GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş

İSTANBUL / KADIKÖY / SAHRAİCEDİT
3162 ADA 204 PARSEL ÜZERİNDEKİ YAPIDA KONUMLU
283 NOLU "24 NORMAL KATTA MAHALLERİ OLAN APART BİRİM"
NİTELİKLİ BAĞISMIZ BÖLÜM

DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN:

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Kaynarca Mahallesi, Aydınlı Yolu Caddesi, No: 137 D: 24, 34000 Pendik / İstanbul
Tel: 0 216 361 14 19 Faks: 0 216 361 13 30
www.rmdegerleme.com

RAPOR TARİHİ: 10.01.2025
RAPOR NO: OZLGN-202400101

İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER
1.1. Sözleşme Tarihi ... 2
1.2. Değerleme Tarihi ... 2
1.3. Rapor Tarihi ve Numarası ... 2
1.4. Rapor Türü ... 2
1.5. Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler ... 2

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER
2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri ... 3
2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri ... 3

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ
3.1. Değerleme Raporunun Amacı ... 4
3.2. Sınırlayıcı Koşullar ... 4
3.3. Beyanlar ... 5
3.4. Raporda Kullanılan Kısaltmalar ... 6
3.5. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler ... 6

4. DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI
4.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer) ... 6
4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer) ... 6
4.1.2. Piyasa Kira Değeri ... 6
4.1.3. Düzenli Likiditasyon Değeri ... 7
4.1.4. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri) ... 7
4.2. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ... 7
4.2.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı ... 7
4.2.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı ... 8
4.2.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı ... 8

5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER
5.1. Demografik Veriler(2) ... 9
5.2. Ekonomik Veriler ... 13

6. ÖZEL VERİLER
6.1. İstanbul İli ... 22
6.2. Kadıköy İlçesi ... 24
6.3. İstanbul İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı ... 28

7. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER
7.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler: ... 30
7.1.1. Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı ... 30
7.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Hukuksal Durumu ... 31
7.1.3. Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri ... 31
7.1.4. İç Mekân Özellikleri ... 32
7.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi ... 33
7.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri ... 33
7.2.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri ... 33
7.2.3. Taşınmazın Son 3 Yılda Alım-Satıma Konu Olup Olmadığı: ... 34
7.2.4. Taşınmazın Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş, ... 34
7.2.5. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri: ... 34
7.2.5.1 Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri: ... 34
7.2.5.2 Plan, Plan Türleri ve Planlama Süreçleri ... 34
7.2.5.3 Parselin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri ... 36
7.2.5.4 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler ... 38
7.2.5.5 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, (Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi 38
7.2.6. Hukuki Durum Analizi: ... 38
7.2.7. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi-Uzman Görüşü: ... 39
7.2.7.1 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizinin Tanımı ... 39
7.2.7.2 Uzman Görüşü: ... 39
7.2.8. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri: ... 40
7.2.9. Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken İzin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş: ... 40

8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI
8.1. Değerleme Konusu Taşınmaza İlişkin Olarak Değerleme Çalışmasında Esas Alınacak Olumlu Ve Olumsuz Özellikler ... 41
8.1.1. Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler ... 41
8.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler, ... 41
8.3. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar ... 41
8.3.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı ... 42

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ
9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi ... 44
9.2. Nihai Değer Takdiri ve Sonuç ... 46

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Sözleşme Tarihi

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 27.12.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.2. Değerleme Tarihi

Değerleme çalışmalarına 27.12.2024 tarihinde başlanmış olup, 10.01.2025 tarihinde bitirilmiştir.

1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 27.12.2024 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında 10.01.2025 tarih OZLGN-202400101 rapor numarası ile hazırlanmıştır.

1.4. Rapor Türü

İş bu rapor; Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş'nin talebi üzerine, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından hazırlanan; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Sahraicedit Mahallesi, 3162 ada, 204 parsel numarasında kayıtlı 8.279,79 m² yüzölçümlü "36 Katlı Betonarme Otel ve Arsası" vasıflı ana taşınmaz üzerinde kurulu kat mülkiyetine göre 23.normal katta konumlu 283 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın **31.12.2024** tarihindeki piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla düzenlenmiştir.

İş bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre, Kurul düzenlemeleri kapsamında değerleme amacıyla hazırlanmıştır.

1.5. Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler

Hazırlayanlar	Tuğba AYDIN YILDIZ Ekonomi ve Finans	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 902963
	Şefik Ercan KESKİNER Jeofizik Mühendisi	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 408115
	AYDIN KATKAK Ekonomist	Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401455

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

Ünvan	:	RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi
Adres	:	Kaynarca Mahallesi, Aydınlı Yolu Caddesi, No: 137 D: 24, 34000 Pendik/İstanbul
Kuruluş Tarihi	:	29.11.2005
Ticaret Siciline Tescil Tarihi	:	02.12.2005
Ticaret Sicil Numarası	:	571659
Sermayesi	:	1.000.000,00 TL
Kayıtlı Vergi Dairesi/V.No	:	Pendik Vergi Dairesi / 7340514510
Faaliyet konusu	:	Yürürlükte bulunan hukuki düzenlemeler kapsamında kamu ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışmaları, gayrimenkuller ve bunlara bağlı hakların hukuki durumunun belirlenmesi, gayrimenkuller ve gayrimenkullerle ilgili yatırım, proje değeri ve en iyi kullanım değeri analizi, geliştirilmiş proje değeri analizi, eski eser gayrimenkullerin restorasyon-restitüsyon proje değeri analizi, gibi konularda değerleme ve danışmanlık hizmeti vermektir.

2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

Müşteri Adı	:	PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş
Müşteri Adresi	:	MUSTAFA KEMAL MAHALLESİ 2118. CADDE, NO:33 06530 NO:4 A BLOK KAT:3 DAİRE:18 ÇANKAYA/ANKARA
Vergi Dairesi ve Numarası	:	ULUS VD 721 029 40 01
Müşteri İletişim Bilgileri	:	03123420382

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1. Değerleme Raporunun Amacı

İş bu rapor; Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin talebi üzerine, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından hazırlanan; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Sahraicedit Mahallesi, 3162 ada, 204 parsel numarasında kayıtlı 8.279,79 m² yüzölçümlü "36 Katlı Betonarme Otel ve Arsası" vasıflı ana taşınmaz üzerinde kurulu kat mülkiyetine göre 23.normal katta konumlu 283 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın **31.12.2024** tarihindeki piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla düzenlenmiştir.

3.2. Sınırlayıcı Koşullar

Bu rapor, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından, Müşteri'nin yazılı talebi üzerine söz konusu gayrimenkulün değerleme tarihindeki adil (rayiç) piyasa değerini tespit etmek amacıyla düzenlenmiştir.

Raporda gayrimenkulün adil (rayiç) piyasa değeri, değerleme tarihi esas alınarak belirlenmiş olup; bu tarihten sonra ekonomik ve piyasa koşullarının değişmesi halinde olabilecek maddi değişikliklerden ve ilgili kuruluşlar nezdinde yapılan inceleme tarihinden sonra doğmuş hukuki işlemlerden dolayı RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. sorumlu tutulamaz.

Rapor, müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, müşteri rapor'u ilgili mevzuat kapsamında paylaşması gereken kurumlar, Saklayıcı kuruluş ve Risk bölümüne, kamu kurum ve kuruluşları ile mahkemeye sunabilir. Bunun dışında Rapor hiçbir zaman RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.

- Raporda belirtilen değer taşınmazın değerleme tarihindeki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Konu gayrimenkul ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları ..vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Gayrimenkulün sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebilindiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerleme uzmanı eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerleme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve gayrimenkule herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan şema, şekil, harita ve çizimler sadece görsel amaçlı olup, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.

- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Bu raporda gayrimenkul üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
- Değerleme uzmanı gayrimenkul üzerinde ve/veya yakınında bulunan-bulunmayan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerin düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile ilgili olarak hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Uzmanlığımız dışında olduğundan, zemin kirliliği etüdü çalışması yapmamıştır. Dışarıdan yapılan gözlemsel incelemelerle herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Değerleme çalışması, değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerleme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.
- Bu rapor, Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre hazırlanmıştır.

3.3. Beyanlar

Tarafımızdan yapılan değerleme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu
- Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu
- Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı
- Değerleme Uzmanı ücretinin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı
- Değerlemenin etik kural ve standartlara göre gerçekleştiği
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve vasfı konusunda daha önceden deneyimi olduğu
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.

3.4. Raporda Kullanılan Kısaltmalar

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi Ve Ticaret A.Ş.
MİA	Merkezi İş Alanı
Becayiş Alanları	Yer değiştirme alanları
DOP	Düzenleme Ortaklık Payı
KOP	Kamu Ortaklık Payı
Kaks	Toplam kapalı alan
H_{max}	Maksimum yapı yüksekliği
TKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Konut Fiyat Endeksi
TYKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Yeni Konut Fiyat Endeksi

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

RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Sahraicedit Mahallesi, 3162 ada, 204 parsel numarasında kayıtlı 8.279,79 m² yüzölçümlü "36 Katlı Betonarme Otel ve Arsası" vasıflı ana taşınmaz üzerinde kurulu kat mülkiyetine göre 23.normal katta konumlu 283 bağımsız bölüm numaralı taşınmaza ait Şirketimiz tarafından daha önce;

- 31.01.2024 tarih OZLGN-202400007 sayılı Değerleme Raporu hazırlanmış olup; rapora konu taşınmazın 31.12.2023 tarihli toplam değeri KDV Hariç 23.500.000 TL olarak takdir edilmiştir.

4. DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI

4.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise "değer" denir.

4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Piyasa değeri, bir varlığın, değerleme tarihi itibarıyla, zorlama altında kalmaksızın bilinçli ve basiretli bir şekilde hareket eden istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında el değiştirmesi gereken emsal bir işleme dayanan tahmini değeri yansıtmaktadır.[1]

4.1.2. Piyasa Kira Değeri

Varlıklarla ilgili uygun bir pazarlama sonrasında, değerleme tarihindeki istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında; her iki tarafın da varlıklarla ilgili tüm olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olması koşuluyla, yine her iki tarafın da bilgili, ihtiyatlı ve zorlama altında kalmaksızın karşılıklı mutabakatı ile belirleyecek olduğu tahmini ve en olası kira değeri ile ilgili kanaati göstermektedir.

[1] *Uluslararası Değerleme Standartları, 1 Haziran 2011*

4.1.3. Düzenli Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değerin alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

4.1.4. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

4.2. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkulün değerlemesinde "Piyasa Değeri Yaklaşımı", "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" ve "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır. Bu yaklaşımlara ilişkin özet bilgiler aşağıda verilmiştir.

4.2.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

Piyasa değeri, bir varlığın, değerleme tarihi itibarıyla, zorlama altında kalmaksızın bilinçli ve basiretli bir şekilde hareket eden istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında el değiştirmesi gereken emsal bir işleme dayanan tahmini değeri yansıtmaktadır.

Piyasa Değeri Yaklaşımı, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımı sunmaktadır. Bu değerleme yönteminde, değerlemeye konu olan gayrimenkulün bulunduğu bölgede, benzer nitelikleri bulunan emsal gayrimenkuller incelenir ve gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün tahmini değerine ulaşılır.

Piyasa Değeri Yaklaşımı'nın uygulanabilmesi için aşağıdaki kriterlerin mevcudiyeti aranmalıdır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) gereklidir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların, gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu, kabul edilebilir düzeyde olmalıdır.

- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için satışta kaldığı, talep edenlerin, belirli bir fiyat ve satış özelliği konusunda bilgi alabilecekleri kabul edilebilmelidir.
- Piyasada, değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmalıdır.

4.2.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında esas, yeni bir mülk veya konu mülkle aynı yararı olan ikame bir mülk geliştirme maliyetini belirlemektir. Maliyet yaklaşımında geçerli bir değer göstergesi türetmek için, geliştirilen maliyet tahmininde, konu mülkle yaş, durum ve yarar farkları için düzeltmeler yapılır. Maliyetle değer arasında bir ilişki olduğundan, maliyet yaklaşımının piyasanın düşünce tarzını yansıttığı kabul edilmektedir. Maliyet Yaklaşımında, genellikle, maliyetin tahmini için Yeniden İnşa Maliyeti ve İkame Maliyeti olarak bilinen iki farklı metot kullanılmaktadır.

Bu yaklaşımlarla, değerleme tarihi itibari ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden Piyasadan Çıkarma Yönetim, Yaş-Ömür Yöntemi ve Ayrıştırma Metodu yöntemlerinden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır. Yapılandırma maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşüldükten sonra bulunan değere arazi değeri ilave edildiği zaman ulaşılan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.

4.2.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

Direkt Kapitalizasyon: Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu) Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerleme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER

5.1. Demografik Veriler[2]

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2023 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusunun 85.372.377 olarak saptandığı açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturuyor. Türkiye'nin en kalabalık ili olan İstanbul'un nüfusu ise, geçen yıla göre %1,58 düşerek 15,65 milyona geriledi. Nüfusu en düşük il ise, 86.047 kişiyle Bayburt oldu.

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 253 bin 293 kişi azalarak 1 milyon 570 bin 543 kişi oldu. Bu nüfusun %48,6'sını erkekler, %51,4'ünü kadınlar oluşturdu. Yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 7,1 iken, 2023 yılında binde 1,1 oldu.

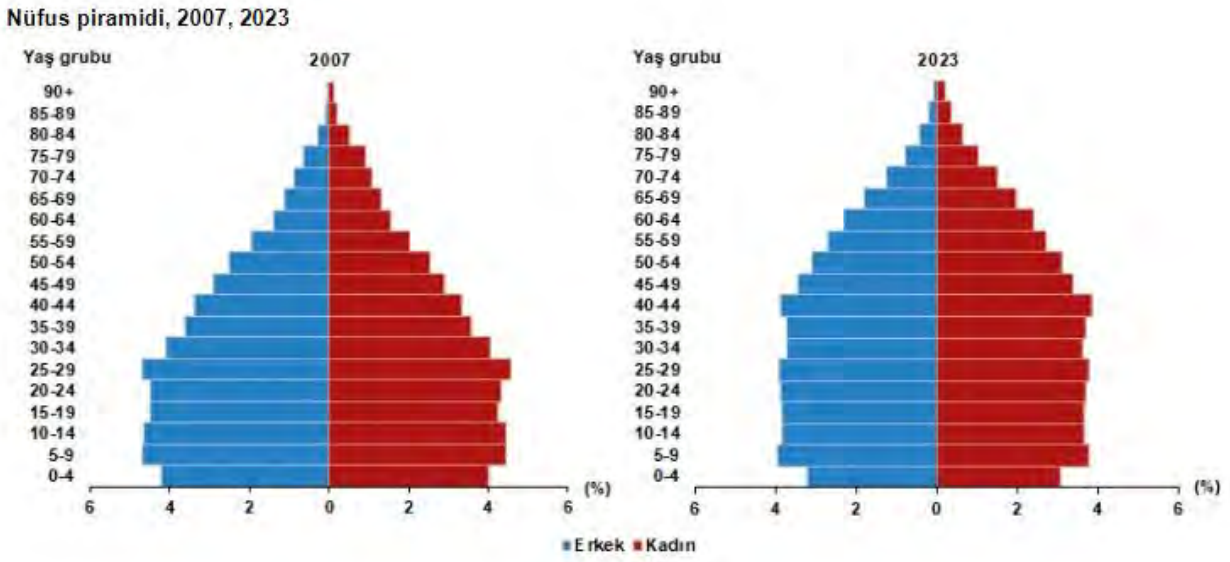
Türkiye'de 2022 yılında %93,4 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2023 yılında %93 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,6'dan %7'ye yükseldi.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 252 bin 27 kişi azalarak 15 milyon 655 bin 924 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,34'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 803 bin 482 kişi ile Ankara, 4 milyon 479 bin 525 kişi ile İzmir, 3 milyon 214 bin 571 kişi ile Bursa ve 2 milyon 696 bin 249 kişi ile Antalya izledi.

Bayburt, 86 bin 47 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 89 bin 317 kişi ile Tunceli, 92 bin 819 kişi ile Ardahan, 148 bin 539 kişi ile Gümüşhane ve 155 bin 179 kişi ile Kilis takip etti.

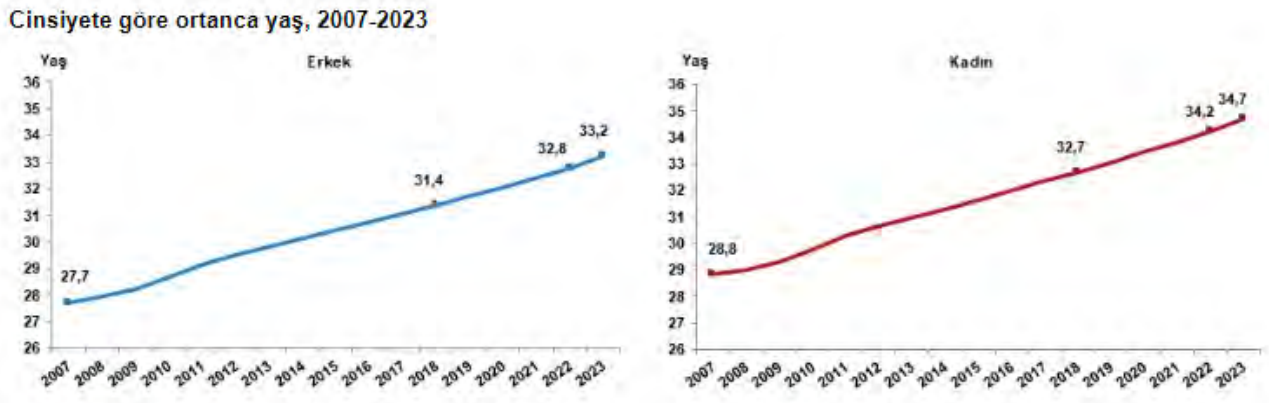
Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2023 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2023 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



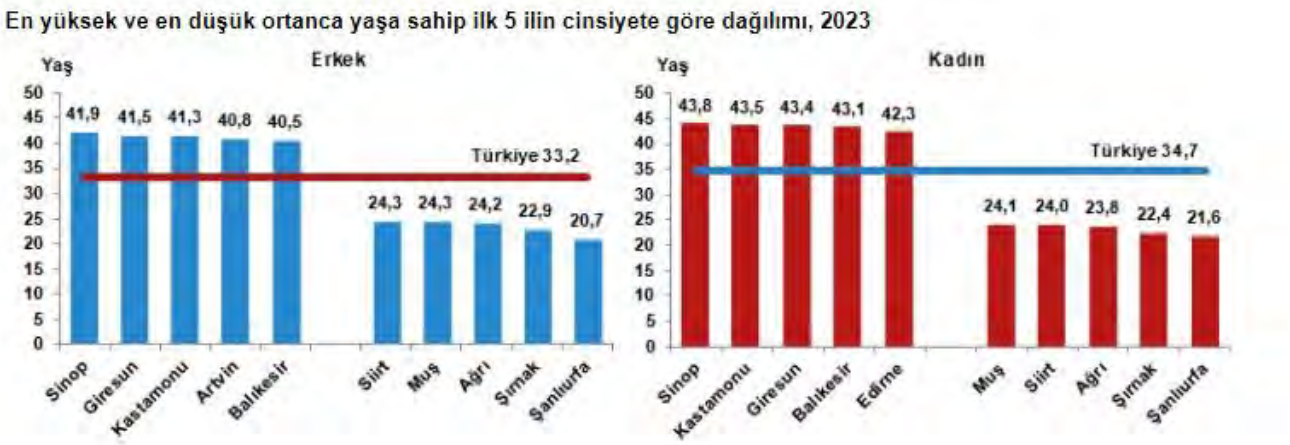
Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

Türkiye'de 2022 yılında 33,5 olan ortanca yaş, 2023 yılında 34'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 32,8'den 33,2'ye, kadınlarda ise 34,2'den 34,7'ye yükseldiği görüldü.

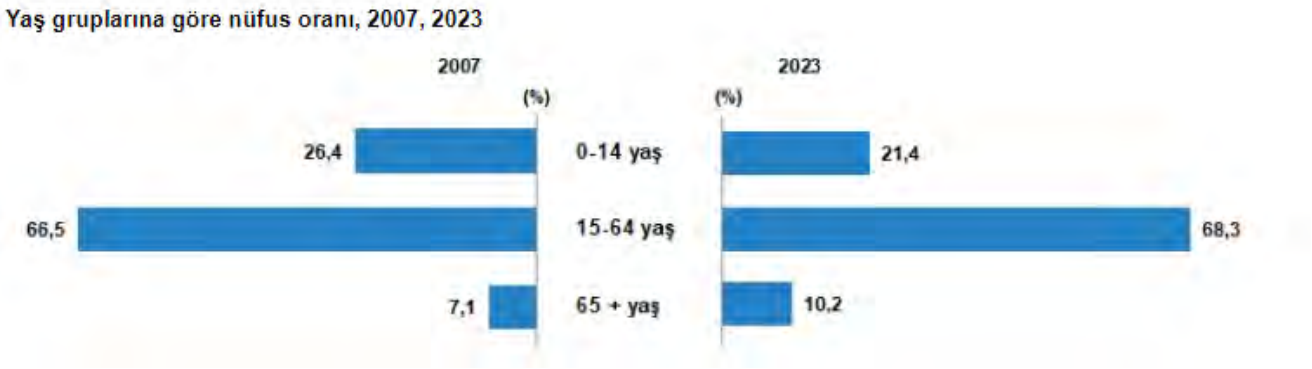


Ortanca yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 42,8 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u, 42,4 ile Giresun ve Kastamonu izledi. Diğer yandan 21,2 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 22,7 ile Şırnak ve 24 ile Ağrı takip etti.

Ortanca yaşın illere ve cinsiyete göre dağılımı incelendiğinde, erkeklerde 41,9 ile Sinop en yüksek ortanca yaşa sahip olan il olurken, 20,7 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip olan il oldu. Kadınlarda 43,8 ile Sinop yine en yüksek ortanca yaş değerine sahip olan il olurken, Şanlıurfa 21,6 ile en düşük ortanca yaş değerine sahip olan il oldu.

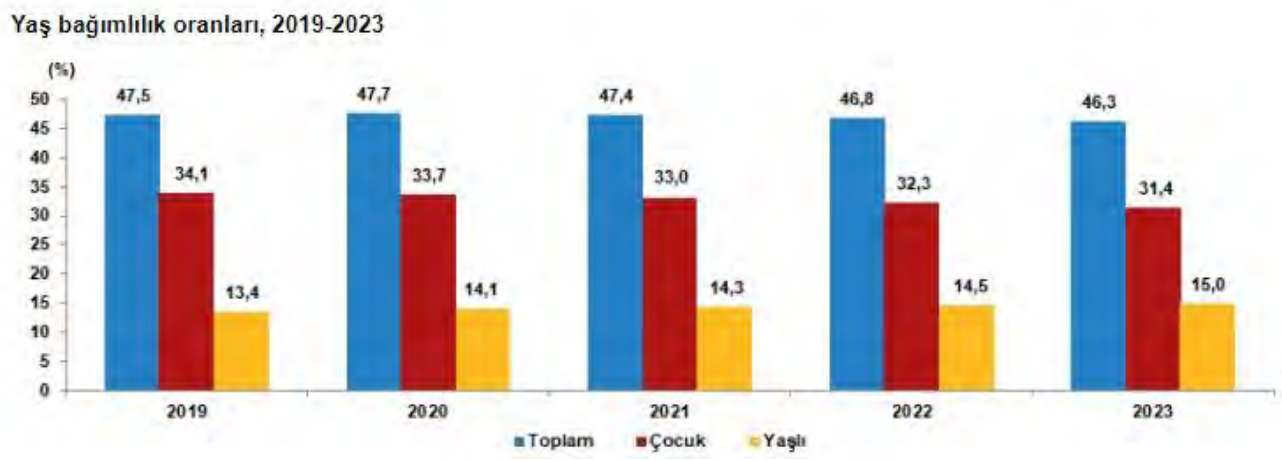


Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2023 yılında %68,3 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %21,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %10,2'ye yükseldi.



Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2022 yılında %46,8 iken 2023 yılında %46,3'e düştü.

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %32,3'ten, %31,4'e gerilerken, çalışma çağındaki birey başına düşen yaşlı birey sayısını ölçen yaşlı bağımlılık oranı ise %14,5'ten %15'e yükseldi. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de 2023 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 31,4 çocuğa ve 15 yaşlıya bakmaktadır.



Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 60, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 360 olarak gerçekleşti.

Kaynak: www.tuik.gov.tr

5.2. Ekonomik Veriler

2024 yılının dünya kamuoyunu meşgul eden başlıca konuları; devam eden savaşlar, jeopolitik riskler, küresel büyüme, enflasyondaki eğilimler, başta Türkiye ile ABD olmak üzere tüm dünyada devam eden seçim süreçlerinin politik ve ekonomik yansımaları olmuştur.

IMF tarafından Nisan ayında yayımlanan "Küresel Ekonomik Görünüm Raporu"nda, ekonomik aktivitenin 2022-2023'teki küresel dezenflasyona karşın şaşırtıcı derecede dayanıklı olduğu, küresel enflasyon 2022 ortasındaki zirvesinden gerilerken "ekonomik aktivitenin stagflasyon ve küresel resesyon uyarılarına meydan okuyarak istikrarlı bir şekilde büyüdüğü" aktarılmıştır.

Raporda, istihdam ve gelirlerdeki büyümenin istikrarlı bir seyir izlediğine işaret edilerek, bu durumun beklenenden fazla hükümet harcamaları ve hanehalkı tüketimi de dahil olmak üzere destekleyici talep gelişmeleriyle özellikle iş gücüne katılımda beklenmedik bir artışın ortasında arz yönlü bir genişlemeyi yansıttığı kaydedilmiştir. Enflasyonun hedeflenen seviyelere yaklaştığı ve merkez bankalarının birçok ekonomide politika gevşemesine yöneldiği aktarılan raporda, yüksek vergiler ve azalan hükümet harcamalarıyla yüksek kamu borcunu frenlemeyi amaçlayan maliye politikalarının sıkılaştırılmasının büyüme üzerinde baskı oluşturmasının beklendiği ifade edilmiştir. Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch Ratings, kısa vadeli büyüme beklentilerinin iyileşmesi nedeniyle 2024 yılı için büyüme tahminini 0,3 puan artırılarak %2,4'e yükselttiğini, 2025 yılı için ise %2,5 büyüme beklentisinin korunduğunu açıklamıştır. Küresel büyümenin 2024'te yüzde 2,6 ve 2025 ile 2026'da yüzde 2,7 olmasının tahmin edildiği belirtilen raporda, bu oranların Kovid-19 salgınından önceki 10 yılda yüzde 3,1 olan ortalamanın oldukça altında kaldığı aktarıldı.

Dünya Bankası'nın ocak ayında yayımladığı raporda, küresel ekonomiye ilişkin büyüme beklentisi 2024 için yüzde 2,4 ve 2025 için yüzde 2,7 olmuştu.

Raporda, bu tahminin 2024-2026 yıllarında dünya nüfusunun ve küresel Gayrisafi Yurt İçi Hasılanın (GSYH) yüzde 80'inden fazlasını oluşturan ülkelerin salgından önceki on yıla göre daha yavaş büyüyeceği anlamına geldiğine işaret edilmiştir. ABD Merkez Bankası FED, 2024 Mayıs ayı toplantısında politika faizini değiştirmeyerek %5,25-5,50 aralığında tutmuştur. Faizler böylece 6. toplantıda da değiştirilmeyerek 23 yılın zirvesinde kalmıştır. Avrupa İstatistik Ofisi (Eurostat), Euro Bölgesi'nin mayıs ayına ilişkin enflasyon öncü verilerine göre, Euro Bölgesi'nde Nisan'da %2,4 olan yıllık enflasyon, Mayıs'ta %2,6'ya yükselmiştir. TÜFE ise Mayıs ayında aylık bazda %0,2 artış göstermiştir. AB uyumlu verilere göre enflasyon Mayıs ayında Belçika'da %4,9, Hırvatistan'da %4,3, Portekiz'de %3,9, İspanya'da %3,8, Almanya'da %2,8, Fransa'da %2,7 ve İtalya'da %0,8 olarak tespit edilmiştir.

Küresel ölçekte enflasyon önceki Rapor dönemine göre, hedeflerle daha uyumlu bir görünüm sergilemiştir. İşgücü piyasalarındaki normalleşmenin sürdüğü, hizmet sektöründeki enflasyon katılıklarının ise zayıflayarak devam ettiği görülmektedir.

Ağustos ayı başında jeopolitik gelişmeler, resesyon endişeleri ve Japonya Merkez Bankası'nın sürpriz faiz artırımı ile çok hızlı bozulan küresel risk iştahında, takip eden süreçte iyileşme olmakla birlikte, jeopolitik riskler ve ABD seçim sürecinin getirdiği belirsizlikler nedeniyle toparlanma sınırlı kalmıştır.

Türkiye: Aşağıdaki tabloda, 2023 yılında %4,5 oranında büyüyen Türkiye ekonomisine ilişkin IMF, OECD ve Dünya Bankasının 2024-2025 yılları son resmi büyüme tahminlerini verilmektedir. Dünya Bankası, Küresel Ekonomik Beklentiler raporunda Türkiye için 2024 büyüme tahminini %3,0 ve 2025 için %3,6 olarak belirlemiştir. OECD Ekonomik Görünüm raporunda, Türkiye için 2024 yılı GSYH büyüme tahmini %3,4 ve 2025 yılı için %3,2 olarak belirlemiştir. IMF, Küresel Ekonomik Görünüm raporunda, Türkiye ekonomisinin bu yıl %3,1 ve 2025'te %3,2 büyüyeceğini tahmin etmiştir.

Kurum	Kaynak	2024		2025	
		(Güncel)	(Önceki)	(Güncel)	(Önceki)
IMF	Nisan 2024 Küresel Ekonomik Görünüm Raporu (önceki: Ocak 2024)	%3,1↔	%3,1	%3,2↔	%3,2
Dünya Bankası	Nisan 2024 Ekonomik Güncelleme Raporu (önceki: Ocak 2024)	%3,0↓	%3.1	%3,6↓	%3,9
OECD	Mayıs 2024 Ara Dönem Raporu (önceki: Şubat 2024)	%3.4↑	%2,9	%3,2↔	%3,2

Yılın ikinci çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiştir. Söz konusu çeyrekte, Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYİH), yıllık bazda yüzde 2,5 oranında artarken, çeyreklik bazda yüzde 0,1 artarak yatay seyretmiş ve iktisadi faaliyette zayıflamaya işaret etmiştir.

Gelişmekte olan ekonomilerin 2024'te ortalama yüzde 4 büyümesinin öngörüldüğü ve bu oranın 2023'e göre daha yavaş olduğuna işaret edilen raporda, düşük gelirli ekonomilerdeki büyümenin 2023'teki yüzde 3,8'den 2024'te yüzde 5'e çıkmasının beklendiği kaydedilmiştir.

Raporda, gelişmiş ekonomilerde, büyümenin 2024'te yüzde 1,5 olacağı ve 2025'te 1,7'ye yükseleceğinin öngörüldüğü ifade edilmiştir. Bankanın ocak ayındaki raporunda, bu yılki büyüme tahmini gelişmekte olan ülkeler için yüzde 3,9, düşük gelirli ülkeler için yüzde 5,5 ve gelişmiş ülkeler için 1,2 olarak açıklanmıştı. Raporda, Türkiye'ye dair büyüme beklentisi 2024 için yüzde 3, 2025 için 3,6 olurken, ABD için de sırasıyla yüzde 2,5 ve 1,8 olarak öngörülmüştür.

