞİŞİKLİĞİ - (20.2.2022) : (1/1000 Ölçekli) : 11.05.2006 ONAYLI KADIKÖY MERKEZ E-5 (D-100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI VE DEĞİŞİKLİKLERİNE YAĞMURSUYU VE GRİ SU TOPLAMA TANKINA İLİŞKİN PLAN NOTLARININ İLAVESİ - (11.5.2006) : (1/1000 Ölçekli) : KADIKÖY MERKEZ E-5 (D100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN NOTLARI İLE LEJAND TADİLLERİ - (29.11.2021) : (1/1000 Ölçekli) : 11.05.2006 ONANLI 1/1000 ÖLÇEKLİ KADIKÖY MERKEZ E-5 (D-100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI VE DEĞİŞİKLİKLERİNDE YÜKSEKLİK SINIRLAMASINA İLİŞKİN PLAN 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	Kısmen Ana İstasyon (Gar Alanı) Kısmen Marmaray/Güzergahı Alanı Kısmen Raylı Toplu Taşıma Hattı (Marmaray Hattı)
----------------	--

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

KADASTRO PARSELI

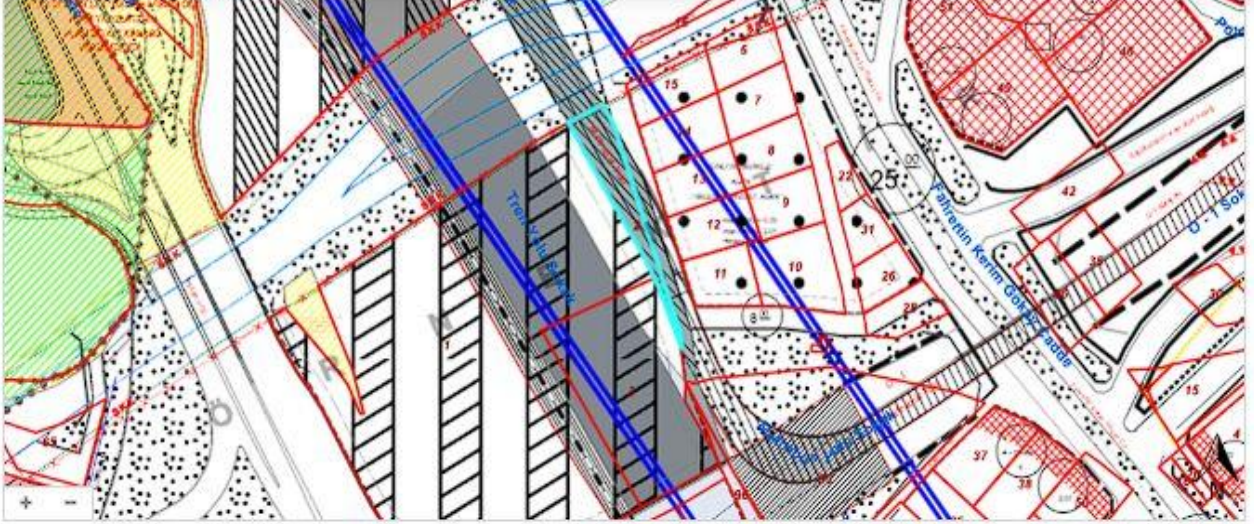
Tasdik Tarihi	-	Tapu Mahallesi	TUĞLACI BAŞI
Ölçeği	-	Pafta	127
İlçe	KADIKÖY	Ada/Parsel	3479 / 3 Harita
İdari Mahalle	-	Parsel Alanı (*)	6188,01 m² (Belirtilen fonksiyon alanı, bilgisayar ölçümüdür. Parselin fonksiyon alanında kalan net parsel m2 si inşaat istikamet röleve belgesi alındıktan sonra tespit edilebilir.)
Bina Yüksekliği	-	Kat Adedi	-
Ön Bahçe	-	İnşaat Nizamı	-
Yan Bahçe	-	T.A.K.S.	-
Arka Bahçe	-	K.A.K.S.	-
Bina Derinliği	-	Kot Alınacak Nokta	-
Bina Geniştirliği	-		
Not	- Parselde veya parsel komşuluğunda tescilli/tespitli eski eser bulunması halinde Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulundan görüş alınacaktır. -		



