



Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23/2
Üsküdar/İSTANBUL
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46
bilgi@ygd.com.tr
www.ygd.com.tr

İSTANBUL İLİ SULTANBEYLİ İLÇESİ
BATTALGAZİ MAHALLESİ
380 ADA 1 PARSEL
NUMARALI TAŞINMAZA İLİŞKİN
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



21.12-219
ARALIK, 2021

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ**

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi, Battalgazi Mahallesi, 380 ada 1 parsel üzerinde yer alan projenin tamamlanması durumundaki toplam değeri, projenin mevcut durum değerinin SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporudur.
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR NUMARASI	21.12-219
RAPOR TARİHİ	31.12.2021

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ

TAPU BİLGİLERİ	Ada/ Parsel	Yüzölçümü, m²	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	380/1	14.241,06	30/2868	07.12.2017/11339
MEVCUT KULLANIM	Mevcutta kazı işlemleri yapılmış vaziyette, inşai faaliyetler durdurulmuştur.			
İMAR DURUMU	Ada No	Parsel No	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartı
	380	1	Konut Alanı	TAKS: 0,40
				KAKS: 1,01
				Hmaks: 36,50 m

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER

Projenin Mevcut Durum Değeri, (KDV Hariç)	64.650.000,00 ₺
Projenin Mevcut Durum Değeri, (KDV Dahil)	76.287.000,00 ₺
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri, (KDV Hariç)	155.550.000,00 ₺
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri, (KDV Dahil)	183.549.000,00 ₺

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarihi.....	5
1.2 Rapor Numarası	5
1.3 Rapor Türü	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar.....	5
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası	5
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	6
1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler	6
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri	7
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri	7
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
2.4 Uygunluk Beyanı	8
3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ	9
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar	9
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar	9
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler	14
3.3.1 Pazar Yaklaşımı	15
3.3.2 Gelir Yaklaşımı.....	16
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı	17
4. GENEL, ÖZEL VERİLER.....	19
4.1 Global Ekonomik Görünüm	19
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm.....	20
4.3 Demografik Veriler.....	24
4.4 Türkiye Gayrimenkul Sektörü	26
5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	28
5.1 Bölge Analizi	28
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri.....	31
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri	33
5.4 Kadastro Durum Bilgileri	33
5.5 İmar Durum Bilgileri	34
5.6 Yasal İzin ve Belgeler	35
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri	36
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri.....	36
5.9 Olumlu ve Olumsuz Özellikler	37
5.10 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....	37
5.11 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	37
5.12 En Etkin ve Verimli Kullanım.....	37
5.13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	37
5.14 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	37
5.15 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	37

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI	38
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	38
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	38
6.3 Emsal Araştırması	38
6.3.1 Satılık Arsa Emsal Araştırması.....	38
6.3.2 Çevrede Konut Emsal Araştırması	40
6.3.3 Satılık Dükkan Emsal Araştırması	42
6.4 Maliyet Yaklaşımı ile Mevcut Durum Değer ve Tamamlanması Durumundaki Takdiri.....	44
6.5 Gelir Yaklaşımı ile Değer Takdiri	47
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	49
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	49
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	49
7.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	49
7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	50
8. SONUÇ	51
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	51
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	51
RAPOR EKLERİ:	51

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

31.12.2021

1.2 Rapor Numarası

21.12-219

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi, Battalgazi Mahallesi, 380 ada 1 parsel üzerinde yer alan projenin tamamlanması durumundaki toplam değeri, projenin mevcut durum değerinin SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.4 Değerleme Tarihi

29.12.2021

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Mimar Hakkı Erdem ÜNAL ve Değerleme Uzmanı Hasan Serhat BERKLİ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisi Yılmaz ALUÇ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı olan Yılmaz ALUÇ Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisidir. Arsa Ofisinde Bölge Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi Başkanlığında İstanbul Uygulama Başkanlığı ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığında Bakanlık Müşavirliği görevlerinde bulunmuştur. Görev süresince çok sayıda kamulaştırma, arazi geliştirme, konut ve sanayi projelerinde çalışmıştır. Bu arada Değerleme Uzmanlığı lisansını alan Yılmaz ALUÇ şirketimiz kurucu ortaklarından.

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında 03.12.2021 tarihinde imzalanan 2021/137 no.lu sözleşmedir.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu Rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler

İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi, Battalgazi Mahallesi, 380 ada 1 parsel numaralı taşınmaza yönelik daha önce Şirketimizce hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi www.ygd.com.tr olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

Müşteri Unvanı: Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi: Gürel Mah. İmrahor Cad. Polat Ofis No: 23 A Blok Kağıthane/İstanbul

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışma, müşteri talebi kapsamında; Sultanbeyli İlçesi, Battalgazi Mahallesi, 380 ada 1 parsel üzerinde yer alan projenin tamamlanması durumundaki toplam değeri, projenin mevcut durum değerinin SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

2.4 Uygunluk Beyanı

- Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibariyle yapılan inceleme ve araştırmalar, ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler ve sonuçlar tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiş, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup tarafsız ve önyargısız olarak hazırlanmıştır.
- İlgili resmi kurumlarda gerekli araştırmalar yapılmış, mülk bizzat incelenmiştir.
- Değerleme raporu Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporu hazırlayan değerleme uzmanlarının, değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi ve önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme çalışmaları ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanları, mülkün yeri ve raporun içeriği konusunda deneyimlidir.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere dört nüsha olarak sınırlı sayıda üretilmiştir. Hiçbir zaman Şirketimiz'in yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Trend Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği

3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerleme çalışmaları, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliği" ve 01.02.2017 tarih 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" Hükümlerince, Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlara özetle yer verilmiştir.

Değer Esasları

Değer esasları (bazen değer standartları olarak nitelendirilir) raporlanan değer dayandığı temel dayanakları tanımlamaktadır. Değer esas(lar)ının değerleme görevinin şartlarına ve amacına uygun olması, değerlemeyi gerçekleştirenin yöntem, girdi ve varsayım seçimi ile nihai değer görüşüne etki edebildiği veya yön verebildiği için büyük önem arz etmektedir.

- UDS'de, aşağıdaki UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarının dar kapsamlı bir listesine de yer verilmektedir:

UDS tanımlı değer esasları:

1. Pazar Değeri

- Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.
- Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:
 - "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda

pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

- “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır.
- “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır.
- “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.
- “Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi

fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirilme tarihinden önce gerçekleşmelidir.

- “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
- “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.
- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımudur. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarırken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
- Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaları gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin

ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Varsayılan Kullanım

- Varsayılan kullanım, bir varlığın veya yükümlülüğün kullanılma koşullarını tarif eder. Farklı değer esasları belirli bir varsayımının kullanılmasını gerektirebilir veya birden fazla değer varsayımının dikkate alınmasına müsaade edebilir. Değerin bazı temel dayanaklarına aşağıda yer verilmektedir:
 - En verimli ve en iyi kullanım,
 - Cari kullanım/mevcut kullanım,
 - Düzenli tasfiye,
 - Zorunlu satış.

Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En İyi Kullanım

- En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır.
- En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.
- Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.
- Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olduğundan farklı olabilir.
- En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretilmeyeceği dikkate alınır.

2. Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

3. Makul Değer

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

4. Yatırım Değeri/Bedeli

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

5. Sinerji Değeri

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder. Oluşan sinerji sadece belirli bir alıcı için geçerli ise, sinerji değeri, varlığın sadece belirli bir alıcıya yönelik değer ifade eden niteliklerini yansıtacağından, pazar değerinden farklı olacaktır. İlgili hakların toplamının da üzerindeki ilave değer genellikle "birleşme değeri" olarak nitelendirilir.

6. Tasfiye Değeri

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

Diğer değer esasları (dar kapsamlı):

1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

UFRS 13'de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

2. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü - OECD)

OECD tarafından Gerçeğe Uygun Pazar Değeri açık pazardaki bir işlemde istekli bir alıcının istekli bir satıcıya ödeyeceği fiyat olarak tanımlanmaktadır.

3. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (ABD Devlet Gelirleri Dairesi)

ABD vergi uygulamaları amacına ilişkin olarak, gerçeğe uygun pazar değeri, malvarlığının, alış veya satış baskısı altında olmayan ve işlemle ilgili gerçekler hakkında makul seviyede bilgi sahibi, istekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında el değiştireceği fiyattır.

4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)

Birçok ulusal, bölgesel ve yerel kurum ve kuruluş Gerçeğe Uygun Değeri yasalar bağlamında bir değer esası olarak kullanmaktadır. İlgili tanımlar birbirlerinden önemli ve/veya anlamlı ölçüde farklılaşabilmekte ve yasal bir işlemde veya mahkemeler tarafından geçmiş davalara ilişkin olarak verilen kararlardan kaynaklanabilmektedir.

3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

- Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:
 - Pazar Yaklaşımı,
 - Gelir Yaklaşımı, ve
 - Maliyet Yaklaşımı.
- Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.
- Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:
 - Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
 - Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
 - Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
 - Yöntem (ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

- Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

3.3.1 Pazar Yaklaşımı

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

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlendirme gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlendirme gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

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

3.3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeyeyle giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

3.3.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. *Katılımcıların* değerlendirme konusu *varlıkla* önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir *varlığı* yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve *varlığın*, *katılımcıların* değerlendirme konusu *varlığı* bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, *varlığın* doğrudan gelir yaratmaması ve *varlığın* kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma *önemli ve/veya anlamlı ağırlık* verilmesi *gerekli görülmektedir*.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

- (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin *varlığın* aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
- (c) toplama yöntemi: *varlığın* değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Maliyet unsurları varlığın türüne bağlı farklılıklar gösterebilir ve değerlendirme tarihi itibarıyla varlığın ikamesi/yeniden oluşturulması için gerekli olacak direkt (malzemeler ve işçilik) ve endirekt maliyetleri (nakliye maliyetleri, kurulum maliyetleri, tasarım, izin, mimari, yasal vb. profesyonel hizmet maliyetleri, komisyonlar vb. diğer ücretleri, genel üretim giderleri, vergiler, alınan borçlara ilişkin faizler vb. finansman maliyetleri, varlığı oluşturan a ait kâr marjı/girişimci kârı) içermesi gerekli görülmektedir.

“Amortisman” kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir.

Taşınmaz Mülkiyet Hakları

Mülk hakları normalde devletler tarafından veya bireysel anlamda hukuk *mevzuatında* tanımlanır ve yerel veya ulusal yasalarla düzenlenir.

Taşınmaz mülkiyet hakları, arsa ve binaların mülkiyet, yönetim, kullanma veya işgal hakkıdır.

Üç temel hak türü bulunmaktadır:

- Arazinin tanımlanmış herhangi bir alanı üzerindeki birinci derece haklar. Burada hak sahibi, ikinci derece haklar ve yasal kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla, arsa ve üzerindeki binaların tüm mülkiyet ve yönetim haklarının mutlak sahibidir.
- Arsa veya binaların tanımlanmış alanları için, belirli bir süre boyunca, örneğin bir kira sözleşmesi kapsamında, münhasır sahiplik ve yönetim gibi sahiplik hakları veren ikinci derece haklar. (intifa hakkı, üst hakkı, vb.)
- Bir arsayı veya binaları münhasır sahiplik veya yönetim hakkı sağlanmaksızın kullanma hakkı, örneğin arsadan geçiş veya sadece belirli bir faaliyet için kullanma hakkı.(geçit hakkı vb.)

Geliştirme Amaçlı Mülk

Geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- Binaların inşaatı,
- Altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- Daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- Mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- Nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve
- Nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

4. GENEL, ÖZEL VERİLER

4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Ekim 2021'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2019, 2020, 2021 ve 2022 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

		Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2020	-3,1	-6,3	-3,4	-4,1	-3,0	-7,3	2,3	-4,6
	2021	5,9	5,0	6,0	5,2	4,7	9,5	8,0	2,4
	2022	4,9	4,3	5,2	1,5	2,9	8,5	5,6	3,2
OECD	2020	-3,4	-6,5	-3,4	-4,4	-2,5	-7,3	2,3	-4,6
	2021	5,7	5,3	6,0	5,2	2,7	9,7	8,5	2,5
	2022	4,5	4,6	3,9	2,3	3,4	7,9	5,8	2,1
Dünya Bankası	2019	2,5	1,3	2,2	1,4	2,0	4,0	6,0	0,0
	2020	-3,5	-6,6	-3,5	-4,1	-3,0	-7,3	2,3	-4,7
	2021	5,6	4,2	6,8	4,5	3,2	8,3	8,5	2,9

Kaynak:
IMF 2021 Ekim ayı Görünüm Raporu
OECD 2021 Eylül ayı Görünüm Raporu
Dünya Bankası 2021 Haziran ayı Görünüm Raporu

2021 ve 2022 yılları Dünya Ticaretine ilişkin tahminler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.



T.C. TİCARET
BAKANLIĞI

Dünya Ticaretine İlişkin Tahminler

DTÖ Küresel Mal Ticareti Büyüme Tahminleri (%)

	2021	2022
Dünya Mal Ticaret Hacmi	10,8	4,7
<i>İhracat Artışı</i>		
Kuzey Amerika	8,7	6,9
Güney Amerika	7,2	2,0
Avrupa	9,7	5,6
Asya	14,4	2,3
<i>İthalat Artışı</i>		
Kuzey Amerika	12,6	4,5
Güney Amerika	19,9	2,1
Avrupa	9,1	6,8
Asya	10,7	2,9

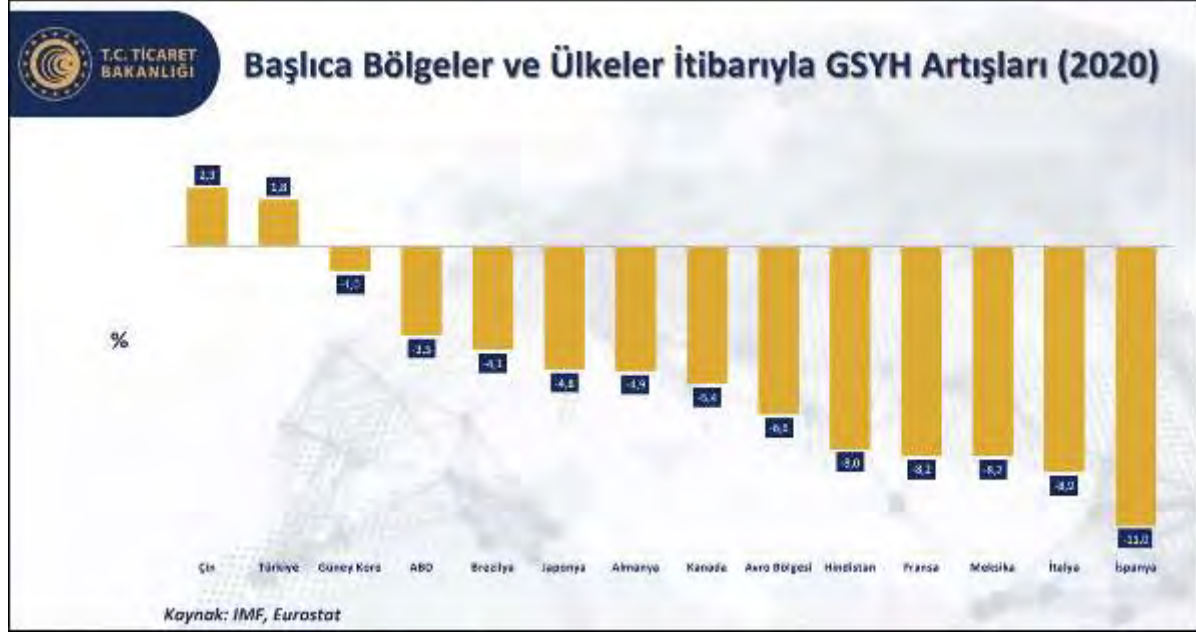
Kaynak: IMF (Ekim 2021), DTÖ (Ekim 2021)

IMF Küresel Mal ve Hizmet Ticareti Büyüme Tahminleri (%)

Reel Değişim (%)	2021	2022
Küresel Ticaret Hacmi	9,7	6,7
<i>İhracat Hacmi</i>		
-Gelişmiş Ülkeler	8,0	6,6
-Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ülkeler	11,6	5,8

4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Ekim 2021'de yayımladığı ekonomik görünüme göre Türkiye ekonomisi 2020 yılında %1,8 oranında büyüme sergilemiştir.