TCMB Enflasyon Raporuna ise yüzde 2,4 oranındaki 2025 yılı küresel büyüme beklentisi korunsa da ülkeler arası belirgin farklılaşma dikkat çekmiştir. Söz konusu büyüme tahminleri, Euro Bölgesi için aşağı yönlü, ABD, İngiltere ve Birleşik Arap Emirlikleri için yukarı yönlü güncellenirken Çin için aynı kalmıştır. Gerçekleşmeler, tahminler ve öncü göstergeler birlikte değerlendirildiğinde genel olarak küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre arttığı değerlendirilmektedir.

Küresel faiz oranlarının son on yılların standartlarına göre yüksek kalmaya devam etmesinin muhtemel olduğu belirtilen raporda, 2025-2026 döneminde ortalama yüzde 4 civarında seyredeceği bunun da 2000-2019 ortalamasının yaklaşık iki katı olduğu belirtilmiştir.

TCMB Enflasyon Raporuna Tüketici enflasyonu 2024 yılı ekim ayında yüzde 48,6 oranına gerileyerek, bir önceki Enflasyon Raporu dönemine kıyasla, 13,2 puan düşüş göstermiştir. 2024 yılı üçüncü çeyreğinde talepteki yavaşlamanın devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaştığı tahmin edilmektedir.

Enflasyonun ana eğilimi yavaşlamakla birlikte öngörülerin üzerinde seyretmiştir. Eylül itibarıyla, B ve C endekslerinde mevsimsellikten arındırılmış üç aylık ortalama artışlar, sırasıyla, yüzde 2,7 ve yüzde 2,8 seviyelerinde gerçekleşerek bir önceki çeyreğe kıyasla sınırlı bir yavaşlama göstermiştir.

Yılsonu enflasyon tahmini 2024, 2025 ve 2026 yılları için sırasıyla yüzde 44, yüzde 21 ve yüzde 12 olarak güncellenmiştir. Parasal sıkılaştırmanın gecikmeli etkileriyle birlikte talepteki yavaşlamanın devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelerde seyredeceği tahmin edilmektedir. 2024 yılsonu enflasyon tahminindeki artışta gıda fiyatları varsayımı ile enflasyonun ana eğilimi ve başlangıç koşullarındaki güncelleme öne çıkmıştır. 2025 yılsonu enflasyon tahminindeki güncellemede ise söz konusu etkilerin yanı sıra elektrik fiyatlama dinamiğine yönelik yürürlüğe konulan düzenlemelerin yansımalarıyla yönetilen yönlendirilen fiyat varsayımlarındaki güncelleme de etkili olmuştur.

- Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2023 yılında, 2002 yılına göre 3,7 kat artışla 3.608 dolardan 13.243 dolara yükselmiştir.
- Satın Alma Gücü Paritesi (SGP) göre, 2023'te kişi başı GSYH, 42.561 dolar olmuştur.
- 2023 yılı itibarıyla satın alma gücü paritesine (SGP) göre GSYH sıralamasında Türkiye, Dünya'nın 11'inci, Avrupa'nın ise 4'üncü büyük ekonomisidir.
- Türkiye ekonomisi 2024 yılının ikinci çeyreğinde %2,5 oranında büyümüştür.
- Türkiye ekonomisi 2024 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %2,5 oranında büyümüştür. 2003-2023 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyüme kaydedilmiştir.
- 2024 yılı Eylül ayında, İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (KKO) yıllık bazda 2,4 puan, aylık bazda ise 0,5 puan azalarak %74,9 seviyesinde gerçekleşmiştir.
- 2024 Ağustos ayında mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış Sanayi Üretim Endeksi'nde bir önceki aya göre %1,6, takvim etkisinden arındırılmış Sanayi Üretim Endeksi'nde ise bir önceki yılın aynı ayına göre %5,3 oranında düşüş gerçekleşmiştir.
- Satın Alma Yöneticileri Endeksi (PMI), 2024 yılı Eylül ayında 44,3 olarak gerçekleşmiştir.
- Yeni İhracat Siparişleri Endeksi Eylül ayında 45,3 olarak gerçekleşmiştir.
- 2024 yılı Eylül ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre, TÜFE'de %49,38, Yİ-ÜFE'de ise %33,09 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı 2024 Ağustos ayında %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir.
- 2024 Ağustos ayında, mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı ABD'de %4,2, Avro Bölgesi'nde %6,4, Almanya'da %3,5, Fransa'da %7,5 ve İtalya'da %6,2 düzeyinde bulunmaktadır.
- İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılı Ağustos ayında 78 bin kişi artarak 32 milyon 776 bin kişi, istihdam oranı ise 0,1 puanlık artış ile %49,7 olmuştur.

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Ülkemizde enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Büyümenin canlı olması bir avantaj olsa da fiyat istikrarının sağlanamaması da tüm sektörleri olumsuz yönde etkilemektedir. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratıysa da bu talebin devam etmesi zor görünmektedir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılında ivmesi azalmakla birlikte, konut satışlarında artış eğiliminin sürdüğü söylenebilir. Satış türlerine göre ise en önemli artış 2021 yılının ilk yarısına göre, ipotekli satışlarda yaşanmıştır. Süreçte talebin gücünü bir parça kaybettiği gözlenmektedir. Ancak gerek yakın coğrafyalardaki gelişmeler gerekse TL'nin yabancı para değerinde yaşanan gerilemelerin etkisi ile yabancılara yapılan satışlar güçlü bir şekilde devam etmektedir.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak;

- İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %2,12 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %71,80 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,71 arttı, işçilik endeksi %0,99 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %57,21 arttı, işçilik endeksi %109,73 arttı.
- Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,14 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %70,50 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,77 arttı, işçilik endeksi %0,99 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %55,12 arttı, işçilik endeksi %109,13 arttı.
- Maliyet artışı tekil ürün bazında (örneğin çimento ve demir gibi daha yüksek oranlarda gerçekleşmiştir.) Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebini oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufları azalması talebi törpülemektedir.
- Arz yönlü üretim azalmış talebin fazla olması başta satış fiyatları olmak üzere kiralar dahil tüm değerleri yukarıya itmiştir.
- Yabancı talebi de devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için devam etmesi canlılığı sürdürmektedir.
- Doğal konut talebi de sürmekte olup salgın sonrası ertelenen talep ve reel getiri arayışında olan tasarruf sahiplerinin de talebiyle birleşince piyasa fiyatı hızla yukarı gitmektedir.

İNŞAAT SEKTÖRÜ

2023 yıl sonu itibarıyla Türkiye'de reel olarak %7,8 büyüme gösteren inşaat sektörünün, 2024 yılı ve sonrası için oluşturulan projeksiyonlarda pozitif büyüme trendini devam ettirmesi beklenmektedir. Benzer şekilde 2023 yılında reel olarak %4,7'lik büyüme gösteren Türkiye altyapı sektörünün de 2030 yılına uzanan projeksiyonlarda reel büyümeye devam etmesi öngörülmektedir.

2024'ün ikinci çeyreğindeki üç ayda, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış hazır beton endeksi bir önceki yılın aynı çeyreğindeki aylardaki değerlere göre özellikle haziran ayındaki düşüşün etkisiyle ortalama %7,8 artış ile sınırlı kalırken, çimento endeksi çeyreksel ortalamada değişim göstermemiştir.

TÜİK tarafından açıklanan sektörel bazda güven verilerinden inşaat güven endeksi, 2024 Ç1'de ortalama olarak bakıldığında bir önceki yılın aynı çeyreğine kıyasla değişim göstermezken, 2024 Ç2'de %1,7 seviyesinde azalmıştır. 2024 Ç2 kapsamında, bir önceki ay ile karşılaştırıldığında Haziran 2024 döneminde alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi ile son 3 aylık dönemdeki inşaat faaliyetleri sırasıyla yüzde 0,9 düşüş ve 1,1 artış göstermiştir.

Türkiye inşaat sektöründe faaliyet gösteren şirketlerin 2024 Ç2'de ortalama %60,6'sı faaliyetlerini kısıtlayan herhangi bir faktörün olmadığını açıklarken, faaliyetleri kısıtlayan temel unsurlardan finansman sorunları, ortalama %30 seviyesindeki payıyla girişimleri sınırlayan birincil faktör olarak belirlenmiştir. Daha sonrasında gelen talep yetersizliği önceki dönemlerde olduğu gibi 2024 Ç2'de de %16,2'lik ortalamaya sahip olarak faaliyetleri kısıtlayan faktörlerdeki yerini korumuştur.

Global inşaat piyasalarındaki etkilere benzer olarak, kaynak maliyetlerinin Türkiye inşaat sektörüne etkisi özellikle işçilik maliyetleri ve malzeme fiyatları üzerinden görülmeye devam etmektedir. İnşaat maliyet endeksindeki değişim çeyreklik ortalama artış, bir önceki yılın aynı dönemine göre önemli bir yükseliş trendi göstererek 2024 Ç2'de %70,2 seviyesinde kaydedilmiştir.

İnşaat sektörü özelindeki nakdi kredilerin büyümesine karşılık takipteki kredilerin azalması neticesinde, çeyreklik ortalama takipteki krediler oranı 2024'ün ikinci çeyreğinde aynı yılın ilk çeyreğine göre azalarak %4,1 seviyesinde seyretmiştir.

2024 Ç2'de Türkiye genelinde konut satışları 265,5 bin adet düzeyiyle önceki yılların aynı dönemine kıyasla %6'lık düşüş gösterirken, bu tablonun oluşmasında konut kredilerindeki faiz artışı ile krediye erişim zorluğunun devam etmesi, yabancılara konut satışlarındaki düşüşün sürmesi ve ipotekli konut satışlarının azalması etkili olmuştur.

Bir önceki dönemdeki sonuçlara paralel olarak 2024'ün ikinci çeyreğinde de İstanbul 44,3 bin adet ile Türkiye genelinde en çok konut satışı yapılan şehir olmuştur. İstanbul'u ~ 23 bin adet ile Ankara ve 14,6 bin adet ile İzmir takip etmiştir.

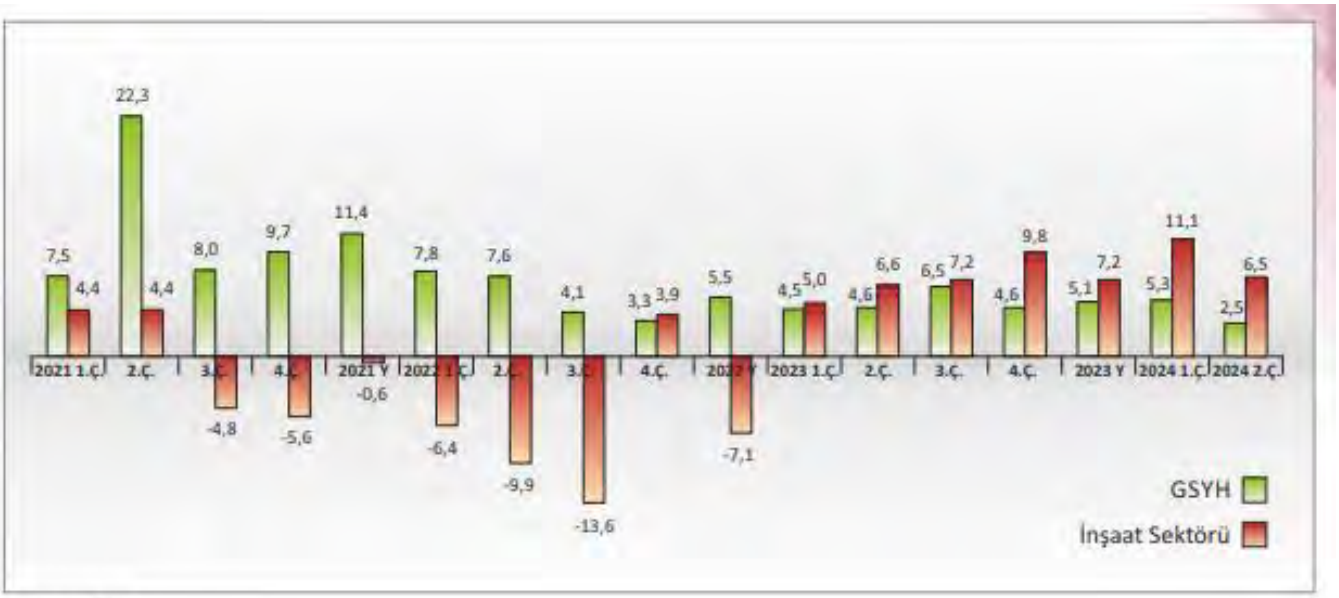
Türkiye'de Haziran 2024 sonu itibarıyla 140,0 seviyesinde seyreden konut fiyat endeksi (2023=100) 2023 yılının aynı ayına göre nominal bazda %46,0 artış göstermiştir. Endeks, enflasyon etkisinden arındırılmış reel bazda ise, Şubat 2024 başlangıçlı negatif değişimini sürdürerek haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,6'lık düşüş kaydetmiştir.

2024 Ç1'de kullandırılan konut kredisi tutarı bir önceki çeyreğe göre %123, kullandırılan konut kredisi sayısı ise yine bir önceki çeyreğe göre %74 oranında artış göstermiş ve ortalama konut kredisi büyüklüğü 913,1 bin TL seviyesine erişmiştir. Konut kredilerindeki bakiye tutar, 2023 Ç4'e kıyasla %1 artarak 402,7 milyar TL'ye ulaşmıştır. Türkiye genelinde 2024 Ç1 itibarıyla aktif faaliyet gösteren AVM sayısı 447 olarak kaydedilirken toplam kiralanabilir alan "("TKA") 14 milyon m2 'ye ulaşmıştır.

2025 sonuna kadar inşaatı bitmesi planlanan 10 AVM ile birlikte toplam sayının 457'ye erişmesi ve bu AVM'lerin ~%30'unun İstanbul'da olması öngörülmektedir. Perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 164 m2 olarak kaydedilmiştir.

İnşaat sektöründe çeyrek dönemler itibariyle harcamalar yüksek büyümeler göstermiş, 2024 yılı ikinci çeyrek döneminde inşaat harcamaları geçen yılın aynı dönemine göre %89,3 artarak 1,57 trilyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bu yüksek büyümede enflasyon/inşaat maliyetleri artışı da önemli rol oynamıştır. İnşaat harcamaları reel olarak ikinci çeyrekte %8,0 artmıştır. 2024 yılının üçüncü çeyreğinde dezenflasyon sürecinin etkileri inşaat sektöründe daha da belirginleşmiş, sıkılaştırma politikalarının finansman üzerindeki etkisi ağırlaşmıştır.

GSYH ve İnşaat Sektöründe Büyümenin Seyri (% puan)



Kaynak: TÜİK

Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2021=100), 2024 yılı Ağustos ayında yıllık %41,8 artmıştır. Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2024 yılı Ağustos ayında yıllık bazda sanayi sektörü ciro endeksi %26,7, inşaat ciro endeksi %75,0, ticaret ciro endeksi %42,8 ve hizmet ciro endeksi %55,5 oranında yükselmiştir. Temmuz ayında aylık bazda %3,7 oranında artan toplam ciro endeksinin alt detaylarına bakıldığında; aylık sanayi sektörü ciro endeksi %1 ve ticaret ciro endeksi %10,9, inşaat ciro endeksi %4,2 ve hizmet ciro endeksi %3,3 artmıştır.

Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi, 2024 yılı Ocak ayında yıllık %63,5 oranında artmıştır. Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; Ocak ayında yıllık sanayi sektörü ciro endeksi %58,3, inşaat ciro endeksi %99,4, ticaret ciro endeksi %60,7 ve hizmet ciro endeksi %77,9 oranında yükselmiştir. Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi, 2024 yılı Ocak ayında %5,1 oranında artış göstermiştir. Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında ise; 2024 yılı Ocak ayında aylık sanayi sektörü ciro endeksinin %4,6, inşaat ciro endeksinin %9,5, ticaret ciro endeksinin %4,7 ve hizmet ciro endeksinin %6,2 oranında yükseldiği görülmektedir. Öte yandan 2023 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre gayrisafi sabit sermaye oluşumu içerisinde sektörel

yatırımların payı yıl genelinde artış göstermiş, yılın son çeyreğinde ise %7,5 olmuştur. İnşaat sektörünün istihdamdaki payı ise 2023 yılında %6,3 olarak gerçekleşmiştir.

Yatırımlarda Yıllık Değişim (%)

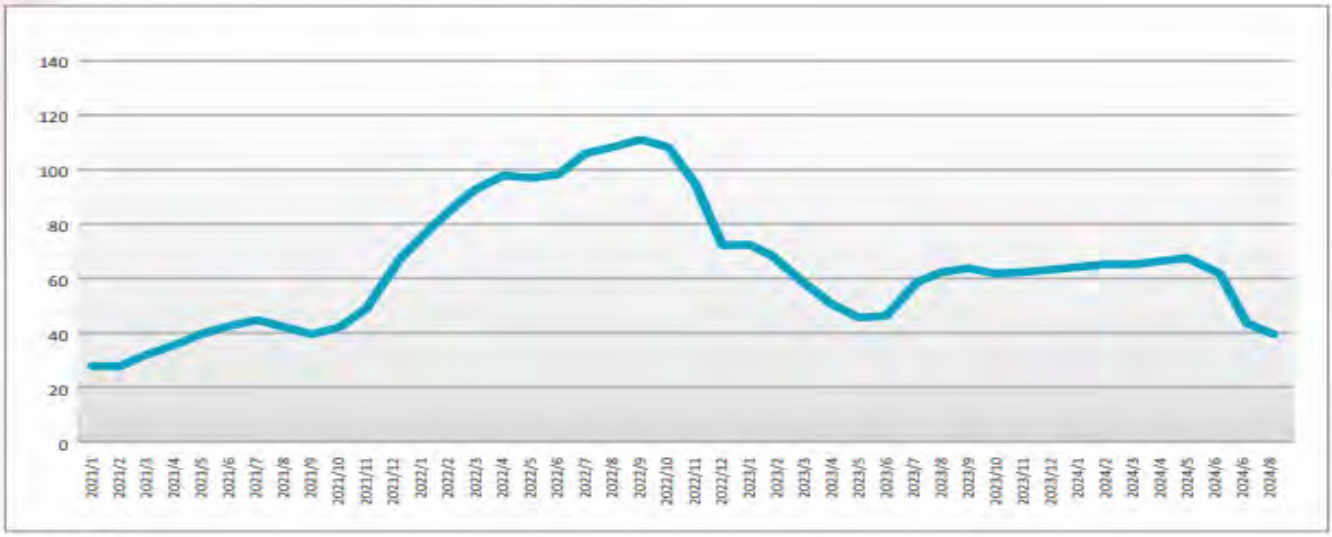
Kaynak: TÜİK

Öte yandan, 2024 yılı ikinci çeyrek döneminde zincirlenmiş hacim endeksine göre gayrisafi sabit sermaye oluşumu içerisinde sektörel yatırımların payı %8'e gerilemiştir. İnşaat sektörünün istihdamdaki payı ise %6,7 olarak gerçekleşmiştir.

TÜİK tarafından açıklanan İnşaat Maliyet Endeksi verilerine göre malzeme ve işçilik maliyetlerindeki artış, ivme kaybına rağmen ılımlı da olsa devam etmiştir. Endeks Ağustos ayında aylık bazda %1,18, yıllık bazda ise %41,54 oranında artmıştır.

Böylelikle inşaat maliyetlerinde Ekim 2021'den bu yana en yavaş yıllık artış yaşanmıştır. İnşaat Maliyet Endeksi kapsamındaki malzeme endeksi yıllık bazda %34,98 ve aylık bazda %1,30, işçilik endeksi ise yıllık bazda %56,86 ve aylık bazda %0,93 oranında yükselmiştir.

İnşaat Maliyet Endeksinde Yıllık Değişim (%)



Kaynak: TÜİK

Bina inşaatı maliyet endeksi, aylık bazda %1,38, yıllık bazda %42,95 artmıştır. Aylık bazda malzeme endeksi %1,65, işçilik endeksi 0,86, yıllık bazda malzeme endeksi %37,10, işçilik endeksi ise %55,88 yükselmiştir.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, aylık bazda %0,52, yıllık bazda %37,13 artmıştır. Aylık bazda malzeme endeksi %0,23, işçilik endeksi %1,20, yıllık bazda malzeme endeksi %28,83, işçilik endeksi ise %60,49 yükselmiştir.

TÜİK verilerine göre İnşaat Güven Endeksi, diğer ana sektörlerin aksine 2024 yılının üçüncü çeyreğinde de bir önceki çeyrekte olduğu gibi eşik değer olan 100'ün altında seyretmiş; Temmuz ayında 87,1, Ağustos ayında 88,0, Eylül ayında ise 87,8 değerini almıştır.

Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği (Türkiye İMSAD) tarafından yayımlanan İnşaat Malzemesi Sanayi Bileşik Endeksi, Eylül ayında bir önceki aya göre 0,05 puan azalarak 67,14 puan seviyesine gerilemiştir.

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında yıllık bazda %37,3 oranında artarak 140 bin 919 olmuştur. Böylelikle aylık adet bazında son 21 ayın en yüksek satış rakamı kaydedilmiştir. Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,2 artışla 947 bin 236 olarak gerçekleşmiştir. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 21 bin 314 ile İstanbul, 13 bin 205 ile Ankara ve 7 bin 612 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 74 ile Hakkari, 82 ile Ardahan ve 106 ile Bayburt olmuştur.

İpotekli konut satışları Eylül ayında yıllık bazda %87,4 oranında artarak 15 bin 825 olmuş, toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %11,2 olarak gerçekleşmiştir. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise yıllık bazda %42,6 azalarak 92 bin 310 olmuştur.

Konut Satışları (Adet) Kasım	Eylül			Ocak-Eylül		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	**140.919**	**102.656**	**37,3**	**947.236**	**900.074**	**5,2**
İpotekli satış	15.825	8.446	87,4	92.310	160.884	-42,6
Diğer satış	125.094	94.210	32,8	854.926	739.190	15,7
Satış durumuna göre toplam satış	**140.919**	**102.656**	**37,3**	**947.236**	**900.074**	**5,2**
İlk el satış	44.858	30.488	47,1	300.879	268.597	12,0
İkinci el satış	96.061	72.168	33,1	646.357	631.477	2,4
Yabancılara satış	**2.022**	**2.930**	**-31,0**	**17.090**	**28.064**	**-39,1**

Kaynak: TÜİK

Eylül ayındaki ipotekli satışların, 3 bin 685'i; Ocak-Eylül dönemindeki ipotekli satışların ise 21 bin 702'si ilk el satış olarak gerçekleşmiştir. Diğer konut satışları Eylül ayında yıllık bazda %32,8 artarak 125 bin 94 olmuş, toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %88,8 olarak gerçekleşmiştir. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise yıllık bazda %15,7 artışla 854 bin 926 olmuştur. İlk el konut satış sayısı Eylül ayında yıllık bazda %47,1 artarak 44 bin 858 olmuş, toplam

konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,8 olarak gerçekleşmiştir. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise yıllık bazda %12,0 artışla 300 bin 879 olmuştur. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Eylül ayında yıllık bazda %33,1 artış göstererek 96 bin 61 olmuş, toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,2 olmuştur.

İkinci el konut satışları OcakEylül döneminde ise aylık bazda %2,4 azalarak 646 bin 357 olarak gerçekleşmiştir. Yabancılara yapılan konut satışları Eylül ayında yıllık %31,0 azalarak 2 bin 22 olmuş, Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %1,4 olarak gerçekleşmiştir. Yabancılara yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 783 ile İstanbul, 548 ile Antalya ve 210 ile Mersin olmuştur.

Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %39,1 azalarak 17 bin 90 olarak gerçekleşmiştir. Eylül ayında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 346 ile Rusya Federasyonu, 163 ile İran ve 139 ile Irak vatandaşlarına yapılmıştır.

Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2023=100), 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %1 oranında artarak 148 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre %27,4 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak %14,7 oranında azalmıştır.

2024 yılı Eylül ayında şehirlere göre konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde aylık bazda İstanbul'da %1,2, Ankara'da %2,2 ve İzmir'de %0,8 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri ise yıllık bazda İstanbul'da %23,4, Ankara'da %30,4 ve İzmir'de %23,1 oranlarında yükselmiştir.

TÜİK tarafından açıklanan Yapı İzin İstatistikleri'ne göre 2024 yılı ikinci çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı yıllık bazda %22,7, daire sayısı %28,9 ve yüz ölçümü %30,9 azalmış, yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüz ölçümü 27,1 milyon metrekare iken; bunun 14,6 milyon metrekaresi konut, 6,9 milyon metrekaresi konut dışı ve 5,6 milyon metrekaresi ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir. Yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüz ölçüm payına 18 milyon metrekare ile 2 ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olurken, bunu 2,2 milyon metrekare ile sanayi binaları ve depolar izlemiştir. 2024 yılı ikinci çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %14,7, daire sayısı %23,5 ve yüz ölçümü %14,7 azalmış, iskan verilen binaların toplam yüz ölçümü 18,1 milyon metrekare iken; bunun 9,3 milyon metrekaresi konut, 5,2 milyon metrekaresi konut dışı ve 3,6 milyon metrekaresi ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

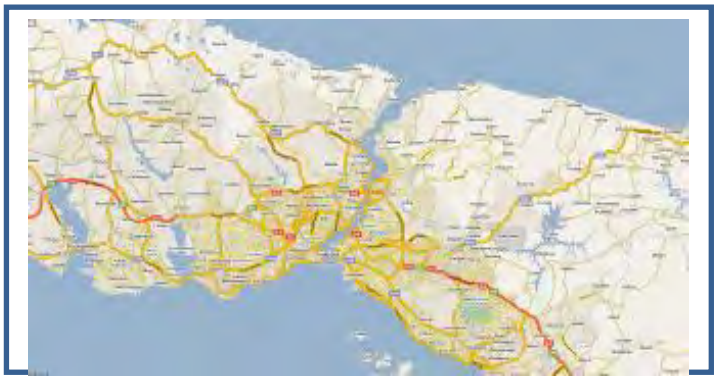
Kaynak: Türkiye Müteahhitler Birliği -Bülten-Ekim-2024.
Kaynak: Saha Makroekonomik Görünüm – Haziran 2024
Kaynak: GYODER
Kaynak: KPMG
Kaynak: TCMB Enflasyon Raporu 2023-I
Kaynak: TUİK

6. ÖZEL VERİLER

6.1. İstanbul İli

İstanbul, 28° 01’ ve 29° 55’ doğu boylamları ile 41° 33’ ve 40° 28’ kuzey enlemleri arasında konumludur. İstanbul Boğazı, Karadeniz’i, Marmara Denizi’yle birleştirirken; Asya Kıtası’yla Avrupa Kıtası’nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İstanbul Metropoliteni Kocaeli ve Çatalca Yarımadaları üzerinde yer almaktadır. İki kıtanın birleştiği noktada yer alması, sıcak iklimlere ve okyanuslara açılan bir kapı olması, tarihi İpekyolu’nun Avrupa’ya uzanan kapısı olması gibi sebeplerle tarih boyunca çok önemli bir stratejik öneme sahip olmuştur.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.907.951 kişidir. Bu nüfus 7.955.820 erkek ve 7.952.131 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak bakıldığında ise % 50,01 erkek, % 49,99 kadındır.



İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. Şehrin 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2022 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi 983.571 kişi ile Esenyurt, en az nüfusa sahip ilçesi ise 16.690 kişi ile Adalar olmuştur. Şehir nüfusunun yaklaşık % 64,85'i (9.772.961) Avrupa Yakası; % 35,14'ü de (5.294.763) Anadolu Yakasında yaşamaktadır. İstanbul’un 2021 yılında 2.982 kişi/km² olan nüfus yoğunluğu 2022 yılında km² başına 12 kişi artarak 2.994 kişi/km² olmuştur. Şehrin nüfusu son 20 yılda 2 katına çıkmıştır.

Yıllara göre nüfus:

YILLAR	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
TÜRKİYE	**80 810 525**	**82 003 882**	**83 154 997**	**83 614 362**	**83.614.362**	**85.279.553**	**85.372.377**
İSTANBUL	15 029 231	15 067 724	15 519 267	15 462 452	15.840.900	15.907.951	15.655.924

Yıllık nüfus artış hız:

Yıllık Nüfus Artış hızı(‰)							
YILLAR	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**
Türkiye Toplam	**12,4**	**14,7**	**13,9**	**5,5**	**12,7**	**7,1**	**1,1**
İstanbul	15,2	2,6	30,0	-3,7	24,5	0.42	-1,58

Yıllara göre nüfus yoğunluğu ise:

Nüfus yoğunluğu							
YILLAR	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**
Türkiye Toplam	**105**	**107**	**108**	**109**	**110**	**110**	**111**
İstanbul	2.829	2.836	2.921	2.910	2.982	2.994	2.947

Ülkenin her açıdan en büyük kenti olması nedeniyle Anadolu'nun çeşitli bölgelerinden yoğun göç alan şehrin çevresinde, tanımlanan nedenlerle pek çok plansız yerleşim bölgeleri oluşturmuştur. Şehir her ne kadar Başkent olmasa da, Türkiye Gayrisafi Milli Hasılasındaki payı yaklaşık yüzde 23 düzeyinde olması, her yıl devlet bütçesine 40 katkı sağlayıp buna karşılık devlet harcamalarından sadece 7-8 dolayında pay alması ile Türkiye ekonomisinin de kalbi konumundadır. Yanı sıra Finans sektörünün de merkezi konumunda olan şehrin Türkiye'deki toplam banka şubelerinin yüzde 21'ine sahip olduğu da bilinmektedir.

Şehirde son yıllarda sanayinin yerini yönetim merkezleri ile finans, turizm, hizmet ve bankacılık gibi sektörlerin alma nedeni ise İstanbul'un Coğrafi konumu itibariyle günün ilk 4 mesai saatinin Asya ülkeleriyle, ikinci 4 saatinin ise Avrupa ülkeleriyle çakışıyor olmasıdır. Bu durum şehri doğal bir finansal merkez olma konumu getirmektedir. Yanı sıra şehir hem iç hem de dış ticarette merkezi bir öneme sahiptir. İstanbul'da ticaret sektöründe yaratılan katma değer, il toplam katma değerinin yüzde 26,5'ine ulaşmakta olup; ticaret, sanayiden sonra İstanbul'un en önemli sektörü durumundadır. Türkiye genelinde ticaret sektöründe yaratılan katma değerin yüzde 27'si İstanbul'a aittir.

Şehir aynı zamanda Türkiye'nin en önemli ihracat ve ithalat kapısı konumunda olup; ihracatı Türkiye toplamının yüzde 46'sın ithalatın ise yüzde 40'ını oluşturmaktadır. Yanı sıra, turizmin, özellikle de kongre turizminin merkezi olması açısında da ayrı bir öneme sahiptir. Şehrin otel kapasitesinin dörtte biri beş yıldızlı otellere, beşte birine yakını da dört yıldızlı otellere aittir. Ülke hava taşımacılığının merkezi durumunda olan şehrin Avrupa yakasında mevcut, dünyanın sayılı havalimanlarından biri olan Atatürk Havalimanı'nın yanı sıra Anadolu yakasındaki Pendik Sabiha Gökçen Havaalanı da İstanbul'un hava taşımacılığına hizmet etmektedir.