T.C.
KADIKÖY BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

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

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



Mer'î 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 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
- (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 Metrobus Geçiş Alanı

KADASTRO PARSELI

Tasdik Tarihi	-
Ölçeği	-
İlçe	KADIKÖY
İdari Mahalle	-

Tapu Mahallesi	TUĞLACI BAŞI
Pafta	127
Ada/Parsel	3479 / 2 Harita
Parsel Alanı (*)	755,93 m² (Belirtilen fonksiyon alanı, bilgisayar ölçümüdür. Parselin fonksiyon alanında kalan net parsel m2 si inşaat istikamet röleve belgesi alındıktan sonra tespit edilebilir.)

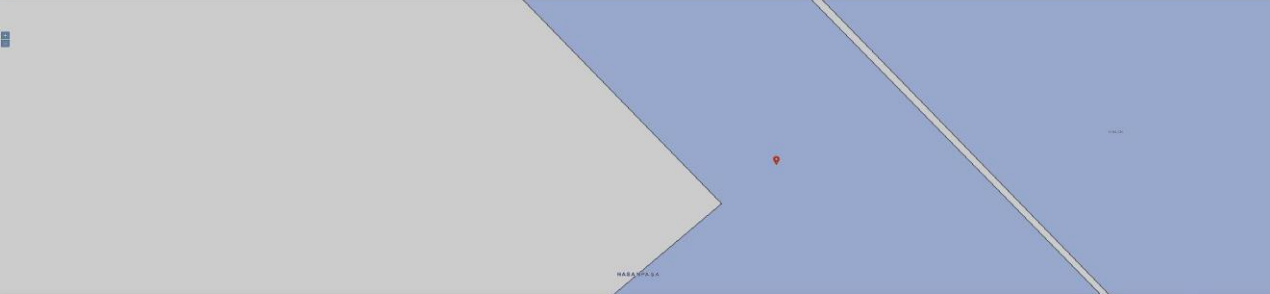
Bina Yüksekliği	Yençok=2 Kat
Ön Bahçe	
Yan Bahçe	
Arka Bahçe	
Bina Derinliği	
Bina Geniştirliği	

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

Not

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

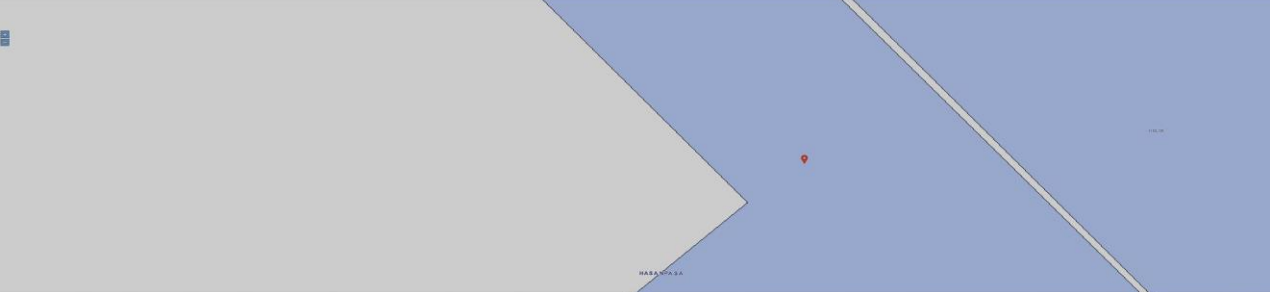
İSTANBUL / KADIKÖY / HASANPAŞA MAHALLESİ / KURBAĞALDERE (Caddesi) / 2/14 - Kamu - Bina Ana Giriş - İnşaat