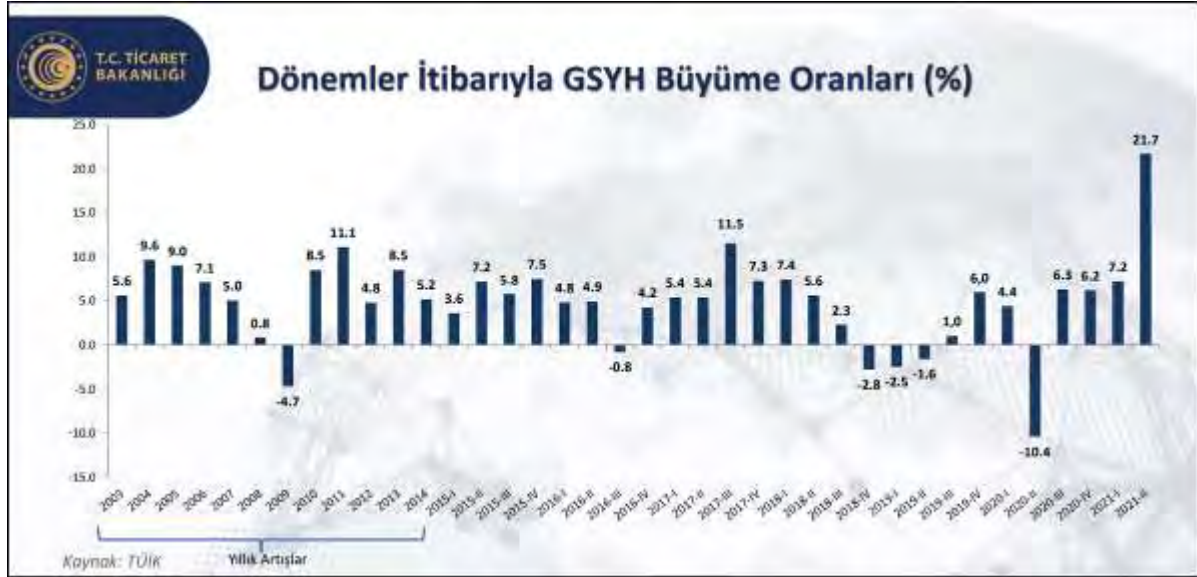


2020 yılı itibarıyla satın alma gücü paritesine göre GSYH sıralamasında Türkiye, Dünya'nın 11. Avrupa'nın 4. büyük ekonomisidir.



Türkiye ekonomisi 2021 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %21,7 oranında büyümüştür.

2003-2020 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,2 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2020 yılında, 2002 yılına göre yaklaşık 2,5 kat artarak 3.608 dolardan 8.597 dolara yükselmiştir.

Satın Alma Gücü Paritesine (SGP) göre, 2019'da kişi başı GSYH, 28.270 dolar olmuştur.



2021 yılı Ağustos ayında arındırılmamış işsizlik oranı %12,0, mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %12,1 düzeyinde gerçekleşmiştir.

Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD’de %4,8 (Eylül), AB (27)’de %6,7 (Eylül), Avro Bölgesi’nde %7,4 (Eylül), Almanya’da %3,4 (Eylül), Fransa’da %7,7 (Eylül) ve İtalya’da %9,2 (Eylül) düzeyinde bulunmaktadır.



Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2021 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %9,99, bir önceki yılın Aralık ayına göre %51,06 bir önceki yılın aynı ayına göre %54,62 ve on iki aylık ortalamalara göre %38,94 artış göstermiştir.

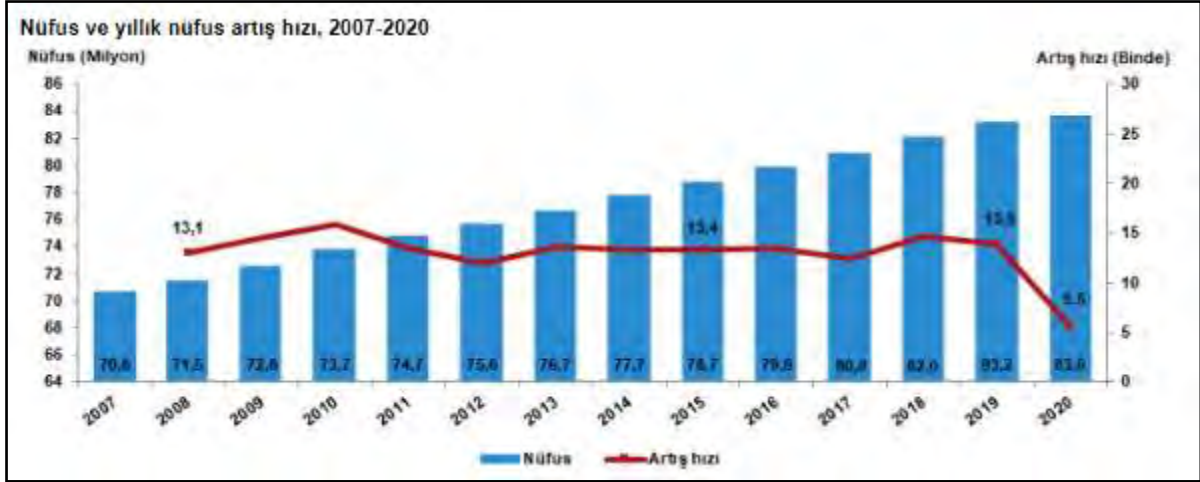


TÜFE’de (2003=100) 2021 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %3,51, bir önceki yılın Aralık ayına göre %19,82, bir önceki yılın aynı ayına göre %21,31 ve on iki aylık ortalamalara göre %17,71 artış gerçekleşmiştir.



4.3 Demografik Veriler

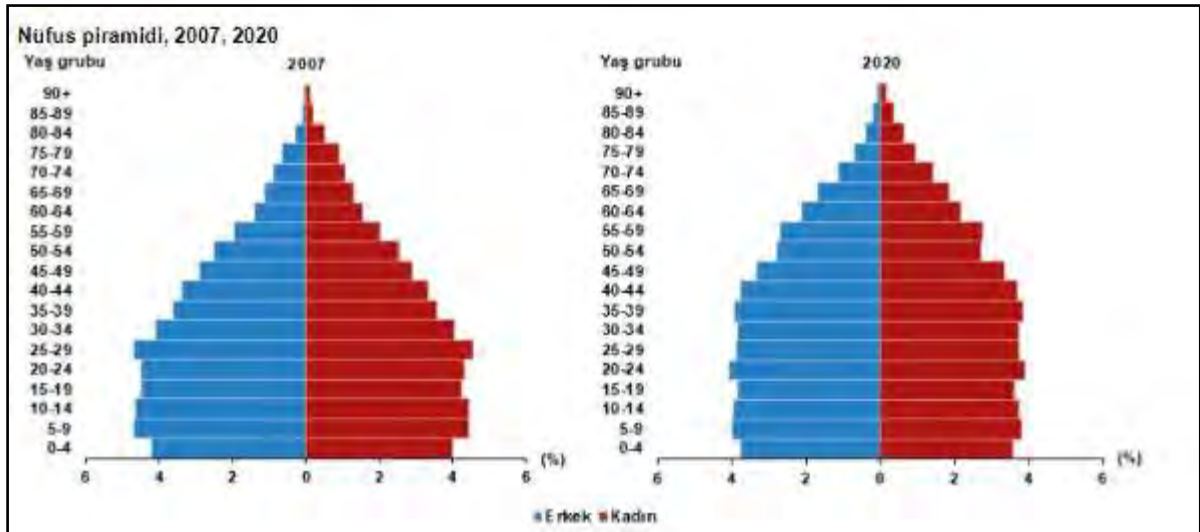
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2020 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 83.614.362 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,1'ini erkekler (41.915.985), %49,9'unu ise kadınlar (41.698.377) oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında binde 13,9 iken, 2020 yılında binde 5,5 olarak açıklanmıştır.



Kaynak: TÜİK

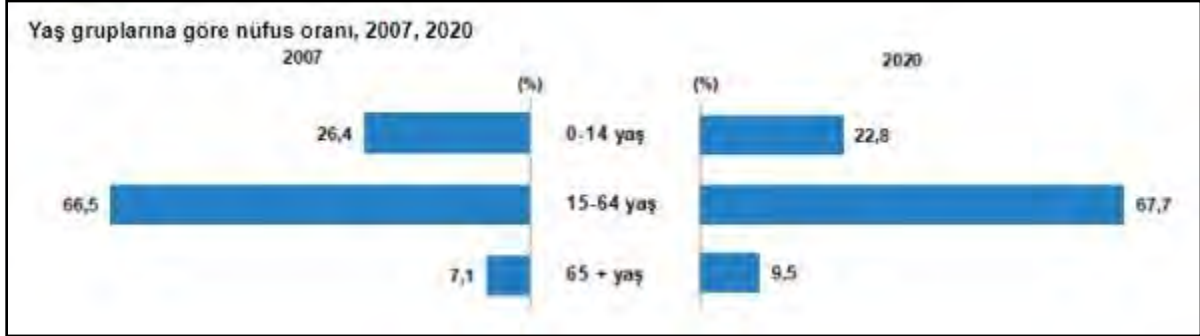
Türkiye'de 2019 yılında %92,8 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2020 yılında %93 olmuştur. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7,2'den %7'ye düştüğü açıklanmıştır.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2020 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Kaynak: TÜİK

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 olmuştur. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükselmiştir.



Kaynak: TÜİK

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düşmüştür. Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 663 bin 322 kişi ile Ankara, 4 milyon 394 bin 694 kişi ile İzmir, 3 milyon 101 bin 833 kişi ile Bursa ve 2 milyon 548 bin 308 kişi ile Antalya izledi.

En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2020						
İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 462 452	7 750 836	7 711 616	18,49	18,49	18,49
Ankara	5 663 322	2 805 877	2 857 445	6,77	6,69	6,85
İzmir	4 394 694	2 187 226	2 207 468	5,26	5,22	5,29
Bursa	3 101 833	1 550 767	1 551 066	3,71	3,70	3,72
Antalya	2 548 308	1 281 943	1 266 365	3,05	3,05	3,04

Kaynak: TÜİK

Bayburt, 81 bin 910 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 83 bin 443 kişi ile Tunceli, 96 bin 161 kişi ile Ardahan, 141 bin 702 kişi ile Gümüşhane ve 142 bin 792 kişi ile Kilis takip ettiği görülmüştür.

En az nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2020						
İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
Bayburt	81 910	42 002	39 908	0,10	0,10	0,10
Tunceli	83 443	44 815	38 628	0,10	0,11	0,09
Ardahan	96 161	49 811	46 350	0,12	0,12	0,11
Gümüşhane	141 702	71 943	69 759	0,17	0,17	0,17
Kilis	142 792	72 852	70 140	0,17	0,17	0,17

Kaynak: TÜİK

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2019 yılına göre 1 kişi artarak 109 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 976 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmaya devam etmektedir. Bunu sırasıyla; 553 kişi ile Kocaeli ve 366 kişi ile İzmir takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli olarak açıklanmıştır. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izlemiştir.

Yüzölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 58, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 326 olarak gerçekleşmiştir.

4.4 Türkiye Gayrimenkul Sektörü

2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, "siyah kuğu" olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir.

Kuzey yarım küredeki yaz ve dünya çapında alınan önlemler ile salgın ikinci ve üçüncü çeyrek döneminde baskılanmış görünmektedir. Buna karşın sonbaharın başlamasıyla tekrar tırmanışa geçmiş olması küresel ekonomi ve sağlık sistemini olumsuz etkilemektedir. Yaygın aşı süreci tamamlanıncaya kadar bu tip dalgalanmaların yaşanması kaçınılmaz olarak görünmektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise "büyüme" rakamları karşımıza çıkmaktadır. Süreci ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Ekim 2020 de yayınlan IMF Küresel Görünüm Raporuna göre1 küresel ekonominin yüzde 4,4 küçüleceği beklentisi açıklanmıştır. Aynı raporda gelişmiş ekonomiler için yüzde 5,8 gelişmekte olan ekonomiler için ise yüzde 3,3 oranında küçülme beklenmektedir.

Ülkemizde ise pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir.

İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlerle göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir.

Üçüncü çeyrek büyüme rakamları hem Türkiye hem de sektör için oldukça güçlü görünmektedir. Öncü göstergeler büyüme sürecini destekler niteliktedir. Üçüncü çeyrekte krediye ulaşım şartlarındaki olumlu değişim ve buna bağlı politikaların etkisiyle hem satışlar hem de inşaat sektörünün ihtiyacı olan kaynak önemli ölçüde sağlanmıştır.

Söz konusu önlemlerin olumlu yansıması ise konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir. 2019 yılının ilk dokuz ayında toplam konut satışları 865 bin adet olurken 2020 yılının aynı döneminde 1 milyon 161 bin rakamına ulaşarak yüzde 34,2'lik bir artış sağlamıştır. Söz konusu dönemde birinci el ipotekli konut satış sayısı 162 bin rakamına ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 141,2'lik artış kaydetmiştir. İkinci el ipotekli satışlar ise daha da canlı bir eğilim sergileyerek 346 bin adet olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılının ilk dokuz aylık dönemine göre artış yüzde 187,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Satışlarda artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir.

Özellikle 2020 yılı ikinci çeyreği sonu itibarıyla yeni inşaat faaliyetlerinde bir toparlanma olduğunu da söylemek mümkündür. Açıklanacak 2020 yılı üçüncü çeyrek büyüme rakamlarında sektörün toparlanma eğilimi daha net görülebilecektir. Ancak gerek yukarıda ifade ettiğimiz pandemi sürecinin küresel olarak alevlenmesi gerekse mevsimsel etkiler 2020 yılı son çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre sektörde toparlanma eğiliminde yavaşlama getirebilir.

5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Bölge Analizi

İstanbul: 41° K, 29° D koordinatlarında yer alan İstanbul ili kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası'nın su ayırım çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.



5747 Sayılı “Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”la yeni kurulan 8 ilçe ile birlikte İstanbul ili; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu olmak üzere 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'nda toplam 39 ilçeden oluşmaktadır.

İstanbul, Türkiye'nin ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Türkiye'deki en büyük sanayi merkezi olarak sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi Millî Hasıla'nın ~%21,2'lik kısmını oluşturur. Toplam ihracattaki payı ~%45,2, ithalâttaki payı ise ~%52,2'dir.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini

oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir. Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayii gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir. İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur. İstanbul makro formu ile lineer özellik gösteren bir kenttir. TEM Otoyolu ile E-5, kentsel yapının şekillenmesinde büyük önem taşımaktadır. İstanbul kent dışından geçen ve otoyol vazifesi üstlenmesi amacı ile inşa edilen E-5 karayolu günümüzde şehir içi yol kimliğine bürünmüştür. TEM Otoyolu ise nispeten eski E-5 vazifesini üstlenmiştir, yani ulaşım süresini azaltmakta olup, bu iki ulaşım aksının kesiştiği TEM-E5 bağlantı yolları ekonomik açıdan gelişim gösteren ve göstermeye devam etmesi beklenen alanlardır.

Sultanbeyli İlçesi: İstanbul ve Ankara'yı birbirine bağlayan Anadolu Otoyolu (Otoyol 4) ilçenin içerisinden geçmekte ve Sultanbeyli gişeleriyle otoyola giriş çıkış yapılabilmektedir. İstanbul'un birçok ilçesine otobüs ve dolmuş toplu taşıma araçlarıyla ulaşılabilir. Kuzey-güney doğrultusunda bir hat çizerek şekilde İETT'ye bağlı, ilçe içi ring seferleri düzenlenmektedir. Ayrıca önümüzdeki yıllarda 3 ayrı metro hattı ve 1 adet de ilçe merkeziyle tarihi Aydos Kalesi'ni birbirine bağlayan teleferik hattı yapılması düşünülmektedir.

1957 yılında köy, 1989 yılında belde, 3 Haziran 1992 tarih ve 3806 sayılı kanunla ilçe olmuştur. İstanbul'un Anadolu yakasında yer alır. Yüzölçümü 35 km²'dir. İstanbul'un en yüksek dağı olan 537 rakımlı Aydos Dağı ile Teferrüç Tepesi arasındaki alanı doldurmakta olup O-4 Otoyolu (TEM) ilçenin ortasından geçmektedir.

İlçe güneyde Kartal, batı ve kuzeyde Sancaktepe ilçesine bağlı Abdurrahmangazi ve Paşaköy ile doğuda Pendik İlçesine bağlı Kurtköy ile çevrilidir. Denizden yüksekliği ilçe merkezinde 130 metredir. Kartal ilçesi ile arasında Aydos Tepesi bulunmaktadır. Gölet Parkı ve Sosyal Tesisleri ilçenin nadir yeşil alanlarındandır.

1985 yılında 3600 nüfuslu bir köy iken, 1990 yılı genel nüfus sayımına göre ilçemizin 82.289 olan nüfusu, yeni yerleşim bölgesi olduğundan hızlı bir göç ve nüfus artışı nedeniyle 1997 yılı genel nüfus sayımına göre 144.869, 2000 yılı genel nüfus sayımına göre 175.77, 2007 nüfus sayımına göre 272.800 olarak tespit edilmiştir. 2012 yılındaki nüfus kayıt sistemine göre ilçenin nüfusu 302.388 kişiye ulaşmıştır. Türkiye İstatistik Kurumu'na (TÜİK) göre, Sultanbeyli'nin 2020 yılında nüfusu 343,318 oldu.



5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkul İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi, Battalgazi Mahallesi sınırları içerisinde kayıtlı, 14.241,06 m² yüzölçüme sahip, arsa vasıflı 380 ada 1 numaralı parseldir. Taşınmaz TEM Otoyolunun kuzeyinde konumlanmaktadır.

Taşınmaz yaklaşık olarak 40,992075 derece enlem, 29,281868 derece boylam koordinatlarında yer almaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde 5-8 katlı yakın zamanda yapılan toplu konut siteleri, Cemil Meriç Anadolu Lisesi, Sultan Alparslan Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi, Sultanbeyli Devlet Hastanesi, AYTÖP Gıda ve Toptancılar Sitesi, Sultanbeyli Katı Atık Aktarma Tesisi ve boş parseller yer almaktadır.