6.2. Kadıköy İlçesi

Kadıköy İstanbul'un en eski yerleşim bölgelerinden biridir. Öyle ki Fikirtepe'de 1942-1952 yılları arası yapılan kazılarda tarihinin MÖ 3000 yıllarına kadar dayandığına dair kalıntılar bulunmuştur. Cumhuriyet Dönemi Kadıköy'ü 1930 yılına kadar Üsküdar Sancağına bağlı iken, 23 Mart 1930 yılında İlçe olmuştur. İlk dönemlerde İstanbul'un Avrupa Yakasındaki ana yerleşim bölgesinin ağırlıkta yazlık ikamet bölgesi olarak kullanılmış olan Kadıköy, 1950'lerden itibaren yıldan yıla büyük gelişmeler gösterdi. Artan nüfus, merkezden yazlıklara doğru yayılmaya başladı. Böylece 1960'ların sonlarından itibaren Göztepe, Erenköy, Caddebostan, Fenerbahçe, Suadiye ve Bostancı gibi semtler gün geçtikçe yazlık niteliğini yitirmeye ve kentleşmeye başladı. 1950'lerde iki yanında sanayi tesislerinin kurulmaya başladığı Ankara Asfaltı'nın (D-100 Karayolu) çevresinde gecekondu mahalleleri oluştu. Kurtköy-Pendik-Kartal yöresinin sanayi alanı olarak belirlenmesi, ülkenin çeşitli kesimlerinden İstanbul'a göç edenler için Kadıköy ile çevresini çekici bir yerleşme yeri durumuna getirdi. 1965'te Kat Mülkiyeti Kanunu'nun çıkarılması, 1972'de de imar planının yapılması bu kesimde yoğun bir apartmanlaşma faaliyetine yol açtı. Bağdat Caddesi ve demiryolunun iki tarafındaki köşk ve villaların yemyeşil birer park görünümündeki bahçeleri parselasyona uğrayarak apartman arsalarına dönüştü. 1973 yılında Boğaziçi Köprüsü'nün açılması, kentin iki yakası arasındaki ilişkiyi güçlendirerek nüfus dengesinde Kadıköy'ün ağırlık kazanmasına yol açtı.

Kadıköy'ün tarihi çok eski yıllara dayanmaktadır. Kuruluş tarihi olarak M.Ö. 675 yılı kabul edilir. M.Ö. 1000 yılları civarında Fenikeliler tarafından Fikirtepe'de çeşitli kaynaklarda Harhadon adıyla anılan bir ticaret kolonisi oluşturulduğu bilinmektedir. Fikirtepe' deki ilk yerleşmenin karşısında Moda Burnu ile Yoğurtçu arasında Halkedon (Bakır Ülkesi) adıyla ikinci bir yerleşme daha oluşur. Halkedon (Kalkedon) bu dönemde Apollon Tapınağı ile ün salar. Haydarpaşa Çayırı ise Halkedonlular tarafından at yarışları için kullanılır. M.Ö. 658'de Sarayburnu'na yerleşerek Bizans şehrinin nüvesini atan Bizans, yörenin güzelliğine hayran kalır ve bu güzel yer dururken karşı tarafta (Kadıköy'de) yerleşen insanları körlükle vasıflandırarak, Kadıköy'ü "Körler Diyarı" olarak adlandırır. Bu sebeple çeşitli kaynaklarda bu adla da anılmıştır.

İstanbul'un fethi sonrası Fatih Sultan Mehmet Halkedon'u, meşhur Nasrettin Hoca'nın kızının torunu olan ilk İstanbul Kadısı Celalzade Hızır Bey'e verir. Buna izafeten yerleşme adının da Kadıköy olarak değiştiği söylenir. 18. yüzyıl, özellikle Lale Devri boyunca Kadıköy çevresinin mesire yeri olarak öneminin attığı bir dönem olur. Haydarpaşa, Yoğurtçu, Moda ve Kuşdili çayırları ile Uzun Çayır halkın rağbet ettiği gezinti alanlarıdır. 18. yüzyılda o zamana kadar Türklerin ve Rumların yaşadığı Kadıköy'e Ermenilerin de yerleşmeye başladığı görülür. Kadıköy ve çevresi 19. yüzyılın ikinci yarısında kararlı bir gelişme göstermeye başlar. Selimiye Kışlası ve Hardarpaşa Askeri Hastanesi gibi önemli yapıların

inşasıyla asıl gelişmeler başlar. Bu gelişmeleri takip eden diğer iki önemli olgu da şunlardır: Şehir içi vapur işletmeciliği ve Haydarpaşa-İzmit demiryolunun açılması.

19. yüzyılın sonlarına doğru Moda çevresinde gayrimüslim ve Levantenlerin yerleşmeye başladıkları gözlenirken, Göztepe, Erenköy, Bostancı çevresinde de II. Abdülhamid döneminin (1876-1909) önde gelen devlet görevlilerinin geniş araziler içinde köşkler yaptırdıkları görülür. Fenerbahçe'ye doğru da varlıklı Levanten ve gayrimüslimler geniş araziler satın alarak sayfiye amaçlı köşkler inşa ettirirler. 1892'de Hasanpaşa Gazhanesi'nin yapılmasıyla havagazına, 1894'te şehir suyuna kavuşan Kadıköy'e 1928'de elektrik gelir. Kadıköy'de kurulan Onuncu Belediye Dairesi'nin ilk başkanı Osman Hamdi Bey olur.

İstanbul'da 1860'lardaki ilk imar operasyonlarından herhangi bir pay elde edemeyen Kadıköy, 1912-1914 arasında Cemil Topuzlu'nun şehreminliği sırasındaki ikinci imar operasyonları döneminde bazı önemli imar operasyonlarına sahne olur. Bazı yol yapımı ve altyapı uygulamalarının yanı sıra Şehremini Cemil Paşa'nın şehir ve semt parkları oluşturma projesi kapsamında Kadıköy'de Kuşdili Deresi'nin kıyısında Yoğurtçu Parkı yapılır. Ayrıca İskele Meydanında bulunan ve halen kullanılan belediye binası da bu dönemde inşa edilir.

Cumhuriyet arifesinde Kadıköy'ün İstanbul'un en gelişmiş semtlerinden biri olduğu söylenebilir. Kadıköy Cumhuriyet'e kadar az çok devam eden oldukça renkli bir nüfus yapısına sahip olmuştur. Kadıköy, 1869 yılında o zamanlar daha büyük ve önemli bir merkez olan Üsküdar Sancağı'na bağlanmıştır. Uzun süre Üsküdar'a bağlı olan Kadıköy, 1 Eylül 1930'da ilçe olur. Bu tarihte Kadıköy'ün Kızıltoprak ve Erenköy olmak üzere iki bucağı vardır.

1938-1949 arasında Vali ve Belediye Başkanı Dr. Lütfi Kırdar'ın giriştiği ve İstanbul'daki üçüncü imar operasyonlarını oluşturan dönemde, Kadıköy'de de projeler gerçekleştirilir. Kadıköy-Üsküdar yolunun Haydapaşa'da demiryoluna rastlayan kesiminde bir köprü yapılması, Bağdat Caddesi'nin Kartal'a kadar asfaltlanması, Kadıköy Halkevi'nin inşası bu dönemin Kadıköy'deki en önemli imar operasyonları olur. Kozyatağı'nda bir su deposu inşa edilir. Hasanpaşa'da yer alan Kadıköy Gazhanesi'ni işletmekte olan Havagazı Şirketi, 1945'te İETT bünyesine katılırken, toplu ulaşım alanında tramvayları desteklemek amacıyla 1947'den itibaren otobüs işletmesine de başlanır.Yapımı 1953'te başlayan Haydarpaşa Limanı ilave rıhtım ve depo inşaatları ile 1954'te başlayıp 1957-1958'de biten Haydarpaşa-Pendik çift şeritli yolu (eski E-5, yeni D-100), bu dönemde Kadıköy'de gerçekleşen iki büyük ve önemli projedir. Özellikle Bağdat Caddesi yerine yerleşmenin kuzeyinde inşa edilen yeni Ankara Yolu ile şehirler arası trafik yerleşme içinden çıkarken, yeni yol güzergahıyla da bir anlamda yeni bir psikolojik sınır tanımlanmıştır. Bununla birlikte 1950'li yıllar Kadıköy çevresinde az yoğun, müstakil ve yer yer bahçeli yapılaşma türünün halen devam ettiği bir dönemdir. Kadıköy'ün özgün karakterini oluşturan bu mekansal yapının dönüşümü ağırlıklı olarak 1960'larda gerçekleşir.1960'lar sonrasında Kadıköy'de ticaret ve hizmet sektörlerinin yoğunlaşma göstermesiyle, bu tarihlerden itibaren Kadıköy, Sirkeci-Eminönü-Karaköy-Beyoğlu gibi birinci kademe merkezlerin ardından ikinci kademedeki metropoliten alt merkeze dönüşmüş ve eski semt merkezi özelliklerini yitirmiştir.

1980'li yıllarda çeşitli düzenlemeler yapılır. Bu dönemde gerçekleştirilen çeşitli projeler arasında, Haydarpaşa Koyu'nun doldurularak meydanın genişletilmesi, Dalyan-Bostancı arasında denizin doldurularak kıyı düzenlemesi yapılması ve sahil yolu açılması (1984-1987), Kalamış Koyu ve Fenerbahçe'de yat limanı inşası (1985-1988), yapımı 1993'te tamamlanan İskele-Mühürdar arasında deniz doldurularak meydanın büyütülmesi ve yeşil alanlar kazanılması sayılabilir. Bu dolgu çalışmalarıyla denizden 900.000 metre kareden fazla alan kazanılır ve 5 km'den uzun bir sahil yolu elde edilir. Kadıköy Meydanı da bu dönemde bazı önemli değişiklikler geçirir. Eski hal binası kondervatuvara tahsis edilir ve iskele ile hal arasında kalan alan trafiğe kapatılarak yaya kullanımına açılır. Haydarpaşa yönünde, dolgu alanda yeni durak yerleri oluşturulur. Çarşı içinde de bazı sokaklarda yaya alanı uygulaması başlatılır. İskele yanındaki park yeniden düzenlenir.

1990'lı yıllarda II. Çevre Yolu'nun tamamlanarak Kozyatağı bağlantılarının hizmete girmesi, Kozyatağı çevresi ve Söğütlüçeşme'de ofis kullanımlarının oluşturduğu alt merkezlerin belirmesi, Bostancı'dan öteye sahil yolu dolgusu ve yolunun devam ettirilmesi, Moda Burnu'nda yeni bir dolgu alanı oluşturulması ve Bahariye yaya yolu düzenlemesi (1993) bu dönemde Kadıköy fizyolojisini etkileyen yada etkileyebilecek önemli kentsel projeler ve dinamikler olarak ortaya çıkmıştır.

Kadıköy günümüzde, nüfus büyüklüğü, ekonomik faaliyet ve imar açısından İstanbul'un en önemli ilçelerinden birisidir.

Kadıköy'ün Koordinatları 41°07’ 00” K, 29°54’00” D Rakım: 120 m’dir. Yüzölçümü, 25,09 kilometre karedir. TÜİK verilerine göre Nüfusu 485.233'dür.

Kadıköy, İstanbul’un Anadolu yakasındadır. İstanbul ilinin ortalarına, Boğaz’ın Marmara ağzının doğusuna düşer. Doğusunda Maltepe ilçesi, batısında İstanbul Boğazı, ve Marmara Denizi, kuzeyinde Üsküdar ve Ataşehir ilçeleri, güneyinde Marmara Denizi ile çevrilidir. Kadıköy, altı tepe üstüne kurulmuştur. Bu tepeler doğudan batıya doğru Göztepe, Fikirtepe, Acıbadem, Altıyol, Cevizlik (Küçük Moda) ve Koşuyolu’dur.

Fenerbahçe Parkı, Göztepe Parkı, Özgürlük Parkı ile sahil boyunca devam eden yeşil alanlar en önemli aktif yeşil alanlardır. Kuzeybatı - Güneydoğu doğrultusunda Haydarpaşa’dan Bostancı’ ya yaklaşık 21 kilometrelik uzun bir sahil şeridine sahiptir.

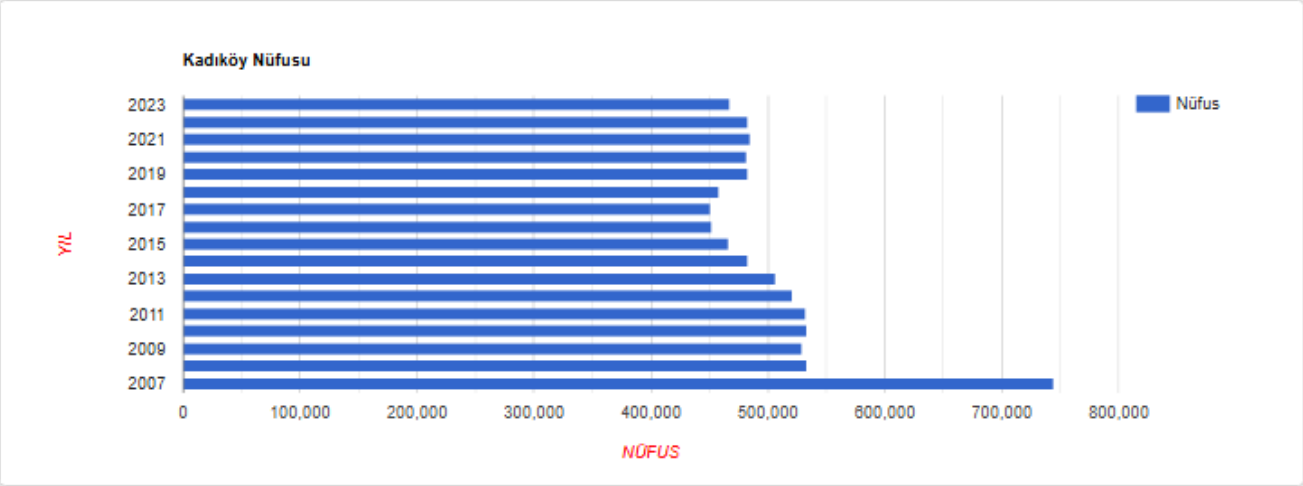
İstanbul’un kıyıda olan diğer bütün ilçelerinde olduğu gibi Kadıköy ‘de de kıyıya yakınlık ve yer şekillerinin engel teşkil etmeyecek şekilde açık olması nedeniyle sıcaklık ve nem farkı hissedilmektedir.

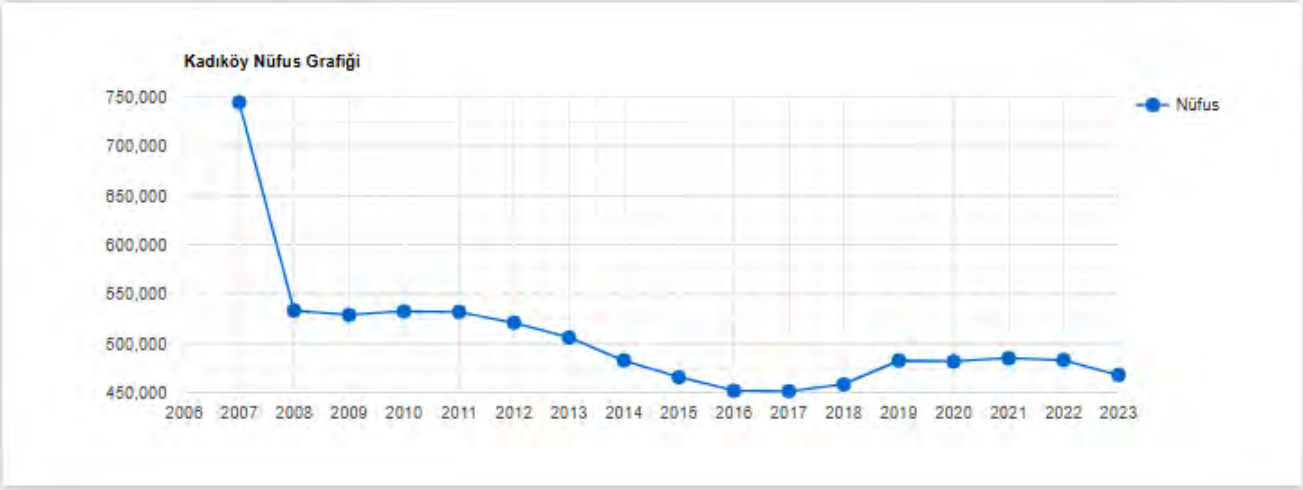
Kadıköy’ün doğal ortam özellikleri; çalışma sahası hemen hemen bütünü ile İstanbul’un Paleozoik, Birinci Zaman ve Senozoik, kayaçlarından oluşmaktadır. Tektonik Özellikler; 1. ve 2. Deprem bölgelerinde uyulması gereken deprem yönetmeliğinin kuralları geçerlidir.

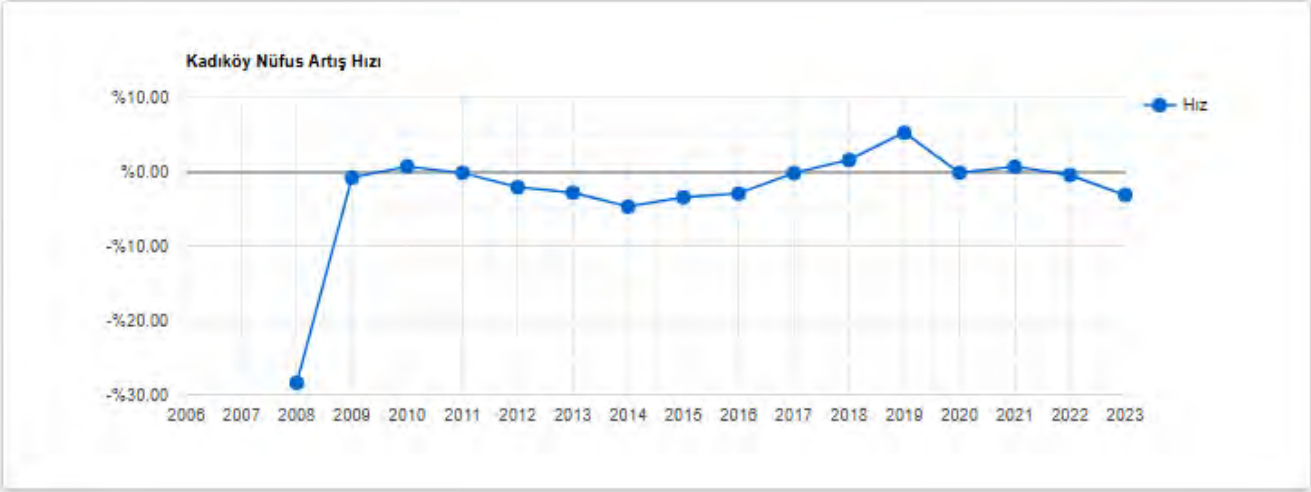
Fenerbahçe Şükrü Saraçoğlu Stadyumu, Süreyya Operası, Haydarpaşa Garı gibi bilinirliği yüksek tarihi yapılara ev sahipliği yapmaktadır.

2023 yılı "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi"ne göre nüfusu 467.919 kişidir. Bu nüfus, 210.486 erkek ve 257.433 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %44,98 erkek, %55,02 kadındır.

İlçenin Yıllara göre nüfus artış grafiği, Nüfus Grafiği ve Nüfus Artış Hızı ise aşağıdaki gibidir.







Yıl	Kadıköy Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	**467.919**	210.486	257.433
2022	**483.064**	217.624	265.440
2021	**485.233**	218.661	266.572
2020	**481.983**	218.424	263.559
2019	**482.713**	218.465	264.248
2018	**458.638**	207.069	251.569
2017	**451.453**	203.576	247.877
2016	**452.302**	204.382	247.920
2015	**465.954**	211.394	254.560
2014	**482.571**	219.715	262.856
2013	**506.293**	231.009	275.284
2012	**521.005**	238.288	282.717
2011	**531.997**	244.757	287.240
2010	**532.835**	245.875	286.960
2009	**529.191**	244.460	284.731
2008	**533.452**	247.593	285.859
2007	**744.670**	351.342	393.328

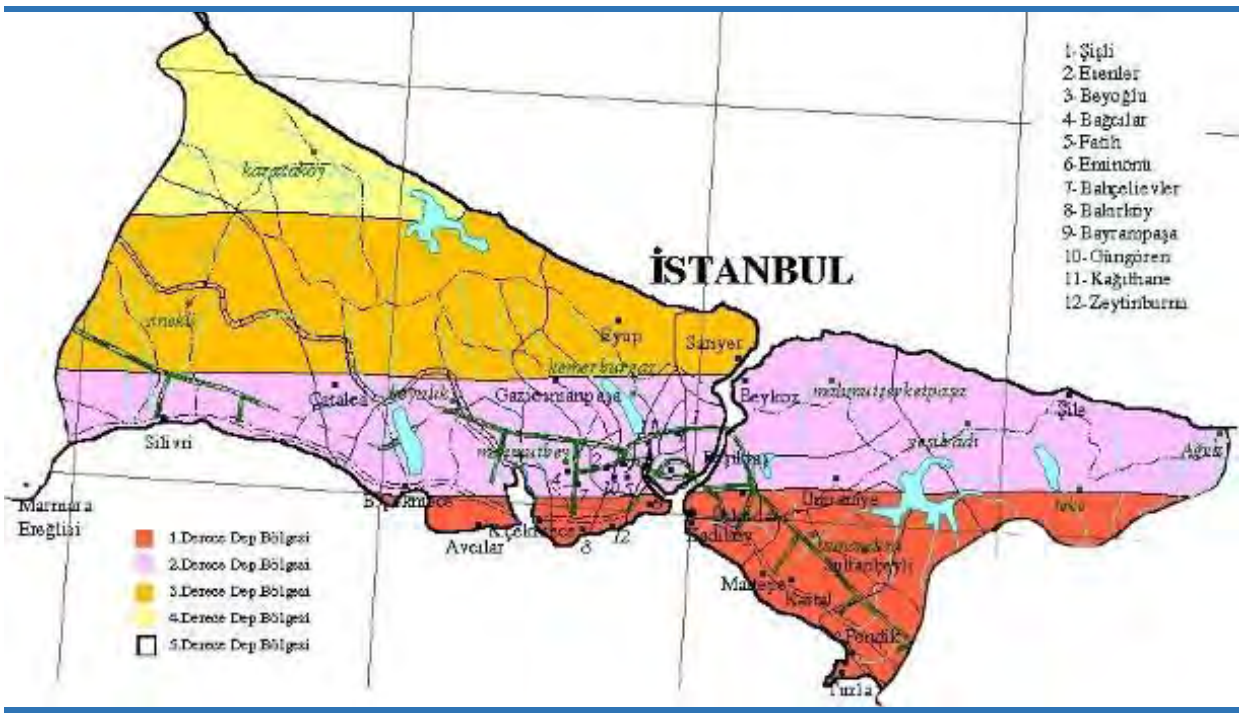
6.3. İstanbul İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı

İstanbul bölgesinde altta yer alan birimler Paleozoik yaşlıdır. Bu birimler Silüryen'den Alt Karbonifer'e kadar uyumlu bir istif oluştururlar. Genellikle kırıntılı ve karbonatça zengin bu birimler, tektonizmanın etkisi ile karışık bir yapı kazanmışlardır. Bölgede Paleozoik yaşlı birimler; Dolayoba, Kartal, Tuzla, Baltalimanı ve Trakya Formasyonudur.

En altta yer alan Silüryen yaşlı Dolayoba Formasyonu, sıkı tutturulmuş kireçtaşlarından, kuvars kırıntılı kumtaşlarından ve yumrulu–bantlı kireçtaşlarından oluşur. Kireçtaşları genellikle resifal özelliktedir. Dolayoba Formasyonu üzerine, Devoniyen yaşlı Kartal ve Tuzla Formasyonları gelir. Kartal Formasyonu; iri taneli kireçtaşı merceklerinden, yer yer karbonatlı şeyllerden, grovaklardan ve bol fosilli killi kireçtaşlarından meydana gelmiştir. Tuzla Formasyonu ise; yumrulu kireçtaşı, kalkerli şeyl ve tabakalı çörtlerden oluşmuştur. Alt Karbonifer yaşlı Baltalimanı Formasyonu, Tuzla Formasyonu üzerine gelir. Çok sınırlı alanlarda yüzlek vermektedir. Bu birim siyah renkli laminalı çörtlerden ibarettir. Trakya Formasyonu ise; başlıca kahve renkli kumtaşı (grovak), şeyl ve kireçtaşı merceklerinden oluşur. Sarıyer Formasyonu, volkanik tüf, andezit, aglomera katkıları içeren, marn konglomera ve grovaktan oluşur. Birimin alt kesimleri volkanik filiş karakterindedir. Eosen birimleri, Alt Karbonifer birimlerinin üzerine açısal uyumsuzlukla gelir. Eosen birimleri killi kireçtaşı ve kireçtaşından oluşan Soğucak Formasyonu, Marn ve kil ardışımlı

şeklinde çökelmiş olan Ceylan Formasyonu ve üzerinde ise Oligosen'e ait istif yer alır. Soğucak Formasyonu beyaz, sarımsı beyaz veya grimsi, ince–orta katmanlı, sert, killi kireçtaşlarınca zengindir. Ara tabakalar halinde yumuşak marn katmanlarına da rastlanılır. Formasyon içinde sert, kalın katmanlı, masif kireçtaşı düzeyleri de yer alır. Bu düzeyler resifal özellik gösterirler. Soğucak kireçtaşları üzerine geçişli ve aşmalı olarak Ceylan Formasyonu gelir. İstanbul Yarımadasında Büyükçekmece – Hadımköy - Küçükçekmece arasındaki alanda, karasal koşullarda gelişmiş, kırıntılı ve acı su karbonatlarından oluşmuş bir istif izlenir. Gürpınar Formasyonu olarak tanımlanan bu birim genellikle killerden, volkanik materyalden, kömürlü seviyelerden oluşur. Gürpınar Formasyonu üzerine ise Çukurçeşme Formasyonugelir. Bu birim; genellikle sarı renkli çakıl, kum ve kahve renkli kum ara tabakalarını içeren, yeşil renkli kil ve marn ardışımından oluşur. Örgülü akarsu ürünü olan Çukurçeşme, gevşek tutturulmuş, blok, çakıl, kum ve siltten meydana gelir. Üst Miyosen döneminde gelişen geçici göllerde kil çökelimleri olmuştur. Genellikle yeşil renkli, ince laminalı, plastik killerden meydana gelen birim Güngören Formasyonu olarak tanımlanmıştır. Bu birim ayrıca kireçtaşı ara katkılı olup tedrici olarak, Bakırköy Formasyonuna geçer. Bakırköy Formasyonu, acı su koşullarının egemen olduğu bu denizel ortam içinde kireçtaşı-marn ardalanması şeklinde çökelmiştir. Alüvyon alanlar ise genellikle vadiler içinde sınırlı kalınlıklardadır.

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Deprem Bölgeleri Haritasına göre İstanbul kuzeyden güneye doğru 4. Derece, 3. Derece, 2. Derece ve 1 Derece olmak üzere 4 ayrı deprem bölgesinde yer almaktadır. 1. derece deprem bölgeleri en riskli bölgeler olarak kabul edilirken, 5. derece deprem bölgeleri deprem riski en az olan bölgelerdir. İstanbul ili Deprem Haritasına göre taşınmazların yer aldığı Kadıköy ilçesi 1'inci derece deprem kuşağında konumludur.



7. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

7.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler:

7.1.1. Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı

Değerlemesi yapılan gayrimenkul İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Sahraicedit Mahallesi, 3162 ada, 204 parsel numarasında kayıtlı 8.279,79 m² yüzölçümlü "36 Katlı Betonarme Otel ve Arsası" vasıflı ana taşınmaz üzerinde kurulu kat irtifakına göre 23.normal katta konumlu 283 bağımsız bölüm numaralı taşınmazdır. Rapora konu taşınmaz Sahrayıcedit Mahallesi Mesa Koz Atatürk Caddesi No: 69 İç Kapı No: 283 Kadıköy/İstanbul posta adreslidir.

İlçe merkezinde konumlu taşınmazın yakın çevresinde genellikle müstakil parseller üzerinde ayrık nizamda, inşa edilmiş genellikle apartman tipi konut kullanımlı yapılaşma söz konusudur. Bölge orta-üst düzey gelir grubundan vatandaşların ikamet etmeyi tercih ettikleri bir bölge özelliğini taşımaktadır. Yakın çevresinde City's İstanbul Kozyatağı AVM, Palladium AVM, Metro Market, Acıbadem Hastanesi, Erenköy Ruh ve Sinir Hastalıkları Hastanesi, Sahrayı Cedid Cami gibi bilinirliği yüksek yapılar yer almaktadır. Ulaşım taşınmazın cephe aldığı Atatürk Caddesi üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlarla rahatlıkla sağlanabilmektedir.

7.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Hukuksal Durumu

Değerleme konusu taşınmaz, Değerlemesi yapılan gayrimenkul İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Sahraicedit Mahallesi, 3162 ada, 204 parsel numarasında kayıtlı 8.279,79 m² yüzölçümlü "36 Katlı Betonarme Otel ve Arsası" vasıflı ana taşınmaz üzerinde kurulu kat mülkiyetine göre 23.normal katta konumlu 283 bağımsız bölüm numaralı taşınmazdır. Rapora konu taşınmaz Sahrayıcedit Mahallesi Mesa Koz Atatürk Caddesi No: 69 İç Kapı No: 283 Kadıköy/İstanbul posta adreslidir.

Değerlemeye konu taşınmazın üzerinde konumlandığı 3162 ada, 204 parsel 8.279,79 m^2 yüz ölçümüne sahip olup geometrik olarak amorf formlu ve eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Söz konusu taşınmazın konumlu olduğu yapı ayrık nizamda, betonarme karkas inşaat tarzında inşa edilmiştir. Bina girişi Cebesoy Sokak üzerinden 1. bodrum kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazın yer aldığı ana taşınmazın açık ve kapalı otopark imkânı mevcuttur. Bina içerisinde 6 adet asansör bulunmaktadır. Kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine ve mevcut duruma göre; konu taşınmazın konumlandığı bina 7 bodrum kat + zemin kat + 28 normal kat + 2 tesisat katı olmak üzere toplam 38 kattan ve 75.027,67 m^2 inşaat alanından oluşmaktadır. Ana taşınmazda toplam 307 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup değerleme konusu 283 no.lu bağımsız bölüm yapının 23. Normal katında yer alan dubleks dairedir. 35 m² balkon alanı dâhil olmak üzere toplam 135 m² brüt kullanım alana sahiptir. Söz konusu taşınmaz, onaylı mimari projesine göre normal katında salon, mutfak, WC, hol ve balkon mahallerinden oluşmakta olup 52 m² + 24 m² balkon alanı ve asma katında 2 oda, WC, koridor, çamaşır odası ve balkon mahallerinden oluşmakta olup 48 m² + 11 m² balkon alanlı olarak projelendirilmiştir.

Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari proje ile taşınmazın fonksiyonel ve mahal alanları olarak uyumsuz olduğu görülmüştür. Mahallinde yapılan incelemelere göre; 283 nolu bağımsız bölümün normal katında balkon alanı küçültülerek salon bölümüne dahil edilmiş olup 16 m² balkon alanı inşa edilmiştir. Asma katında bulunan 11 m² balkon alanı katta bulunan odalara dâhil edilmiştir. Söz konusu aykırılıklar sonrası taşınmaz toplam 135 m² brüt alandan oluşmaktadır. Taşınmazın toplam brüt alanında herhangi bir değişiklik olmayıp fonksiyonel farklılıklar bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu yapıya ilişkin 30.09.2015 tarih ve 000544-15 sayılı yeni yapı ruhsatı, 14.12.2015 tarih ve 000544-15 sayılı isim değişikliği, 19.09.2016 tarih ve 000544-15 sayılı isim değişikliği, 28.11.2017 tarih ve 2017/39 sayılı tadilat, 28.02.2019 tarih 2019/28 sayılı isim değişikliği, 17.02.2021 tarih 2021/277 sayılı tadilat yapı ruhsatları ile 30.12.2022 tarih 2022/53 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

7.1.3. Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, Değerlemesi yapılan gayrimenkul İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Sahraicedit Mahallesi, 3162 ada, 204 parsel numarasında kayıtlı 8.279,79 m² yüzölçümlü "36 Katlı Betonarme Otel ve Arsası" vasıflı ana taşınmaz üzerinde kurulu kat irtifakına göre 23.normal katta konumlu 283 bağımsız bölüm numaralı taşınmazdır. Rapora konu taşınmaz Sahrayıcedit Mahallesi Mesa Koz Atatürk Caddesi No: 69 İç Kapı No: 283 Kadıköy/İstanbul posta adreslidir.