Kimlik No	Adı	Parşel	Fatura	Posta Kodu	Nüfus ve Nüfus	Site Adı	Apartment/Blok Adı	Diğer Bilgi	Kimlik No	İş Bilgi	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
61316842	3479	1	-	-	Bina Ana Giriş	-	D BLOK	2/14	515236490	10	Ofis ve İşyeri	Kamu	İnşaat	-
61316842	3479	1	-	-	Bina Ana Giriş	-	D BLOK	2/14	548572906	11	Ofis ve İşyeri	Kamu	İnşaat	-
61316842	3479	1	-	-	Bina Ana Giriş	-	D BLOK	2/14	504769980	12	Ofis ve İşyeri	Kamu	İnşaat	-
61316842	3479	1	-	-	Bina Ana Giriş	-	D BLOK	2/14	508122705	13	Ofis ve İşyeri	Kamu	İnşaat	-
61316842	3479	1	-	-	Bina Ana Giriş	-	D BLOK	2/14	514484746	14	Ofis ve İşyeri	Kamu	İnşaat	-
61316842	3479	1	-	-	Bina Ana Giriş	-	D BLOK	2/14	514484746	15	Ofis ve İşyeri	Kamu	İnşaat	-
61316842	3479	1	-	-	Bina Ana Giriş	-	D BLOK	2/14	515101416	16	Ofis ve İşyeri	Kamu	İnşaat	-
61316842	3479	1	-	-	Bina Ana Giriş	-	D BLOK	2/14	502223209	17	Ofis ve İşyeri	Kamu	İnşaat	-
61316842	3479	1	-	-	Bina Ana Giriş	-	D BLOK	2/14	5431703278	18	Ofis ve İşyeri	Kamu	İnşaat	-
61316842	3479	1	-	-	Bina Ana Giriş	-	D BLOK	2/14	504810329	19	Ofis ve İşyeri	Kamu	İnşaat	-
61316842	3479	1	-	-	Bina Ana Giriş	-	D BLOK	2/14	5484271518	20	Ofis ve İşyeri	Kamu	İnşaat	-

Yapı No : 61316842

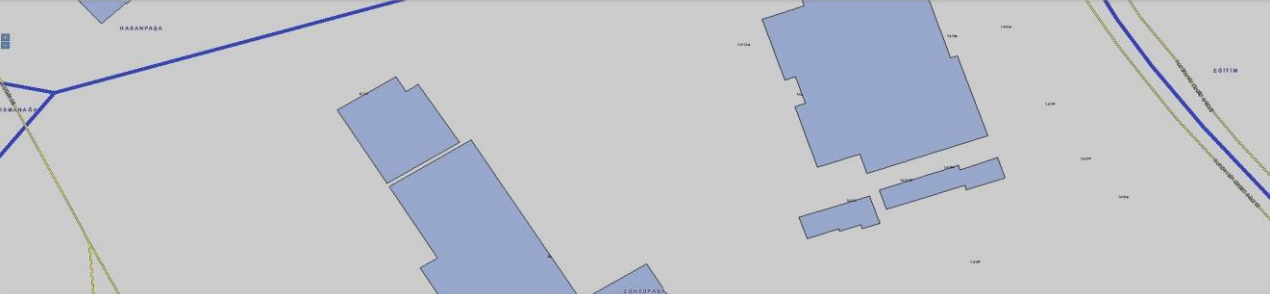
İSTANBUL / KADIKÖY / HASANPAŞA MAHALLESİ / KURBAĞALDERE (Caddesi) / 2/14 - Kamu - Bina Ana Giriş - İnşaat