Gayrimenkulün Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

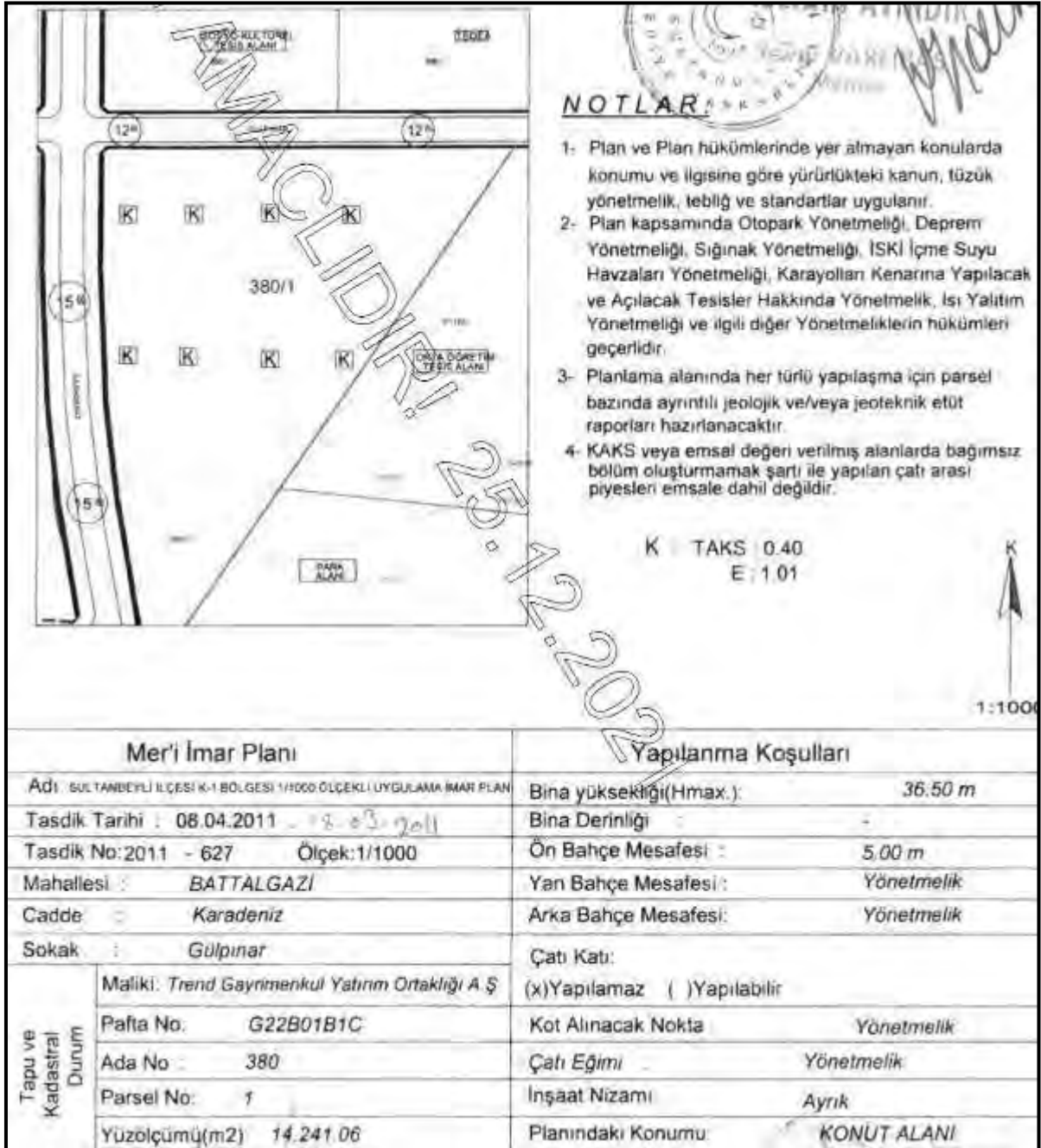
Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, Sabiha Gökçen Havalimanı'na takribi 22 km, Avrasya Tüneline takribi 40 km, 15 Temmuz Şehitler Köprüsüne takribi 27 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne takribi 32 km, Yavuz Sultan Selim Köprüsüne takribi 38 km uzaklıktadır.



5.5 İmar Durum Bilgileri

Sultanbeyli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan şifahi bilgiye göre 380 ada 1 parsel 18.03.2011 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Sultanbeyli İlçesi K-1 Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında Ayrık Nizam, KAKS: 1,01, TAKS: 0,40, Hmaks: 36,50 m yapılaşma koşullarında “**Konut Alanı**” olarak planlanmıştır.

Plan notlarının tamamı rapor eklerinde sunulmuştur.



5.6 Yasal İzin ve Belgeler

Sultanbeyli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelere göre parsel üzerinde yer alan projeye ilişkin alınmış yasal izin ve belgeler aşağıdaki gibidir.

Ruhsat Bilgileri

Blok	Tarih	Numara	Veriliş	Nitelik	Bağımsız Bölüm Sayısı	İnşaat Alan, m ²	Yol Kotu Altında Kat Sayısı	Yol Kotu Üstünde Kat Sayısı	Toplam Kat Sayısı	Yapı Sınıfı/Grubu
A	20.06.2018	2018/200-A	Yeni Yapı	Mesken	44	4,197.25	2	12	14	IV/C
				Ofis ve İşyeri	4	467.98				
				Ortak Alan		2,118.75				
				Ortak Alan (Garaj)		1,486.71				
				Ortak Alan (Depo)		372.59				
				Ortak Alan (Sığınak)		204.96				
				Toplam	48	8,848.24				
A1	20.06.2018	2018/200-A1	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	3	279.80	2	1	3	III/A
				Ortak Alan (Garaj)		1,211.74				
				Ortak Alan		626.82				
				Ortak Alan (Sığınak)		287.97				
				Toplam	3	2,406.33				
B	20.06.2018	2018/200-B	Yeni Yapı	Mesken	54	5,737.19	2	10	12	IV/C
				Ofis ve İşyeri	5	844.96				
				Ortak Alan		2,140.59				
				Ortak Alan (Garaj)		1,663.04				
				Ortak Alan (Depo)		444.71				
				Ortak Alan (Sığınak)		399.12				
				Toplam	59	11,229.61				
B1	20.06.2018	2018/200-B1	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	3	377.30	1	1	2	III/A
				Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	2	144.46				
				Ortak Alan (Garaj)		1,315.44				
				Ortak Alan		860.10				
				Ortak Alan (Sığınak)		115.50				
				Toplam	3	2,812.80				
C	20.06.2018	2018/200-C	Yeni Yapı	Mesken	44	4,135.74	2	11	13	IV/C
				Ofis ve İşyeri	4	583.87				
				Ortak Alan		1,650.56				
				Ortak Alan (Garaj)		899.18				
				Ortak Alan (Depo)		341.24				
				Ortak Alan (Sığınak)		219.03				
				Toplam	48	7,829.62				
D	20.06.2018	2018/200-D	Yeni Yapı	Ortak Alan		1,006.53	2		2	III/A
				Ortak Alan (Garaj)		665.70				
				Toplam	0	1,672.23				

Mimari Proje Bilgileri

Sultanbeyli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde bloklara ait bila tarih ve bila sayılı mimari projeler incelenmiştir. İncelenen yapı ruhsat belgelerinde mimari proje tarihi 16.03.2018 olarak belirtilmiştir.

Enerji Kimlik Belgesi

Söz konusu projeye yönelik enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri

Rapora konu projeye ilişkin yapı denetimleri Burhaniye Mah. Gedik Sok. No: 5 İç Kapı No: 4 Üsküdar/İstanbul adresinde konumlu Atlas İstanbul Yapı Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından yapılmaktadır.

5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

Rapora konu taşınmaz, 14.241,06 m² yüzölçümlü, topografik olarak eğimli, geometrik olarak üçgene yakın bir forma sahip “arsa” vasıflı 380 ada 1 parseldir.

Parsel üzerinde A, A1, B, B1, C ve D Bloklar olmak üzere toplamda 6 bloklu Anda Park Projesi planlanmıştır.

Yapı ruhsatı ve mimari projeye göre A Blok 2 bodrum, zemin ve 11 normal kat olmak üzere toplam 14 katlı, A1 Blok yalnızca 2 bodrum kat olmak üzere 2 katlı, B Blok 2 bodrum, zemin ve 9 normal kat olmak üzere toplam 18 katlı, B1 Blok yalnızca 2 bodrum kat olmak üzere 2 katlı, C Blok 2 bodrum, zemin ve 10 normal kat olmak üzere toplam 13 katlıdır.

A blokta 4 adet işyeri ve 44 adet konut olmak üzere toplam 48 adet, B blokta 5 adet işyeri ve 54 adet konut olmak üzere toplam 59 adet, C blokta 4 adet işyeri ve 44 adet konut olmak üzere toplam 48 adet bağımsız birim bulunmaktadır. Proje kapsamında toplam 163 adet bağımsız birim bulunmaktadır.

Projede inşaat seviyesi, bloklara ait 16.04.2019 tarihli seviye tespit tutanağında belirtilen %14 oranı kabul edilmiştir.

Gayrimenkule ilişkin fotoğraflar eklerde yer almaktadır.

5.9 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

- Parsel üzerinde nitelikli bir proje planlanmış olması.
- Yakın çevresinde nitelikli karma projelerin yer almış olması.
- Bölgede benzer nitelikte arsa arzının olmaması.

Olumsuz Özellikler

- Parsel üzerinde inşai faaliyetlerin durmuş olması.
- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıyacak etkileri.

5.10 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Rapora konu gayrimenkul son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım işlemine tabi olmamıştır.

5.11 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.12 En Etkin ve Verimli Kullanım

Değerleme konusu gayrimenkul için “konut ve işyerlerinin” bulunduğu proje geliştirilmiş olup, en etkin ve verimli kullanımlarının karma proje içerisinde nitelikleri yönünde olacağı düşünülmektedir.

5.13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalarda müşterek veya bölünmüş kısımlar dikkate alınmıştır.

5.14 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal süreç detayları Rapor’un 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.9 ve 5.11’inci bölümlerinde verilmiştir.

5.15 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor’un 5.8 ve 5.9’uncu bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Rapor'un 3.3 'üncü bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, projede kat irtifakı kurulmamış olması ve projenin inşaat halinde olması sebebi ile mevcut durum değer tespitinde Maliyet Yaklaşımı, tamamlanması durumundaki değer tespiti için ise Gelir Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar değeri hesaplanacaktır.

6.3 Emsal Araştırması

6.3.1 Satılık Arsa Emsal Araştırması



Emsal 1: Tuna İnşaat (0532 795 20 58) ile yapılan görüşmede 204 ada 5 parsel numarasıyla kayıtlı 510,58 m² yüzölçümlü KAKS: 1,01, TAKS: 0,40, Hmaks: 36,50 m yapılaşma koşullarında konut alanı imarlı parselin 3.000.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(5.875,67 ₺/m²)**

Emsal 2: Elit Grup Gayrimenkul (0533 227 85 36) ile yapılan görüşmede Mimarsinan Mahallesi 204 ada 5 parsel numarasıyla kayıtlı 5.292,87 m² yüzölçümlü KAKS: 1,01, TAKS: 0,40, Hmaks: 36,50 m yapılaşma koşullarında konut alanı imarlı parselin 30.500.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(5.762,46 ₺/m²)**

Emsal 3: Remax İkon (0532 507 96 69) ile yapılan görüşmede Gazi Mahallesi 6101 ada 3 parsel numarasıyla kayıtlı 3.046,26 m² yüzölçümlü KAKS: 1,01, TAKS: 0,40, Hmaks: 36,50 m yapılaşma koşullarında konut alanı imarlı parselin 14.000.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(4.595,79₺/m²)**

Emsal 4: Realty World CZM (0530 526 65 28) ile yapılan görüşmede Gazi Mahallesi 6100 ada 1 parsel numarasıyla kayıtlı 7.892,82 m² yüzölçümlü KAKS: 1,01, TAKS: 0,40, Hmaks: 36,50 m yapılaşma koşullarında konut alanı imarlı parselin 35.000.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(4.434,41₺/m²)**

Emsal 5: Motivex (0531 271 68 37) ile yapılan görüşmede 328 ada 8 parsel numarasıyla kayıtlı 190,26 m² yüzölçümlü KAKS: 1,01, TAKS: 0,40, Hmaks: 36,50 m yapılaşma koşullarında konut alanı imarlı parselin 750.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(3.941,97 ₺/m²)**

Emsal Düzeltme Tablosu

Emsal Analizi					
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satış Fiyatı, ₺	3.000.000,00	30.500.000,00	14.000.000,00	35.000.000,00	750.000,00
Alan, m ²	510,58	5.292,87	3.046,26	7.892,82	190,26
Satışa Sunulan Birim Değer, ₺/m ²	5.875,64	5.762,47	4.595,80	4.434,41	3.941,97
Pazarlık Payı	15%	15%	15%	15%	15%
Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m ²	4.994,29	4.898,10	3.906,43	3.769,25	3.350,68
Konum	Benzer	Benzer	İyi	İyi	Benzer
Düzeltilme	0,00%	0,00%	-5,00%	-5,00%	0,00%
Büyüklik	Çok Küçük	Küçük	Küçük	Küçük	Çok Küçük
Düzeltilme	-20,00%	-10,00%	-10,00%	-5,00%	-25,00%
İmar Fonksiyonu ve Yapılaşma Koşulları	Aynı	Aynı	Aynı	Aynı	Aynı
Düzeltilme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Toplam Düzeltilme	-20,00%	-10,00%	-15,00%	-10,00%	-25,00%
Düzeltilme	-998,86	-489,81	-585,96	-376,92	-837,67
Düzeltilmiş Birim Değer	3.995,43	4.408,29	3.320,47	3.392,32	2.513,01
Ortalama m ² Birim Değeri	3.525,90				

Emsal analizi sonucu arsa m² birim değeri 3.500,00 ₺/m² olarak hesap edilmiştir.

6.3.2 Çevrede Konut Emsal Araştırması



Emsal 1: Royalty Team (0506 619 11 73) ile yapılan görüşmede Suryapı İlkbahar 2. Etap Projesinde 1. katta konumlu brüt 110,00 m² alana sahip 3+1 daire tipindeki peyzaj alanı manzaralı taşınmazın 1.770.000,00 ₺ bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(16.090,90 ₺/m²)**

Emsal 2: Rezerv Gayrimenkul (0554 509 88 56) ile yapılan görüşmede Suryapı İlkbahar 2. Etap Projesinde 4. katta konumlu brüt 90,00 m² alana sahip 2+1 daire tipindeki peyzaj alanı manzaralı taşınmazın 1.525.000,00 ₺ bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(16.944,44 ₺/m²)**

Emsal 3: Coldwell Banker Akın (0532 420 25 26) ile yapılan görüşmede Suryapı İlkbahar 2. Etap Projesinde 3. katta konumlu brüt 60,00 m² alana sahip 2+1 daire tipindeki peyzaj alanı manzaralı taşınmazın 930.000,00 ₺ bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(15.500,00 ₺/m²)**

Emsal 4: Citylife Gayrimenkul (0532 734 84 87) ile yapılan görüşmede Emlak Konut Sultanbeyli Projesinde 5. katta konumlu brüt 115,00 m² alana sahip 3+1 daire tipindeki peyzaj alanı manzaralı taşınmazın 980.000,00 ₺ bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(8.789,23 ₺/m²)**

Emsal 5: Citylife Gayrimenkul (0532 734 84 87) ile yapılan görüşmede Emlak Konut Sultanbeyli Projesinde 1. katta konumlu brüt 115,00 m² alana sahip 3+1 daire tipindeki peyzaj alanı manzaralı taşınmazın 1.250.000,00 ₺ bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(10.869,56 ₺/m²)**

Emsal 6: Zülkarneyn İnşaat (0537 317 41 14) ile yapılan görüşmede yeni yapılan 9 bloklu sitede 3. katta konumlu brüt 110,00 m² alana sahip 3+1 daire tipindeki peyzaj alanı manzaralı taşınmazın 890.000,00 ₺ bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(8.090,90 ₺/m²)**

Yukarıda detayları verilen emsallere ait düzeltme tablosu aşağıda sunulmuştur.

Emsal Düzeltme Tablosu

- Raporda kullanılan konut emsalleri karşılaştırdığında; 1-2-3 nolu emsallerin bölge fiyatlarının çok üstünde olduğu ve fiyat farkının oluşmasını etkileyecek proje özelliği olmadığı tespit edilmiştir. Bu sebeple emsal düzeltme hesabında söz konusu emsaller dikkate alınmamış olup, bu emsaller bilgi amaçlı olarak paylaşılmıştır.

Emsal Analizi			
	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Satış Fiyatı, ₺	980.000,00	1.250.000,00	890.000,00
Alan, m ²	115,00	115,00	110,00
Satışa Sunulan Birim Değer, ₺/m ²	8.521,74	10.869,57	8.090,91
Pazarlık Payı	20%	30%	20%
Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m ²	6.817,39	7.608,70	6.472,73
Bina Yaşı	10+	10+	0
Düzeltilme	5,00%	5,00%	0,00%
Site Özellikleri (Spor Sahası)	Yok	Yok	Yok
Düzeltilme	5,00%	5,00%	5,00%
Konum	Benzer	Benzer	Benzer
Düzeltilme	0,00%	0,00%	0,00%
Toplam Düzeltme	10,00%	10,00%	5,00%
Düzeltilme	681,74	760,87	323,64
Düzeltilmiş Birim Değer	7.499,13	8.369,57	6.796,36
Ortalama m ² Birim Değeri	7.555,02		

Emsal analizi sonucu konut m² birim değeri ortalama 7.500,00 ₺/m² olarak hesap edilmiştir.