Değerlemeye konu taşınmazın üzerinde konumlandığı 3162 ada, 204 parsel 8.279,79 m^2 yüz ölçümüne sahip olup geometrik olarak amorf formlu ve eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Söz konusu taşınmazın konumlu olduğu yapı ayrık nizamda, betonarme karkas inşaat tarzında inşa edilmiştir. Bina girişi Cebesoy Sokak üzerinden 1. bodrum kat seviyesinden sağlanmaktadır. Taşınmazın yer aldığı ana taşınmazın açık ve kapalı otopark imkânı mevcuttur. Bina içerisinde 6 adet asansör bulunmaktadır. Kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine ve mevcut duruma göre; konu taşınmazın konumlandığı bina 7 bodrum kat + zemin kat + 28 normal kat + 2 tesisat katı olmak üzere toplam 38 kattan ve 75.027,67 m^2 inşaat alanından oluşmaktadır. Ana taşınmazda toplam 307 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup değerleme konusu 283 no.lu bağımsız bölüm yapının 23. Normal katında yer alan dubleks dairedir. 35 m^2 balkon alanı dâhil olmak üzere toplam 135 m^2 brüt kullanım alana sahiptir. Söz konusu taşınmaz, onaylı mimari projesine göre normal katında salon, mutfak, WC, hol ve balkon mahallerinden oluşmakta olup 52 m^2 + 24 m^2 balkon alanı ve asma katında 2 oda, WC, koridor, çamaşır odası ve balkon mahallerinden oluşmakta olup 48 m^2 + 11 m^2 balkon alanlı olarak projelendirilmiştir.

7.1.4. İç Mekân Özellikleri

Değerlemeye konu 283 bağımsız bölüm binanın 23.normal katında konumlu dubleks dairedir. Kadıköy Belediyesinde incelenen kat irtifakına esas onaylı mimari projesine göre 135 m^2 brüt kullanım alanlı olup, normal katında salon, mutfak, WC, hol ve balkon mahallerinden oluşmakta olup 52 m^2 + 24 m^2 balkon alanı ve asma katında 2 oda, WC, koridor, çamaşır odası ve balkon mahallerinden oluşmakta olup 48 m^2 + 11 m^2 balkon alanlı olarak projelendirilmiştir. Mevcut durumda zeminler lamine parke, ıslak hacimlerde granit seramik, duvarlar ıslak hacimlerde tavana kadar seramik kaplı, diğer hacimlerde plastik boyalı, tavanlar asma tavandır. Mutfak dolapları laminat kaplama, tezgahı granittir. WC hacimlerinde lavabo ve klozet mevcuttur.

Mevcut durumda yapılan incelemelerde taşınmazın onaylı mimari proje ile kat ve konum olarak uyumlu olduğu ancak fonksiyonel olarak uyumsuz olduğu görülmüştür. Mahallinde yapılan incelemelere göre; 283 no.lu bağımsız bölümün normal katında balkon alanı küçültülerek salon bölümüne dahil edilmiş olup 16 m^2 balkon alanı inşa edilmiştir. Asma katında bulunan 11 m^2 balkon alanı kattaki odalara dâhil edilmiştir. Taşınmazın toplam brüt alanında herhangi bir değişiklik olmayıp fonksiyonel farklılıklar bulunmaktadır. İlgili Belediyesinde konu ile ilgili herhangi bir olumsuz kararın bulunmadığı tespit edilmiştir.

7.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi

7.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	İSTANBUL	**NİTELİĞİ**	24.NORMAL KATTA MAHALLERİ OLAN APART BİRİM
İLÇESİ	KADIKÖY	**ARSA PAYI**	13486 / 3170041
MAHALLESİ	SAHRAİCEDİT	**BLOK**	-
KÖYÜ	-	**KAT**	23.NORMAL KAT
SOKAĞI	-	**BAĞIMSIZ BÖLÜM**	283
MEVKİİ	-	**TAPU TARİHİ/YEVMİYE**	16.10.2023 / 48341
PAFTA NO	-	**CİLT/ SAHİFE NO**	144 / 14214
ADA/PARSEL NO	3162/204	**TAPU TESCİL ŞEKLİ**	☐ ANAGAYRİMENKUL
VASFI	36 KATLI BETONARME OTEL VE ARSASI		☐ KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m^2)	8.279,79 m^2		■ **KAT MÜLKİYETİ**
MALİK VE HİSSELERİ	PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş.		1/1

7.2.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

WEBTAPU Portalından 31.12.2024 tarihi itibariyle alınan resmi tapu kayıtlarına göre rapora konu taşınmaz üzerinde aşağıda dökümü yapılan takyidatlar tespit edilmiştir.

Beyanlar Hanesinde:

- Yönetim Planı Değişikliği: 19.08.2020 (19.08.2020; 29664)
- KM'ne çevrilmiştir. (15.03.2023; 12798)
- Diğer (Konusu: Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 14.07.2017 tarih 44168 sayılı yazısı gereğince Turizm Tesis Alanı Belirtmesi) Tarih: 14.07.2017 Sayı: 44168 (19.07.2017; 22788)

Şerhler Hanesinde:

- TL Bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığı 1. KRŞ Peşin olarak 99 yıllığına ttrafo kiralama şerhi (15.10.2018; 35434)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

- Herhangi bir ipotek şerhi bulunmamaktadır.

7.2.3. Taşınmazın Son 3 Yılda Alım-Satıma Konu Olup Olmadığı:

Rapora konu taşınmaz son 3 yıllık dönemde 16.10.2023 tarih 48341 yevmiye no ile satış işleminden Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına tescil edilmiştir.

7.2.4. Taşınmazın Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Değerleme konusu gayrimenkulün değerini doğrudan etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat kaydı bulunmaması sebebi ile **taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince portföyde yer alınmasında** engelleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

7.2.5. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri:

7.2.5.1 Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri:

Ülkemizde arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu İmar Kanunları ve yönetmelikleri düzenlemektedir. Rapora konu taşınmaz incelenirken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate alınmaktadır.

İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlamakta olup; bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir. Bu planlar farklı ölçeklerde olmakla birlikte genel anlamda 1/25.000 ölçekli planlar "Çevre Düzeni Planı" 1/5000 ölçekli planlar "Nazım İmar Planı" ve 1/1000 ölçekli planlar ise fiili uygulamaya temel olacak "Uygulama İmar Planı" olarak kullanılırlar.

7.2.5.2 Plan, Plan Türleri ve Planlama Süreçleri

Plan bir amaca ulaşmada izlenecek yol ve davranış biçimini gösterir. Planlama, önceden belirlenmiş amaçları gerçekleştirmek için yapılması gereken işlerin saptanması ve izlenecek yolların seçilmesidir. Planlama, geleceğe bakma ve olası seçenekleri saptama sürecidir yani geleceği düşünmedir. Özetle planlama, bir eylemle ilgili tüm etkinliklerin önceden hazırlanması sürecidir. Bu tanımda planlamayla ilgili olarak dikkat çeken ortak nokta, planlamanın geleceği bugünden görme ve kontrol etme aracı olmasıdır. Planlamayı ekonomik anlamda bir kaynak dağıtım mekanizması olarak da görmek mümkündür. Bu açıdan baktığımızda, planlama sınırsız ihtiyaçlar ile sınırlı kaynaklar arasında bir dengeyi sağlama mekanizmasıdır. Geleceği yönetme ve kaynakları dağıtma aracı olan planlama neyin yapılacağının, nasıl yapılacağının, ne zaman harekete geçileceğinin, bütün bu çalışmalarda kimlerin sorumlu olacağının belirlenmesi ve saptanması sürecidir.

Çevre Düzeni Planı; Ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen plan olarak tanımlanır. Çevre Düzeni Planı, konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi sektörler ile kentsel ve kırsal yapı ve gelişmeyle doğal ve kültürel değerler arasında koruma kullanma dengesini sağlayan arazi kullanma kararlarını belirleyen yönetsel, mekansal ve işlevsel bütünlük gösteren sınırlar içinde varsa bölge planı kararlarına uygun

olarak yapılan, idareler arası koordinasyon esaslarını belirleyen 1/25.000, 1/50.000, 1/100.000, 1/200.000 ölçeklerde olan plan notları ve raporuyla bir bütün olan planı ifade eder. Çevre Düzeni Planları, Kalkınma Planları ve Bölge Planları esas alınarak yapılmakta olup; alt ölçekli 1/5000 Nazım İmar Planı, 1/1000 Uygulama İmar Planlarına esas teşkil eder. Plan hiyerarşisinde Çevre Düzeni Planından sonra gelen 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planlarının İmar Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde Çevre Düzeni Planına uygun olması yasal bir zorunluluktur.

Nazım İmar Planları, varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanış biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plan olarak tanımlanır.

İmar planları ile ilgili idarece doğrudan veya ihale suretiyle yaptırabileceği gibi İller Bankası Genel Müdürlüğü'ne yetki verilmesi suretiyle de yaptırılabilir. Planların hazırlanması sürecinde Plana Esas Dair Yönetmeliğin 14. Maddesi uyarınca, planı düzenlenecek alan ve yakın çevresindeki alanlarda genel başlıklar halinde belirtilen konular ile planlama alanının özelliğine ve plan türüne göre diğer konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir. Planlama alanı ve yakın çevresi ile alanın bölge veya kent bütünü içindeki konumunu belirlemek üzere eşik analizi, yerinde yapılan incelemeler gibi fiziksel çalışmalarla birlikte, bilimsel tekniklere ve yöntemlere dayalı, yeterli nitelikte ve kapsamda ekonomik, sosyal, kültürel, politik, tarihi, sektörel ve teknolojik araştırmalar yapılır, ilgili kurum ve kuruluşların görüş ve önerileri alınır. Plan ve plan kararları, yapılan inceleme ve araştırma sonuçları değerlendirilerek oluşturulur. Plan raporunda, yapılan tüm inceleme ve araştırmalar, alınan görüş ve öneriler ve yapılan değerlendirmelerle birlikte, planın gerçekleştirilmesini sağlayacak uygulama araçları, kurumsal yapı ve denetim konularına dair ilkeler de yer alır. 1/5000 Nazım İmar Planı, Belediye ve mücavir alan sınırları içinde; Belediye Meclislerince aynen veya değiştirilerek onaylanıp yürürlüğe giren imar planları Belediye Başkanınca mühürlenir ve imzalanır. Mühür ve imza süresindeki gecikmeler, imar planının tatbikatını engelleyemez. Belediye meclislerince uygun görülmeyen imar planı teklifleri gerekçeleri belirtilmek suretiyle, Belediye Başkanlığınca 15 gün içinde ilgilisine yazı ile bildirilir. Belediye ve mücavir alan sınırları dışında; İl İdare Kurullarınca karar verilen imar planları Valilikçe uygun görüldüğü takdirde onaylanarak yürürlüğe girer. Valilikçe uygun görülmeyen imar planı teklifleri gerekçeleri belirtilmek suretiyle 15 gün içinde ilgilisine yazı ile bildirilir. Onaylanmış planlar; onay tarihinden itibaren ilgili idarece herkesin görebileceği şekilde ilan yerlerinde asılmak ve nerede nasıl görülebileceği mahalli haberleşme araçları ile duyurulmak suretiyle 30 gün süre ile ilan edilir. 30 günlük ilan süresi içinde planlara itiraz, ilgili idare nezdinde yapılır. İtiraz Başkanlık tarafından kabul edilmediği takdirde, idari mahkemeye başvurulabilir. İdari mahkeme tarafından da itirazın reddedilmesi halinde Danıştay'a başvurulabilir. Yargı süreci devam ederken plan uygulaması devam eder.

Uygulama İma Planları tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve

düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plan olarak tanımlanır.

Planların hazırlanması sürecinde Plana Esas Dair Yönetmeliğin 14. Maddesi uyarınca, planı düzenlenecek alan ve yakın çevresindeki alanlarda genel başlıklar halinde belirtilen konular ile planlama alanının özelliğine ve plan türüne göre diğer konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir. İmar planı dosyası hazırlanır. Dosyasında başvuru dilekçesi, aplikasyon krokisi, onaylı hali hazır harita, jeolojik etüd raporu, varsa üst ölçekli plandaki koordinatlı konumu, imar planı yapılacak yerin planı, plan açıklama raporu, plan notları bulunur. Belediye ve mücavir alan sınırı içerisinde Belediye, belediye ve mücavir alan sınırı dışında ise Valilik tarafından hazırlanır. Uygulama İmar Planı'nı Belediye kendi planlama bürosunda yapabileceği gibi, ihaleye de sunabilir. Onanma şekli Nazım İmar Planı ile aynıdır. Uygulama imar planlarının tamamı bir aşamada yapılabileceği gibi etaplar halinde de hazırlanabilir. Ancak bu durumda etap sınırlarının varsa Nazım Planlar üzerinde gösterilmiş olması gerekir. Uygulama imar planlarında, yapı adaları içinde imar parselleri düzenlenir ve bu planlar imar planlarının ayrılmaz parçasıdır. Nazım planlar üzeride gösterilen teknik ve sosyal alt yapı alanlarının konum ile büyüklükleri toplam standartların altına düşülmemek şartı ile uygulama planlarında değiştirilebilir. (Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yön. Madde 15) Onaylanan 1/1000 Uygulama İmar Planı'na göre Kadastro Müdürlüğünde ifraz, tevhid, yola terk ve cins değişikliği işlemleri yapılır. Kadastro Müdürlüğünde yapılan işlemler Tapu Müdürlüğünde yeni tapulara işlenir. Milli Emlak Müdürlüğü tarafından yeni oluşan parsellerin hazine tescili yaptırılır. Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yön.22. Maddesine göre Onaylanan imar planı ve eklerinden birer takım onaylamaya esas olan karar ile birlikte Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ile İller Bankası Genel Müdürlüğüne muhafaza edilmek üzere gönderilir.

Yukarıdaki tanımlara ilave Özel Amaçlı ve Tamamlayıcı Planlar (Koruma Amaçlı İmar Planı, Turizm Amaçlı İmar Planı, İlave İmar Planı, Revizyon İmar Planı, Mevzii İmar Planı) da üst ölçekli planlarına uygun olması yasal bir zorunluluktur.

7.2.5.3 Parselin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri

Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen 24.01.2024 tarih E-85812958-622.03-2024163 sayılı resmi imar durumu yazısına göre değerleme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir. Değerleme tarihi itibariyle ilgili belediyeden alınan şifahi bilgiye göre resmi belgede belirtilen imar planı, onay tarihi, lejant ve yapılaşama koşullarında bir değişiklik olmayıp aynı koşullar geçerliliğinin korumaktadır.

Plan Onay Tarihi: 11.05.2006, 14.02.2011, 21.02.2017, 29.11.2021, 20.02.2022
Plan Adı:

- 1/1.000 ölçekli "Kadıköy Merkez E-5 (D100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı ve Plan Notları İle Lejand Tadilleri"
- 1/1.000 ölçekli "Sahrayıcedit Mahallesi, 175 Pafta, 3162 Ada, 204 Parsele Ait Uygulama İmar Planı Tadilatı"
- 1/1.000 ölçekli "Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planında Donatı Alanları Dışında Yençok 15 Kat Sınırlamasına İlişkin Uygulama İmar Planı Plan Notu ve Lejandı Değişikliği"

- 1/1.000 ölçekli "11.05.2006 Onanlı 1/1.000 Ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı ve Değişikliklerinde Yükseklik Sınırlamasına İlişkin Plan Değişikliği"
- 1/1.000 ölçekli "11.05.2006 Onaylı Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı ve Değişikliklerine Yağmursuyu ve Gri Su Toplama Tankına İlişkin Plan Notlarının İlavesi"

Lejand: Turizm Tesis Alanı

Yapılaşma Şartları:

- TAKS: 0,35"
- Emsal: 2,50
- Hmaks: Serbest
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam
- Ön bahçe mesafesi: 5 m, yan bahçe mesafesi: 4 m, arka bahçe mesafesi:4 m'dir

lan Notları

1. Tasdik sınırı, İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Sahrayıcedit Mahallesi, 175 pafta, 3162 ada, 204 sayılı parsel sınırıdır.
2. Tasdik sınırı içindeki alan, Turizm Tesis Alanı ve Yol Alanıdır.
3. Turizm Tesis maks TAKS: 0,35, E: 2,50, H: Serbest'tir.
4. Turizm tesis alanı içinde otel, motel, apart otel yer alabilir. Bu amaç dışında iskân edilemez.
5. Tabi zemin kotu altında ve yol cephelerinde çekme mesafelerinin gerisinde kalmak kaydı ile parsel tamamında bodrum kat yapılabilir. Bodrum katlarda doğal zemin (hafirsiz zemin) kotu üzerine çıkan kısımlar TAKS'a dahildir. Otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması kaydı ile bir bodrum kat iskân edilebilir, emsale dahil değildir.
6. TAKS değerleri içinde kalmak kaydı ile blok ebat ve şekilleri serbesttir.
7. Turizm Tesis Alanında fonksiyonun özelliği gereğince 1. bodrum kat ve zemin katta lobby ve konferans salonu, toplantı ve sergi salonu gibi işlev alanları yer alacağından kat yükseklikleri avan proje ile belirlenecektir.
8. Uygulama belediyesince onanacak avan projesine göre yapılacaktır.
9. Uygulama aşamasında parsel bazında ayrıntılı zemin etüd raporunda belirtilen öneri ve önlemlere uyulacaktır.
10. Kamu eline geçmesi gereken alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
11. Uygulama aşamasında ilgili kamu kurum ve kuruluşlardan görüş alınacaktır.
12. Açıklanmayan hususlarda İstanbul İmar Yönetmeliği ve meri 1/1.000 ölçekli plan hükümleri geçerlidir.
13. Otopark ihtiyacı, İstanbul Otopark Yönetmeliği'ne göre parsel alanı içinde karşılanacaktır.
14. Uygulama aşamasında giriş-çıkışlar ve otopark alanı ile ilgili olarak UTK (ulaşım ve trafik düzenleme komisyonu) kararı alınacaktır.
15. 24.05.2010 gün ve M.34.0.İBB.0.32.70.310.06/72025-1179 Sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü görüşüne göre uygulama yapılacaktır.
16. Bağımsız bölüm olarak konut ve ticaret birimleri yer alamaz.
17. İskân edilen 1. bodrum katta TAKS değeri aşılamaz.

Binaya ilişkin Yasal Belgeler

Mimari Proje			Yapı Ruhsatı			Yapı Kullanım İzin Belgesi		
Tarih	Sayı	Alan (m²)	Tarih	Sayı	Alan (m²)	Tarih	Sayı	Alan (m²)
14.08.2015	77000879-18	75.806,28	30.09.2015	000544-15	76.429			
23.11.2017	2017/43621	75.027,67	14.12.2015	000544-15	76.429			
			19.09.2016	000544-15	76.429			
			28.11.2017	2017/39	75.920,98			
			28.02.2019	2019/28	75.920,98			
			17.12.2021	2021/277	75.027,67	30.12.2022	2022/53	75.027,67

(*) 17.12.2021 tarih, 2021/277 no.lu "Yapı Ruhsatı" bilgisi, 30.12.2022 tarih, 2022/53 no.lu ''Yapı Kullanma İzin'' belgesi üzerinden edinilmiştir. Kadıköy Belediyesi dijital arşivinde ve Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nde söz konusu "Yapı Ruhsatı"na ulaşılamamıştır.

7.2.5.4 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın son üç yıl içinde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik tespit edilmemiştir.

7.2.5.5 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, (Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın son üç yıl içinde İmar Durumunda herhangi bir değişiklik tespit edilmemiştir.

7.2.6. Hukuki Durum Analizi:

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Sahraicedit Mahallesi, 3162 ada, 204 parsel numarasında kayıtlı 8.279,79 m² yüzölçümlü "36 Katlı Betonarme Otel ve Arsası" vasıflı ana taşınmaz üzerinde kurulu kat irtifakına göre 23.normal katta konumlu 283 bağımsız bölüm numaralı taşınmazdır. Rapora konu taşınmaz Sahrayıcedit Mahallesi, Mesa Koz, Atatürk Caddesi No:69 İç Kapı No: 283 Kadıköy/İstanbul posta adreslidir.

Rapora konu taşınmaz son 3 yıllık dönemde 16.10.2023 tarih 48341 yevmiye no ile satış işleminden Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına tescil edilmiştir.

Değerlemeye konu taşınmazın üzerinde konumlandığı 3162 ada, 204 parsel, 8.279,79 m2 yüz ölçümüne sahip olup geometrik olarak amorf formlu ve eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı ana gayrimenkul; ayrık nizamda, betonarme karkas inşaat tarzında inşa edilmiştir. Bina girişi Cebesoy Sokak üzerinden 1. bodrum kat seviyesinden sağlanmaktadır. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine ve mevcut duruma göre; konu taşınmazın konumlandığı bina 7 bodrum kat + zemin kat + 28 normal kat + 2 tesisat katı olmak üzere toplam 38 kattan ve 75.027,67 m2 inşaat alanından oluşmaktadır. Ana taşınmazda toplam 307 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup değerleme konusu 283 no.lu bağımsız bölüm 23. normal katta konumlu dubleks dairedir. 283 no.lu bağımsız bölüm 35 m² balkon alanı dahil olmak üzere toplam 135 m² brüt alana sahiptir. Söz konusu taşınmaz, onaylı mimari projesine göre normal katında salon, mutfak, WC, hol ve balkon mahallerinden oluşmakta olup 52 m² + 24 m² balkon alanı ve asma katında 2 oda, WC, koridor, çamaşır odası ve balkon mahallerinden oluşmakta olup 48 m² + 11 m² balkon alanı olarak projelendirilmiştir.

Mevcut durumda yapılan incelemelerde taşınmazın onaylı mimari proje ile kat ve konum olarak uyumlu olduğu ancak fonksiyonel olarak uyumsuz olduğu görülmüştür. Mahalinde yapılan incelemelere göre; 283 no.lu bağımsız bölümün normal katında balkon alanı küçültülerek salon bölümüne dahil edilmiş olup 16 m² balkon alanı inşa edilmiştir. Asma katında bulunan 11 m² balkon alanı kattaki odalara dahil edilmiştir. Taşınmazın toplam brüt alanında herhangi bir değişiklik olmayıp fonksiyonel farklılıklar bulunmaktadır. İlgili Belediyesinde konu ile ilgili herhangi bir olumsuz kararın bulunmadığı tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu yapıya ilişkin 30.09.2015 tarih ve000544-15 sayılı yeni yapı ruhsatı, 14.12.2015 tarih ve 000544-15 sayılı isim değişikliği, 19.09.2016 tarih ve 000544-15 sayılı isim değişikliği, 28.11.2017 tarih ve 2017/39 sayılı tadilat, 28.02.2019 tarih 2019/28 sayılı isim değişikliği, 17.02.2021 tarih 2021/277 sayılı tadilat yapı ruhsatları ile 30.12.2022 tarih 2022/53 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkulün değerini doğrudan etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat kaydı bulunmaması sebebi ile **taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince portföyde yer alınmasında** engelleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

7.2.7. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi-Uzman Görüşü:

7.2.7.1 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizinin Tanımı

Bir gayrimenkulün

- Yasaların müsaade ettiği ölçüde,
- Bölge piyasasında belirlenmiş en isabetli gereksinime yönelik,
- Optimum fiziksel değişikliğe uğratarak,
- Ekonomik anlamda en fizibıl harcamalarla,
- En çok gelir getirir hale getirilmeye yönelik analiz ve raporlama işlemlerinin tamamıdır.

Tanımdan da anlaşılacağı üzere en etkin ve verimli kullanım analizi bir eylem değil, ekonomik ve yasal bir inceleme ve konu taşınmaza yönelik finansal bir analizdir. Bir gayrimenkul hakkında çok sayıda en etkin ve verimli kullanımı sağlayıcı analizler yapmak mümkündür.

Bu konu, piyasayı iyi etüt etme, bölgeyi yapısal anlamda iyi özümseme, geleceğe yönelik isabetli sektörel ve ekonomik tahminlerde bulunma, doğru verilerle, doğru hesaplamalarla ve geçerli ve makul varsayımlarla, doğru mantığa dayalı, hatasız hesaplamaları gerekli kılar. Bu analiz statik değil, dinamik bir analizdir. Son derece sezgisel, eksiksiz ve doğru hesaplamaları gerektirir. Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

7.2.7.2 Uzman Görüşü:

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölge itibariyle konu taşınmaz ve çevresi incelendiğinde, konut yapılanmalarının yoğun olduğu ve talep gördüğü lokasyonda yer aldığı görülmektedir.

Bölgede yapılan çalışmalar neticesi, uzman görüşümüze ve öngörülerimize göre, rapora konu taşınmazın konum ve ulaşımı, yer aldığı bölgenin genel yapısı, mevcut durumu bölgede mevcut talep ve satışa arzların sonuçlanma süreçleri açısından yapıların ekonomik ömrünü tamamlayıncaya kadar mevcut kullanımının en etkin ve verimli kullanım yöntemi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

7.2.8. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri:

29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun 11. Maddesine göre "Bu Kanunun uygulanmasına pilot iller olarak; Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova illerinde başlanır. Pilot illerin genişletilmesi ve daraltılmasına, Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu yetkilidir." 14.06.2010 tarihli Bakanlar Kurulu kararınca; Yapı Denetimi Hakkında Kanunun uygulanacağı iller kapsamında 19 ilde uygulanmakta olan 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun bütün illerde 01.01.2011 tarihi itibarı ile uygulanması kararlaştırılmıştır.

Değerleme Konusu taşınmazın yapı denetimi Etiler Mahallesi, Nispetiye Caddesi, Seher Yıldızı Sokak, Tilbe Apt., No:32 Beşiktaş/İstanbul adresinde faaliyet gösteren **Hisar Yapı Denetim Ltd. Şti.** tarafından yapılmıştır.

7.2.9. Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken İzin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş:

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu yapıya ilişkin 30.09.2015 tarih ve000544-15 sayılı yeni yapı ruhsatı, 14.12.2015 tarih ve 000544-15 sayılı isim değişikliği, 19.09.2016 tarih ve 000544-15 sayılı isim değişikliği, 28.11.2017 tarih ve 2017/39 sayılı tadilat, 28.02.2019 tarih 2019/28 sayılı isim değişikliği, 17.02.2021 tarih 2021/277 sayılı tadilat yapı ruhsatları ile 30.12.2022 tarih 2022/53 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Taşınmaz kat mülkiyetine geçilmiş olup alınması gerekli herhangi bir belge bulunmamakta olup yasal süreç tamamlanmıştır.

- **Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Bu değerleme raporu, proje değerleme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

- **Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu gayrimenkullere ait 25.06.2021 tarihinde düzenlenmiş Y20140OMD086 no.lu B sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu yapıya ilişkin 30.09.2015 tarih ve 000544-15 sayılı yeni yapı ruhsatı, 14.12.2015 tarih ve 000544-15 sayılı isim değişikliği, 19.09.2016 tarih ve 000544-

15 sayılı isim değişikliği, 28.11.2017 tarih ve 2017/39 sayılı tadilat, 28.02.2019 tarih 2019/28 sayılı isim değişikliği, 17.02.2021 tarih 2021/277 sayılı tadilat yapı ruhsatları ile 30.12.2022 tarih 2022/53 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgesi alındıktan sonra yapıda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

8.1. Değerleme Konusu Taşınmaza İlişkin Olarak Değerleme Çalışmasında Esas Alınacak Olumlu Ve Olumsuz Özellikler

8.1.1. Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler

OLUMLU ETKENLER

- Taşınmazın konumlu olduğu yapının görünürlüğü ve reklam kabiliyeti oldukça yüksektir.
- Ulaşım imkanları güçlüdür. Önemli ulaşım akslarına yakın konumdadır.
- Değerleme konusu taşınmazın deniz ve adalar manzarası bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz sosyal donatıları olan nitelikli proje içerisinde yer almaktadır.
- Taşınmaz deniz ve adalar manzarasına sahiptir.

OLUMSUZ ETKENLER

- Proje hilafı uygulamalar söz konusudur. Ancak taşınmazın toplam brüt alanında herhangi bir değişiklik olmayıp fonksiyonel farklılıklar bulunmaktadır.

8.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler Rapor'un 7'inci bölümü "7.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler" başlığı altında "7.1.1 Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı" ile "7.1.3 Gayrimenkulün Tanımı ve Yapısal Özellikleri" bölümlerinde detaylı olarak tanımlanmıştır.

Rapora konu taşınmazın yer aldığı parsel ile ilgili veriler ise rapor içeriğinde ve özellikle "7.2.2.2 Parselin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri" bölümünde detaylandırılmıştır.

Bu tanımlar dışında Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Döviz Kurları ve Türkiye İstatistik Kurumu resmi verileri de değerleme çalışması esnasında baz alınan veriler arasındadır.

8.3. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar

Raporun 4. Bölümünde "Değer Tanımları, Bu Değerleme Raporunda Kullanılan Yöntemlerinin Tanımları" detaylı olarak açıklanmıştır. Rapora konu taşınmazın değerleme çalışması esnasında konu taşınmazın değer tespitinde bu yöntemlerden;

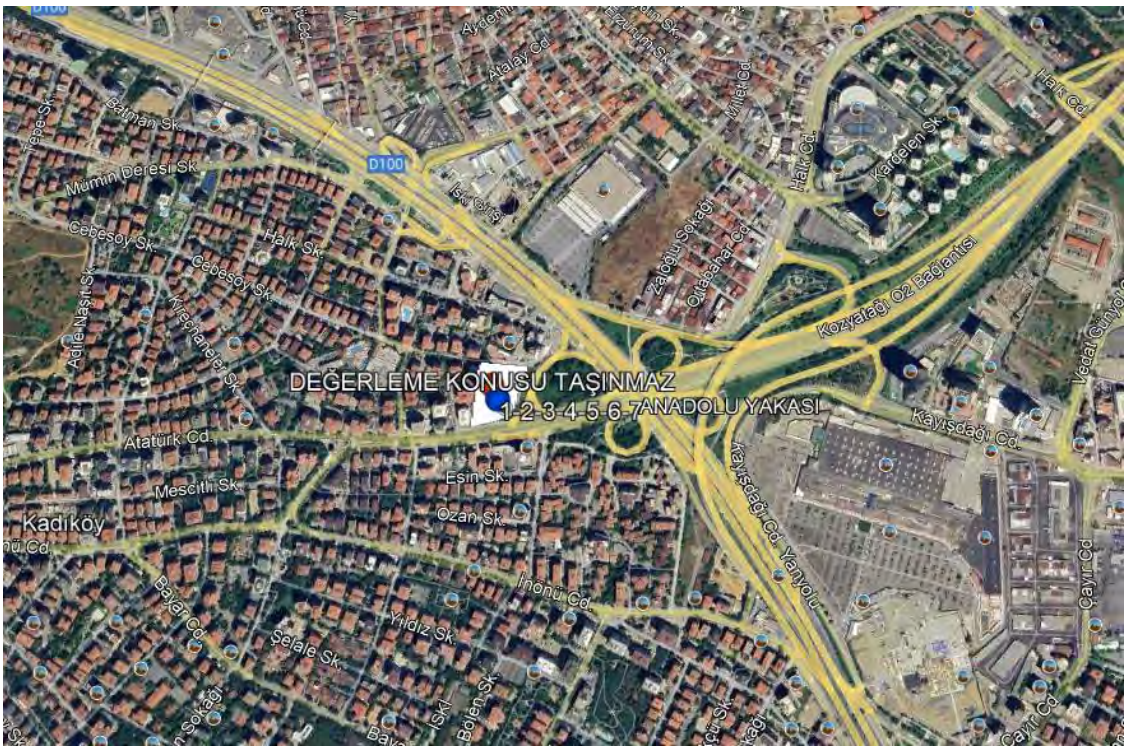
- Piyasa Değeri Yaklaşımı

kullanılmak suretiyle değerleme çalışması gerçekleştirilmiştir.