Kimlik No	Adı	Parşel	Fatura	Posta Kodu	Nüfus ve Nüfus	Site Adı	Apartment/Blok Adı	Diğer Bilgi	Kimlik No	İş Bilgi	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
61316842	3479	1	-	-	Bina Ana Giriş	-	D BLOK	2/14	514420746	15	Ofis ve İşyeri	Kamu	İnşaat	-
61316842	3479	1	-	-	Bina Ana Giriş	-	D BLOK	2/14	515101416	16	Ofis ve İşyeri	Kamu	İnşaat	-
61316842	3479	1	-	-	Bina Ana Giriş	-	D BLOK	2/14	502223209	17	Ofis ve İşyeri	Kamu	İnşaat	-
61316842	3479	1	-	-	Bina Ana Giriş	-	D BLOK	2/14	5431703278	18	Ofis ve İşyeri	Kamu	İnşaat	-
61316842	3479	1	-	-	Bina Ana Giriş	-	D BLOK	2/14	504810329	19	Ofis ve İşyeri	Kamu	İnşaat	-
61316842	3479	1	-	-	Bina Ana Giriş	-	D BLOK	2/14	5484271518	20	Ofis ve İşyeri	Kamu	İnşaat	-
61316842	3479	1	-	-	Bina Ana Giriş	-	D BLOK	2/14	5190610297	21	Ofis ve İşyeri	Kamu	İnşaat	-
61316842	3479	1	-	-	Bina Ana Giriş	-	D BLOK	2/14	5087112225	22	Ofis ve İşyeri	Kamu	İnşaat	-
61316842	3479	1	-	-	Bina Ana Giriş	-	D BLOK	2/14	5013476225	23	Ofis ve İşyeri	Kamu	İnşaat	-
61316842	3479	1	-	-	Bina Ana Giriş	-	D BLOK	2/14	5190617022	24	Ofis ve İşyeri	Kamu	İnşaat	-

Yapı No : 61316842

İSTANBUL / KADIKÖY / ZİHTÜPAŞA MAHALLESİ / FAHRETTİN KERİM GÖKAY (Caddesi) / 8 - Kamu - Bina Ana Giriş - İnşaat



Kimlik No	Adı	Parşel	Fatura	Posta Kodu	Nüfus ve Nüfus	Site Adı	Apartment/Blok Adı	Diğer Bilgi	Kimlik No	İş Bilgi	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
40701005	3479	1	02246181C2-BD1	-	Bina Ana Giriş	-	1/MT BLOK TCDD KODÜTLÜCEME MARMARA VE 1/MT SARH	8	156229436	1	Ofis ve İşyeri	Kamu	İnşaat	-

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 156229436

9.3 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-11-2023-16:46

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

2 / 3

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

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



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-11-2023-16:45

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	3478/1
Taşınmaz Kimlik No:	108975116	AT Yüzölçüm(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:	
Mevkii:	NULL	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	26/2513	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ESKİ VE YENİ İSTASYON BİNALARI, GAR LOJMANLARI, ALTINDA BEŞ DÜKKANLI KARGIR İŞ HANI VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

1 / 5

	KAR.VAR.16/09/2005 GELEN NO:2355(Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (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 Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf))			
Beyan	II decede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır.(Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirtme.)		Kadıköy - 07-12-2010 14:55 - 23051	
Beyan	Korunması gerekli kültür varlığıdır.(Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf))		Kadıköy 1.Bölge(Kapatildi) - 20-10-2009 15:19 - 20793	
Beyan	KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNÜN 2009/926 DEĞİŞİKLİK FOLYESİNDE (A) HARFİ İLE BELİRTİLEN 0491,51 M2 Sİ ARSA OLARAK (SAĞLIK OCAĞI OLARAK MALİYE HAZİNESİ ADINA DEVİR) 2.BÖLGE TSM ERENKÖY MAH.107/1 PAFTA 3388 ADA 1 PARSEL OLARAK TESCİL EDİLMEK ÜZERE DEVİR EDİLMİŞTİR. (Şablon: Diğer)		Kadıköy 1.Bölge(Kapatildi) - 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(Kapatildi) - 10-04-2009 10:17 - 7757	
Beyan	İFRAZEN CİLT 17 SAHİFE 1815 VE 1816 SAHİFEYE TESCİL EDİLDİ. (HÜKMEN İFRAZ EDİLMEK SURETİYLE DEĞİŞİKLİK FOLYESİNDE A)HARFİ İLE BELİRTİLEN 1592M2 SABİT PAZAR OLARAK KADIKÖY 2.BÖLGE T.S.MD.LÜĞÜ TUĞLACIBAŞI MAHHELESİ 419 ADA 76 PARSEL OLARAK CİLT 81 SAHİFE 8006 YA TESCİL EDİLDİ. (C)HARFİ İLE BELİRTİLEN 25825 M2 ESKİ GAR BİNASI OLARAK KADIKÖY 2.BÖLGE T.S.MD.LÜĞÜ ZÜHTÜPAŞA MAHALLESİ 1095 ADA 174 PARSEL OLARAK CİLT 52 SAHİFE 5006 SAHİFEYE TESCİL EDİLDİ.(Şablon: Diğer)		Kadıköy 1.Bölge(Kapatildi) - 12-03-2009 13:37 - 5742	
Beyan	II NUM.KÜL.VE TAB.KOR.KURULUNUN 13/07/2005 TARİH VE 430 SAYILI KARARI VARDIR.03/08/2005 YEV:9664(Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf))		Kadıköy 1.Bölge(Kapatildi) - 03-08-2005 00:00 - 9664	