6.3.3 Satılık Dükkan Emsal Araştırması



Emsal 1: Zülkarneyn İnşaat (0537 317 41 14) ile yapılan görüşmede yeni yapılan 9 bloklu sitede, zemin katta 350,00 m² alanlı olduğu beyan edilen dükkanın 5.000.000,00 ₺ bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(14.285,71 ₺/m²)**

Emsal 2: Tam Nokta Yaşam (0506 107 43 54) ile yapılan görüşmede yeni yapılan binada konumlu, zemin, bodrum ve 1. normal kat olmak üzere 3 katlı ve her katı 150 m² alanlı olduğu beyan edilen dükkanın 3.600.000,00 ₺ bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(13.714,29 ₺/m²)**

Emsal 3: Tam Nokta Yaşam (0507 676 74 25) ile yapılan görüşmede yeni yapılan binada konumlu, zemin, bodrum ve 1. normal katlı olmak üzere 3 katlı ve 562 m² alanlı olduğu beyan edilen dükkanın 3.350.000,00 ₺ bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(10.323,57 ₺/m²)**

Taşınmazın bodrum katı 200 m², zemin katı 187 m², asma katı 175 m² olabileceği yaklaşık olarak öğrenilmiştir.

Emsal 4: Cihanbey Yapı Gayrimenkul Yusuf Cihanbey (0537 527 67 22) ile yapılan görüşmede yeni yapılan binada konumlu, zemin ve bodrum olmak üzere 2 katlı ve her katı 65 m² alanlı olduğu beyan edilen dükkanın 1.100.000,00 ₺ bedel ile satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(13.538,46 ₺/m²)**

****Not:** Emsal dükkan birim fiyatları hesaplanırken, asma ve normal katlar zemin katın ½'si, bodrum katlar (depo alanları) ¼'ü oranında kabul edilerek paçal birim fiyata ulaşılmıştır.

Emsal Düzeltme Tablosu

Emsal Analizi				
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Satış Fiyatı, ₺	5.000.000,00	3.600.000,00	3.350.000,00	1.100.000,00
Alan, m ²	350,00	262,50	324,50	81,25
Satışa Sunulan Birim Değer, ₺/m ²	14.285,71	13.714,29	10.323,57	13.538,46
Pazarlık Payı	15%	15%	15%	15%
Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m ²	12.142,86	11.657,14	8.775,04	11.507,69
Reklam Kabiliyeti	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Düzeltilme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Vitrin Uzunluğu	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Düzeltilme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Konum	İyi	Benzer	Benzer	Benzer
Düzeltilme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Toplam Düzeltme	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Düzeltilme	0,00	0,00	0,00	0,00
Düzeltilmiş Birim Değer	12.142,86	11.657,14	8.775,04	11.507,69
Ortalama m ² Birim Değeri	11.020,68			

Emsal analizi sonucu dükkan m² birim değeri ortalama 11.000,00 ₺/m² olarak hesap edilmiştir.

6.4 Maliyet Yaklaşımı ile Mevcut Durum Değer ve Tamamlanması Durumundaki Takdiri

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda değerlendirme konusu gayrimenkulün Arsa Değeri ve Yapı Değeri ayrı ayrı yöntemlerle hesaplanarak toplanmış ve gayrimenkulün toplam değeri tespit edilmiştir.

- Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parselin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satımına konu olmuş/satılık vaziyette olan arsa emsal araştırmaları doğrultusunda parsel değeri belirlenmektedir.
- Maliyet Yaklaşımı ile yapının özellikleri dikkate alınarak bugünkü yapı değerine ulaşılmaktadır.

Yukarıdaki iki farklı yöntemle elde edilen arsa ve yapı değerlerinin toplanması ile değerlemesi yapılan gayrimenkulün toplam değerine ulaşılmaktadır.

➤ Arsa Değeri Tespiti:

Yapılan araştırmalar ve emsallere ilişkin değerlendirmeler sonucunda, rapora konu parselin konumu, imar koşulları, arazi yapısı, projelendirilmiş arsa olması, emsallerine göre olumlu ve olumsuz özellikleri birlikte değerlendirilerek birim m² değeri ve toplam değerleri aşağıdaki gibi hesap ve takdir edilmiştir.

Arsa Değeri = Arsa Alanı (m²) x Arsa m² birim değeri (₺/m²)

Ada/Parsel	Yüzölçümü, m ²	Birim Değeri, ₺/m ²	Arsa Değeri, ₺	Düzeltilmiş Arsa Değeri, ₺
380/1	14,241.06	3,500.00	49,843,710.00	49,850,000.00

Arsa değeri **49.850.000,00 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

➤ Maliyet (Yapı) Değeri Tespiti:

- Projenin yapı değerinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından açıklanan 2021 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri kullanılmıştır. (III/A yapı sınıfı 1.360,00 ₺/m², IV/C yapı sınıfı 2.480,00 ₺/m²) Ancak; söz konusu projenin nitelikli bir proje olması nedeniyle birim maliyetler yaklaşık %20 civarında arttırılmıştır.
- Projelendirme, Danışmanlık Hizmetleri, Çevre ve Peyzaj Düzenlemeleri gibi ek maliyetlerin, toplam inşaat maliyetinin %5 oranında olacağı kabul edilmiştir.
- Projede inşaat seviyesi, bloklara ait 16.04.2019 tarihli seviye tespit tutanağında belirtilen %14 oranı kabul edilmiştir. Buna göre yapı sınıfı, inşaat alanları ve birim maliyetlere göre hesaplanan yapı değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Blok	İnşaat Alanı, m ²	Yapı Sınıfı/Grubu	Birim Maliyet, ₺/m ²	Yapı Değeri, ₺
A	8,848.24	IVC	3,000.00	26,544,720.00
Peyzaj Düzenlemeleri, Projelendirme, Danışmanlık vb. Diğer Maliyetler			5%	1,327,236.00
Yapının Tamamlanması Durumundaki Değeri, ₺				27,871,956.00
Yapının Tamamlanma Oranı, %				14.00%
Yapının Mevcut Değeri, ₺				3,902,073.84

Blok	İnşaat Alanı, m ²	Yapı Sınıfı/Grubu	Birim Maliyet, ₺/m ²	Yapı Değeri, ₺
A1	2,406.33	IIIA	1,650.00	3,970,444.50
Peyzaj Düzenlemeleri, Projelendirme, Danışmanlık vb. Diğer Maliyetler			5%	198,522.23
Yapının Tamamlanması Durumundaki Değeri, ₺				4,168,966.73
Yapının Tamamlanma Oranı, %				14.00%
Yapının Mevcut Değeri, ₺				583,655.34

Blok	İnşaat Alanı, m ²	Yapı Sınıfı/Grubu	Birim Maliyet, ₺/m ²	Yapı Değeri, ₺
B	11,229.61	V-A	3,200.00	35,934,752.00
Peyzaj Düzenlemeleri, Projelendirme, Danışmanlık vb. Diğer Maliyetler			5%	1,796,737.60
Yapının Tamamlanması Durumundaki Değeri, ₺				37,731,489.60
Yapının Tamamlanma Oranı, %				14.00%
Yapının Mevcut Değeri, ₺				5,282,408.54

Blok	İnşaat Alanı, m ²	Yapı Sınıfı/Grubu	Birim Maliyet, ₺/m ²	Yapı Değeri, ₺
B1	2,812.80	IIIA	1,650.00	4,641,120.00
Peyzaj Düzenlemeleri, Projelendirme, Danışmanlık vb. Diğer Maliyetler			5%	232,056.00
Yapının Tamamlanması Durumundaki Değeri, ₺				4,873,176.00
Yapının Tamamlanma Oranı, %				14.00%
Yapının Mevcut Değeri, ₺				682,244.64

Blok	İnşaat Alanı, m ²	Yapı Sınıfı/Grubu	Birim Maliyet, ₺/m ²	Yapı Değeri, ₺
C	7,829.62	IVC	3,200.00	25,054,784.00
Peyzaj Düzenlemeleri, Projelendirme, Danışmanlık vb. Diğer Maliyetler			5%	1,252,739.20
Yapının Tamamlanması Durumundaki Değeri, ₺				26,307,523.20
Yapının Tamamlanma Oranı, %				14.00%
Yapının Mevcut Değeri, ₺				3,683,053.25

Blok	İnşaat Alanı, m ²	Yapı Sınıfı/Grubu	Birim Maliyet, ₺/m ²	Yapı Değeri, ₺
D	1,672.23	IIIA	1,650.00	2,759,179.50
Peyzaj Düzenlemeleri, Projelendirme, Danışmanlık vb. Diğer Maliyetler			5%	137,958.98
Yapının Tamamlanması Durumundaki Değeri, ₺				2,897,138.48
Yapının Tamamlanma Oranı, %				14.00%
Yapının Mevcut Değeri, ₺				405,599.39

Projenin Mevcut Durum Değeri;

Değer= Arsa Değeri + Maliyet Bedeli

Arsa Değeri,₺	Yapının Mevcut Değeri, ₺	Projenin Mevcut Durum Değeri, ₺	Takdir Edilen Mevcut Durum Değeri,₺
49,850,000.00	14,799,173.26	64,649,173.26	64,650,000.00

Projenin mevcut durum değeri **64.650.000,00 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri;

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda Arsa Değeri ve Yapı Değeri ayrı ayrı yöntemlerle hesaplanarak toplanmış ve gayrimenkulün tamamlanması halindeki toplam değeri tespit edilmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri= Arsa Değeri + Maliyet Bedeli

Arsa Değeri,₺	Yapı Değeri, ₺	Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri, ₺	Takdir Edilen Değeri,₺
49,850,000.00	105,708,380.40	155,558,380.40	155,550,000.00

Buna göre projenin tamamlanması durumundaki değeri **155.550.000,00 ₺** olarak hesap edilmiştir.

6.5 Gelir Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Bu yöntemde proje bünyesinde yer alan alanların fonksiyonlarına göre satış değerleri dikkate alınarak önce projenin satışından elde edilecek toplam hasılatının bugünkü değeri hesap edilmiştir.

Söz konusu projeye yönelik satılabilir alan bilgileri Müşteri tarafından mimari proje ve kat irtifak listesinde yer alan bağımsız bölüm listeleri üzerinden hesaplanmıştır.

Alan Bilgileri

Alan Bilgileri	
Satılabilir Konut Alanı, m ²	18.387,70
Satılabilir Dükkan Alanı, m ²	2.978,00
Toplam Satılabilir Alan, m ²	19.603,57
Toplam İnşaat Alanı, m ²	34.798,83

İnşaat Maliyeti Varsayımları

İnşaat Maliyeti	
İnşaat Maliyet Birim Bedeli, ₺/m ²	3,037.70
Toplam Maliyet, ₺	105,708,380.40

İnşaat Projeksiyonu

Yıllar	Değerleme Gününe Kadar	2021	2022	2023	2024
İnşaat Tamamlanma Oranı, %	14%	0.00%	40.00%	40.00%	6.00%
Tamamlanan İnşaat Alanı, m ²	4,871.84	0.00	13,919.53	13,919.53	2,087.93

*İnşaat tamamlanma oranı Sultanbeyli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde incelenen dosyasında bulunan 16.04.2019 tarihli Yılı Sonu Seviye Tespit Tutanağına istinaden değerlendirme gününe kadar %14 olarak alınmıştır.

Satış Projeksiyonu

Değerlemede taşınmazların bulunduğu bölgedeki projelerde hali hazırda satışta olan emsaller doğrultusunda, konutlar için ortalama satış birim değeri 7.500,00 ₺/m², dükkan için satış birim değeri 8.600,00 ₺/m² olarak belirlenmiştir.

Yıllar	Değerleme Gününe Kadar	2021	2022	2023	2024
Konut Satış Hızı, %	0.00%	0%	10%	50%	40%
Dükkan Satış Hızı, %	0.00%	0%	0%	0%	100.00%
Satılan Konut Alanı, m ²	0.00	0.00	1,407.02	7,035.09	5,628.07
Satılan Dükkan Alanı, m ²	0.00	0.00	0.00	0.00	1,125.08

Varsayımlar ve Genel Kabuller

- Gelir yaklaşımı yönteminde değer hesaplamasında kullanılmıştır. İndirgeme oranı: Risksiz getiri oranı (kupon faiz oranı x yıl/kupon dönemi) + risk primi şeklinde %16,00 olarak hesaplanmıştır.
- Risksiz getiri oranı, T.C. Merkez Bankası 'nin uzun dönemli (04.10.2023 vadeli) devlet tahvili baz alınmıştır.

İndirgeme Oranı	16,00%
Kupon Faiz Oranı	6,30%
Kupon Dönemi	6 Ay
Risksiz Getiri Oranı(*)	12,60%
Piyasa Risk Primi	3,40%

Gelir Yaklaşımı uygulanırken öngörülen projeksiyon doğrultusunda gelir akımları %16 iskonto oranı ile bugünkü değere indirgenmiştir

İNA Tablosu

Yıllar	29.12.2021	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Konut Satış Geliri, ₺	0	0	15.859.391	91.191.500	83.896.180
Satılabilir Konut Alanı, m ²					18.387,70
Satış Oranı, %	0%	0%	10%	50%	40%
Satılan Alan, m ²	0	0	1.839	9.194	7.355
Birim Satış Değeri, ₺	7.500	7.500	8.625	9.919	11.407
Satış Bedeli Artış Oranı, %	15%				
Dükkan Satış Geliri, ₺	0	0	0	0	49.820.823
Satılabilir Dükkan Alanı, m ²					2.978,00
Satış Oranı, %	0%	0%	0%	0%	100%
Satılan Alan, m ²	0	0	0	0	2.978
Birim Satış Değeri, ₺	11.000	11.000	12.650	14.548	16.730
Satış Bedeli Artış Oranı, %	15%				
Proje Toplam Gelirleri, ₺	0	0	15.859.391	91.191.500	133.717.003
Maliyet Bedeli Artış Oranı, %	15%				
İnşaat Maliyeti	14.799.173	0	48.625.855	48.625.855	7.293.878
Net Nakit Akışı, USD	-14.799.173	0	-32.766.464	42.565.645	126.423.125
Gelirlerin Bugünkü Değeri, TL	166.938.205				
Projenin Net Bugünkü Değeri, TL (Geliştirilmiş Arsa Değeri, TL)	69.479.532				

Sonuç olarak gelir indirgeme yöntemine göre projenin %16,00 indirgeme oranı ile gelirlerin bugünkü değeri **166.940.000 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması

Bu değerleme çalışmasında, Maliyet yaklaşımı ile arsa ve yapı değeri ayrı ayrı hesaplanmıştır. Arsa değeri yakın çevresindeki benzer yapılaşma şartlarına uygun arsa emsallerine göre takdir edilmiştir. Konu mülkün inşası devam ettiğinden, gayrimenkulün mevcut durum değeri için (inşaat tamamlanma oranına göre) Maliyet Yaklaşımı kullanılmıştır.

Alternatif karşılaştırma yöntemi olarak, Maliyet Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak Gelir Yaklaşımına yer verilmiştir. Bu yaklaşım çerçevesinde; yıllara yaygın şekilde proje gelirleri ve giderleri öngörüler ve varsayımlara göre bugüne indirgenerek gelirlerin bugünkü değeri hesaplanmıştır. Maliyet Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı yöntemleri incelendiğinde ulaşılan her iki değer birbirine yakın olduğu görülmüştür.

Sonuç olarak gayrimenkulün tamamlanması durumundaki değer takdirinde, maliyet yaklaşımı ile ulaşılan değer piyasa verilerine dayanması sebebi ile istikrarlı bir ekonomiye ve değişmeyeceği öngörülen iskonto oranı verilerine dayalı gelir indirgeme yöntemi değerine tercih edilmiştir.

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Özet Tablo	
Yöntemler - Tamamlanması Durumundaki Değeri	TL
Maliyet Yaklaşımı	155.550.000,00
Gelir Yaklaşımı	166.940.000,00

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerleme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

7.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, inşaa başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği

Resmî Gazete Tarihi: 28.05.2013 Resmî Gazete Sayısı: 28660

Yedinci Bölüm

Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar

Madde 22: (Değişik:RG-23/1/2014-28891)

- **Birinci Fıkra Ç Bendi: (Değişik:RG-2/1/2019-30643)** Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz.
- **Birinci Fıkra d Bendi:** Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından tespit edilmiş olması gerekir.

Rapor'un 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri, 5.5 İmar Durum Bilgileri, 5.6 Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler ve 5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması başlıklarında açıklanan incelemeler ile birlikte "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesini 1. fıkrasının b, ç ve r" bendleri incelendiğinde rapora konu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Trend GYO A.Ş. talebi üzerine, gayrimenkul değerleme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi, Battalgazi Mahallesi, 380 ada 1 parsel üzerinde yer alan projenin tamamlanması durumundaki toplam değeri, projenin mevcut durum değerinin SPK mevzuatı gereği, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

Projeye ilişkin detaylı bilgi ve planlar ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabilecektir.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Rapora konu İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi, Battalgazi Mahallesi, 380 ada 1 parsel numaralı taşınmazın değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	Takdir Edilen Değer, ₺ (KDV Hariç)	Takdir Edilen Değer, ₺ (KDV Dahil/%18)
Projenin Mevcut Durum Değeri	64.650.000	76.287.000
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri	155.550.000	183.549.000

Hakkı Erdem ÜNAL

Mimar

Değerleme Uzmanı

Lisans No: 405910

Hasan Serhat BERKLİ

İşletme

Değerleme Uzmanı

Lisans No: 403376

Yılmaz ALUÇ

Jeodezi ve Fotogrametri

Yüksek Mühendisi

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Lisans No: 400902

RAPOR EKLERİ:

1. Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar
2. Tapu Kayıt Belgesi
3. Gayrimenkule Ait Yapı Ruhsatları
4. Mimari Proje Görselleri
5. İnşaat Seviye Tespit Tutanağı
6. Plan Notu
7. Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri-Mesleki Tecrübe Belgeleri
8. SPK ve BDDK Yetki Belgesi

Rapora Konu Gayrimenkule Ait Fotoğraflar





Tapu Kayıt Belgesi

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR BİLGİ AMAÇLI DİR.