8.3.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak, rapora konu taşınmazın yer aldığı bölgede yapılan araştırmalarının sonucu aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

NO	AÇIKLAMA	BİNA YAŞI	DAİRE TİPİ	KAT	ALAN (m²)	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ (TL)	TALEP EDİLEN BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ DEĞER (TL)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)
1	Değerleme konusu taşınmazla aynı projede konumlu daire satılıktır.	3	2+1	17	70	18.350.000	262.143	18.000.000	257.143
2	Değerleme konusu taşınmazla aynı projede konumlu daire satılıktır.	3	2+1	4	114	16.000.000	140.351	15.500.000	135.965
3	Değerleme konusu taşınmazla aynı projede konumlu daire satılıktır.	3	2+1	4	113	15.695.000	138.894	15.500.000	137.168
4	Değerleme konusu taşınmazla aynı projede konumlu daire satılıktır.	3	2+1	8	109	19.750.000	181.193	19.000.000	174.312
5	Değerleme konusu taşınmazla aynı projede konumlu daire satılıktır.	3	1+1	12	40	7.800.000	195.000	7.500.000	187.500
6	Değerleme konusu taşınmazla aynı projede konumlu daire satılıktır.	3	1+1	15	40	8.000.000	200.000	7.500.000	187.500
7	Değerleme konusu taşınmazla aynı projede konumlu daire kiralıktır.	3	2+1	15	114	170.000	1.491	150.000	1.316
8	Değerleme konusu taşınmazla aynı projede konumlu daire kiralıktır.	3	1+1	4	45	45.000	1.000	40.000	889



Satışa konu tüm taşınmazlar aynı proje de yer almakta olup değerleme konusu taşınmaza göre küçük kapalı alana sahip olup bu bakımdan avantaja sahiptirler. Satışa konu 2-3-4 ve 8 nolu taşınmazlar büyüklük olarak küçük olmalarına karşın alt katta yer almaları sebebiyle düşük şerefiyeye sahiptirler. 7 nolu taşınmaz nispeten daha yakın büyüklüğe sahip olup kat şerefiyeleri daha yakındır. Konu taşınmaz yüksek katta yer almakta olup az sayıda bulunan dubleks apart birimlerden olması sebebiyle şerefiyesi oldukça yüksektir.

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak rapora konu taşınmazların yer aldığı bölgede yapılan araştırmalarının sonucu, aynı projede konumlu taşınmazlar için talep edilen değerlerinin kat, konum manzara gibi kriterlere göre değişmekle birlikte m2 birim satış değerlerinin yaklaşık 140.000-260.000 TL/m² gibi geniş bir aralıkta olduğu tespit edilmiştir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu ve sınırlı alıcı kitlesine sahip gayrimenkuller olduğu hesaplamalarda göz önünde bulundurulmuştur. Ülkemizin günümüz ekonomik konjonktüründe alıcı kitlesinin daralmış olduğu, rapora konu taşınmazın yer ve konumu itibariyle satılabilir ve talep görebilir olduğu tespit edilmiştir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunması, ulaşım imkanları, bölgede benzer nitelikte satışa konu gayrimenkul stoğunun az olması, yüksek katta yer alan az sayıdaki apart nitelikli dubleks ünitelerden biri olması vb. olumlu olumsuz tüm faktörler hesaplamalarda göz önünde bulundurularak değer takdiri yapılmıştır.

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Konum - Ulaşım	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Büyüklüğü (Fiyat bazında ulaşılabilirlik - Ters Orantı)	75%	90%	75%	75%	80%	100%	100%
Nitelik / Şerefiye	100%	70%	50%	50%	70%	50%	70%
Ortalama	92%	87%	75%	75%	83%	83%	90%

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU							
DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Alanı (m²)		70	114	113	109	40	40
Talep Edilen Satış Fiyatı (TL)		18.350.000	16.000.000	15.695.000	19.750.000	7.800.000	8.000.000
Talep Edilen Net Birim Satış Fiyatı (TL/m2)		262.143	140.351	138.894	181.193	195.000	200.000
İskontolu Satış Değeri (TL)		18.000.000	15.500.000	15.500.000	19.000.000	7.500.000	7.500.000
Satılabilir Birim Satış Fiyatı (TL/m2)		**257.143**	**135.965**	**137.168**	**174.312**	**187.500**	**187.500**
Kıyaslama Oranı	92%						
Ayarlama Oranı		87%	75%	75%	83%	83%	90%
		271.978	**166.179**	**167.650**	**191.743**	**206.250**	**190.972**
Ortalama Birim Değer (TL/m2)	**199.129**						
Ortalama Birim Değer (TL/m2)	**200.000**						

Bu verilerden hareketle rapora konu taşınmazın değeri;

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ				
ADA / PARSEL	BB NO	ALAN (m²)	BİRİM DEĞER (TL/m²)	TOPLAM YAKLAŞIK PAZAR DEĞERİ (TL)
3162 ADA 204 PARSEL	283	135	200.000	27.000.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ (TL)				27.000.000

olarak hesaplanmaktadır.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Sahraicedit Mahallesi, 3162 ada, 204 parsel numarasında kayıtlı 8.279,79 m² yüzölçümlü "36 Katlı Betonarme Otel ve Arsası" vasıflı ana taşınmaz üzerinde kurulu kat irtifakına göre 23.normal katta konumlu 283 bağımsız bölüm numaralı taşınmazdır. Rapora konu taşınmaz Sahrayıcedit Mahallesi, Mesa Koz, Atatürk Caddesi No:69 İç Kapı No: 283 Kadıköy/İstanbul posta adreslidir.

Rapora konu taşınmaz son 3 yıllık dönemde 16.10.2023 tarih 48341 yevmiye no ile satış işleminden Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına tescil edilmiştir.

Değerlemeye konu taşınmazın üzerinde konumlandığı 3162 ada, 204 parsel, 8.279,79 m2 yüz ölçümüne sahip olup geometrik olarak amorf formlu ve eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı ana gayrimenkul; ayrık nizamda, betonarme karkas inşaat tarzında inşa edilmiştir. Bina girişi Cebesoy Sokak üzerinden 1. bodrum kat seviyesinden sağlanmaktadır. Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine ve mevcut duruma göre; konu taşınmazın konumlandığı bina 7 bodrum kat + zemin kat + 28 normal kat + 2 tesisat katı olmak üzere toplam 38 kattan ve 75.027,67 m^2 inşaat alanından oluşmaktadır. Ana taşınmazda toplam 307 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup değerleme konusu 283 no.lu bağımsız bölüm 23. normal katta konumlanmaktadır. 283 no.lu bağımsız bölüm 35 m² balkon alanı dahil olmak üzere toplam 135 m² brüt alana sahiptir. Söz konusu taşınmaz, onaylı mimari projesine göre normal katında salon, mutfak, WC, hol ve balkon mahallerinden oluşmakta olup 52 m² + 24 m² balkon alanı ve asma katında 2 oda, WC, koridor, çamaşır odası ve balkon mahallerinden oluşmakta olup 48 m² + 11 m² balkon alanı olarak projelendirilmiştir.

Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari proje ile taşınmazın fonksiyonel ve mahal alanları olarak uyumsuz olduğu görülmüştür. Mahalinde yapılan incelemelere göre; 283 no.lu bağımsız bölümün normal katında balkon alanı küçültülerek salon bölümüne dahil edilmiş olup 16 m² balkon alanı inşa edilmiştir. Asma katında bulunan 11 m² balkon alanı katta bulunan odalara dahil edilmiştir. Söz konusu aykırılıklar sonrası taşınmaz toplam 135 m² brüt alandan oluşmaktadır. Taşınmazın toplam brüt alanında herhangi bir değişiklik olmayıp fonksiyonel farklılıklar bulunmaktadır. İlgili dosyada herhangi bir olumsuz evrağa rastlanmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu yapıya ilişkin 30.09.2015 tarih ve000544-15 sayılı yeni yapı ruhsatı, 14.12.2015 tarih ve 000544-15 sayılı isim değişikliği, 19.09.2016 tarih ve 000544-15 sayılı isim değişikliği, 28.11.2017 tarih ve 2017/39 sayılı tadilat, 28.02.2019 tarih 2019/28 sayılı isim değişikliği, 17.02.2021 tarih 2021/277 sayılı tadilat yapı ruhsatları ile 30.12.2022 tarih 2022/53 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Kat mülkiyetine geçmesiyle birlikte yasal süreç tamamlanmış olup alınması gerekli herhangi bir yasal belge bulunmamaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkulün değerini doğrudan etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat kaydı bulunmaması sebebi ile **taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince portföyde yer alınmasında** engelleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak rapora konu taşınmazların yer aldığı bölgede yapılan araştırmalarının sonucu, aynı projede konumlu taşınmazlar için talep edilen değerlerinin kat, konum manzara gibi kriterlere göre değişmekle birlikte m^2 birim satış değerlerinin yaklaşık 180.000-230.000 TL/m^2 gibi geniş bir aralıkta olduğu tespit edilmiştir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu ve sınırlı alıcı kitlesine sahip gayrimenkuller olduğu hesaplamalarda göz önünde bulundurulmuştur. Ülkemizin günümüz ekonomik konjonktüründe alıcı kitlesinin daralmış olduğu, rapora konu taşınmazın yer ve konumu itibariyle satılabilir ve talep görebilir olduğu tespit edilmiştir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunması, ulaşım imkanları, bölgede benzer nitelikte satışa konu gayrimenkul stoğunun az olması, apart nitelikli ünite olması vb. olumlu olumsuz tüm faktörler hesaplamalarda göz önünde bulundurularak değer takdiri yapılmıştır. Taşınmazın değeri yasal kullanım alanı üzerinden takdir edilmiştir.

Bu verilerden hareketle rapora konu taşınmazın değeri;

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
ADA / PARSEL	**BB NO**	**TOPLAM YAKLAŞIK PAZAR DEĞERİ (TL)**
3162 ADA 204 PARSEL	283	27.000.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ (TL)		27.000.000

olarak hesaplanmaktadır.

9.2. Nihai Değer Takdiri ve Sonuç

Rapor içeriğinde açıklanan veriler ve hesaplamalar doğrultusunda değerlemesi yapılan gayrimenkulün tamamı yerinde yapılan inceleme sonucunda; bulunduğu mevki, kullanış amacı, büyüklüğü, özellikleri ve çevre emsal değerleri göz önünde bulundurularak; , İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Sahraicedit Mahallesi, 3162 ada, 204 parsel numarasında kayıtlı 8.279,79 m² yüzölçümlü "36 Katlı Betonarme Otel ve Arsası" vasıflı ana taşınmaz üzerinde kurulu kat irtifakına göre 23.normal katta konumlu 283 bağımsız bölüm numaralı taşınmazdır. Rapora konu taşınmaz Sahrayıcedit Mahallesi, Mesa Koz, Atatürk Caddesi No:69 İç Kapı No: 283 Kadıköy/İstanbul posta adresli taşınmazın **31.12.2024 tarihindeki toplam PAZAR DEĞERİ:**

27.000.000.-TL (YirmiYediMilyon TürkLirası)

(KDV HARİÇ)

32.400.000.-TL (OtuzİkiMilyonDörtYüzBin TürkLirası)

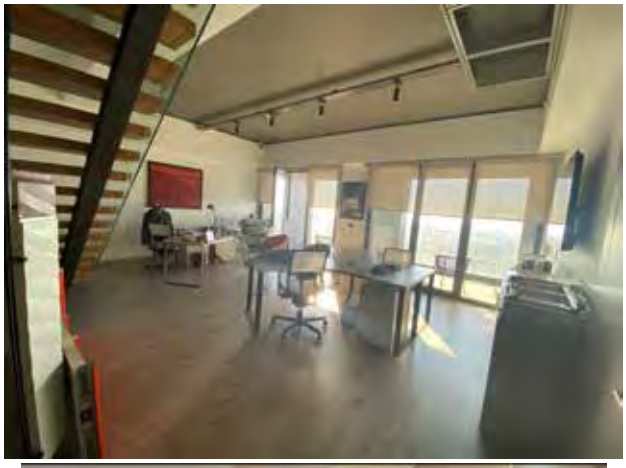
(KDV DAHİL)

piyasa değerinde olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

Takdir ve tahmin edilen bu değer taşınmaz üzerinde herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

HAZIRLAYAN	HAZIRLAYAN	ONAYLAYAN
Tuğba AYDIN YILDIZ Ekonomi ve Finans Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 902963	**Şefik Ercan KESKİNER** Jeofizik Mühendisi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 408115	**Aydın KATKAK** Ekonomist Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401455

10. EKLER



İli	İSTANBUL	Türkiye Cumhuriyeti TAPU SENEDİ	Fotoğraf
İlçesi	KADIKÖY		
Mahallesi	SAHRAİCEDİT		
Köyü			
Sokağı			
Mevkii			

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
12.455.903,18	175	3162	204		8.279,79 m2	

GAYRİMENKULÜN	
Niteliği	Arsa
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 21227319
Edinme Sebebi	Tamamı ARSAN HİDROELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı olan 1/5 payı ARSAN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden
Sahibi	ARSAN HİDROELEKTRİK ÜRETİM ANONİM ŞİRKETİ 4/5 ARSAN ENERJİ ANONİM ŞİRKETİ 1/5

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		34213	4	361		23/10/2015		Cilt No.
Sahife No.		Sicil Muhafızı Yetkili Müdür Yardımcısı						Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih		NOT: * [illegible] ** [illegible]						Tarih

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 31-12-2024-09:40

webtapu

Kaydı Oluşturan: RECEP KAAN MAŞLAK (PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel:	3162/204
Taşınmaz Kimlik No:	99011515	AT Yüzölçümü(m2):	8279.79
İl/İlçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Bağımsız Bölüm Niteliği:	24.NORMAL KATTA MAHALLERİ OLAN APART BİRİM
Kurum Adı:	Kadıköy	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SAHRAICEDİT	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-		
Cilt/Sayfa No:	144/14214	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/23.NORMAL/:283
Kayıt Durum:	Aktif	Arsa Pay/Payda:	13485/3170041
		Ana Taşınmaz Niteliği:	36 Katlı Betonarme Otel ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazınal KM ye Çevrilmiştir.)		Kadıköy -	

1 / 3

			15-03-2023 13:58 - 12798	
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazınal KM ye Çevrilmiştir.)		Kadıköy - 15-03-2023 13:58 - 12798	
Beyan	Yönetim Plânı Değişikliği ... 19.08.2020(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Kadıköy - 19-08-2020 17:19 - 29664	
Beyan	Diğer (Konusu: KADIKÖY BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜNÜN 14.07.2017 TARİH 44168 SAYILI YAZISI GEREĞİNCE TURİZM TESİS ALANI BELİRTMESİ) Tarih: 14/07/2017 Sayı: 44168(Şablon: Diğer)	(SN:2859523) KADIKÖY BELEDİYESİ - (İSTANBUL) VKN:4860032364	Kadıköy - 19-07-2017 12:06 - 22788	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	İl Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
776993918	(SN:8330441) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-		Satış 16-10-2023 48341	

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
Şerh	TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 Yıllığı 1.Kırş Peşin Olarak 99 Yıllığına Trafo Kira Şerhi)	PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ	(SN:5319652) AYEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810445801	Kadıköy - 15-10-2018 11:55 - 35434	

2 / 3

		SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN			
Şerh	TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 Yıllığı 1.Kırş Peşin Olarak 99 Yıllığına Trafo Kira Şerhi)	PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5319652) AYEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:4810445801	Kadıköy - 15-10-2018 11:55 - 35434	

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) 4aRjkfsbWGc_ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

3 / 3

KADIKÖY BELEDİYESİ

T.C.
KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı : E-85812958-622.03-2024163 24.01.2024
Konu : 3162 ada, 204 parsel

PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

Mustafa Kemal Mah., 2118 Cad. No : 4 A/18
Çankaya-ANKARA

İlgi : a) 18/01/2024 tarihli ve 2020279 sayılı başvuru
b) 19.01.2024 tarih ve 2021607 sayılı Emlak ve İstimlak Müdürlüğü yazısı
c) 24.01.2024 tarih ve 2025245 sayılı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısı

İlgi(a) başvuruyla 3162 ada, 204 parsele ilişkin bilgi ve belgeler istenmektedir.

Kadıköy İlçesi Sahrayıcedid Mahllesi 175 pafta, 3162 ada, 204 parsel;

- 09.03.2005 onaylı 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planında kısmen max.TAKS:0.35 max.KAKS:2.07 H:serbest yapılanma şartlarında Yüksek Yoğunluklu Konut Alanında; kısmen max.TAKS:0.35 max.KAKS:2.07 H:serbest yapılanma şartlarında Konut+Ticaret Alanında ve kısmen de yolda kalmakta iken;
- 14.06.2008 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatında Emsal:3.00 max.TAKS: 0.35 H:serbest yapılanma şartlarında Turizm Tesis Alanı ve yol olarak planlanmıştır. Bu plana yapılan itirazların değerlendirildiği 17.12.2009 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı ile de bahse konu parsel, max.TAKS:0.35 Emsal:2.5 H:serbest yapılanma koşullarında Turizm Tesis Alanı olarak planlanmıştır.
- 17.12.2009 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatına uygun olarak hazırlanarak 14.02.2011 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatıyla da 204 parsel; max.TAKS:0.35 Emsal:2.5 Yençok:15 kat ayrık nizam yapılanma koşullarında Turizm Tesis Alanı olarak düzenlenmiştir.

İlgi(b) Emlak ve İstimlak Müdürlüğü yazısıyla "... 204 parsel sayılı taşınmaz ile ilgili Müdürlüğümüz arşiv kayıtlarında herhangi bir belgeye rastlanmamıştır..." bilgisi,
İlgi(c) İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısıyla da "... 204 parsel,11.05.2006 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Plan notu Tadilatları ve Lejandı Değişikliğine göre Yençok:15 kat max.KAKS:2.5 max.TAKS:0.35 ayrık nizam, avan projeye göre uygulama yapılacak Turizm Tesis Alanında kalmaktadır..." bilgisi tarafımıza iletilmiştir.

Bahse konu 204 parsele ilişkin olarak son 3 yıl içerisinde imar planlarında herhangi bir değişiklik bulunmamakta olup; ilgi(a) yazıyla istenen bilgi ve belgelerin yazımız ekinde iletildiği hususunda bilgi

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge doğrulama kodu:0D0810ACD8D8 Dokümun No:2024163 Belge Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/kadikoy-belediyesi-ebys

Hasanpaşa Mah. Fahrettin Kerim Gökay Cad. No:2 Kadıköy İSTANBUL
Telefon: 2165425000 dhl.1355(*) Kep: kadikoybelediyesi@hs01.kep.tr
e-posta: yazi.isleri@kadikoy.bel.tr internet
adresi: http://www.kadikoy.bel.tr

Bilgi İçin
İlkan ÖZERDEM

edinilmesi rica olunur.

Zerrin KARAMUKLUOĞLU
Plan ve Proje Müdürü

Ek:
1- İmar Planı Notları
3- İmar Planı Örneği
4- Plan Örneği
5- İlgi(b) yazı
6- İlgi(c) yazı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge doğrulama kodu:6D05 10ACDBD8 Doküman No:2024163 Belge Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/kadikoy-belediyesi-ebys

Hasanpaşa Mah. Fahrettin Kerim Gökay Cad. No:2 Kadıköy-İSTANBUL
Telefon: 2165425000 dah.1355/*1 Kep: kadikoybelediyesi@hs01.kep.tr
e-posta: yazi.isleri@kadikoy.bel.tr İnternet adresi: http://www.kadikoy.bel.tr

Bilgi için:
İlknur ÖZERDEM

KADIKÖY BELEDİYESİ

T.C.
KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-38354364-115.02.01-2025245
Konu : İmar Durumu Verilmesi

24.01.2024

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'ın 18/01/2024 tarihli ve 2020279 sayılı yazısı.

İlgi dilekçeye konu Kadıköy-Sahrayıcedit Mahallesi, 175 pafta, 3162 ada, 204 parsel; 11.05.2006 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Plan Notu Tadilatları ve Lejandı Değişikliğine göre Yençok:15 Kat, maxKAKS:2.5, maxTAKS:0.35, Ayrık Nizam, avan projeye göre uygulama yapılacak Turizm Tesis Alanında kalmaktadır.

Bilgi edinilmesi ve koordine evrak olması nedeniyle gereğini arz ederim.

Nesli ACAR
Müdür V.

Ek: Plan Örneği

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge doğrulama kodu:0C0510AC2A9C Doküman No:2025245 Belge Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/kadikoy-belediyesi-ebys

Hasanpaşa Mah. Fahrettin Kerim Gökay Cad. No:2 Kadıköy-İSTANBUL
Telefon: 02165425000 dahili 1345(*) Kep: kadikoybelediyesi@hs01.kep.tr
e-posta: bilgi@kadikoy.bel.tr internet adresi: http://www.kadikoy.bel.tr
Bilgi için:
Sinem TELATAR

KADIKÖY BELEDİYESİ

T.C.
KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Emlak ve İstimlak Müdürlüğü

Sayı : E-33113079-622-2021607
Konu : Bilgi Belge Talepleri ve Yazışmalar

19.01.2024

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin 18/01/2024 tarihli ve 2020279 sayılı dilekçesi.

İlgi dilekçe incelenmiş olup , Kadıköy İlçesi Sahrayıcedit Mahallesi, 3162 ada, 204 parsel sayılı taşınmaz ile ilgili Müdürlüğümüz Arşiv kayıtlarında herhangi bir bilgi belgeye rastlanmamıştır.

Koordinesi nedeniyle gereğini bilgilerinize arz ederim.

Bülent TURAN
Emlak ve İstimlak Müdürü

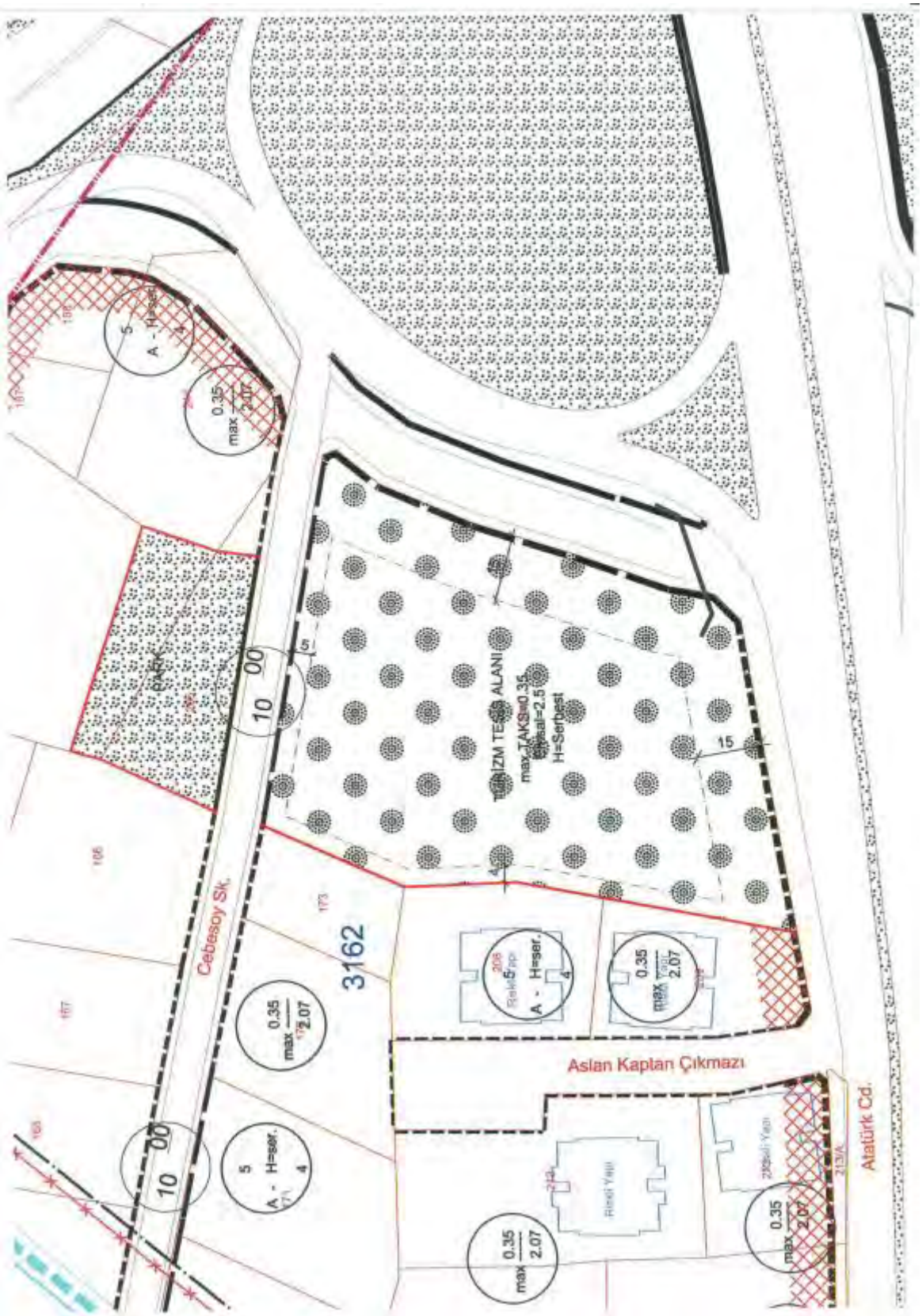
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge doğrulama kodu:0D0510ACAEBD Doküman No:2021607 Belge Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/kadikoy-belediyesi-ebys

Hasanpaşa Mah. Fahrettin Kerim Gökay Cad. No:2 Kadıköy-İSTANBUL
Telefon: 2165425000 dhl.1519 Kep: kadikoybelediyesi@hs01.kep.tr
e-posta: yazi.isleri@kadikoy.bel.tr internet adresi: http://www.kadikoy.bel.tr

Bilgi için:
Sungül YILMAZ

TURİZM TESİS ALANI
H=Serbest
Atatürk Cd.
3162 ADA – 204 PARSEL – 1/5000


Cebesoy Sk.
3162
Aslan Kaplan Çıkmazı
Atatürk Cd.
TURİZM TESİS ALANI
max TAKS=0.35
Ekisal=2.5
H=Serbest
PARK
A - H=ser.
max 0.35 / 2.07
10 00
15

İSTANBUL İLİ, KADIKÖY İLÇESİ, SAHRAYICEDİT MAHALLESİ,
175 PAFTA, 3162 ADA, 204 PARSEL'E AİT UYGULAMA İMAR PLANI TADİLATI
T.T. 14.02.2011 **ÖLÇEK: 1/1000**

LEJAND

PLAN TASTİK SINIRI

TURİZM TESİS ALANI

YAPI YAKLAŞMA SINIRI

PLAN NOTLARI

1- TASDİK SINIRI, İSTANBUL İLİ, KADIKÖY İLÇESİ, SAHRAYICEDİT MAHALLESİ, 175 PAFTA, 3162 ADA, 204 SAYILI PARSEL SINIRIDIR.
2- TASDİK SINIRI İÇİNDEKİ ALAN, TURİZM TESİS ALANI VE YOL ALANIDIR.
3- TURİZM TESİS ALANINDA max TAKS:0,35, EMSAL:2,5, H:SERBEST'TİR.
4- TURİZM TESİS ALANI İÇİNDE OTEL, MOTEL, APART OTEL YER ALABİLİR. BU AMAÇ DIŞINDA İSKÂN EDİLEMEZ.
5- TABİ ZEMİN KOTU ALTINDA VE YOL CEPHELERİNDE ÇEKME MESAFELERİNİN GERİSİNDE KALMAK KAYDI İLE PARSEL TAMAMINDA BODRUM KAT YAPILABİLİR. BODRUM KATLARDA DOĞAL ZEMİN (HAFİRSİZ ZEMİN) KOTU ÜZERİNE ÇIKAN KISIMLAR TAKS'A DAHİLDİR. OTOPARK İHTİYACININ PARSEL BÜNYESİNDE KARŞILANMASI KAYDI İLE BİR BODRUM KAT İSKAN EDİLEBİLİR. EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.
6- TAKS DEĞERLERİ İÇİNDE KALMAK KAYDI İLE BLOK EBAT VE ŞEKİLLERİ SERBESTTİR.
7- TURİZM TESİS ALANINDA FONKSİYONUN ÖZELLİĞİ GEREĞİNCE 1.BODRUM KAT VE ZEMİN KATTA LOBBY VE KONFERANS SALONU, TOPLANTI VE SERGİ SALONU GİBİ İŞLEV ALANLARI YER ALACAĞINDAN KAT YÜKSEKLİKLERİ AVAN PROJE İLE BELİRLENECEKTİR.
8- UYGULAMA BELEDİYESİNCE ONANACAK AVAN PROJESİNE GÖRE YAPILACAKTIR.
9- UYGULAMA AŞAMASINDA PARSEL BAZINDA AYRINTILI ZEMİN ETÜD RAPORUNDA BELİRTİLEN ÖNERİ VE ÖNLEMLERE UYULACAKTIR.
10- KAMU ELİNE GEÇMESİ GEREKEN ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
11- UYGULAMA AŞAMASINDA İLGİLİ KAMU KURUM VE KURULUŞLARDAN GÖRÜŞ ALINACAKTIR.
12- AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ VE MERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
13- OTOPARK İHTİYACI, İSTANBUL OTOPARK YÖNETMELİĞİNE GÖRE PARSEL ALANI İÇİNDE KARŞILANACAKTIR.
14- UYGULAMA AŞAMASINDA GİRİŞ-ÇIKIŞLAR VE OTOPARK ALANI İLE İLGİLİ OLARAK UTK (ULAŞIM VE TRAFİK DÜZENLEME KOMİSYONU) KARARI ALINACAKTIR.
15- 24.05.2010 GÜN VE M.34.0.İBB.0.32.70.310.06/72025-1179 SAYILI İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI, DEPREM VE ZEMİN İNCELEME MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
16- BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK KONUT VE TİCARET BİRİMLERİ YER ALAMAZ.
17- İSKAN EDİLEN 1.BODRUM KATTA TAKS DEĞERİ AŞILAMAZ.

İSTANBUL İLİ
KADIKÖY İLÇESİ
SAHRAYICEDİT MAHALLESİ
175 PAFTA, 3162 ADA, 204 NOLU PARSEL'E AİT
NAZIM İMAR PLANI TADİLATI

T.T. 17.12.2009 **ÖLÇEK: 1/5000**

PLAN NOTLARI

1- TASDİK SINIRI, İSTANBUL İLİ, KADIKÖY İLÇESİ, SAHRAYICEDİT MAHALLESİ, 175 PAFTA, 3162 ADA, 204 NOLU PARSEL SINIRIDIR.

2- TASDİK SINIRI İÇİNDEKİ ALAN, TURİZM TESİS ALANI VE YOL ALANIDIR.

3- TURİZM TESİS ALANINDA; MAX.TAKS:0,35, EMSAL:2,50, H.SERBESTTİR.