2 / 5

Beyan	II NUMARALI KÜL.VAR.KORUMA KURULUNUN 31/03/2004 TARİH VE 6910 SAYILI KORUNMASI GEREKLİ KÜL.VAR.OLARAK TESCİLİNE DAİR KARAR VARDIR 11/05/2004 YEV:4716(Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf))		Kadıköy 1.Bölge(Kapatildi) - 11-05-2004 00:00 - 4716	
Beyan	2863 SAYILI KANUNUN 6.MD.GEREĞİNCE 1.GRUP KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI ŞERHİ:01/09/1997 YEV:4994(Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf))		Kadıköy 1.Bölge(Kapatildi) - 01-09-1997 00:00 - 4994	
Beyan	2 ADET OTOPARK ŞERHİ:13/10/1988 YEV:4177(Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi)		Kadıköy 1.Bölge(Kapatildi) - 13-10-1988 00:00 - 4177	
Beyan	42 ADET OTOPARK ŞERHİ:28/06/1988 YEV:2581(Şablon: Ortak yerlerin belirtilmesi)		Kadıköy 1.Bölge(Kapatildi) - 28-06-1988 00:00 - 2581	
Beyan	ESKİ ESER:25/03/1988 YEV:1222(Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf))		Kadıköy 1.Bölge(Kapatildi) - 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(Kapatildi) - 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(Kapatildi) - 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(Kapatildi) - 11-01-1985 00:00 - 117	
Beyan	MUVAKKAT İNŞAAT ŞERHİ:12/06/1981 YEV:2269(Şablon: Geçici	(SN:2859523)	Kadıköy	

3 / 5

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/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(Kapatildi)	

4 / 5

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

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) H0G8LAr95eE kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



5 / 5

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-11-2023-16:46

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

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	İST.2.NO KÜL.VE TAB.VAR.KOR.KUR.17/08/2005 TARİH VE 446 SAYILI KAR.VAR.16/09/2005 GELEN NO:2355(Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (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

	Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf))			
Beyan	II decede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır.(Şablon: Kültür Ve Tabiat Varlıklarının Gruplanmasına Yönelik Belirtme.)		Kadıköy - 07-12-2010 14:55 - 23051	
Beyan	Korunması gerekli kültür varlığıdır.(Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf))		Kadıköy 1.Bölge(Kapatildi) - 20-10-2009 15:19 - 20793	
Beyan	KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNÜN 2009/926 DEĞİŞİKLİK FOLYESİNDE (A) HARFİ İLE BELİRTİLEN 0491,51 M2 Sİ ARSA OLARAK (SAĞLIK OCAĞI OLARAK MALİYE HAZİNESİ ADINA DEVİR) 2.BÖLGE TSM ERENKÖY MAH.107/1 PAFTA 3388 ADA 1 PARSEL OLARAK TESCİL EDİLMEK ÜZERE DEVİR EDİLMİŞTİR.(Şablon: Diğer)		Kadıköy 1.Bölge(Kapatildi) - 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(Kapatildi) - 10-04-2009 10:17 - 7757	
Beyan	İFRAZEN CİLT 17 SAHİFE 1815 VE 1816 SAHİFEYE TESCİL EDİLDİ. (HÜKMEN İFRAZ EDİLMEK SURETİYLE DEĞİŞİKLİK FOLYESİNDE A)HARFİ İLE BELİRTİLEN 1592M2 SABİT PAZAR OLARAK KADIKÖY 2.BÖLGE T.S.MD.LÜĞÜ TUĞLACIBAŞI MAHHELESİ 419 ADA 76 PARSEL OLARAK CİLT 81 SAHİFE 8006 YA TESCİL EDİLDİ. (C)HARFİ İLE BELİRTİLEN 25825 M2 ESKİ GAR BİNASI OLARAK KADIKÖY 2.BÖLGE T.S.MD.LÜĞÜ ZÜHTÜPAŞA MAHALLESİ 1095 ADA 174 PARSEL OLARAK CİLT 52 SAHİFE 5006 SAHİFEYE TESCİL EDİLDİ.(Şablon: Diğer)		Kadıköy 1.Bölge(Kapatildi) - 12-03-2009 13:37 - 5742	
Beyan	II NUM.KÜL.VE TAB.KOR.KURULUNUN 13/07/2005 TARİH VE 430 SAYILI KARARI VARDIR.03/08/2005 YEV:9664(Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf))		Kadıköy 1.Bölge(Kapatildi) - 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 Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf))		Kadıköy 1.Bölge(Kapatildi) - 11-05-2004 00:00 - 4716	

2 / 5

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

3 / 5

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 SAYILI YASANIN 7/B MADDE ŞERHİ:04/05/2004 YEV:4566 (M.S.B İNŞ.İNŞAAT EMLAK VE ENFRAKTRÜKTÜR BÖLGE BAŞKAN.04/05/2004 GÜN 6112-1475 SAY.YAZ.	T.C. DEVLET DEMİRYOLLARI (TCDD)	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5230028459	Kadıköy 1.Bölge(Kapatildi) - 04-05-2004 00:00 - 4566	

4 / 5

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **RMmqG6BqTNJ** kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



5 / 5

9.4 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI


Sermaye Piyasası
Lisanslama Sici ve Eğitim Kurululuğu


Gayrimenkul
Değerleme

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




Sermaye Piyasası
Lisanslama Sici ve Eğitim Kurululuğu


Gayrimenkul
Değerleme

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" i uyarınca

Mehmet ÖZTÜRK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

This diploma is held from year to year subject to the provisions of the bye-laws of the institution.



9.5 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ

 MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ	
Belge Tarihi: 09.05.2023	Belge No: 2023-03.11722
Sayın Nurullah KİBAR (T.C. Kimlik No: 14569149032 - Lisans No: 924076)	
Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “Konut Değerleme Uzmanı” olmak için aranan 1 (bir) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.	
 Hakan UFUK Genel Sekreter	 Yaşar BAHÇECİ Başkan

 MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ	
Belge Tarihi: 02.01.2023	Belge No: 2023-01.11097
Sayın Merve GÜNEŞ (T.C. Kimlik No: 22117928978 - Lisans No: 409249)	
Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “Sorumlu Değerleme Uzmanı” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.	
 Hakan UFUK Genel Sekreter	 Yaşar BAHÇECİ Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:15.05.2020

Belge No: 2019-01.3222

Sayın Mehmet ÖZTÜRK

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

9.6 RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ

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

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

ADI-SOYADI	: Mehmet ÖZTÜRK		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 12298179368		
İKAMETGAH ADRESİ	: Alacaatlı Mah. 4827. Sok. No: 6/C Çankaya/ANKARA		
ÖĞRENİM DURUMU	: Gazi Üniversitesi - Mimarlık Mühendislik Fakültesi - Şehir Ve Bölge Planlama Bölümü (2003) (Lisans) Ankara Üniv. – Fen Bilimleri Enstitüsü - Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı (2014-2019) (Y.Lisans)		
HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:	Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr		
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI:	Şehir Plancısı - Şirket Ortağı - Sorumlu Değerleme Uzmanı		
VERGİ KİMLİK NUMARASI:	7720681407		
ORTAKLIK PAYI:	% 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)