Tarih: 7-12-2021-10:29

webtapu
EMLAK İŞLERİ BAKANLIĞI

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	380/1
Taşınmaz Kimlik No:	77567191	AT Yüzölçümü(m2):	14241.06
İl/İlçe:	İSTANBUL/SULTANBEYLİ	Bağımsız Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı:	Sultanbeyli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BATTALGAZİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBN No:	
Cilt/Sayfa No:	30/2868	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Niteliği:	AİSİ

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	ETBim No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
405946200	(SN:8120580) TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	14241.06	14241.06	Ticari İşlemlerin Unvan Değişikliği 07-12-2017 11339	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

1/2

İpotek

Alacaklı	Müsterak M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:2281342) KUVEYT TÜRK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:6000026814	Hayır	80000000.00 TL	Faizsiz	1/0	F.B.K.	Sultanbeyli - 14-09-2021 12:10 - 12345

İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Sultanbeyli - BATTALGAZİ Mah. - (Aktif) - 380 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:8120580) TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	80000000.00 TL	Sultanbeyli - 14-09-2021 12:10 - 12345	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **ZaYIXOSL3t** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2/2

Gayrimenkule Ait Yapı Ruhsatları

YAPI RUHSATI Building Licence										Form No: 10788/101	
1. Ruhsat Verilen Kurum: BULANDEVİ/BELEDİYESİ				2. Ruhsat verilen yapının adresi:		3. Ruhsatın veriliş amacı:		10. Ruhsatın süresi tarihi:		11. Ruhsatın tarihi:	
İ. İSTANBUL İlçe: BULANDEVİ				A. YERİ: 1. YERİ: 2. YERİ: 3. YERİ: 4. YERİ: 5. YERİ: 6. YERİ: 7. YERİ: 8. YERİ: 9. YERİ: 10. YERİ: 11. YERİ: 12. YERİ: 13. YERİ: 14. YERİ: 15. YERİ: 16. YERİ: 17. YERİ: 18. YERİ: 19. YERİ: 20. YERİ: 21. YERİ: 22. YERİ: 23. YERİ: 24. YERİ: 25. YERİ: 26. YERİ: 27. YERİ: 28. YERİ: 29. YERİ: 30. YERİ: 31. YERİ: 32. YERİ: 33. YERİ: 34. YERİ: 35. YERİ: 36. YERİ: 37. YERİ: 38. YERİ: 39. YERİ: 40. YERİ: 41. YERİ: 42. YERİ: 43. YERİ: 44. YERİ: 45. YERİ: 46. YERİ: 47. YERİ: 48. YERİ: 49. YERİ: 50. YERİ: 51. YERİ: 52. YERİ: 53. YERİ: 54. YERİ: 55. YERİ: 56. YERİ: 57. YERİ: 58. YERİ: 59. YERİ: 60. YERİ: 61. YERİ: 62. YERİ: 63. YERİ: 64. YERİ: 65. YERİ: 66. YERİ: 67. YERİ: 68. YERİ: 69. YERİ: 70. YERİ: 71. YERİ: 72. YERİ: 73. YERİ: 74. YERİ: 75. YERİ: 76. YERİ: 77. YERİ: 78. YERİ: 79. YERİ: 80. YERİ: 81. YERİ: 82. YERİ: 83. YERİ: 84. YERİ: 85. YERİ: 86. YERİ: 87. YERİ: 88. YERİ: 89. YERİ: 90. YERİ: 91. YERİ: 92. YERİ: 93. YERİ: 94. YERİ: 95. YERİ: 96. YERİ: 97. YERİ: 98. YERİ: 99. YERİ: 100. YERİ: 101. YERİ: 102. YERİ: 103. YERİ: 104. YERİ: 105. YERİ: 106. YERİ: 107. YERİ: 108. YERİ: 109. YERİ: 110. YERİ: 111. YERİ: 112. YERİ: 113. YERİ: 114. YERİ: 115. YERİ: 116. YERİ: 117. YERİ: 118. YERİ: 119. YERİ: 120. YERİ: 121. YERİ: 122. YERİ: 123. YERİ: 124. YERİ: 125. YERİ: 126. YERİ: 127. YERİ: 128. YERİ: 129. YERİ: 130. YERİ: 131. YERİ: 132. YERİ: 133. YERİ: 134. YERİ: 135. YERİ: 136. YERİ: 137. YERİ: 138. YERİ: 139. YERİ: 140. YERİ: 141. YERİ: 142. YERİ: 143. YERİ: 144. YERİ: 145. YERİ: 146. YERİ: 147. YERİ: 148. YERİ: 149. YERİ: 150. YERİ: 151. YERİ: 152. YERİ: 153. YERİ: 154. YERİ: 155. YERİ: 156. YERİ: 157. YERİ: 158. YERİ: 159. YERİ: 160. YERİ: 161. YERİ: 162. YERİ: 163. YERİ: 164. YERİ: 165. YERİ: 166. YERİ: 167. YERİ: 168. YERİ: 169. YERİ: 170. YERİ: 171. YERİ: 172. YERİ: 173. YERİ: 174. YERİ: 175. YERİ: 176. YERİ: 177. YERİ: 178. YERİ: 179. YERİ: 180. YERİ: 181. YERİ: 182. YERİ: 183. YERİ: 184. YERİ: 185. YERİ: 186. YERİ: 187. YERİ: 188. YERİ: 189. YERİ: 190. YERİ: 191. YERİ: 192. YERİ: 193. YERİ: 194. YERİ: 195. YERİ: 196. YERİ: 197. YERİ: 198. YERİ: 199. YERİ: 200. YERİ: 201. YERİ: 202. YERİ: 203. YERİ: 204. YERİ: 205. YERİ: 206. YERİ: 207. YERİ: 208. YERİ: 209. YERİ: 210. YERİ: 211. YERİ: 212. YERİ: 213. YERİ: 214. YERİ: 215. YERİ: 216. YERİ: 217. YERİ: 218. YERİ: 219. YERİ: 220. YERİ: 221. YERİ: 222. YERİ: 223. YERİ: 224. YERİ: 225. YERİ: 226. YERİ: 227. YERİ: 228. YERİ: 229. YERİ: 230. YERİ: 231. YERİ: 232. YERİ: 233. YERİ: 234. YERİ: 235. YERİ: 236. YERİ: 237. YERİ: 238. YERİ: 239. YERİ: 240. YERİ: 241. YERİ: 242. YERİ: 243. YERİ: 244. YERİ: 245. YERİ: 246. YERİ: 247. YERİ: 248. YERİ: 249. YERİ: 250. YERİ: 251. YERİ: 252. YERİ: 253. YERİ: 254. YERİ: 255. YERİ: 256. YERİ: 257. YERİ: 258. YERİ: 259. YERİ: 260. YERİ: 261. YERİ: 262. YERİ: 263. YERİ: 264. YERİ: 265. YERİ: 266. YERİ: 267. YERİ: 268. YERİ: 269. YERİ: 270. YERİ: 271. YERİ: 272. YERİ: 273. YERİ: 274. YERİ: 275. YERİ: 276. YERİ: 277. YERİ: 278. YERİ: 279. YERİ: 280. YERİ: 281. YERİ: 282. YERİ: 283. YERİ: 284. YERİ: 285. YERİ: 286. YERİ: 287. YERİ: 288. YERİ: 289. YERİ: 290. YERİ: 291. YERİ: 292. YERİ: 293. YERİ: 294. YERİ: 295. YERİ: 296. YERİ: 297. YERİ: 298. YERİ: 299. YERİ: 300. YERİ: 301. YERİ: 302. YERİ: 303. YERİ: 304. YERİ: 305. YERİ: 306. YERİ: 307. YERİ: 308. YERİ: 309. YERİ: 310. YERİ: 311. YERİ: 312. YERİ: 313. YERİ: 314. YERİ: 315. YERİ: 316. YERİ: 317. YERİ: 318. YERİ: 319. YERİ: 320. YERİ: 321. YERİ: 322. YERİ: 323. YERİ: 324. YERİ: 325. YERİ: 326. YERİ: 327. YERİ: 328. YERİ: 329. YERİ: 330. YERİ: 331. YERİ: 332. YERİ: 333. YERİ: 334. YERİ: 335. YERİ: 336. YERİ: 337. YERİ: 338. YERİ: 339. YERİ: 340. YERİ: 341. YERİ: 342. YERİ: 343. YERİ: 344. YERİ: 345. YERİ: 346. YERİ: 347. YERİ: 348. YERİ: 349. YERİ: 350. YERİ: 351. YERİ: 352. YERİ: 353. YERİ: 354. YERİ: 355. YERİ: 356. YERİ: 357. YERİ: 358. YERİ: 359. YERİ: 360. YERİ: 361. YERİ: 362. YERİ: 363. YERİ: 364. YERİ: 365. YERİ: 366. YERİ: 367. YERİ: 368. YERİ: 369. YERİ: 370. YERİ: 371. YERİ: 372. YERİ: 373. YERİ: 374. YERİ: 375. YERİ: 376. YERİ: 377. YERİ: 378. YERİ: 379. YERİ: 380. YERİ: 381. YERİ: 382. YERİ: 383. YERİ: 384. YERİ: 385. YERİ: 386. YERİ: 387. YERİ: 388. YERİ: 389. YERİ: 390. YERİ: 391. YERİ: 392. YERİ: 393. YERİ: 394. YERİ: 395. YERİ: 396. YERİ: 397. YERİ: 398. YERİ: 399. YERİ: 400. YERİ: 401. YERİ: 402. YERİ: 403. YERİ: 404. YERİ: 405. YERİ: 406. YERİ: 407. YERİ: 408. YERİ: 409. YERİ: 410. YERİ: 411. YERİ: 412. YERİ: 413. YERİ: 414. YERİ: 415. YERİ: 416. YERİ: 417. YERİ: 418. YERİ: 419. YERİ: 420. YERİ: 421. YERİ: 422. YERİ: 423. YERİ: 424. YERİ: 425. YERİ: 426. YERİ: 427. YERİ: 428. YERİ: 429. YERİ: 430. YERİ: 431. YERİ: 432. YERİ: 433. YERİ: 434. YERİ: 435. YERİ: 4							

[illegible]

[illegible]

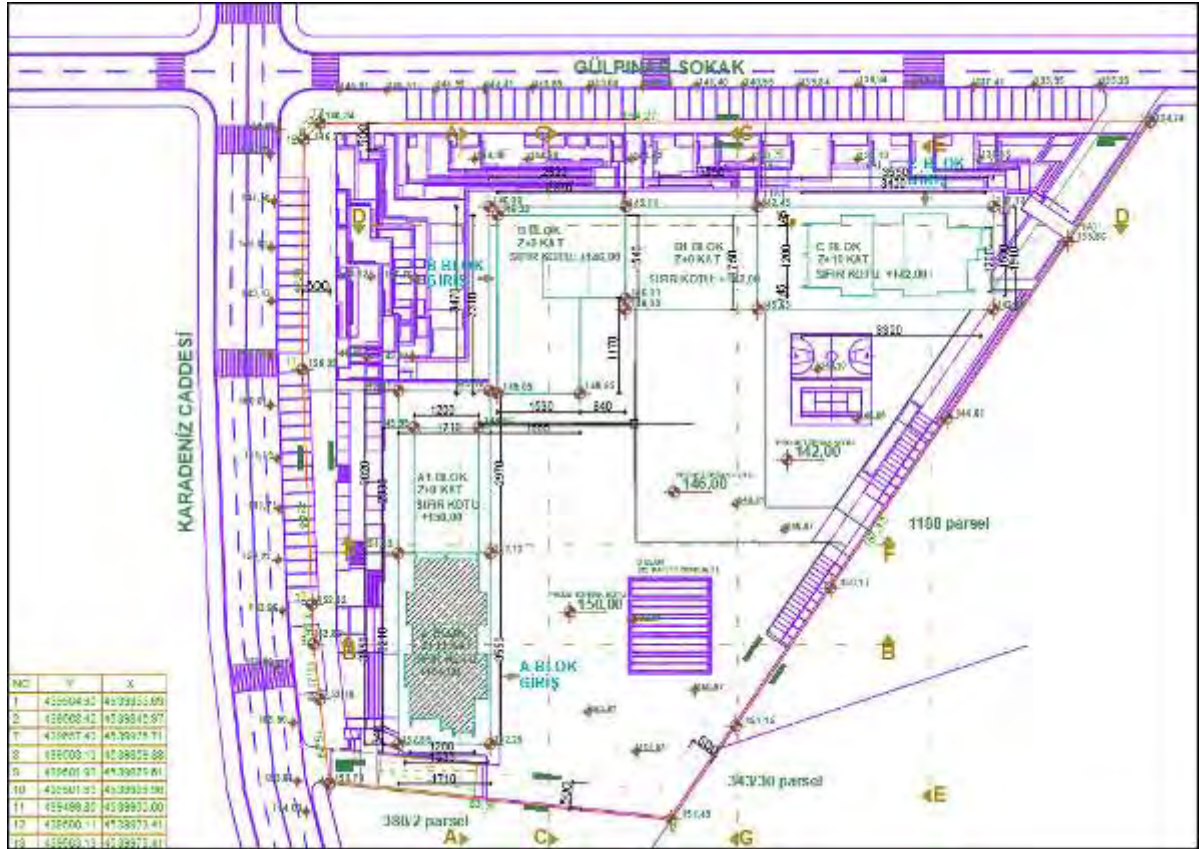
[illegible]

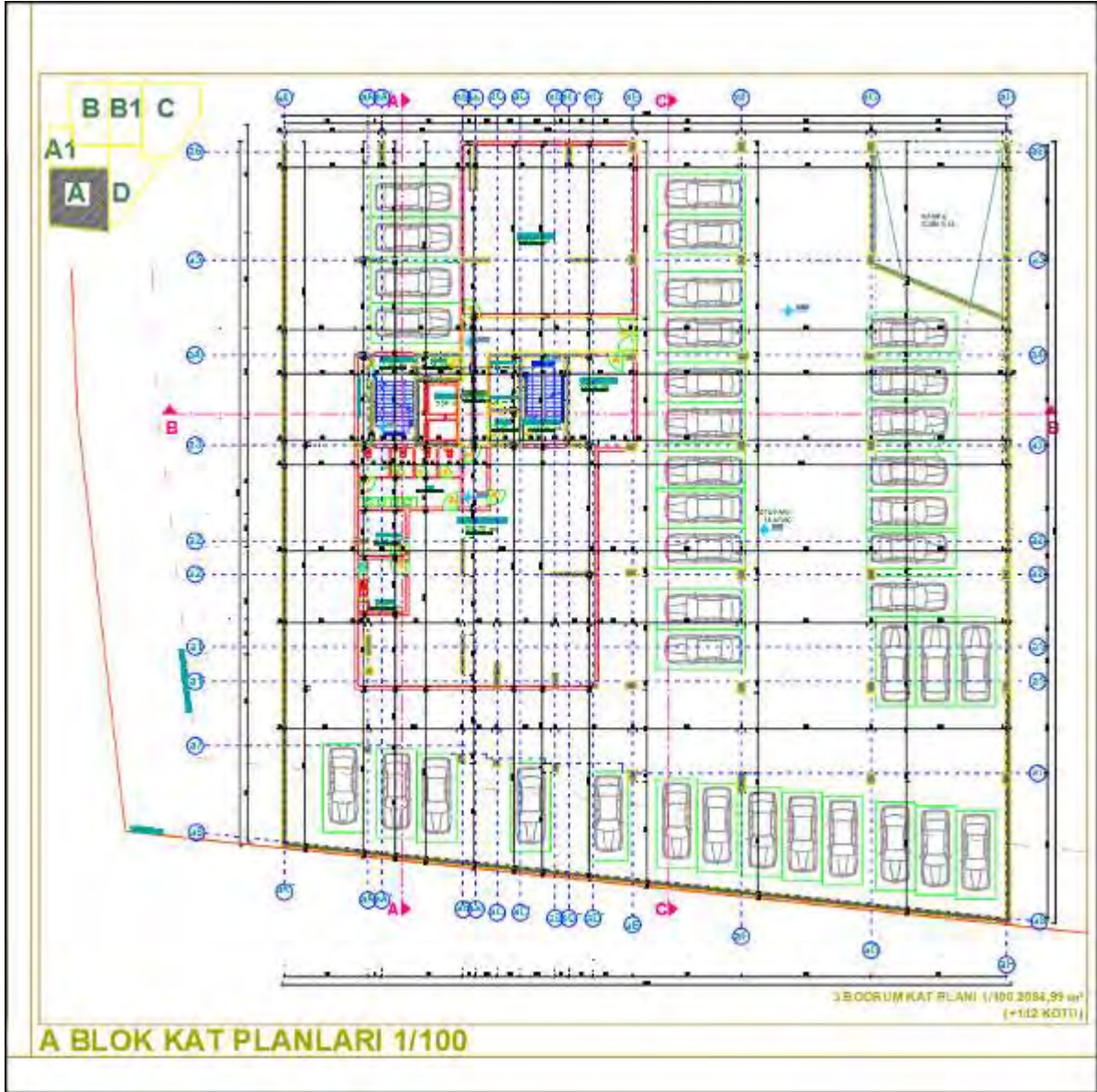
[illegible]