4- TURİZM TESİS ALANI İÇİNDE OTEL, MOTEL, APART OTEL YER ALABİLİR. BU AMAÇ DIŞINDA İSKAN EDİLEMEZ.

5- YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ 25 M.LİK YOLDAN VE KAVŞAK KOLUNDAN 15 MT., DİĞER YOLLARDAN 5 MT.DİR.

6- TABİİ ZEMİN KOTU ALTINDA VE YOL CEPHELERİNDE ÇEKME MESAFELERİNİN GERİSİNDE KALMAK KAYDI İLE PARSEL TAMAMINDA BODRUM KAT YAPILABİLİR. BODRUM KATLARDA DOĞAL ZEMİN (HAFRSİZ ZEMİN) KOTU ÜZERİNE ÇIKAN KISIMLAR TAKS'A DAHİLDİR. OTOPARK İHTİYACININ PARSEL BÜNYESİNDE KARŞILANMASI KAYDI İLE BİR BODRUM KAT İSKAN EDİLEBİLİR, EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

7- KOT ALINACAK NOKTA İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

8- 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN YAPILMADAN VE KAMU ELİNE GEÇMESİ GEREKEN ALANLAR KAMUYA GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.

9- UYGULAMA AŞAMASINDA PARSEL BAZINDA AYRINTILI ZEMİN ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN ÖNERİ VE ÖNLEMLERE UYULACAKTIR.

10- UYGULAMA AŞAMASINDA İLGİLİ KAMU KURUM VE KURULUŞLARINDAN GÖRÜŞ ALINACAKTIR.

11- AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ VE MERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

KADIKÖY MERKEZ E-5 (D100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN NOTLARI - 11.05.2006

***GENEL HÜKÜMLER 23 NOLU MADDESİNE İLİŞKİN PLAN NOTU TADİLATI - 14.06.2008**
***MİKROBÖLGELEME PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAĞINA DAİR PLAN NOTU TADİLATI - 21.06.2011**
***KAT YÜKSEKLİKLERİNE İLİŞKİN PLAN TADİLATI - 18.02.2012**
***PLAN NOTU İLAVESİ -15.05.2014**
***KAT YÜKSEKLİKLERİNE İLİŞKİN PLAN TADİLATI - 21.02.2017**
***KAT YÜKSEKLİKLERİNE İLİŞKİN PLAN TADİLATI - 29.11.2021**
***SAHİL ADALARI VE SAHİL PARSELLERİNDE YENİLENEBİLİR ENERJİYE YÖNELİK GÜNEŞ PANELİ PLAN NOTUNUN İLAVESİ-20.02.2022**
***YAĞMURSUYU VE GRİ SU TOPLAMA TANKINA İLİŞKİN PLAN NOTLARININ İLAVESİ -20.02.2022**
***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-T.T: 16.03.2023 (ASKI PLAN)**

PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1) 1/1000 ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Uygulama İmar Planı planı paftaları, plan lejantı, pla notları ve plan raporu ile bir bütündür. Plan sınırı, plan onama sınırdır.

2) Halihazır haritalardaki mülkiyet sınırları ile kadastral sınırlar arasında ölçü farkı olanlarda imar uygulaması sırasınd röperli krokiye göre uygulama yapılacaktır.

3) Uygulama İmar Planında; ilk ve orta öğretim kurumları, yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil alan, sağ tesisi alanı, ibadet yeri, karakol ve spor alanı gibi donatı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

4) Plan tasdik sınırları içinde belirtilmeyen hususlarda; sığınak yönetmeliği, özürlüler yönetmeliği, yangından korunm yönetmeliği, otopark yönetmeliği, imar yönetmeliği (planı, lejandı ve plan notlarında belirtilmeyen tanımlar v hükümlerde yönetmelik şartları geçerlidir) ve ilgili diğer yönetmelik hükümleri uygulanacaktır.

5) Nazım İmar Planı plan notları doğrultusunda;

   a) 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez – E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı'ndan "önce uygulanmış 1/100 ölçekli uygulama imar planlarına göre sosyal ve teknik altyapı alanları olarak (yol, yeşil alan, otopark vb) kam eline geçmiş alanlardan gösterilemeyenler" bu plan üzerinde gösterilmiştir. Ayrıca bu alanlar üzerinde; Nazım İm Planı Notu doğrultusunda Belediye'ye ait mevcut hizmet birimleri de plana işlenmiştir.

   b) 1/5000 ölçekli Kadıköy Merkez – E-5 (D-100) Otoyolu Ara Bölgesi Nazım İmar Planı'nın onama tarihinden önce; Kentsel Sosyal Altyapı Alanları'nda yapılmış inşaatların emsal hakları saklıdır ".

   c) 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki fonksiyon ayrım ve istikamet çizgileri; 1/1000 ölçekli planın ölçeğini gerektirdiği hassasiyete göre çizilmiştir.

6) Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nca 19.01.2010 tarihinde onaylanan Anadolu Yakasına ait Mikrobölgeleme Projesi kapsamında hazırlanan İmar Planlarına esas 1/2000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritaları'nda belirlenen şartlara uyulacaktır.

21.06.2011

7) Yerleşime uygun olmayan (YUO simgesi ile gösterilen) Alan sınırının deniz tarafında kalan bölümlerindeki im istikametleri geçerli olup imar istikameti içindeki yapılaşma alanı, fonksiyonlar ve yapılaşma koşulları şematik olup, b alanda Zemin Etüd Raporları hazırlanarak Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce onaylanmasından sonra imar istikametle içinde yer alan yapılanma alanlarındaki fonksiyonlar ve yapılanma koşulları yeniden planlanarak onaylanacaktır.

sağlayacaktır ve sahil parsellerinde düzenlenen bloklar ise (18.02.2012 h= 11,00 m) yüksekliğindedir. Ancak parsel derinliği 41 m'den sonra ve arka yola cephesi olması şartı ile sadece arka yoldan yüz alan blok (18.02.2012 h= 14,50 m) yüksekliğindedir.

İbadet Yeri dışındaki donatı alanlarında Yençok=12 kattır.

29.11.2021

36) Ara parsellerde genişliği 14 m' den küçük 12 m' den büyük parsellerde TAKS ve h verilen yerlerde TAKS; TAKS, KAKS ve

29.11.2021

21.02.2017

Yençok: 15 Kat (~~Dürbali Mahallesinde Yençok: Serbest~~) verilen yerlerde TAKS ve KAKS değerleri aranmadan, blok derinliği max 30 m, blok başlarında bahçe mesafesi min 4 m olacak şekilde ara parsellerde genişliği 12 m' den küçük 9 m ve daha büyük parsellerde TAKS ve KAKS değeri aranmadan blok derinliği max 30 m, blok başlarında yan bahçe mesafeleri min 3 m olacak şekilde (18.02.2012 h= 14,50 m) yüksekliğinde ikili blok düzenlemeye Müdürlüğü yetkilidir. Blok düzenlenirken sağır duvar oluşturulamaz. Bu tür bloklar düzenlenirken; Bağdat Caddesi, Recep Peker (Tahtaköprü) Caddesi ve E-5'den yüz alan ilk binaların yüksekliği (18.02.2012 h= 18,00 m) dir. Ancak parselin arka cephesindeki yoldan da cephe alması durumunda bu yoldan cephe alan blokların yüksekliği (18.02.2012 h= 14,50 m) dir.

İbadet Yeri dışındaki donatı alanlarında Yençok=12 kattır.

29.11.2021

37) Mevcut teşekkülün veya parselasyon durumunun gerektirdiği hallerde, %25 çizgisinin altında kalan az yoğun konut alanlarında (sahil parseli hariç) ve Bağdat Caddesi, Recep Peker (Tahtaköprü) Caddesi'nden yüz alan 14 m'den büyük parsellerde TAKS'a bağlı olarak, parsel cephesi 14 m'den küçük parsellerde ise TAKS aranmadan; bina cephe şartı aranmadan parsellerde; max 30 m derinliğinde hmax= 12,50 m yüksekliğinde, blok başlarında yan ve arka bahçe mesafeleri min 1,5 m olacak şekilde TAKS ve KAKS aranmadan ikili, üçlü veya daha fazla bitişik blok düzenlemeye Müdürlüğü yetkilidir. Blok düzenlenirken hiçbir şekilde sağır duvar oluşturulamaz. Bu tür blok ve bloklar düzenlenirken Bağdat Caddesi, Recep Peker (Tahtaköprü) Caddesi yüksekliği hmax= 15,50 m' dir. Bu bloktan arkasında tekrar aynı parsellerde ikinci bloklar düzenlenemez, ancak parselin arka cephesindeki yoldan da cephe alması durumunda bu yoldan cephe alan bloklar düzenlenebilir ve hmax=12,50 m' dir.

38) TAKS ve KAKS aynı anda uygulanan gerek mevcut teşekkülün gerekse parselasyonun gerektirdiği hallerde; parsel cephesi 14 m'den küçük alanlarda KAKS aranmadan, parsel cephesi 14 m'den büyük alanlarda KAKS'a bağlı olarak; Müdürlükçe ön, yan ve arka bahçe mesafelerine bağlı olmadan, bina cephe şartı aranmadan max 30 m derinliğinde hmax=12,50 m yüksekliğinde üçlü blok veya bitişik blok düzenlenir. Blok düzenlenen bu parsellerde; arka yola da cephesi olması durumunda aynı bloklar düzenlenir. Blok düzenlemelerinde sağır duvar oluşturulamaz. Parsel sınırına min 1,5 m bırakır.

39) Müdürlükçe düzenlenen bloklarda mevcut teşekkül dikkate alınarak yollardan çekme mesafeleri plandaki koşullara bağlı olmadan Müdürlüğü'nce belirlenecektir.

40) Sahil parselleri de dahil bütün parseller ifraz olurken ifrazdan sonra oluşacak her parselin cephesinin en az 16 m olması gerekir. Sahil parsellerinde ifraz yapılırken; ifrazdan sonra oluşacak parsellerde, yeni sahil parseli min 40 m derinliğinde

olacaktır. Diğer parsellerde derinlik şartı aranmaz. İfrazın sonunda ise; oluşacak her parselin alanı min 600 m²'yi, son parseli olması durumunda ise bu parselin alanı min 600 m²'yi sağlayacaktır.

41) Sahil adası ve sahil parselleri dışında mevcut teşekkül ve parselasyon gerektirdiği hallerde iki ve ikiden çok yoldan cephe alan inşaata müsait ancak cephe ve alan ölçüleri bakımından normal ifraz şartlarını sağlamayan parsele cephe ve alan şartı aranmaksızın yapılaşma şartlarını sağlaması durumunda en fazla ikiye ifraz edilebilir.

42) Çekme ve çatı katı yapılamaz. Ancak imar yönetmeliğine uygun olarak çatı arası yapılabilir.

43) Bağdat Caddesi ve Recep Peker (Tahtaköprü) Caddesi, sahil parselleri ve sahil adaları dışında kalan parsellerde; ön bahçe mesafesi 6.00 m ve daha az çekilenlerde yolun yüksek noktasından kot alınır. 6.00 m' den fazla çekildiği takdirde ön cephe ortalaması alınır. Yoldan geriye doğru yükselen parsellerde (ters meyilli parsellerde) ön cephe ortalaması alınır ve (±0.00) seviyesinde tesviye edilebilir. Yoldan daşük ön bahçeler tretuar seviyesinde doldurulacaktır.

44) Bağdat Caddesi ve Recep Peker (Tahtaköprü) Caddesi'nde; kot, cadde tretuar üst seviyesinden verilecek ve caddeye göre (köşe başı dahil) düşük olan ön bahçeler tretuar boyunca, tretuar seviyesinde doldurulacaktır. Ayrıca yan ve arka bahçelerdeki tabii zemin kotu muhafaza edilecektir. Yola göre ters meyilli olan arsalarda, ön bahçeler tretuar seviyesinde ve tretuar boyunca, yan ve arka bahçeler de komşu parsellere zarar vermeyecek şekilde +1.00 kotunda parsel tamamında tesviye edilebilir.

45) Sahil adalarında denizden yüz alan ilk parsel sahil parseli olup bina yüksekliği ise; 18.02.2012 h= 11.00 m ' yi geçemez. Sahilden yüz alan parsellerde birden fazla bina yapılması halinde sahile bakan ilk yapının arkasındaki yapılarda sahil parsel statüsü uygulanır. Eğer sahil parselinin arka yola da cephesi var ise bu yola cepheli son binaya sahil adası (18.02.2012 h= 14.50 m) statüsü uygulanır. Son bina sadece yan yola cepheli olduğunda sahil parseli statüsü uygulanır. Ancak arka yola cepheli son binanın denize bakan cephesinin sahil cephesi kadastral hududundan en az 40m mesafede olması şartı aranacaktır. Ayrıca köşe başı sahil parselinin arkasında yol yok ise parsel tamamında sahil parseli statüsü uygulanır. Kıyı kenar çizgisinden min 10 m çekilecektir.

46) Sahil parsellerinde ve sahil adalarında kot yolun bina hizasındaki yüksek noktasından alınır. Sahil parselinde geriye doğru yükselen parsellerde ise; binanın zemine oturduğu yerdeki ön cephe ortalaması alınabilir veya yolun bina hizasındaki yüksek noktasından kot alması durumunda ise eğimden dolayı bir kat açığa çıkabilir. Ancak, birden fazla kat açığa çıkması durumunda bodrum katın taban döşemesinden 1.00 m aşağısına kadarki kısım tesviye edilerek doldurulacaktır. ±0.00 seviyesinde ise binadan 3.5 m geriye kadar olan çevresi tesviye edilebilir.

47) "İGDAŞ" altyapı hatlarına min 0.80 m yaklaşma sınırı ile inşaat yapım ve diğer altyapı hatları inşası yapılabilir.

48) Bu planda tereddüte düşülen hususlarda çevre yapılanma şartları dikkate alınarak İlçe Belediye Başkanlığı'nca belirlenecek hususlara göre uygulama yapılacaktır.

-Planda 11.00 m yükseklik verilen alanlarda maksimum 3 katlı, 14.50 m yükseklik verilen alanlarda maksimum 4 katlı, 18.00 m yükseklik verilen alanlarda maksimum 5 katlı yapı yapılabilir.

18.02.2012

Yençok=12 kat yapılanma koşulundaki danatı alanları 29.11.2021

-Plan onama sınırı içinde danatı alanı dışında kalan alanlarda yapılacak uygulamalarda Yençok:15 kat değeri aşılamaz. Bina yüksekliklerı çevre yapılanma koşulları dikkate alınarak belirlenecek olup tescilli eser komşuluğundaki alanlarda ilgili koruma kurulu kararı doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

21.02.2017

-Yükseklik sınırlaması belirtilmeyen (İbadet Yeri Dışındaki) donatı alanlarında; Sahil parsellerindeki yapılarda h=11,00m. yüksekliği, sahil adalarındaki ve %25 sınır içinde kalan parsellerdeki yapılarda h=14.50m. yüksekliği, Bağdat Caddesi, Recep Peker (Tahtaköprü) Caddesi'nden yüz alan ilk binalar ile E-5(D-100) Otoyolundan yüz alan ilk binalarda h=18.00m. yüksekliği geçemez. Bunun dışındaki alanlarda, Yençok (Hmax)=12 kattır.

29.11.2021

11.05.2006 T.T.Lİ UYGULAMA İMAR PLANINDA PLAN NOTU İLAVESİ

T.T.15.05.2014 ÖLÇEK: 1/1000

PLAN NOTLARI

1- Kadıköy İlçesinde mevcut yeşil dokunun korunması amacıyla Ayrık Nizam ve Ayrık Blok yapılarına koşullarında:

- Yan ve arka bahçe mesafeleri minimum 4m. ve 5m.'ye kadar olan parsellerde, yönetmelikler doğrultusunda tabii zemin altında yapılan bodrum kat ve otopark katlarında yan ve arka bahçelerde komşu parsel sınırından 1m.,

  Yan ve arka bahçe mesafeleri minimum 5m. ve daha üzerinde olan parsellerde tabii zemin altında yapılan bodrum kat ve otopark katlarında yan ve arka bahçelerde komşu parsel sınırından 1.5 m. çekilecektir.
- Deriniliği 50m.'den fazla olan parsellerde bodrum kat ve otopark katlarında arka bahçelerde komşu parselden 2m.,

  Deriniliği 75m.'den fazla olan parsellerde bodrum kat ve otopark katlarında arka bahçelerde komşu parselden 3m. çekilerek uygulama yapılacaktır.

11.05.2006 ONAYLI KADIKÖY MERKEZ E-5 (D-100) OTOYOLU ARA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANINDA SAHİL ADALARI VE SAHİL PARSELLERİNDE YENİLENEBİLİR ENERJİYE YÖNELİK GÜNEŞ PANELİ PLAN NOTUNUN İLAVESİ

TT:20.02.2022 **Ö:1/1000**

-Bu plan kapsamında TAKS % 25 sınırı içinde yer alan sahil adası ve sahil parsellerinde; yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanımının artırılması amacıyla binaların ortak alan elektrik ihtiyaçlarını karşılamak üzere çatı/cephe ve/veya parsel sınırları içerisinde min. 5 kw kurulu güce sahip solar güneş panellerinin uygulanması

halinde yapı kullanma izin belgesi düzenlenecektir.

-Solar güneş panellerine ait GES projesi, ruhsat başvurusundan yapı kullanma izin belgesi alıncaya kadar ki süreç içerisinde idarenin onayına sunulacaktır.

-Ayedaş uygunluk görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

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

T.T.20.02.2022

ÖLÇEK: 1/1000

1. 400 m² ve üzerindeki tüm parsellerde yapılacak yapılarda; çatı yüzeyi ve zemin yüzeyi yağmur sularının tabii zemin altında tesis edilecek yağmursuyu toplama tankında toplanarak, wc. rezervuarlarında, bahçe sulama ve benzeri işlerde kullanılmak üzere mekanik tesisat projesine "yağmursuyu toplama tankı sistemi projesi"de eklenecektir. Yağmursuyu toplama tankı, parselin yan ve arka bahçe mesafeleri içerisinde veya parsel sınırına 3 m. den fazla yaklaşmamak kaydı ile ön bahçe zemini altında konumlandırılacak ve mimari projede gösterilecektir. Yağmursuyu toplama tankı ana yapının dışında veya bodrum katlarda yapılacak olup, taban alanı hesabına ve katlar alanı hesabına dâhil edilmeyecek kullanımlar arasında yer alacaktır. Yağmursuyu toplama tankı; parsel büyüklükleri 400-800 m²: min. 12 m³, 801-999 m²: min. 15 m³, 1000-1500 m²: min. 18 m³, 1501-2000 m²: min. 20 m³, 2001 m² ve üzerinde ise min. 25 m³ hacme sahip olacaktır. Yağmursuyu toplama tankı tahliye hattı, varsa yağmursuyu şebekesine bağlanır, atık su şebekesine bağlanamaz.

2. 2000 m² ve üzerindeki tüm parsellerde yapılacak yapılarda; gri suların toplanması için tabii zemin altında gri su toplama tankı tesis edilecek olup, toplanan bu sular wc. rezervuarlarında, bahçe sulama ve benzeri işlerde kullanılacaktır. Mekanik tesisat projesine "gri su toplama tankı sistemi projesi" de eklenecektir. Gri su toplama tankı, parselin yan ve arka bahçe mesafeleri içerisinde veya parsel sınırına 5 m. den fazla yaklaşmamak kaydı ile ön bahçe zemini altında konumlandırılacak ve mimari projede gösterilecektir. Gri su toplama tankı ana yapının dışında veya bodrum katlarda yapılacak olup, taban alanı hesabına ve katlar alanı hesabına dâhil edilmeyecek kullanımlar arasında yer alacaktır. Gri su toplama tankı; parsel büyüklükleri 2000 m² ve üzerinde min. 30 m³ hacme sahip olacaktır.

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

T.T: 16.03.2023 **Ö: 1/1000**

İlgili İdare tarafından, tehlike arz etmesi sebebi ile tedbir amaçlı başallılan ve sonrasında ilgilisince veya İdarece yıkılan ya da yıkılacak yapılar ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında, Riskli Yapı Tespiti yapılmış binaların yıkılıp yeniden yapılması durumunda;

1. Meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planından önce yapıldığı dönemdeki imar planına, ilgili yasa ve yönetmelik hükümlerine göre ruhsat veya yapı kullanma izin belgesi almış olan; meri imar planına göre tamamı donatı veya yol alanında kalmayan ya da bir kısmı bu alanlarda kalmakla birlikte kalan imarlı alanına göre yapılaşabilecek parsellerde var ise donatı alanlarının kamu eline geçişinin sağlanması ve yıkılıp yeniden yapılması halinde talep edilmesi durumunda imar planındaki fonksiyonu koruması şartıyla yapı ruhsatında veya yapı kullanma iznine esas onaylı projesinde yer alan bodrum, çatı arası ve diğer katlardaki iskana konu toplam inşaat alanına meri yönetmeliklerden gelen zorunlu yangın merdiveni ve yangın güvenlik holü ilave edilerek uygulama yapılabilir.

   1.1. Bitişik ve blok nizam parsellerde mevcut ruhsatlı binanın blok ölçüleri ve kat adedi meri planla verilen kat adedi ve blok ölçülerinden farklı ise onaylı projedeki ölçülere ve iskan edilen toplam inşaat alanına yönetmelik gereği yapılması gerekli yangın merdiveni ve yangın güvenlik holü eklenerek ve parsel sınırına bu eklentilerin maksimum 1 metreye kadar yaklaştırılması koşuluyla uygulama yapılabilir.

   1.2. Meri plandaki kat adedi, mevcut bina kat adedinden fazla ise; mevcut ruhsatlı bina iskana konu toplam inşaat alanı aşılmamak üzere meri plandaki kat adedine kadar yapılabilir. İlave edilecek katlarda meri imar planındaki çekme mesafelerine uyulacaktır.

   1.3. Meri plandaki donatı alanları nedeniyle çekme mesafelerini sağlayamayan parsellerde talep edilmesi halinde blok etüdüyle uygulama yapılır.

1-a- Binanın kot aldığı noktanın altındaki bodrum katlarda yapılacak olan otoparklar, sığınak v.b. ortak alanlar toplam inşaat alanına dahil değildir.

1-b- 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında onaylı ve ruhsatlı projesine göre iskana konu toplam inşaat alanı geçerli olup; 2981 sayılı af yasası ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16. Maddesine göre kazanılan kısımlar bu alana dahil edilemez.

1-c- Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları ve Rapor Formatı esaslarına göre yapılacak Zemin Etüt Raporları doğrultusunda, uygulama yapılacaktır. Bina yüküne göre zemin iyileştirilmesi gerektiren alanlarda, zemin iyileştirmesi yapılmadan uygulama yapılamaz.

1-d- Uygulama aşamasında ilgili kurum görüşleri alınmadan uygulama yapılamaz.

1-e- Açıklanmayan hususlarda meri yönetmelik hükümleri ile meri plan notları geçerlidir.

30.05.2023-28.06.2023 tarihleri arasında Başkanlığımızca askıya çıkarılmıştır. 16.03.2023

HİSAR YAPI DENETİM LTD. BELGE NO

BELEDİYE ONAYI

Kadıköy Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Makina Elektrik bürosunca 28/06/2017 tarih ve 64725 sayılı proje, onaylı mimari projeye uygun olduğu görülmüş olup, proje kontrol ücreti 14/07/2017 tarihinde tahsil edilmiştir.

Süleyman AĞAN
Makina Men
Büro Sım

7/7/2015 tarihi
8714 Sayılı
onaylı projenin tadilatıdır.

77000879-22

M.M.O.	MÜHENDİS

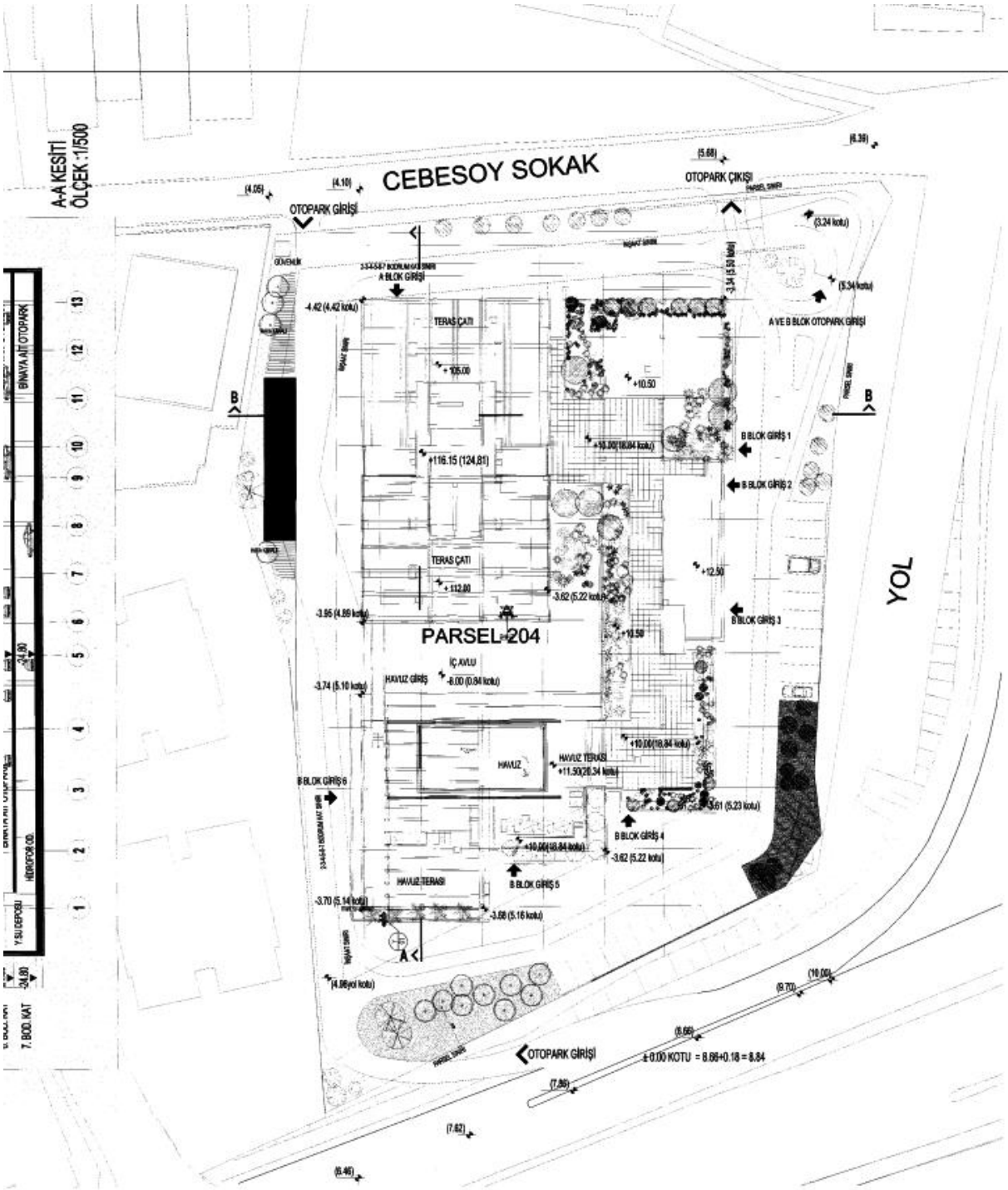
YAPININ	İLİ	İLÇESİ	MAHALLE	SOKAK	PAFTA	ADA	PARSEL	ALAN
	İSTANBUL	KADIKÖY	SAHRAYICEDİT	YELKENLİ DEĞİRMEN	175	3162	204	8.279,79 m2.

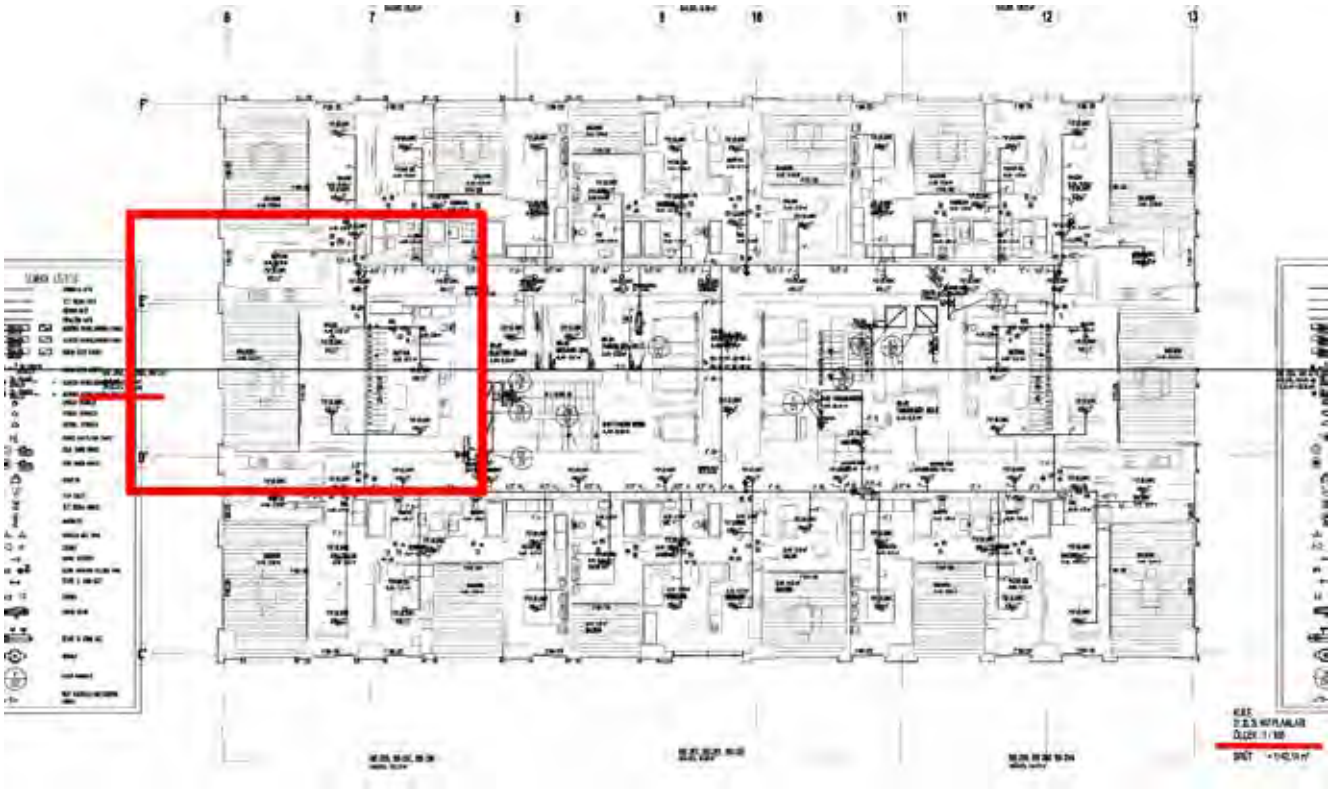
SAHİBİ	ARSAN ARITMA VE İNŞAAT A.Ş

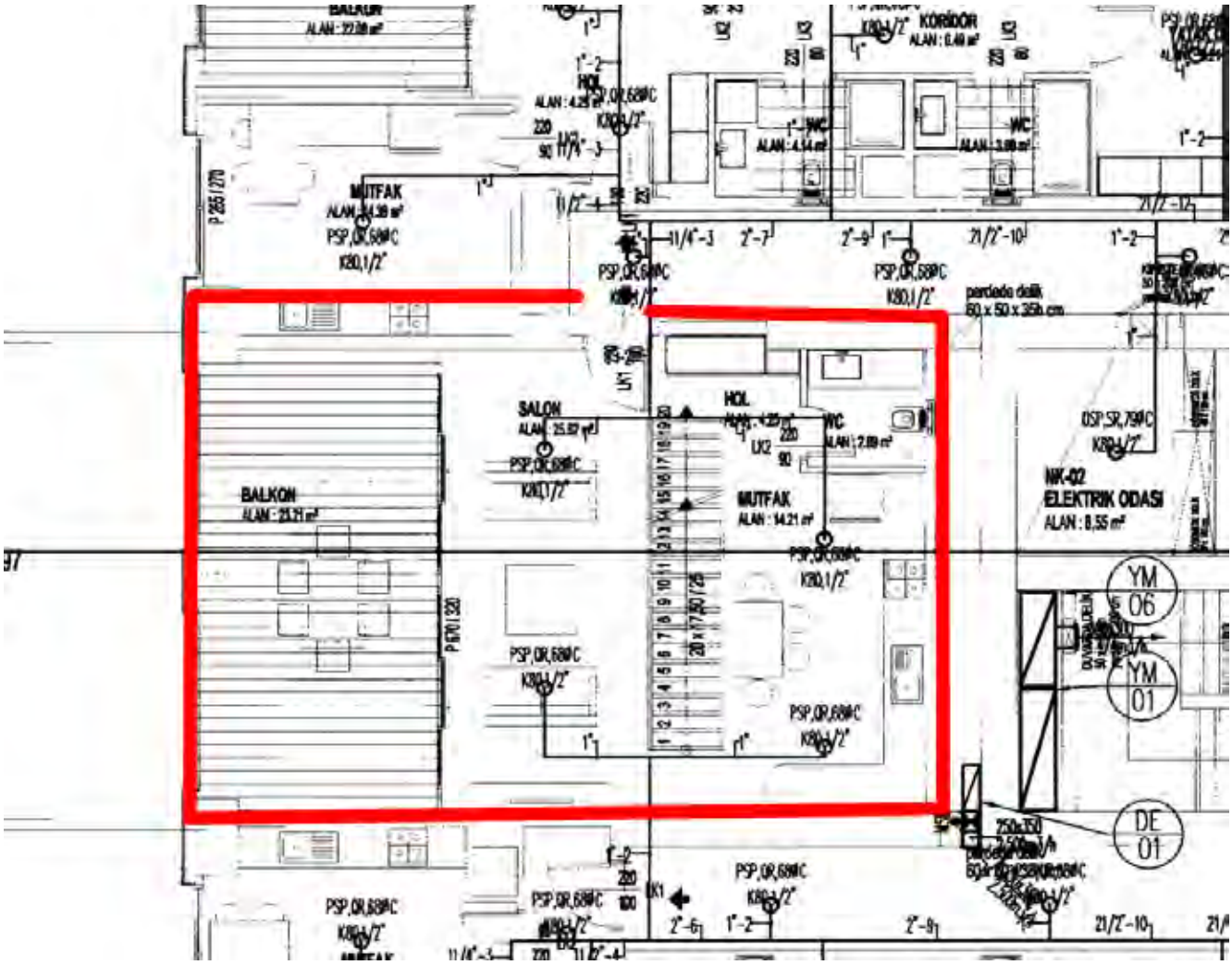
ÇİZİM	ONUR BORAN	ARSAN TURİZM APART PROJESİ YANGINLA MÜCADELE TESİSATI UYGULAMA PROJESİ	T
HESAP	CEMAL MAVİŞ		
KONTROL	OHANNES GÜL – MMO 26092		

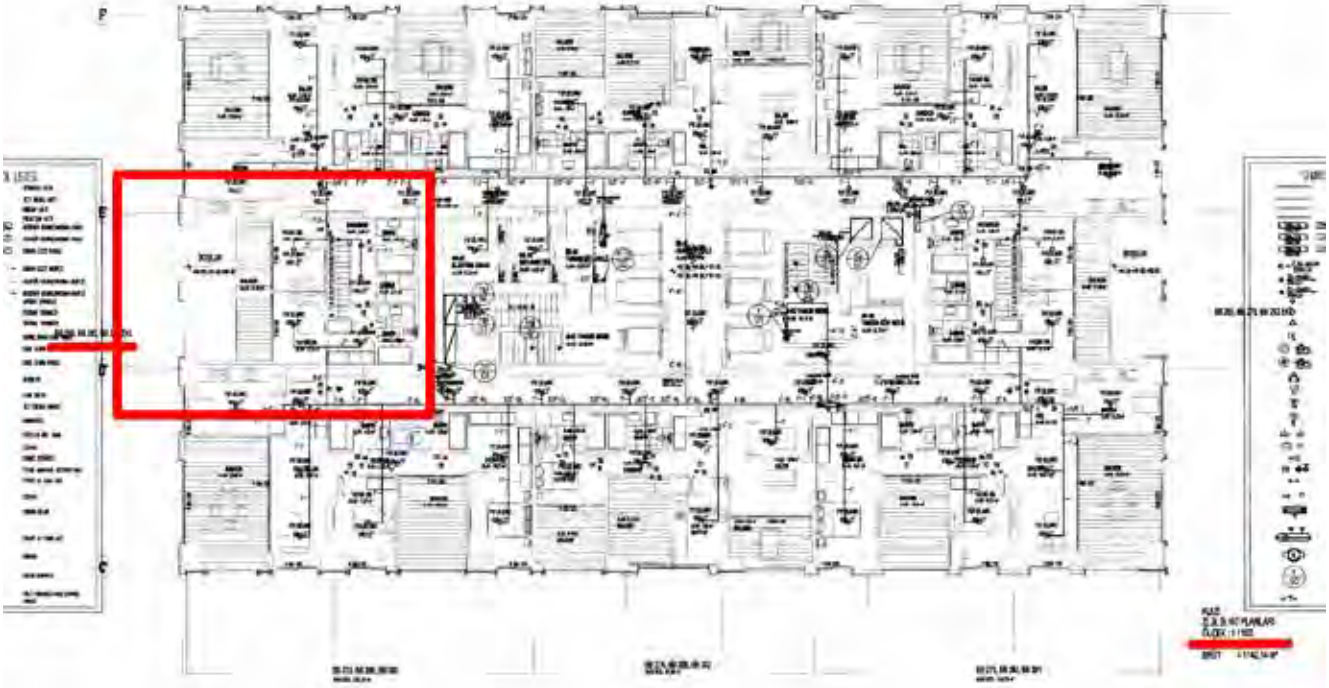
META

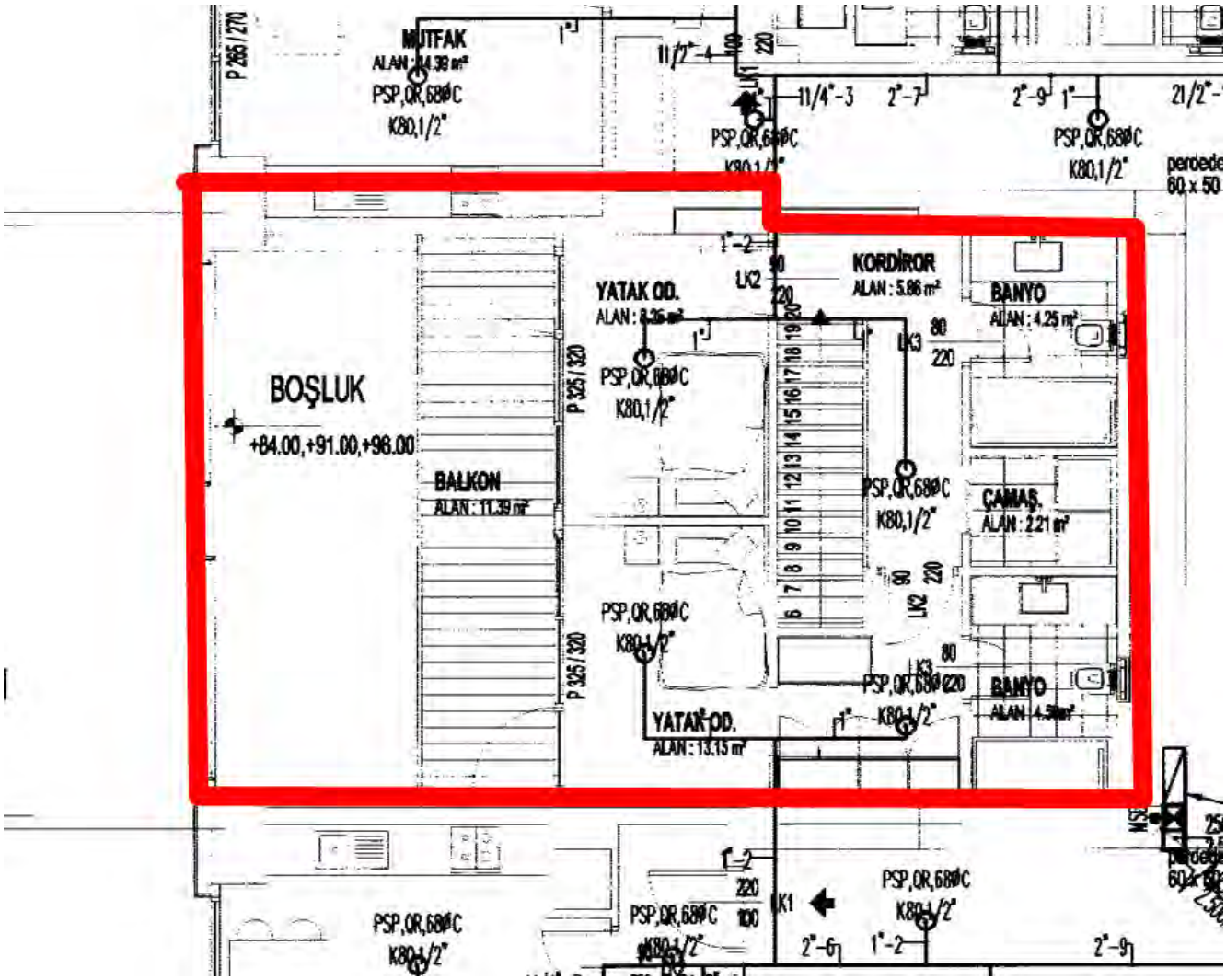
META MÜHENDİSLİK TAAHHÜT SAN. VE TİC.LTD.ŞTİ.
Bayar Caddesi Değirmen Sokak No:2 Şişikler A Blok 2A 34742
Kozyatağı Kadıköy / İSTANBUL T:0216 566 9051 F:0216 566 6096
www.metamuhendislik.net / info@metamuhendislik.net


A-A KESİTİ
ÖLÇEK :1/500
CEBESOY SOKAK
OTOPARK GİRİŞİ
OTOPARK ÇIKIŞI
A BLOK GİRİŞİ
TERAS ÇATI
A VE B BLOK OTOPARK GİRİŞİ
B BLOK GİRİŞ 1
B BLOK GİRİŞ 2
B BLOK GİRİŞ 3
B BLOK GİRİŞ 4
B BLOK GİRİŞ 5
B BLOK GİRİŞ 6
PARSEL 204
İÇ AVLU
HAVUZ GİRİŞ
HAVUZ
HAVUZ TERASI
YOL
BİNAYA AİT OTOPARK
HİDROFOR GD.
Y.SU DEPOSU
7. BOD. KAT
OTOPARK GİRİŞİ
± 0.00 KOTU = 8.86+0.18 = 8.84




KORİDOR
MUTFAK
SALON
HOL
WC
BALKON
NK-02
ELEKTRİK ODASI
YM 06
YM 01
DE 01




MUTFAK
ALAN : 14.39 m²
PSP,OR,68ØC
K80,1/2"
KORDİROR
ALAN : 5.86 m²
YATAK OD.
ALAN : 8.36 m²
BANYO
ALAN : 4.25 m²
BOŞLUK
+84.00,+91.00,+98.00
BALKON
ALAN : 11.39 m²
ÇAMAŞ.
ALAN : 2.21 m²
YATAK OD.
ALAN : 13.15 m²
BANYO
ALAN : 4.50 m²
P 265 / 270
P 325 / 320
P 325 / 320

YAPI RUHSATI

108888116

1 Ruhsatı Veren Kurum: KADIKÖY BELEDİYESİ

2 Ruhsat verilen yapının adresi
İl: İSTANBUL İlçe: KADIKÖY
Sokak: Köy:
Belediye: KADIKÖY BELEDİYESİ
İdahalle: SAHRAYICEDIT Mahalle tanıtım kodu: 19
Veyahut bulvar caddesi,sokak,kume adı: ATATÜRK CAD
Cadde/Sokak tanıtım kodu: 1 Dış kapı no: 69
Site adı: Mevki adı:

3 Parsel No	4 Ada No	5 Parsel No	6 Blok No	7 Bağımsız bölüm no
175	3162	204		

8 Ruhsatın verileş amacı: 1 Yeni yapı; 2 Yenileme; 3 Yeniden; 4 Ek İnşa; 5 Kat davası; 6 İlave; 7 Geçici; 8 Tadilat; 9 Doğu; 10 Restorasyon; 11 Güçlendirme; 12 Kullanım değişm; 13 Possepik; 14 Mekanik tesisat; 15 Elektrik tesisat; 16 İsim değişikliği; 17 İstimlak davası; 18 Şehirçi davası

9 Ruhsatın onay tarihi	10 Ruhsat no	11 İlk ruhsat tarihi	12 İlk ruhsat no
19.09.2016	000544-15	30.08.2015	008844-16

13 İmar planı onay tarihi	14 İmar durumu tarihi	15 İmar durumu no	16 Zemin etüdü onay tarihi
11.05.2006	05.11.2014	2177647	03.07.2015

17 Parselasyon plan onay tarihi	18 Parselin kullanma amacı	19 Parselin alanı(m2)
14.02.2011	TURİZM TESİS ALANI	6279.79

20 Tapu tescil belgesi veren kurum	21 Tapu tescil belgesi tarihi	22 Tapu tescil belgesi no
KADIKÖY TAPU MUDURLUĞU	24.08.2016	48640

23 ÇİKD raporu onay tarihi	24 Plantaran inşaata başlama tarihi	25 Plantaran inşaatı bitirme tarihi	26 Ruhsatın geçerlilik tarihi
/ /	/ /20	/ /20	19.09.2021

Yapı Sahibinin

27 Adı soyadı,unvanı TC kimlik no: ARSAN HİDROELEKTRİK ÜRETİM A.Ş. VE HİS
Özel / Karma / Yabancı
28 Bağlı olduğu vergi dairesi adı:
29 Vergi kimlik no:
30 Adresi: YALI MAH. PİRİ REİS CAD. ELIT OTEL SITESI NO: 3 MALTEPE / İSTANBUL
31 İmza

Yapı Müteahhidinin

32 Adı soyadı unvanı TC kimlik no: YELDA CENGİZ, ARSAN ARITMA VE İNŞ A.Ş. 47385264874
33 Oda sicil no: 282427
34 Bağlı olduğu vergi dairesi adı: BÜYÜK MÜK. VD İ
35 Vergi kimlik no: 8080037751
36 Sigorta sicil no:
37 Sözleşme tarihi: 12.08.2016
38 Sözleşme no: 49809
39 Yapı müteahhidi yetki belge no: 0034215032343730
40 Sicil esas adresi: YALI MAH. PİRİ REİS CAD. FORMANİ(İŞYERİ) SITESI NO: 7 İÇ KAPI NO: A MALTEPE / İSTANBUL
41 İmza

Şantiye Şefinin

42 Adı soyadı unvanı: BURAK KAAN YILMAZSOY, MİMAR
43 TC kimlik no: 35586663016
44 Oda sicil no: 37046
45 Sigorta sicil no: 35586663016
46 Sözleşme tarihi: 01.08.2016
47 Sözleşme no: 49892
48 Adresi: KÜÇÜK PİYALE MAH. YOLCU SK. YUVA BLOK NO: 12 İÇ KAPI NO: 6 BEYOĞLU / İSTANBUL

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

50 Kullanım amacına göre yapının tüm bölümleri ile ortak alanları	51 Bağımsız bölüm sayısı	52 Yüzölçümü (m2)
[redacted]	475	37962
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)		4848
1005 - Ortak Alan (Sığınak)		721
Toplam: 1251 - Otel	475	76429

Yapı İle İlgili Özellikler

53 Bağımsız yapı sayısı	54 Yapıda bağımsız bölüm sayısı	55 Yapıda konut birimi(daire) sayısı	56 Yapının taban alanı(m2)	57 Yapı inşaat alanı(m2)
	475		3267	76429

58 Toplam yapı sayısı	59 Toplam bağımsız bölüm sayısı	60 Toplam konut birimi(daire) sayısı	61 Toplam taban alanı(m2)	62 Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	475		3267	76429

63 Yapının yer katı alt kat sayısı	64 Yapının yer katı üstü kat sayısı	65 Yapının toplam kat sayısı	66 İlave kat sayısı
7	29 +2 adet otopark katı	36 +2 adet teknik katı	

67 Yapının yer katı alt yüksekliği(m)	68 Yapının yer katı üstü yüksekliği(m)	69 Yapının toplam yüksekliği(m)	70 İlave kat yüksekliği(m)
24.8	112	136.8	

71 Yapının sınıfı	72 Yapının grubu	73 1 m2 maliyeti (TL)	74 Yapının maliyeti (TL)	75 Yapının arsa değeri (TL)	76 Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	77 Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
V	A	1200	150866260	15858506.21	118541766,21	100866260

Yapının Teknik Özellikleri

78 Isıtma Sistemi: 1 Merkezi ısıtmalı kalorifer; 2 Gaz içi kalorifer; 3 Kat kaloriferi; 4 Soba; 5 Coğrafi gaz sobası; 6 Klima; 7
79 Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1 Katı yakıt; 2 Fuel-oil; 3 Doğal gaz; 4 LPG; 5 Elektrik; 6 Güneş; 7 Termal; 8 Rüzgar; 9
80 Sıcak Su Temin Şekli: 1 Tam vaadan; 2 Şofben; 3 Güneş kolektörü; 4 Kombi; 5 Kup ocak; 6
81 Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1 Doğalgaz; 2 LPG; 3 Fuel-oil; 4 Elektrik; 5 Katı Yakıt; 6 Termal; 7
82 İçme Suyu: 1 Şehir suyu; 2 Kuyu suyu; 3 Pınar suyu; 4 Taşınma suyu
83 Atık su: 1 Kanalizasyon; 2 Fosseptik

84 Tesisatlar: 1 Anten; 2 Baz istasyonu; 3 Doğalgaz; 4 Elektrik; 5 Haberleşme; 6 Pis su; 7 Temiz su; 8 Hidrofor; 9 Jeneratör; 10 Paratoner; 11 Yangın tesisatı; 12
85 Ortak Kullanım Alanları: 1 Asansör; 2 Bekçi kulübesi; 3 Açık otopark; 4 Kapalı otopark; 5 Kapıcı dairesi; 6 Kantinlik; 7 Ortak depo; 8 Sığınak; 9 Su deposu; 10 Yangın merdiveni; 11 Yazılım hacıdı; 12
86 Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1 İskelet (Karkas): 1.1 Betonarme; 1.2 Ahşap; 1.3 Çelik; 1.1.1 Çerçeve sistem; 1.1.2 Perdeli sistem; 1.1.3 Çerçeve+Perdeli sistem; 2 Yığma (Kagir); 3 Prefabrik; 4 Yarı prefabrik; 5 Karma; 6
87 Dıvar Dolgu Malzeme Cinsi: 1 Bıkket; 2 Tuğla; 3 Taş; 4 Ahşap; 5 Karışık; 6 Gazbeton; 7 Beton blok; 8 Hafif panel; 9
88 Döşeme: 1 Plak King; 2 Mantar döşeme; 3 Ahşap; 4 Ahşap; 5 Hafif yapı elemanı; 6

Yapı Projeleri

89 Onay tarihi		90 Adı soyadı	91 TC kimlik no	92 Oda sicil no	93 Adresi	94 İmza
Mimari 15.09.2015	MÜELLİFİNİN PROJE	ŞEVKET EBER ERGUN	11322144030	37401	GÖZTEPE MAH. TUĞRUL SK. GÜNEŞ BLOK NO: 21 İÇ KAPI NO: 7 KADIKÖY / İSTANBUL	
Statik 07.09.2015		İRFAN BALIOĞLU	23382425020	5919	LEVENT MAH. EBULULA MARDİN CAD. NO: 7A BEŞİKTAŞ / İSTANBUL	
Elektrik 01.07.2015		HÜSEYİN GÜLSOY	61072315964	16127	CUMHURİYET MAH. ADNAN KAHVECİ CAD. NO: 112 KARTAL / İSTANBUL	
Mekanik Tesisat 01.07.2015		OHANNES GÜL	33514797764	26092	MERDİVENKÖY MAH. KÜÇEY YILDIZI SK. ADALET BLOK NO: 3 İÇ KAPI NO: 15 KADIKÖY / İSTANBUL	
2 B (JEOLOJİ) 01.07.2015		MEHMET EFE BİRGEN	49432724164	19398	BAĞLARBAŞI MAH. BAĞDAT CAD. ERCAN İŞ MERKEZİ BLOK NO: 350 İÇ KAPI NO: 45 MALTEPE / İSTANBUL	
2 B (JEOFİZİK) 01.07.2015		MEHMET KOCAMAN	49255032338	2075	FENERBAHÇE MAH. BAĞDAT CAD. RAFİ BEY BLOK NO: 104 İÇ KAPI NO: 14 KADIKÖY / İSTANBUL	
2 C (İNŞ. MÜH.) 01.07.2015		ARİF KÖSE	34892134698	13652	BAĞLARBAŞI MAH. BAĞDAT CAD. ERCAN İŞ MERKEZİ BLOK NO: 350 İÇ KAPI NO: 45 MALTEPE / İSTANBUL	
/ /20						

YAPI RUHSATI

128189099

1.Ruhsat Veren Kurum: İSTANBUL ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ

2.Ruhsat verilen yapının adresi

İl: İSTANBUL — İlçe: KADIKÖY

Bucak: — Köy:

Belediye: İSTANBUL ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ

Mahalle/Köy: SAKIZAĞACI — Mahalle tanıtım kodu: 19

Meydan,bulvar,cadde,sokak,kıyım adı: ATATÜRK CAD.

Cadde/Sokak tanıtım kodu: 1 — Dış kapı no: 68

Site adı: — 8.Yapı Kimlik No: 4081927869

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:
175	3182	204		-

8.Ruhsatın verildiği amaç:
- [ ] 1.Yeni yapı
- [ ] 2.Yenileme
- [ ] 3.Yıkılan
- [ ] 4.Ek bina
- [ ] 5.Kat ilavesi
- [ ] 6.Tadilat
- [ ] 7.Geçici
- [x] 8.Tadilat
- [ ] 9.Doğu
- [ ] 10.Restorasyon
- [ ] 11.Güçlendirme
- [ ] 12.Kullanım değişimi
- [ ] 13.Fosseptik
- [ ] 14.Mekanik tesisat
- [ ] 15.Elektrik tesisat
- [ ] 16.İsim değişikliği
- [ ] 17.İstinat duvarı
- [ ] 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
28.11.2017	2017/39	30.09.2015	0805544-15

14.İmar plan onay tarihi	15.İmar durumu tarihi	16.İmar durumu no	17.Zemin etüdü onay tarihi
14.02.2011	30.08.2017	68228	03.07.2015

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
__/__/__	TURİZM TİCİ.İŞ ALANI	6279,79

21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no
KADIKÖY TAPU MÜDÜRLÜĞÜ	30.10.2017	37782

24.ÇED raporu onay tarihi	25.Planların inşaata başlama tarihi	26.Planların inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
21.01.2016	__/__/20__	__/__/20__	__/__/20__

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: ARBAN HİDROELEKTRİK ÜRETİM A.Ş. VE HİZ.

- [x] Özel
- [ ] Kamu
- [ ] Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı:

30.Vergi kimlik no:

31.Adres: YALI MAH. PİRİ REİS CAD. ELİT OTEL SİTESİ NO: 3 MALTEPE / İSTANBUL

32.İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: AHMET CAN AYNAGÖZ, MESA MESKEN SANAYİİ ANONİM ŞİRKETİ, 3057113556

34.Oda sicil no: 10895

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: DOĞANBEY

36.Vergi kimlik no: 8610644018

37.Sigorta sicil no — 38.Sözleşme tarihi: 06.12.2016 — 39.Sözleşme no: 28694

40.Yapı müteahhitliği yetki belge no: 500621330331158

41.Sicile esas adres: KORU MAH. İHLAMUR CAD. NO: 2 İÇ KAPI NO: 2 ÇANKKAYA / ANKARA

42.İmza

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı: ERDEM ERDEN, İNŞAAT MÜHENDİSİ

44.TC kimlik no: 22113113129

45.Oda sicil no: 134381

46.Sigorta sicil no: 3550668015 — 47.Sözleşme tarihi: 02.06.2017 — 48.Sözleşme no: 84309

49.Adres: ÖRNEK MAH. ERDEMENT BATANAY SK. A BLOK NO: 33-35A İÇ KAPI NO: 2 ATAŞEHİR / İSTANBUL

50.İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1211 - Otel	307		35875,99
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)			46595,83
3003 - Ortak Alan (Bağımsız)			649,18
Toplam: 1211 - Otel	307		75920,99

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Bencil yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut bölümü(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
	307		3287	75920,99

60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut bölümü(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	307		3287	75920

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
7	29	36	

69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
24,0	112	136,0	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75.1 m2 maliyeti (TL)	76.Yapının maliyeti (TL)	77.Yapının arsa değeri (TL)	78.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	79.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
V	A	1425	108187396,5	15655506,21	123842902,71	108187396,5

Yapının Teknik Özellikleri

80.Isınma Sistemi:
- [x] 1.Merkezi sıcak su kazanı
- [ ] 2.Bina içi kazanlı
- [ ] 3.Kat kazanlı
- [ ] 4.Soba
- [ ] 5.Doğal gaz sobası
- [ ] 6.Klima
- [ ] 7.

81.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi:
- [ ] 1.Kömür yakıt
- [ ] 2.Fuel-oil
- [x] 3.Doğalgaz
- [ ] 4.LPG
- [ ] 5.Elektrik
- [ ] 6.Güneş
- [ ] 7.Termal
- [ ] 8.Rüzgar
- [ ] 9.

82.Sıcak Su Temin Şekli:
- [ ] 1.Termosifon
- [ ] 2.Şofben
- [ ] 3.Güneş kolektörü
- [ ] 4.Kombi
- [x] 5.Köşkerek
- [ ] 6.

83.Sıcak Su Yakıt Cinsi:
- [x] 1.Doğalgaz
- [ ] 2.LPG
- [ ] 3.Fuel-oil
- [ ] 4.Elektrik
- [ ] 5.Katı Yakıt
- [ ] 6.Termal
- [ ] 7.

84.İçme Suyu: [x] 1.Şehir suyu [ ] 2.Kuyu suyu [ ] 3.Pınar suyu [ ] 4.Taşıma suyu

85.Atık su: [x] 1.Kanalizasyon [ ] 2.Fosseptik

86.Teleskop:
- [ ] 1.Antene
- [ ] 2.Uzaktan kumandalı
- [x] 3.Doğalgaz
- [x] 4.Elektrik
- [x] 5.Haberleşme
- [x] 6.Pis su
- [x] 7.Temiz su
- [x] 8.Hidrofor
- [x] 9.Jeneratör
- [ ] 10.Paratoner
- [ ] 11.Yangın tesisatı
- [ ] 12.

87.Ortak Kullanım Alanları:
- [x] 1.Asansör
- [ ] 2.Sıhhi tuvaletler
- [ ] 3.Açık otopark
- [x] 4.Kapalı otopark
- [ ] 5.Kapıcı daireleri
- [ ] 6.Kömürlük
- [x] 7.Ortak depo
- [x] 8.Sığınak
- [x] 9.Su deposu
- [x] 10.Yangın merdiveni
- [x] 11.Yıkama havuzu
- [ ] 12.

88.Yapının Taşıyıcı Sistemi:
- [ ] 1.İskelet (Karkas)
  - [ ] 1.1.Betonarme
    - [ ] 1.1.1.Çerçeveli sistem
    - [ ] 1.1.2.Perdeli sistem
    - [x] 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem
  - [ ] 1.2.Ahşap
  - [ ] 1.3.Çelik
- [ ] 2.Yığma (Kagir)
- [ ] 3.Prefabrik
- [ ] 4.Yarı prefabrik
- [ ] 5.Karma
- [ ] 6.

89.Duvar Dolgu Malzeme Cinsi:
- [ ] 1.Briket
- [x] 2.Tuğla
- [ ] 3.Taş
- [ ] 4.Ahşap
- [ ] 5.Kerpiç
- [ ] 6.Gazbeton
- [ ] 7.Beton blok
- [ ] 8.Hafif panel
- [ ] 9.

90.Döşeme:
- [ ] 1.Plak Kirişli
- [ ] 2.Mantar döşeme
- [x] 3.Asmolen
- [ ] 4.Ahşap
- [ ] 5.Hazır yapı elemanı
- [ ] 6.