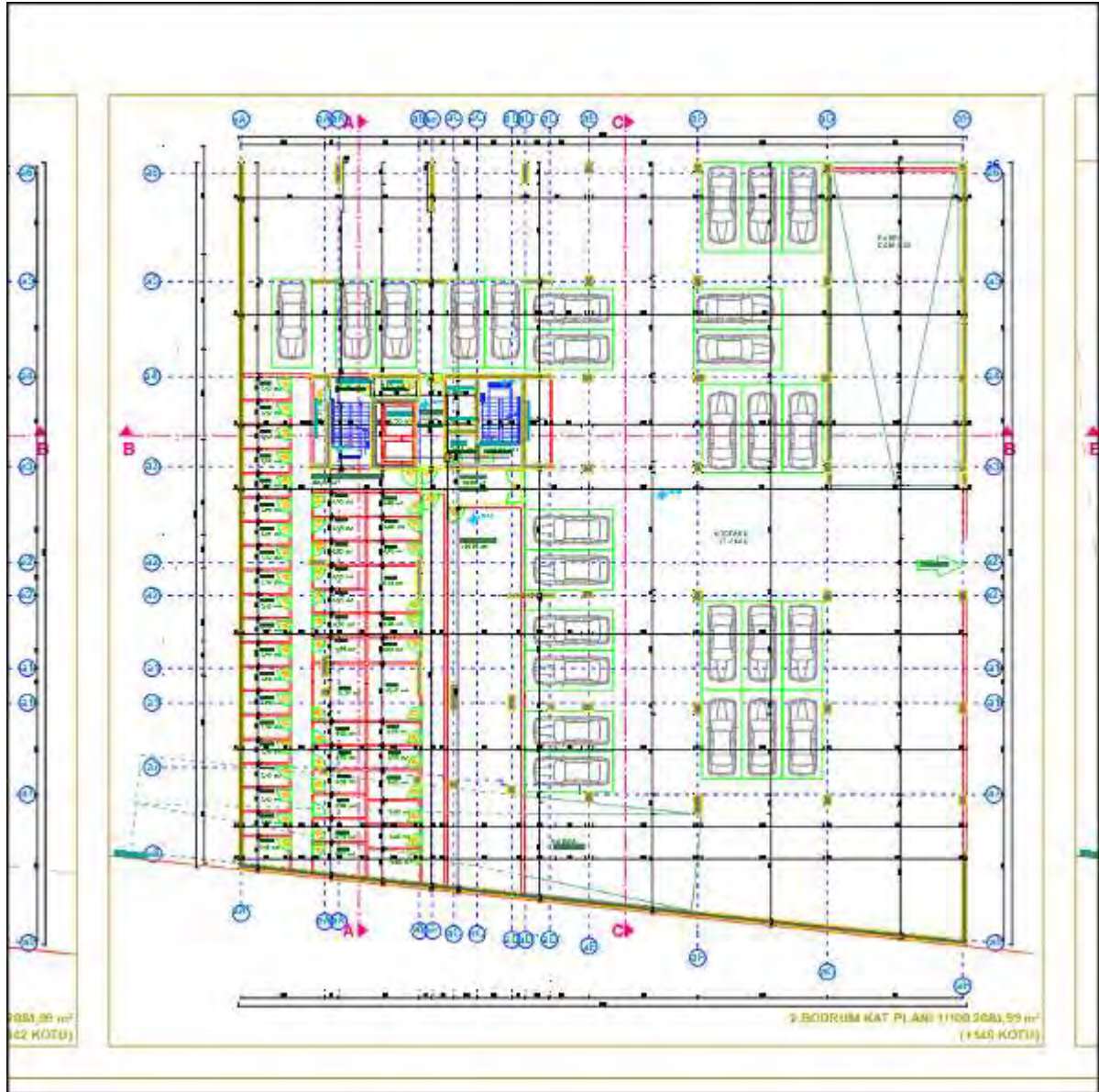
Yapı Denetimi				
Mimar	SAĞCI (YAPILAR MÜHÜR)	YERLİ (YAPILAR MÜHÜR)	YERLİ (YAPILAR MÜHÜR)	YERLİ (YAPILAR MÜHÜR)
Statik	YERLİ (YAPILAR MÜHÜR)	YERLİ (YAPILAR MÜHÜR)	YERLİ (YAPILAR MÜHÜR)	YERLİ (YAPILAR MÜHÜR)
Elektrik	YERLİ (YAPILAR MÜHÜR)	YERLİ (YAPILAR MÜHÜR)	YERLİ (YAPILAR MÜHÜR)	YERLİ (YAPILAR MÜHÜR)
Mekanik	YERLİ (YAPILAR MÜHÜR)	YERLİ (YAPILAR MÜHÜR)	YERLİ (YAPILAR MÜHÜR)	YERLİ (YAPILAR MÜHÜR)
Yapı Denetim Kuruluşu	ATLAS İSTANBUL YAPI DENETİM LTD.ŞTİ. Burhanisihhiye Mahallesi, 15. Cadde, No: 15, Kat: 1, Beşiktaş, İstanbul Tic. Sic. No: 270977, Mersis: 340100043399000011			
Ruhsat ile ilgili Mutlaka Olunması Gereken Bilgiler				
1. Yıkım tarihi	28.05.2018	2. Yıkım tarihi	28.05.2018	3. Yıkım tarihi
4. Yıkım tarihi	28.05.2018	5. Yıkım tarihi	28.05.2018	6. Yıkım tarihi
7. Yıkım tarihi	28.05.2018	8. Yıkım tarihi	28.05.2018	9. Yıkım tarihi
Toprak Bilgileri				
10. Toprak bilgisi	11. Toprak bilgisi	12. Toprak bilgisi	13. Toprak bilgisi	14. Toprak bilgisi
Başlangıç Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler				
15. İnşaat başlangıcı	16. İnşaat başlangıcı	17. İnşaat başlangıcı	18. İnşaat başlangıcı	19. İnşaat başlangıcı
Vize Kontrolü				
20. Vize kontrolü	21. Vize kontrolü	22. Vize kontrolü	23. Vize kontrolü	24. Vize kontrolü
125. Diğer Hususlar				

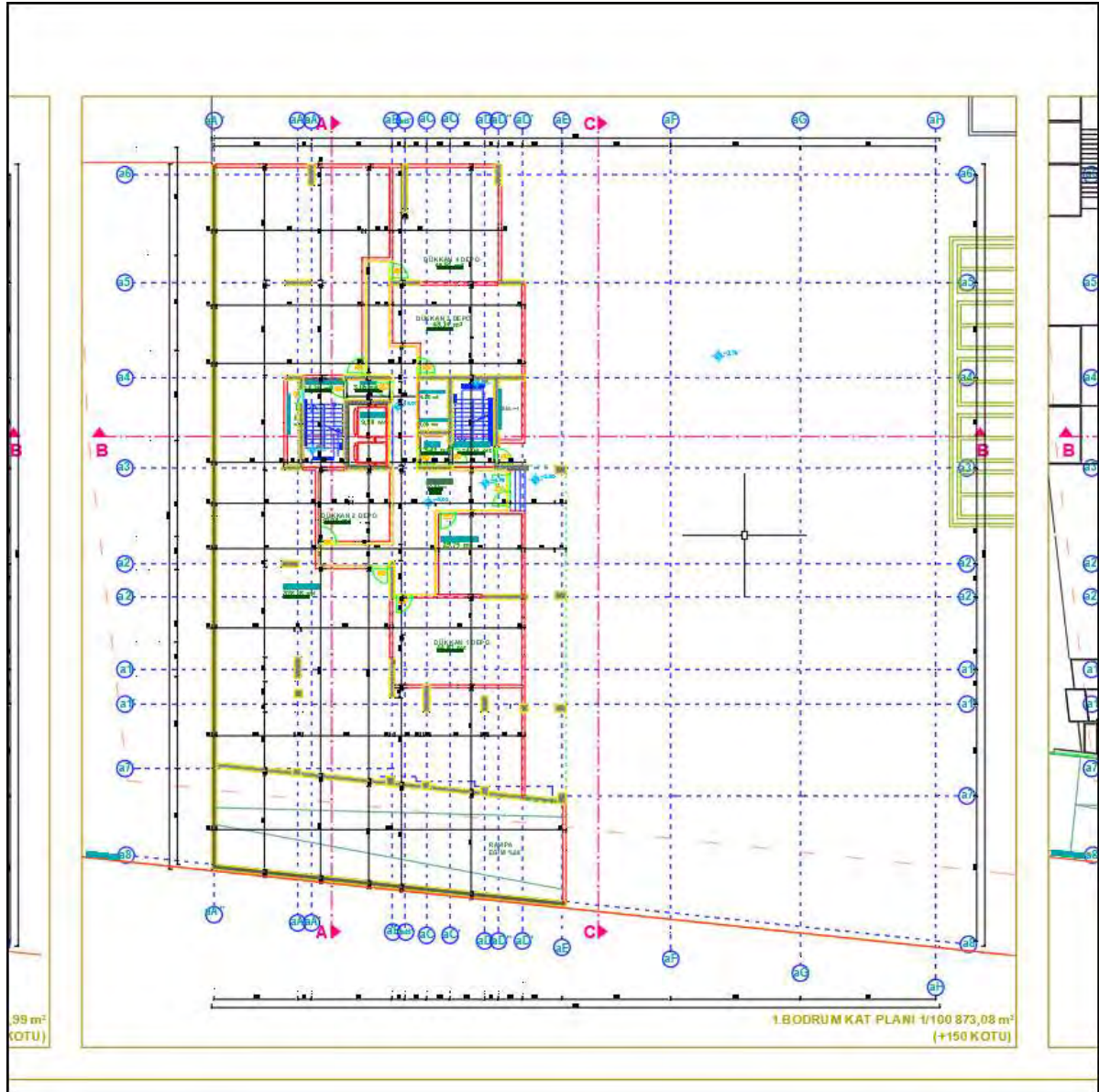
Mimari Proje Görselleri

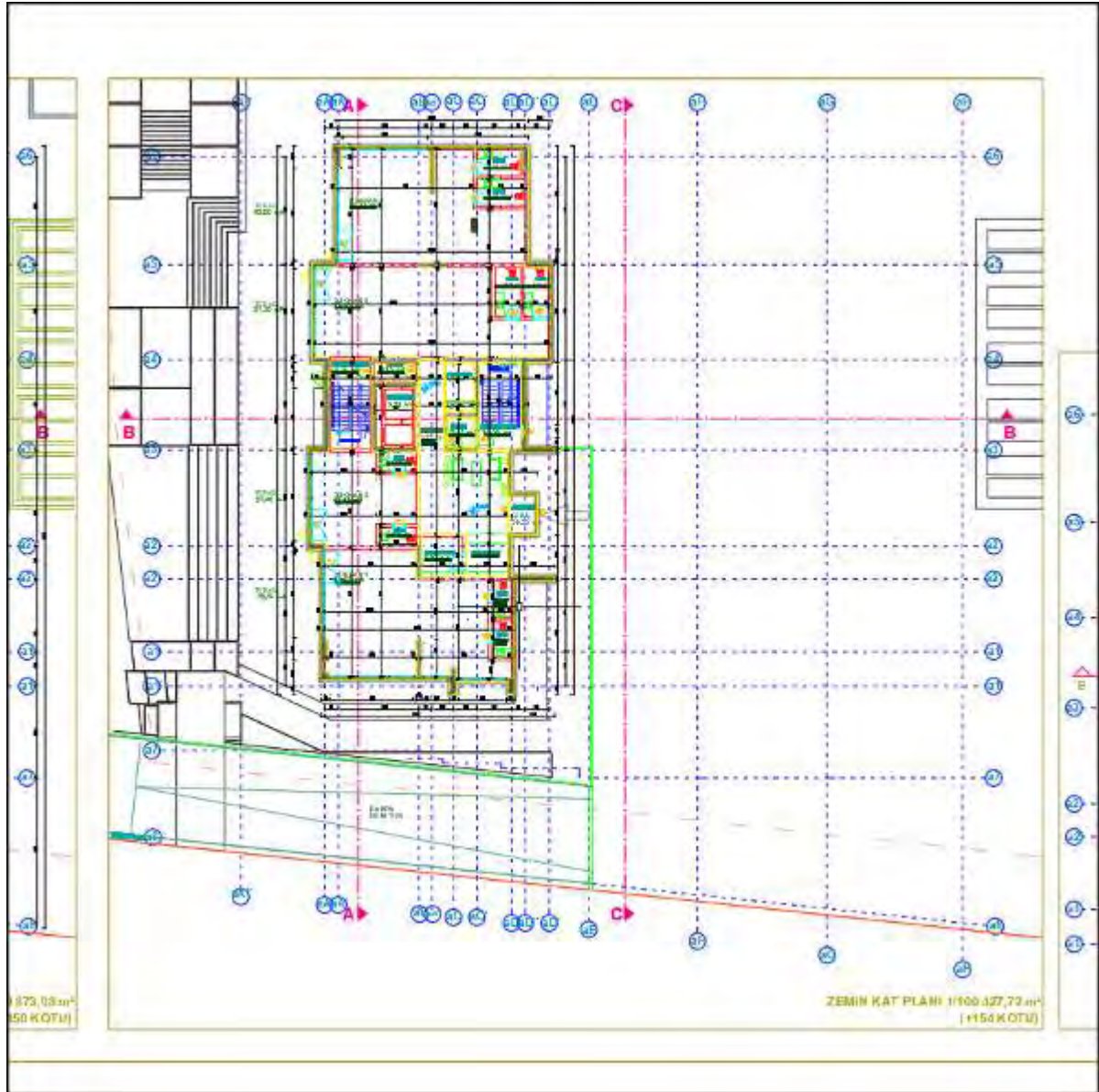
SULTANBEYLİ BELEDİYESİ				T.C. SULTANBEYLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR ve ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	
PROJE NO	2018/.....	MİMARİ PROJE			
YAPI SAHİBİ		TREND G.Y.O.			
YAPI MÜTEAHHİDİ					
H = 36.50 m'lik yerde yapılmak istenen 38+I+11 N Kattan oluşan ya da B.A.K. konut inşaatıdır.					
YAPININ YERİ			YAPININ CİNSİ ve NEVİ		
İLİ	İSTANBUL	KULLANIM AMACI	KONUT+TİCARET		
İLÇESİ	SULTANBEYLİ	BİNA YÜKSEKLİĞİ	36.45 m.		
MAHALLESİ	SATTALGAZI	TOPLAM İNŞ. ALANI	37 604.06 m ²		
GADDE / SOKAK	KARADENİZ CD.	TAŞIYICI SİSTEM	B.A.K.		
PAFTA	G2250181C	KAT ADEDİ	15		
ADA	380	MAKS. AÇIKLIK	14.5 m.		
PARSEL	1	MAKS. KAT YÜK.	4 m.		
YÜZÖLÇÜMÜ	14241.06 m ²	HAR. YÜK	 m		
Yukarıda belirtilen yerde yapılmak istenen mahiyeti yazılı inşaatla ait projeler.....günüsayılı imar durumuna, imar kanunu ve ilgili mevzuat hükümlerine göre incelenerek onaylanmıştır.					
PROJELERİ KONTROL VE TASDİK EDEN		RUHSAT TARİHİ	/...../..... - 2018/.....		
MİMARİ RAPORTÖR		DURUM RUHSAT ŞERHİ	İMAR ve ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ		