Yapı Projeleri

91.Onay tarihi		92.Adı soyadı	93.TC kimlik no	94.Oda sicil no	95.Adresi	96.İmza
İnşaat 23.11.2017	MÜELLİFİNİN PROJE	ŞEVKET EGER ERGİN	11302144030	37491	DÖŞTEPE MAH. TUĞRUL SK. GÜNES BLOK NO: 211 İÇ KAPI NO: 7 KADIKÖY / İSTANBUL	
Statik 23.11.2017		İRFAN BALDIKLU	33383423436	5919	LEVENT MAH. EKULULA MARGIN CAD. NO: 7A BEŞİKTAŞ / İSTANBUL	
Elektrik 23.11.2017		HÜSEYİN GÜLSOY	61072319984	18127	CUMHURİYET MAH. ADNAN KAHVECİ CAD. NO: 112 İÇ KAPI NO: 1 KARTAL / İSTANBUL	
Mekanik Tesisat 23.11.2017		OHANNES GÜL	33514797784	26092	MERDİVENKÖY MAH. KUZEY YILDIZI SK. ADALET BLOK NO: 3 İÇ KAPI NO: 15 KADIKÖY / İSTANBUL	
Z.E.(JEOLOJİ) 03.07.2015		MEHMET EFE BEZDEN	49433734184	18099	BAĞLARBAŞI MAH. BAĞDAT CAD. ERCAN İŞ MERKEZİ BLOK NO: 330 İÇ KAPI NO: 45 MALTEPE / İSTANBUL	
Z.E.(JEOFİZİK) 03.07.2015		MEHMET KOCAMAN	46255032330	2675	FENERBAHÇE MAH. BAĞDAT CAD. İŞAF BEY BLOK NO: 104 İÇ KAPI NO: 14 KADIKÖY / İSTANBUL	
Z.E.(İNŞ. MÜH.) 03.07.2015		ARİF KÖSE	34892134398	13652	BAĞLARBAŞI MAH. BAĞDAT CAD. ERCAN İŞ MERKEZİ BLOK NO: 330 İÇ KAPI NO: 45 MALTEPE / İSTANBUL	
__/__/20__						

YAPI RUHSATI

128129533

1.Ruhsat veren kurum: KADIKÖY BİLDİYESİ
2.Ruhsat verilen yapının adresi
İl: İSTANBUL İlçe: KADIKÖY
Beldeye: KADIKÖY BELDİYESİ
Mahalle: BAHRAYI CEDIT Mahalle tanıtım kodu: 19
Meydan,bulvar,cadde,sokak,küme adı: ATATÜRK CAD.
Cadde/Sokak tanıtım kodu: 1 Dış kapı no: 68
Site adı: Menkı adı:
3.Parsel No: 175 4.Ada No: 3162 5.Parsel No: 204 6.Blok No: 7.Bağımsız bölüm no:

8.Ruhsatın verilişi amacı: [x] 1.Yeni yapı [ ] 2.Yenileme [ ] 3.Yeniden [ ] 4.Ek bina [ ] 5.Kat ilavesi [ ] 6.İlave [ ] 7.Onarım [ ] 8.Tadilat [ ] 9.Diğer [ ] 10.Restorasyon [ ] 11.Güçendirme [ ] 12.Kullanım değişimi [ ] 13.Fosseptik [ ] 14.Mekanik tesisat [ ] 15.Elektrik tesisatı [ ] 16.İsim değişikliği [ ] 17.İstinat duvarı [ ] 18.Bahçe duvarı

9.Ruhsatın onay tarihi: 30.09.15
10.Ruhsat no: 0001 Kat 15
11.İlk ruhsat tarihi:
12.İlk ruhsat no:
13.İmar planı onay tarihi: 11.05.2006
14.İmar durumu tarihi: 05.11.2014
15.İmar durumu no: 2117847
16.Zemin etüdü onay tarihi: 03.07.2015
17.Parselasyon planı onay tarihi: 14.02.2011
18.Parsele kullanma amacı: TURİZM TESİS ALANI
19.Parselin alanı(m2): 6279,79
20.Tapu tescil belgesi veren kurum: KADIKÖY TAPU MÜDÜRLÜĞÜ
21.Tapu tescil belgesi tarihi: 14.08.2013
22.Tapu tescil belgesi no: 237367
23.ÇED raporu onay tarihi:
24.Planlanan inşaata başlama tarihi: 30.09.15
25.Planlanan inşaatı bitirme tarihi: 30.09.20
26.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 30.09.20

Yapı Sahibinin

27.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: ARSAN GAYRİMENKUL YATIRIMLARI A.Ş. [x] Özel [ ] Kamu [ ] Yabancı
28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı:
29.Vergi kimlik no:
30.Adres: YALI MAH. PİRİ REİS CAD. ELİT OTEL SİTESİ NO: 3 MALTEPE / İSTANBUL
31.İmza

Yapı Müteahhidinin

32.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: TALAT KILIÇ, SENATOR GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. & ÖZELDİSAL SAĞLIK HİZMET İNŞ. TUR. GIDA SAN. TİC. A.Ş. ADI ORTAKLIĞI, 5648816000
33.Oda sicil no: 841359-555869
34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ERSİNKÖY
35.Vergi kimlik no: 7810524911
36.Ruhsatta sicil no: 5648816000
37.Sözleşme tarihi: 03.03.2015
38.Sözleşme no: 05245
39.Yapı müteahhidi yetki belge no: 0034513944172021
40.Şirket esas adresi: 19 MAYIS MAH. ESİN SK. HU-BA BLOK NO: 9 İÇ KAPI NO: 13 KADIKÖY / İSTANBUL
41.İmza

Şantiye Şefinin

42.Adı soyadı, unvanı: BURAK KAAN YILMAZSOY, MİMAR
43.TC kimlik no: 35596683016
44.Oda sicil no: 37046
45.Sigorta sicil no: 35596683016
46.Sözleşme tarihi: 16.09.2015
47.Sözleşme no: 2376375
48.Adres: KÜÇÜK PİRİLİÇ MAH. YÖLCU SK. YUNUS BLOK NO: 12 İÇ KAPI NO: 6 BEYOĞLU / İSTANBUL
49.İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

50.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	51.Bağımsız bölüm sayısı	52.Yüzölçümü (m2)
1211 - Otel (Apart Otel)	475	27560
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)		48146
3000 - Ortak Alan (Bağımsız)		721
Toplam: 1211 - Otel	475	76429

Yapı İle İlgili Özellikler

53.Binanın yapı sayısı	54.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	55.Yapıda konut birim(daire) sayısı	56.Yapının taban alanı(m2)	57.Yapı inşaat alanı(m2)
	475		3287	76429

58.Toplam yapı sayısı	59.Toplam bağımsız bölüm sayısı	60.Toplam konut birim(daire) sayısı	61.Toplam taban alanı(m2)	62.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	475		3287	76429

63.Yapının yer kotu altı kat sayısı	64.Yapının yer kotu üstü kat sayısı	65.Yapının toplam kat sayısı	66.İlave kat sayısı
7	+ 2 adet tesisat katı	30 + 2 adet tesisat katı	

67.Yapının yer kotu altı yüksekliği(m)	68.Yapının yer kotu üstü yüksekliği(m)	69.Yapının toplam yüksekliği(m)	70.İlave kat yüksekliği(m)
24,8	112	136,8	

71.Yapının sınıfı	72.Yapının grubu	73.1 m2 maliyeti (TL)	74.Yapının maliyeti (TL)	75.Yapının arsa değeri (TL)	76.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	77.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
V	A	1230	94003670	15555556,21	109663170,21	94003670

Yapının Teknik Özellikleri

78.Isıtma Sistemi: [x] 1.Merkezi sıcaklık kaloriferi [ ] 2.Isıtma ünitesi kaloriferi [ ] 3.Kat kaloriferi [ ] 4.Soba [ ] 5.Doğal gaz sistemi [ ] 6.Klima [ ] 7.
79.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: [ ] 1.Katı yakıt [ ] 2.Fuel-oil [x] 3.Doğal gaz [ ] 4.LPG [ ] 5.Elektrik [ ] 6.Güneş [ ] 7.Termal [ ] 8.Rüzgar [ ] 9.
80.Sıcak Su Temin Şekli: [ ] 1.Termosifon [ ] 2.Şofben [ ] 3.Güneş kolektörü [ ] 4.Kombi [x] 5.Müştarek [ ] 6.
81.Sıcak Su Yakıt Cinsi: [x] 1.Doğalgaz [ ] 2.LPG [ ] 3.Fuel-oil [ ] 4.Elektrik [ ] 5.Katı Yakıt [ ] 6.Termal [ ] 7.
82.İçme Suyu: [x] 1.Şehir suyu [ ] 2.Kuyu suyu [ ] 3.Pınar suyu [ ] 4.Taşımalı suyu
83.Atık su: [x] 1.Kanalizasyon [ ] 2.Fosseptik

84.Tesisatlar: [ ] 1.Anten [ ] 2.Baz istasyonu [x] 3.Doğalgaz [x] 4.Elektrik [x] 5.Haberleşme [x] 6.Pis su [x] 7.Temiz su [x] 8.Hidrofor [x] 9.Jeneratör [ ] 10.Paratoner [ ] 11.Yangın tesisatı [ ] 12.

85.Ortak Kullanım Alanları: [x] 1.Asansör [ ] 2.Bekçi kulübesi [ ] 3.Açık otopark [x] 4.Kapalı otopark [x] 5.Kapıcı dairesi [ ] 6.Konyalık [x] 7.Ortak depo [x] 8.Sığınak [x] 9.Su deposu [x] 10.Yangın merdiveni [x] 11.Yüzme havuzu [ ] 12.

86.Yapının Taşıyıcı Sistemi: [ ] 1.İskelet (Karkas) { [ ] 1.1.Betonarme [ ] 1.2.Ahşap [ ] 1.3.Çelik } [ ] 1.1.1.Çerçeveli sistem [ ] 1.1.2.Perdeli sistem [x] 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem [ ] 2.Yığma (Kagir) [ ] 3.Prefabrik [ ] 4.Yarı prefabrik [ ] 5.Karma [ ] 6.

87.Çatıyı Örtü Malzeme Cinsi: [ ] 1.Bakır [x] 2.Tuğla [ ] 3.Taş [ ] 4.Ahşap [ ] 5.Kerpiç [ ] 6.Gazbeton [ ] 7.Beton blok [ ] 8.Hafif panel [ ] 9.

88.Döşeme: [ ] 1.Ptak Künç [ ] 2.Mantar döşeme [x] 3.Aromlen [ ] 4.Ahşap [ ] 5.Hazır yapı elemanı [ ] 6.

Yapı Projeleri

89.Onay tarihi		90.Adı soyadı	91.TC kimlik no	92.Oda sicil no	93.Adresi	94.İmza
Mimari: 19.08.2015	PROJE MÜELLİFİNİN	ŞEHMET EGİER ERGÜN	11232144636	37401	GÖZTEPE MAH. TUĞRUL SK. GÜNES BLOK NO: 201 İÇ KAPI NO: 7 KADIKÖY / İSTANBUL	
Statik: 02.09.2015		İRFAN BALIDİĞLU	33382429628	5019	LEVENT MAH. EBULULA MARDİN CAD. NO: 7A BEŞİKTAŞ / İSTANBUL	
Elektrik: 01.07.2015		HÜSEYİN GÜLSOY	81272318984	10127	CUMHURİYET MAH. ADNAN KAHVECİ CAD. NO: 112 KARTAL / İSTANBUL	
Mekanik Tesisat: 01.07.2015		OHANNES GÜL	33514797784	20892	MERDİVENKÖY MAH. KÜLBİY YİLDİZ SK. ADALET BLOK NO: 3 İÇ KAPI NO: 10 KADIKÖY / İSTANBUL	
Z.E.(JEOLOJİ): 03.07.2015		MEHMET EFE BEZGİN	49432724184	19389	BAĞLARBAŞI MAH. BAĞDAT CAD. ERCAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 350 İÇ KAPI NO: 45 MALTEPE / İSTANBUL	
Z.E.(JEOFİZİK): 03.07.2015		MEHMET KOCAMAN	46255232336	2075	FENERBAHÇE MAH. BAĞDAT CAD. RAIF BEY BLOK NO: 194 İÇ KAPI NO: 14 KADIKÖY / İSTANBUL	
Z.E.(İNŞ. MÜH.): 03.07.2015		ARİF KÖSE	34592134898	13852	BAĞLARBAŞI MAH. BAĞDAT CAD. ERCAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 350 İÇ KAPI NO: 45 MALTEPE / İSTANBUL	
/ /20						

YAPI RUHSATI

135760973

1.Ruhsatı Veren Kurum: KADIKÖY BELEDİYESİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi

İl: İSTANBUL İlçe: KADIKÖY

Bucak: Köy:

Belediye: KADIKÖY BELEDİYESİ

Mahalle: SAHRAYICEDİT Mahalle tanıtım kodu: 19

Meydan,bulvar,cadde,sokak,köme adı: ATATÜRK CAD.

Cadde/Sokak tanıtım kodu: 1 Dış kapı no: 89

Site adı: Menki adı:

3.Pafta No: 176 | 4.Ada No: 3162 | 5.Parsel No: 204 | 6.Blok No: | 7.Bağımsız bölüm no:

8.Ruhsatın veriliş amacı: 1.Yeni yapı, 2.Yenileme, 3.Yeniden, 4.Ek bina, 5.Kat ilavesi, 6.İlave, 7.Onarım, 8.Tadilat, 9.Doğu, 10.Restorasyon, 11.Güçlendirme, 12.Kullanım değişimi, 13.Yıkım, 14.Mekanik tesisat, 15.Elektrik tesisatı, 16.İsim değişikliği, 17.İskat duvarı, 18.Bahçe duvarı

9.Ruhsatın onay tarihi: 16.12.2015 | 10.Ruhsat no: 608544-15 | 11.İlk ruhsat tarihi: 30.09.2015 | 12.İlk ruhsat no: 608544-15

13.İmar planı onay tarihi: 11.05.2006 | 14.İmar durumu tarihi: 05.11.2014 | 15.İmar durumu no: 2177947 | 16.Zemin etüdü onay tarihi: 03.07.2015

17.Parselasyon plan onay tarihi: 14.02.2011 | 18.Parselin kullanma amacı: TURİZM TESİS ALANI | 19.Parselin alanı(m2): 6279,79

20.Tapu tescil belgesi nereye kayıtlı: KADIKÖY TAPU MÜDÜRLÜĞÜ | 21.Tapu tescil belgesi tarihi: 14.09.2015 | 22.Tapu tescil belgesi no: 2317357

23.ÇED raporu onay tarihi: / / | 24.Planlanan inşaata başlama tarihi: / /20 | 25.Planlanan inşaatı bitirme tarihi: / /20 | 26.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 16.12.2020

Yapı Sahibinin

27.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: ARSAN HİDROELEKTRİK ÜRETİM A.Ş. VE HİSS

Özel / Kamu / Yabancı

28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı:

29.Vergi kimlik no:

30.Adres: KALİ MAH. PİRİ REİS CAD. ELİT OTEL SİTESİ NO: 3 MALTEPE / İSTANBUL

31.İmza

Yapı Müteahhidinin

32.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: TALAT KILIÇ, SENKATÖR GAYRİMENKUL YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ -BÜZÜLİDEAL SAĞLIK HİZMET İNŞAAT TURİZM GIDA SANAYİ TİCARİ, 9048916[illegible]

33.Oda sicil no: 847358-[illegible]

34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: ERENKÖY

35.Vergi kimlik no: 7610524811

35.Sigorta sicil no: 9048916[illegible] | 37.Sözleşme tarihi: 02.11.2015 | 38.Sözleşme no: 08246 | 39.Yapı müteahhidi yetki belge no: 00346/2944172021

40.Sicile kayıtlı adres: 19 MAKİS MAH. ESİN SK. HU-BA BLOK NO: 9 İÇ KAPI NO: 13 KADIKÖY / İSTANBUL

41.İmza

Şantiye Şefinin

42.Adı soyadı, unvanı: BURAK KAAN YILMAZBOY, MİMAR

43.TC kimlik no: 35596863016

44.Oda sicil no: 37340

45.Sigorta sicil no: 35596863016 | 46.Sözleşme tarihi: 16.08.2015 | 47.Sözleşme no: 2376375

48.Adres: KÜÇÜK PİYALE MAH. YOLCU SK. YUVA BLOK NO: 10 İÇ KAPI NO: 6 BEYOĞLU / İSTANBUL

49.İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

50.Kullanım amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	51.Bağımsız bölüm sayısı	52.Yüzölçümü (m2)
1211 - Otel	475	27552
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)		48148
3005 - Ortak Alan (Sığınak)		721
Toplam: 1211 - Otel	475	76429

Yapı İle İlgili Özellikler

53.Benzer yapı sayısı: | 54.Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 475 | 55.Yapıda konut birimi(daire) sayısı: | 56.Yapının taban alanı(m2): 3287 | 57.Yapı inşaat alanı(m2): 76429

58.Toplam yapı sayısı: 1 | 59.Toplam bağımsız bölüm sayısı: 475 | 60.Toplam konut birimi(daire) sayısı: | 61.Toplam taban alanı(m2): 3287 | 62.Toplam yapı inşaat alanı(m2): 76429

63.Yapının yer kotu altı kat sayısı: 7 | 64.Yapının yer kotu üstü kat sayısı: 29 + 2 adet tesisat katı | 65.Yapının toplam kat sayısı: 36 + 2 adet tesisat katı | 66.İlave kat sayısı:

67.Yapının yer kotu altı yüksekliği(m): 24,8 | 68.Yapının yer kotu üstü yüksekliği(m): 112 | 69.Yapının toplam yüksekliği(m): 136,8 | 70.İlave kat yüksekliği(m):

71.Yapının sınıfı: V | 72.Yapının grubu: A | 73.1 m2 maliyeti (TL): 1230 | 74.Yapının maliyeti (TL): 94007970 | 75.Yapının arsa değeri (TL): 15859808,21 | 76.Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 109863178,21 | 77.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 94007970

Yapının Teknik Özellikleri

78.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtma kaloriferi, 2.Bina içi kaloriferi, 3.Kat kaloriferi, 4.Isıtma, 5.Doğal gaz sobası, 6.Klima, 7.

79.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt, 2.Fuel-oil, 3.Doğal gaz, 4.LPG, 5.Elektrik, 6.Güneş, 7.Termal, 8.Rüzgar, 9.

80.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon, 2.Şofben, 3.Güneş kolektörü, 4.Kombi, 5.Müşterek, 6.

81.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz, 2.LPG, 3.Fuel-oil, 4.Elektrik, 5.Katı Yakıt, 6.Termal, 7.

82.İçme Suyu: 1.Şehir suyu, 2.Kuyu suyu, 3.Pınar suyu, 4.Taşıma suyu

83.Atık su: 1.Kanalizasyon, 2.Foseptik

84.Tesisatlar: 1.Aydınlatma, 2.Baz istasyonu, 3.Doğalgaz, 4.Elektrik, 5.Haberleşme, 6.Pis su, 7.Temiz su, 8.Hidrofor, 9.Jeneratör, 10.Paratoner, 11.Yangın tesisatı, 12.

85.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör, 2.Bekçi kulübesi, 3.Açık otopark, 4.Kapalı otopark, 5.Kapıcı dairesi, 6.Kömürlük, 7.Ortak depo, 8.Sığınak, 9.Su deposu, 10.Yangın merdiveni, 11.Yıkama havuzu, 12.

86.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas) { 1.1.Betonarme, 1.2.Ahşap, 1.3.Çelik } 1.1.1.Çerçeveli sistem, 1.1.2.Perdeli sistem, 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 2.Yığma (Kagir), 3.Prefabrik, 4.Yarı prefabrik, 5.Karma, 6.

87.Dıver Dolgu Malzeme Cinsi: 1.Briket, 2.Tuğla, 3.Taş, 4.Ahşap, 5.Kerpiç, 6.Gazbeton, 7.Betonarme blok, 8.Hafif panel, 9.

88.Döşeme: 1.Plak Kiriş, 2.Mantar döşeme, 3.Asmolen, 4.Ahşap, 5.Hazır yapı elemanı, 6.

Yapı Projeleri

89.Onay tarihi		90.Adı soyadı	91.TC kimlik no	92.Oda sicil no	93.Adresi	94.İmza
Mimari 18.08.2015	MÜELLİFİNİN PROJE	ŞEVKET EMİR ERGİN	11332144828	37481	GÖZTEPE MAH. TUĞRUL SK. GÜNEŞ BLOK NO: 3/1 İÇ KAPI NO: 1 KADIKÖY / İSTANBUL	
İnşaat 02.08.2015		İRFAN BALIKOĞLU	33382425828	5919	LEVENT MAH. EBULULA MARDİN CAD. NO: 7A BEŞİKTAŞ / İSTANBUL	
Elektrik 01.07.2015		HÜSEYİN GÜLSOY	51372318954	16127	CUMHURİYET MAH. ADNAN KAHVECİ CAD. NO: 112 KAPITAL / İSTANBUL	
Mekanik Tesisat 01.07.2015		OHANNES GÜL	33514797784	26092	NİŞANTAŞI MAH. KÜÇÜK YILDIZ SK. ADALET BLOK NO: 3 İÇ KAPI NO: 15 KADIKÖY / İSTANBUL	
Z.E.(JEOLOJİ) 03.07.2015		MEHMET EFE SEZGEN	49432724194	19399	BAĞLARBAŞI MAH. BAĞDAT CAD. ERCAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 380 İÇ KAPI NO: 48 MALTEPE / İSTANBUL	
Z.E.(JEOFİZİK) 03.07.2015		MEHMET KOCAMAN	46255832336	2078	FENERBAHÇE MAH. BAĞDAT CAD. RAFİ BEY BLOK NO: 194 İÇ KAPI NO: 14 KADIKÖY / İSTANBUL	
Z.E.(İnş. MÜH.) 03.07.2015		AKİF KÖSE	34882124598	13852	BAĞLARBAŞI MAH. BAĞDAT CAD. ERCAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 380 İÇ KAPI NO: 48 MALTEPE / İSTANBUL	
/ /20						

YAPI RUHSATI

Building Licence

140261082

Barkod / Karekod

1.Ruhsatı Veren Kuruluş: İSTANBUL ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ

2.Ruhsat verilen yapının adresi

İl: İSTANBUL İlçe: KADIKÖY

Köy:

Mahalle/Sokak: BAHÇAVİZİ

Mahalle tanımı kodu: 19

Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kıtma adı: ATATÜRK CAD.

Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanımı kodu: 1 Dış kapı no: 61

Site adı:

3.Pafta No: 179 | 4.Ada No: 3182 | 5.Parsel No: 254 | 6.Blok No: | 7.Bağımsız bölüm no: | 8.Yapı Kimlik No: 4958317580

9.Ruhsatın veriliş amacı: 1.Yeni yapı, 2.Tadilat, 3.Yıkım, 4.Ek blok, 5.Kat ilavesi, 6.İlave, 7.Onama, 8.Tadilat, 9.Doğal, 10.Rekonstrüksiyon, 11.Güçlendirme, 12.Kullanım değişikliği, 13.Fonksiyon, 14.Mistik İnşaat, 15.Elektrik İnşaası, 16.Ana depolama, 17.Ardıl dönem, 18.Birleşme dönemi

10.Ruhsatın onay tarihi: 28.02.2019 | 11.Ruhsat no: 2019/28 | 12.İlk ruhsat tarihi: 30.05.2015 | 13.İlk ruhsat no: 000544-15

14.İmar planı onay tarihi: 14.02.2011 | 15.İmar durumu bel. tarihi: 23.06.2017 | 16.İmar durumu bel. no: 65229 | 17.Zemin etüdü onay tarihi: 03.07.2015

18.Parselasyon plan onay tarihi: | 19.Parselin kullanım amacı: TİCARİ İŞ MERKEZİ ALANI | 20.Parselin alanı(m2): 6376,70

21.Tapu tescil belgesi veren kurum: KADIKÖY TAPU MÜDÜRLÜĞÜ | 22.Tapu tescil belgesi tarihi: 30.10.2017 | 23.Tapu tescil belgesi no: 37192

24.ÇED raporu onay tarihi: 21.01.2019 | 25.Planlama İzinsiz belgesine tarih: | 26.Planlama İzinsiz ödeme tarihi: | 27.Ruhsatın geçe tarihi:

Yapı Sahibinin

22.Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no: ARJAN HİDROJİ ELEKTRİK ÜRETİM A.Ş. VE HİSS.

Özel / Kamu / Yabancı

23.Ödediği vergi dairesi adı:

24.Vergi kimlik no:

31.Adres: YALI MAH. FİKİ RESİ CAD. ELİT GÜL BLOK NO: 3 MALTEPE / İSTANBUL

Yapı Müteahhidinin

32.Adı soyadı/unvanı, TC kimlik no: AHMET CAN AYNAGÖZ, (NİSSA MİSKİEN İNŞAATÇILIK ANONİM ŞİRKETİ), 33511125568

33.Oda sicil no: 10905

34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: DOĞANŞEHİR

35.Vergi kimlik no: 8310944019

36.Ölçüsü n:1 no | 37.Sözleşme tarihi | 38.Sözleşme no | 39.Yapı müteahhitliği yetki belge no: 8009318302531150

40.Gizlide vergi adresi: KÜRŞU MAH. FİLAMİLİR CAD. NO: 3 İÇ KAPI NO: 3 ÇANKAYA / ANKARA

Şantiye Şefinin

41.Adı soyadı, unvanı: CAN ÖRSEN İNŞAAT KONTRATÇILIĞI

42.TC kimlik no: 32289708180

43.Oda sicil no: 30119

44.Ölçüsü sicil no | 45.Sözleşme tarihi: 01.02.2019 | 46.Sözleşme no: 02777

47.Adres: BAHÇAVİZİ MAH. ŞEHİT İLHANLAR SK. NO: 27 İÇ KAPI NO: 19 KADIKÖY / İSTANBUL

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

48.Kullanım amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	49.Bağımsız bölüm sayısı	50.Tadilat nitelikleri ile tadilat alanı (m2)	51.Toplam büyüklüğü (m2)
1211 - Otel	207		35675,89
9 - Ortak Alan (Otelde Alan)			4851,55
9905 - Ortak Alan (Çiçekli)			845,16
Toplam: 1211 - Otel	207		35675,89

Yapı İle İlgili Özellikler

52.Sınıfı yapı sayısı | 53.Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 207 | 54.Yapıda konut bağımsız bölümleri sayısı | 55.Yapıdaki toplam inşaat alanı(m2): 5207 | 56.Yapıdaki toplam kapalı alanı(m2): 35675,89

57.Toplam yan sayısı: 1 | 58.Toplam bağımsız bölüm sayısı: 207 | 59.Toplam konut (mesken/daire) sayısı | 60.Toplam otopark alanı(m2): 3207 | 61.Toplam yapı inşaat alanı(m2): 70439

62.Yapının yeraltı katı/kat sayısı: 7 | 63.Yapının yer üstü katı/kat sayısı: 29 | 64.Yapının toplam kat sayısı: 36 | 65.İlave kat sayısı

66.Yapının yeraltında yüksekliği(m): 24,0 | 67.Yapının yer üstü katı yüksekliği(m): 112 | 68.Yapının toplam yüksekliği(m): 136,0 | 69.İlave kat yüksekliği(m)

70.Yapının sınıfı: V | 71.Yapının grubu: A | 72.1 m2 maliyeti (TL): 1435 | 73.Yapı m2 maliyeti (TL): 1521072995,5 | 74.Yapının arsa dağıtımı (TL): 1555555555,21 | 75.Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 1233042930,71 | 76.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 1521072995,5

Yapının Teknik Özellikleri

77.Yapının İskeleti: 1.Betonarme taşıyıcı sistem, 2.Ahşap, 3.Çelik, 4.Prefabrik, 5.Karma, 6.Diğer

78.Yapının Ana Taşıyıcı Kaplama Malzeme Cinsi: 1.Kiremit, 2.Beton, 3.Çinko, 4.Kamış, 5.Ahşap, 6.Diğer

79.Çatı Eğimi: 1.Tek eğimli, 2.Çift eğimli, 3.Dört eğimli, 4.Kemer, 5.Diğer

80.Dış Duvar Dolgu Malzeme Cinsi: 1.Tuğla, 2.Ytong, 3.Kerpiç, 4.Ahşap, 5.Diğer

81.Yapı Kullanım Amacı: 1.Konut, 2.Ticaret, 3.Otel, 4.Ofis, 5.Sanayi, 6.Depo, 7.Eğitim, 8.Sağlık, 9.Ulaşım, 10.Yönetim, 11.Yönetim hizmetleri, 12.Diğer

82.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.Betonarme, 2.Çelik, 3.Ahşap, 4.Yığma (Kagir), 5.Prefabrik, 6.Karma

83.Yapının Yapım Şekli: 1.Betonarme, 2.Ahşap, 3.Çelik, 4.Yığma (Kagir), 5.Prefabrik, 6.Karma

84.Yapı Kullanım Alanları: 1.Konut, 2.Ticaret, 3.Otel, 4.Ofis, 5.Sanayi, 6.Depo, 7.Eğitim, 8.Sağlık, 9.Ulaşım, 10.Yönetim, 11.Yönetim hizmetleri, 12.Diğer

85.Yapının Tesisat Sistemi: 1.Elektrik, 2.Su, 3.Kanalizasyon, 4.Telefon, 5.Doğalgaz, 6.Yangın ihbar, 7.Yangın söndürme, 8.Klima, 9.Havalandırma, 10.Yangın merdiveni, 11.Yıldırım koruma, 12.Diğer

86.Yapı Yüksekliği: 1.Alçak, 2.Orta, 3.Yüksek

87.Yapıda Asansör Var mı: 1.Var, 2.Yok

Yapı Projeleri

89.Onay tarihi		90.Adı soyadı	91.TC kimlik no	92.Oda sicil no	93.Adresi
Mimari 23.11.2017	MÜELLİFİNİN PROJE	SEVKET ESER ERGÜN	11832144636	37431	GÖZTEPE MAH. TUĞRUL SK. GÜTES BLOK NO: 31 İÇ KAPI NO: 7 KADIKÖY / İSTANBUL
Statik 23.11.2017		İRFAN BALIOĞLU	33362429628	6818	LEVENT MAH. BİRLİKLER MAHEŞİ CAD. NO: 7A BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
Elektrik 23.11.2017		HÜSEYİN GÜLDOY	51072318984	18127	CUMHURİYET MAH. AZİZİYE KAHVECİ CAD. NO: 113 İÇ KAPI NO: 1 KARTAL / İSTANBUL
Mekanik Tesisat 23.11.2017		OSMANSEN GÜL	32514707784	29282	VEREMİNKÖY MAH. KUZEY YILDIZI SK. AGİNLET BLOK NO: 3 İÇ KAPI NO: 15 KADIKÖY / İSTANBUL
Z.E.İMSEKOLU 03.07.2015		MEHMET EFE SEZGEN	48432724184	18780	DAĞLARBAŞI MAH. BAĞDAT CAD. ERGAN İŞ MERKEZİ BLOK NO: 380 İÇ KAPI NO: 43 MALTEPE / İSTANBUL
Z.E.İMSEKOLU 03.07.2015		MEHMET KOCAMAN	43251332350	2919	DAĞLARBAŞI MAH. BAĞDAT CAD. ERGAN İŞ MERKEZİ BLOK NO: 380 İÇ KAPI NO: 24 MALTEPE / İSTANBUL
Z.E.İNS. MÜH. 03.07.2015		ARİF KOSE	54432154598	13650	DAĞLARBAŞI MAH. BAĞDAT CAD. ERGAN İŞ MERKEZİ BLOK NO: 380 İÇ KAPI NO: 43 MALTEPE / İSTANBUL

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Certificate of permission for use of building

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Kısmına İlişkin Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

Yapının Bitim Kısmları İçin Verilen Yapı Kullanma İzni Belgesinin

Konut İle İlgili Özellikler

Lisans Belgeleri

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih: 29.03.2019 No: 902963

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

TUĞBA AYDIN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 25.01.2018

No : 408115

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Şefik Ercan KESKİNER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 24.08.2010 No : 401455

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 Tebliğ"i uyarınca

Aydın KATKAK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

Mesleki Tecrübe Belgeleri

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 17.01.2023 **Belge No: 2023-02.11189**

Sayın Tuğba AYDIN

(T.C. Kimlik No: 34903291012 - Lisans No: 902963)

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

Hakan UFUK
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.04.2021 **Belge No: 2021-01.3935**

Sayın Şefik Ercan KESKİNER

(T.C. Kimlik No: 25781038622 - Lisans No: 408115)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.11.2020 **Belge No: 2019-01.3692**

Sayın Aydın KATKAK

(T.C. Kimlik No: 40405146644 - Lisans No: 401455)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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

BDDK Yetkilendirme

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU

(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-105-16347 — 08 Ağustos 2012

Konu: Değerleme Yetkisi

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerleme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerleme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerleme raporu hazırlattıracakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) bendinde belirtilen değerleme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dokümante edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerleme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerleme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Atatürk Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA
Tel: (312) 455 65 80 Faks: (312) 424 08 71
İnternet adresi: www.bddk.org.tr

SPK Listeye Alınma

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15 - 599 11193 04/7/2008

Konu : Değerleme hizmeti verme amacıyla listeye alınma başvurusu hk.

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
19 Mayıs Mah. Turaboğlu Sok. Sümko Sitesi A7 Bl. D:8
Kozyatağı-Kadıköy/İSTANBUL

İlgi: 19.03.2008 tarih ve 2008/2 sayılı yazınız.

Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" (Tebliğ) çerçevesinde değerleme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınmasına ilişkin ilgide kayıtlı talebi, Kurulumuzun 03.07.2008 tarih ve 18/747 sayılı Kurul Kararı ile olumlu karşılanmıştır. Bu çerçevede,

- Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,
- Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,
- Şirketiniz tarafından ekte bir örneği yer alan "Sürekli Bilgilendirme Formu" formatına uygun olarak sürekli bilgilendirme formunun hazırlanması, internet sitenizde yer alması ve Kurulumuz internet sitesinde yer alan Gayrimenkul Değerleme Şirketleri > Sürekli Bilgilendirme sayfasına linkinin yerleştirilmesi gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

EK: Sürekli Bilgilendirme Formu Formatı

MERKEZ Eskişehir Yolu 8.Km No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks:(312) 292 90 00
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Askeroğlu Cad. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00 www.spk.gov.tr