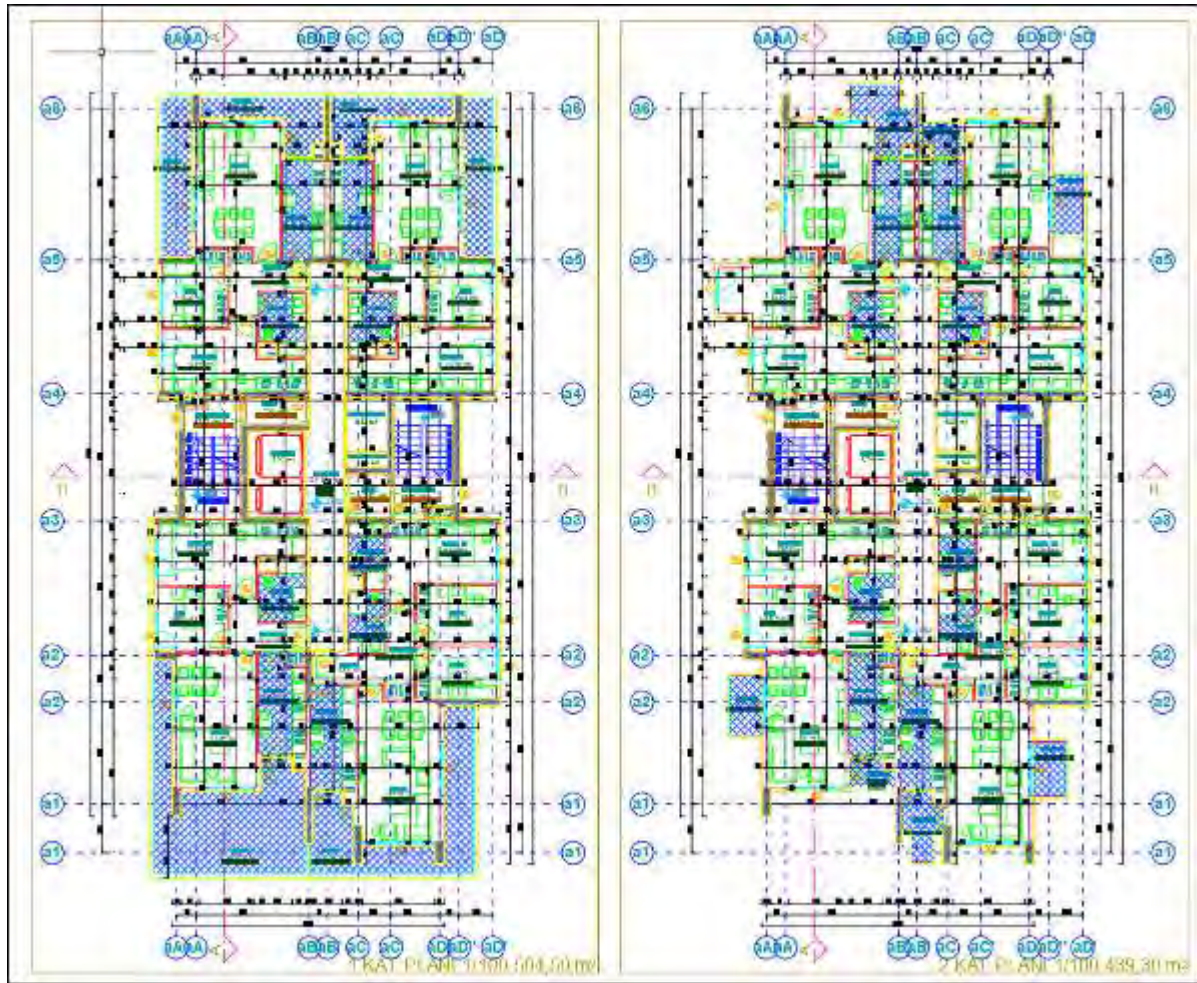


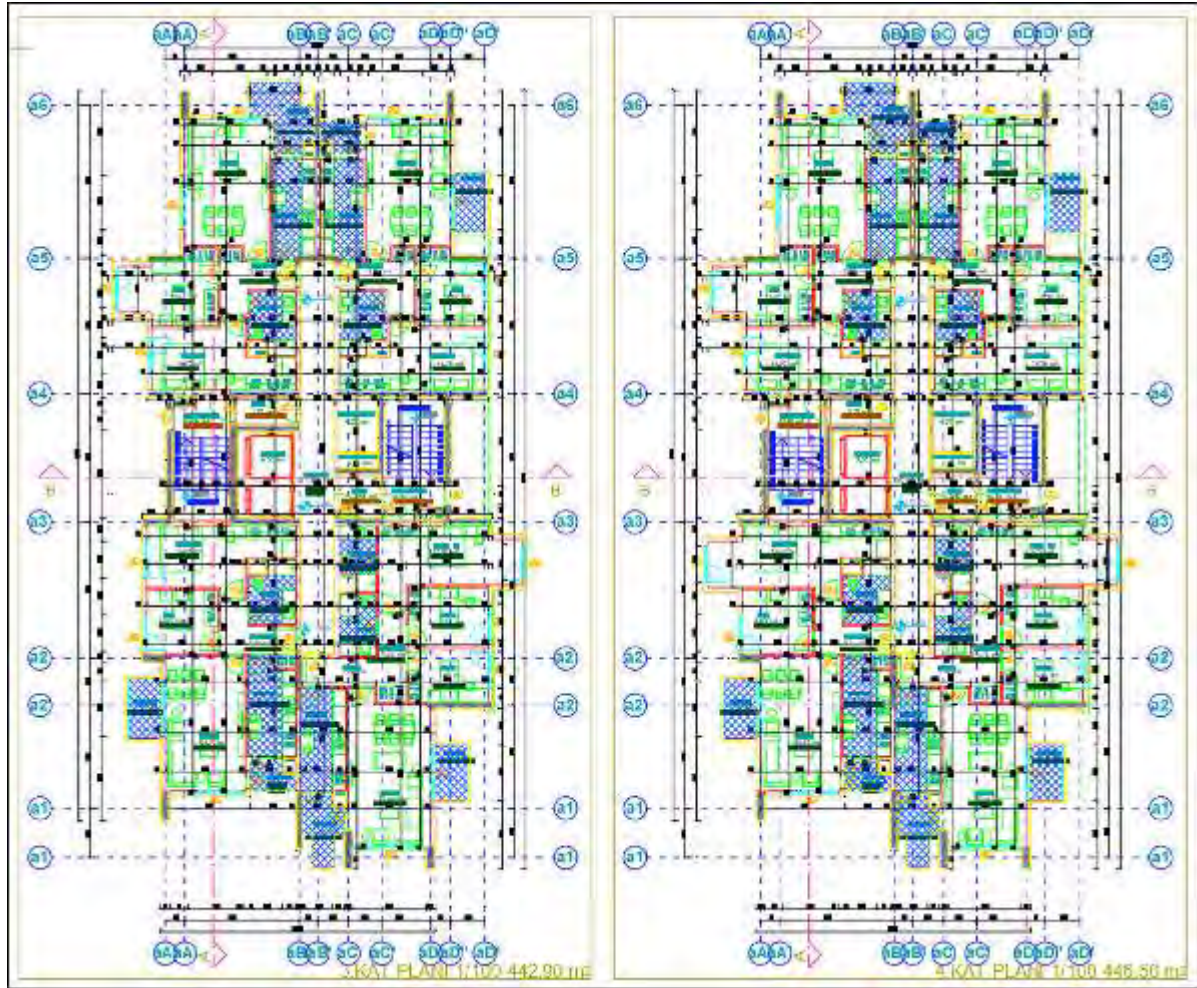


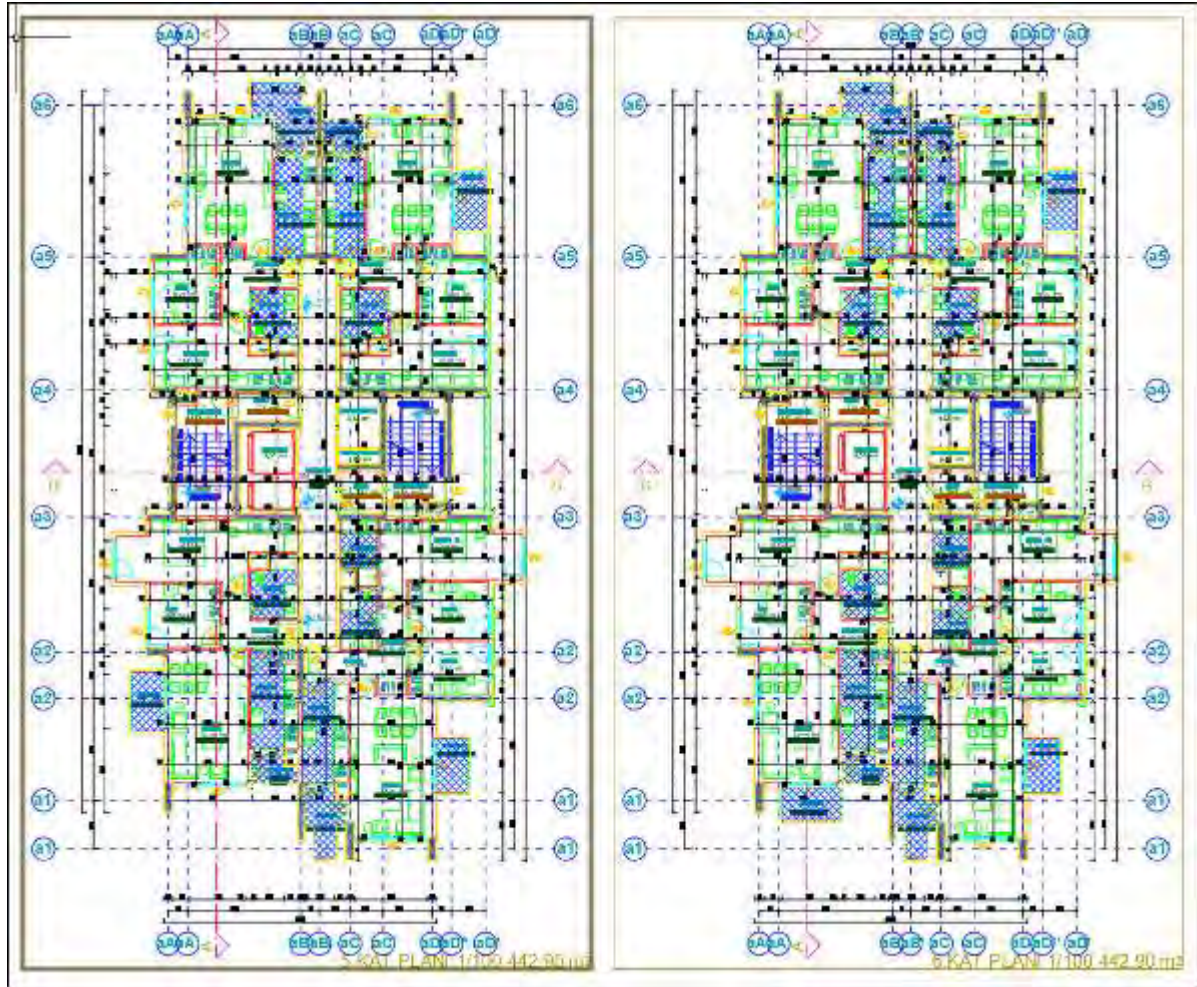


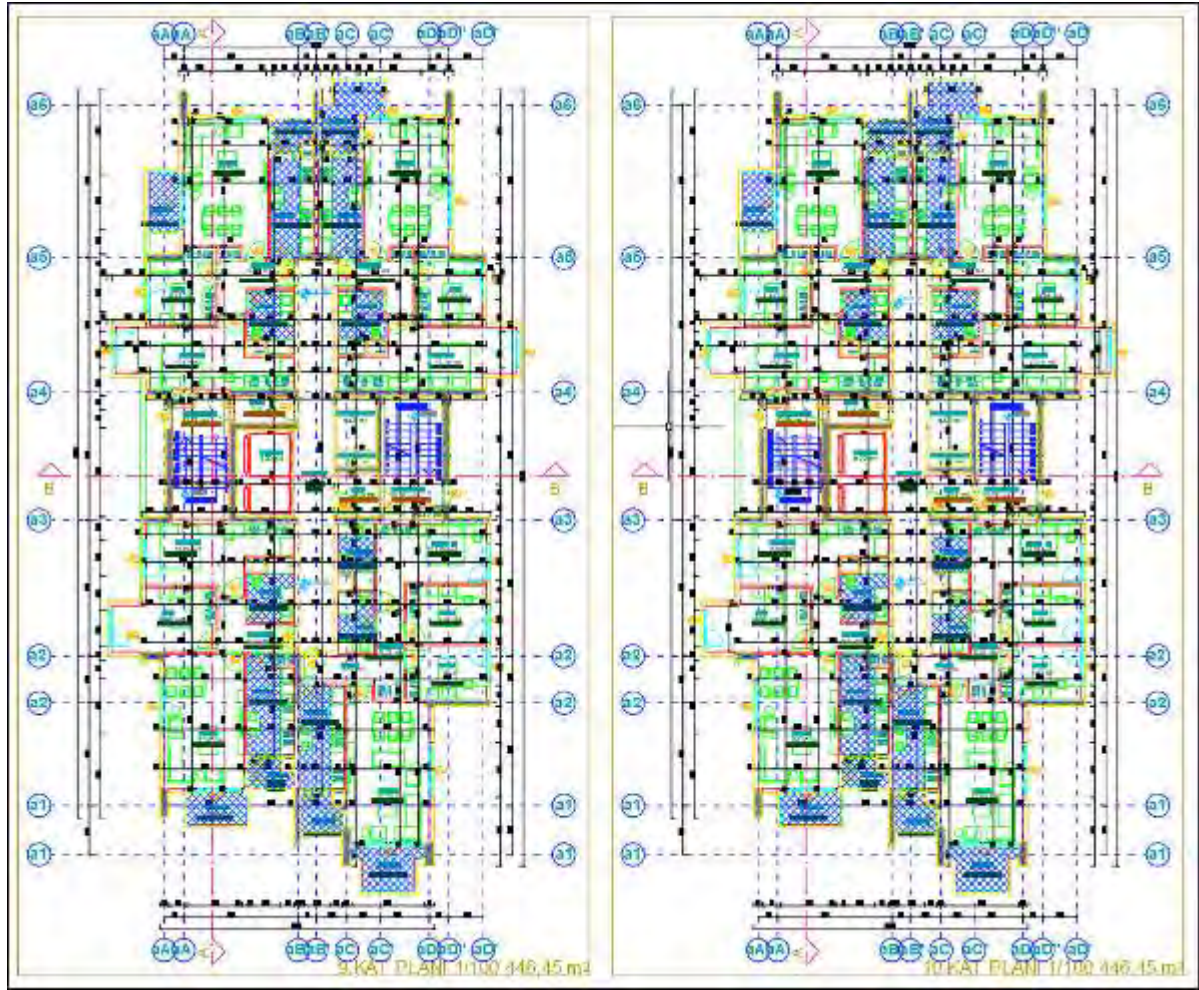


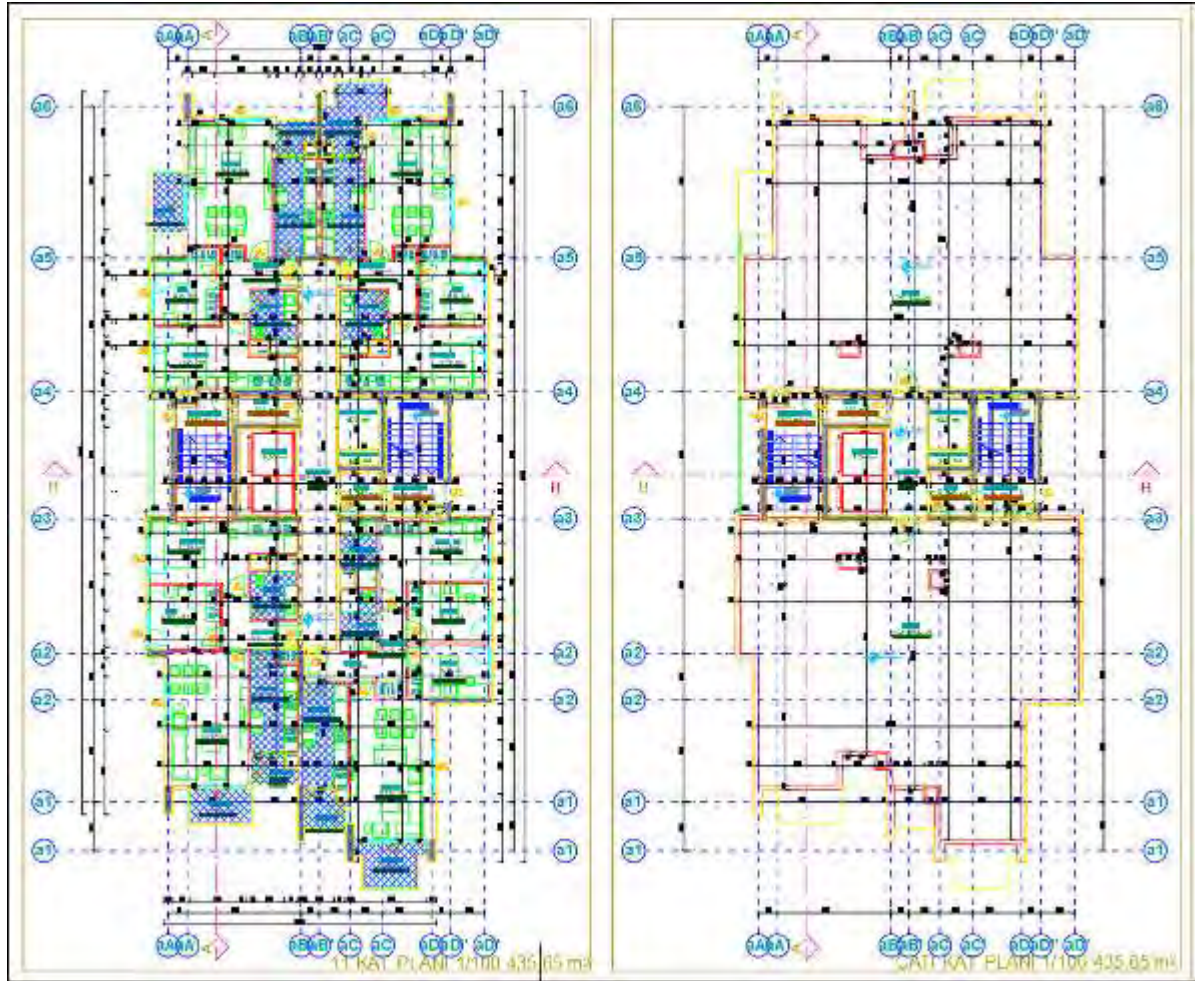


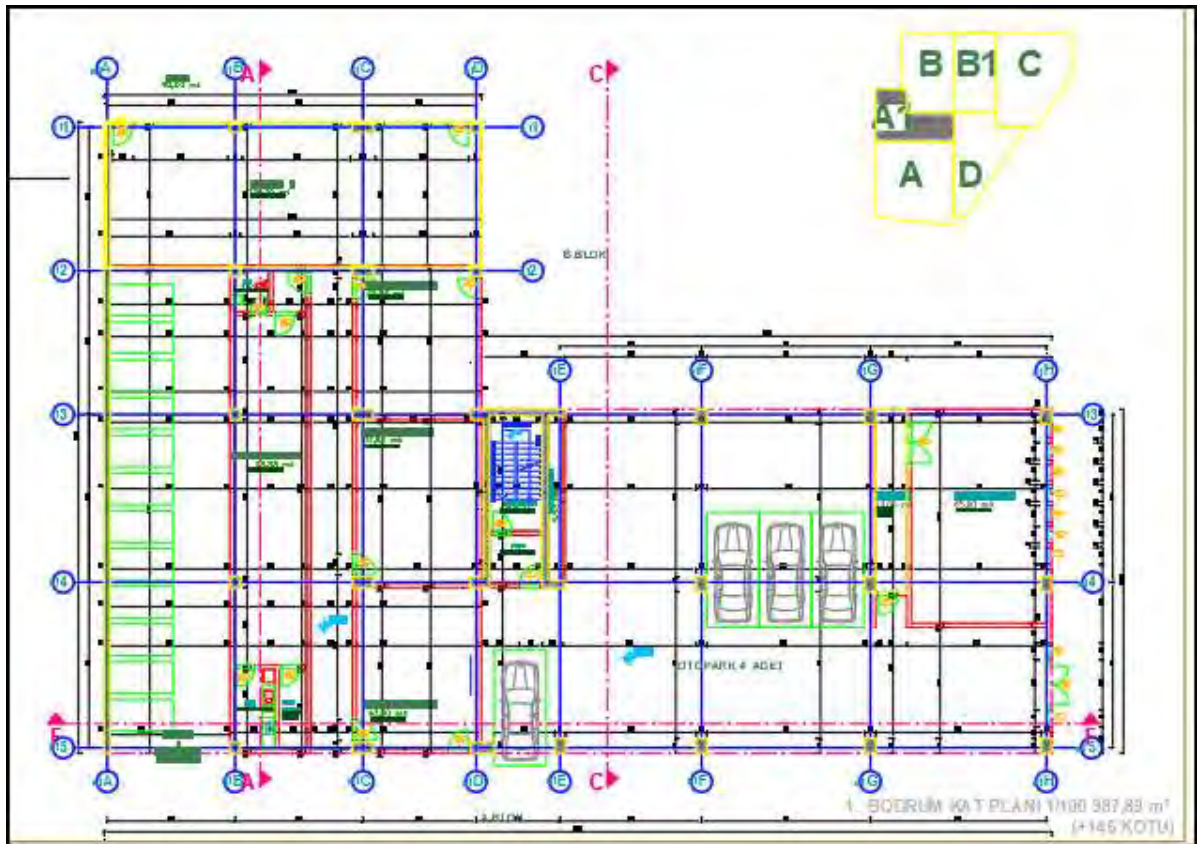
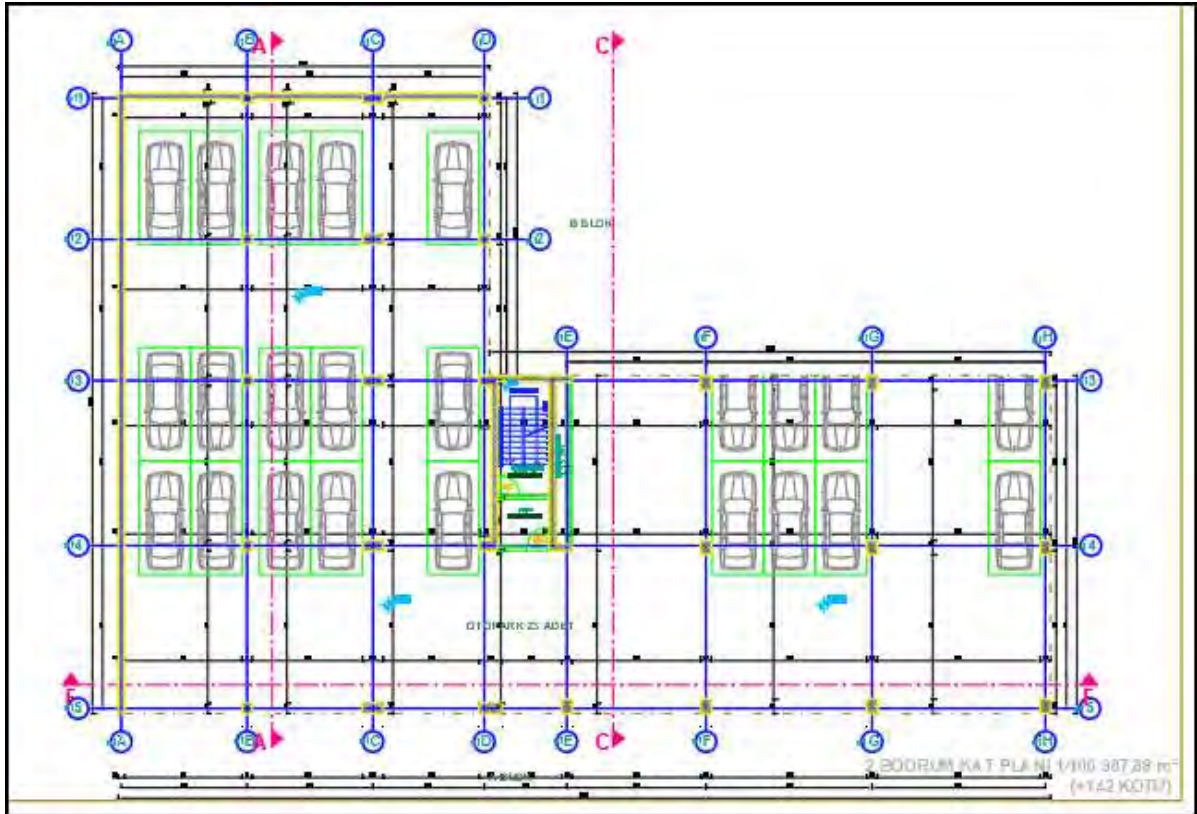


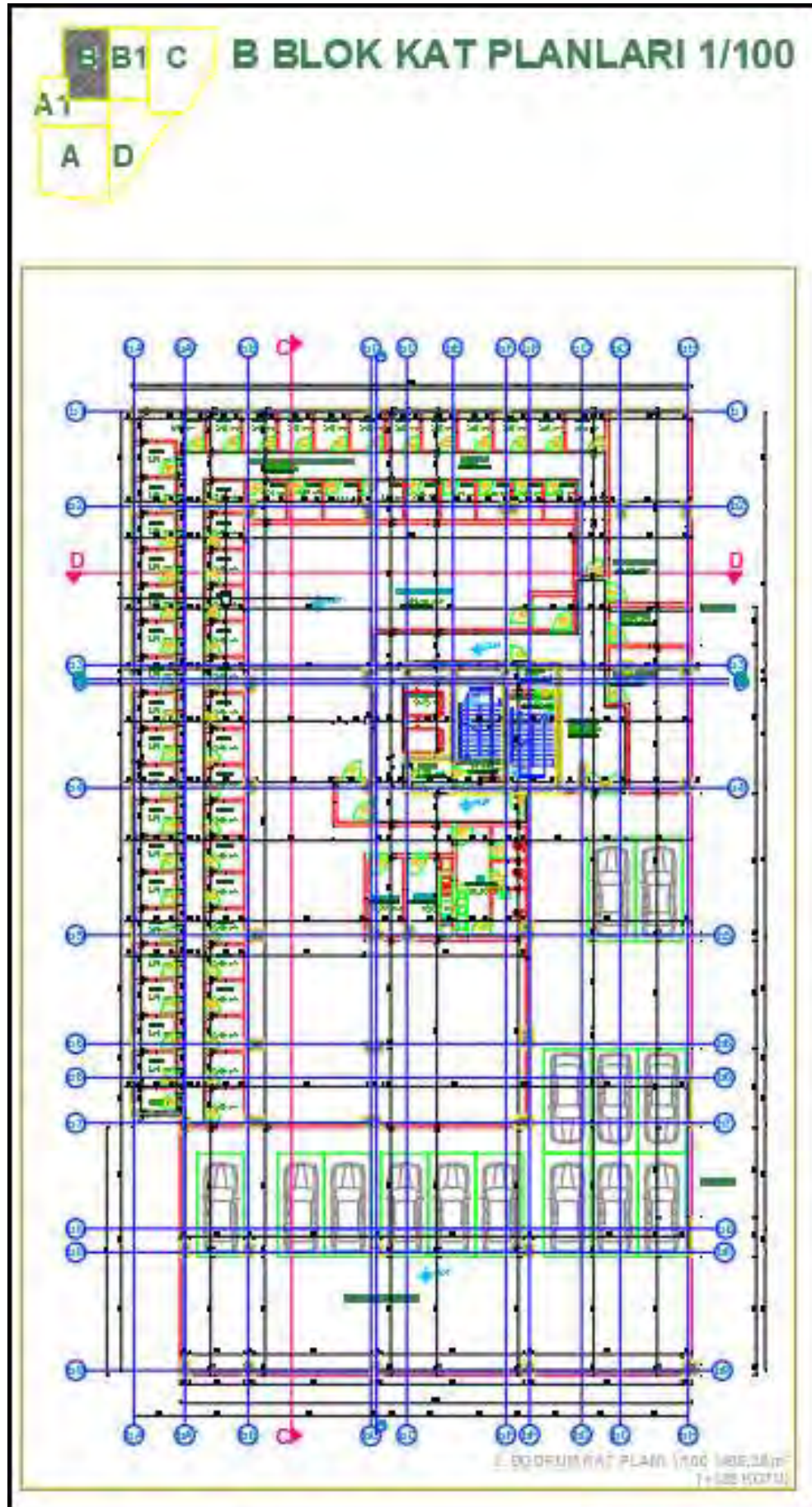


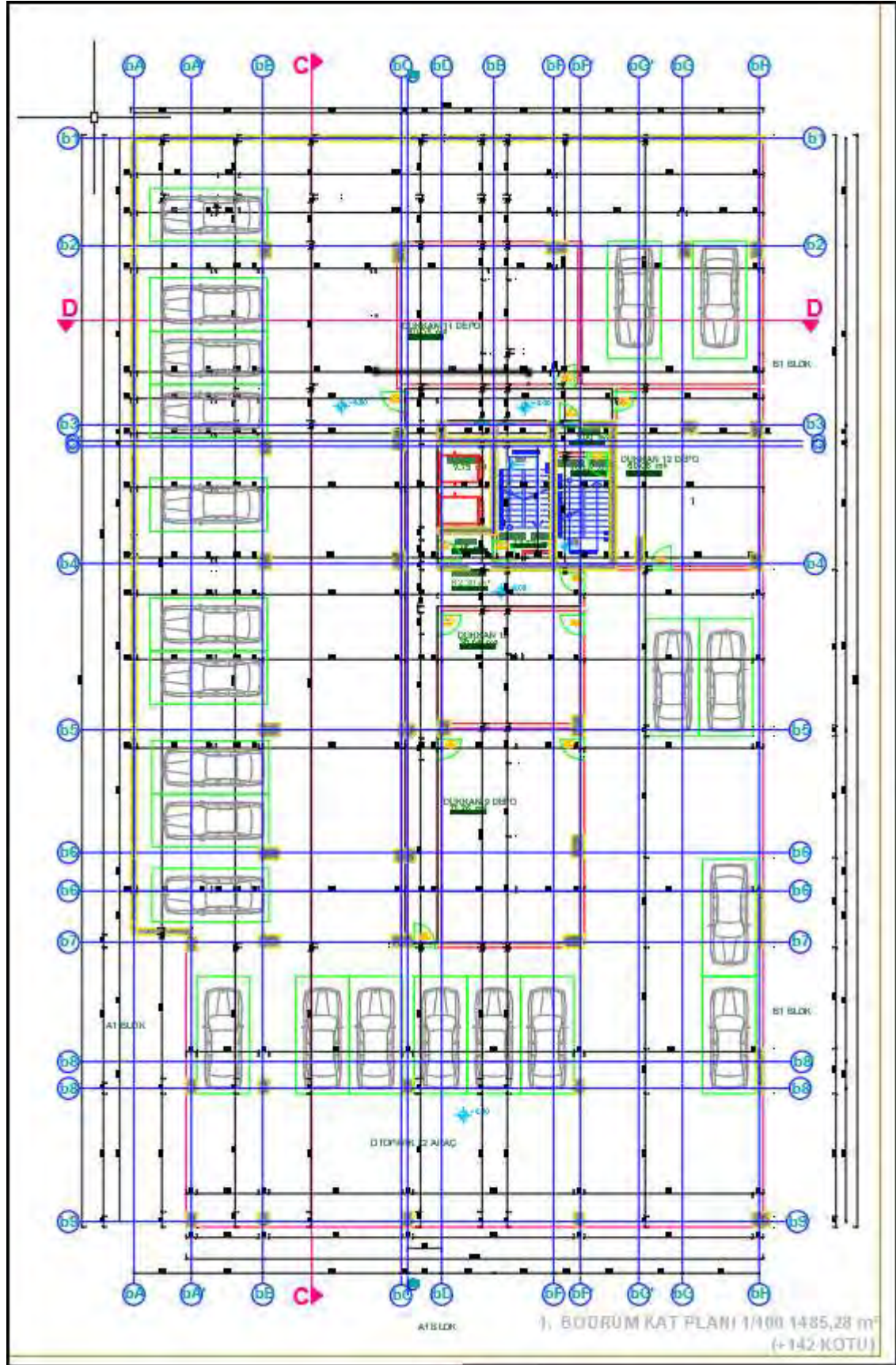


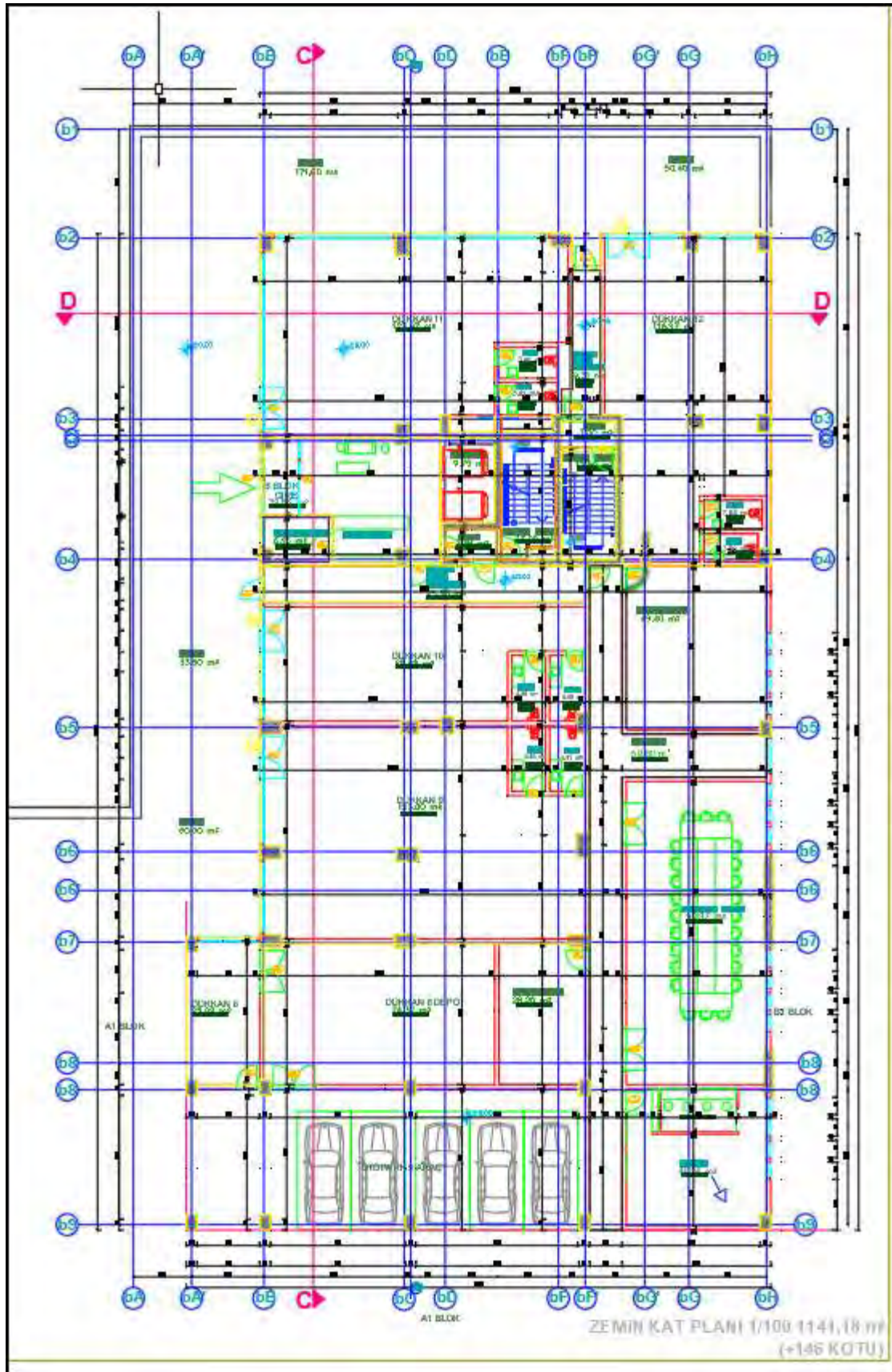


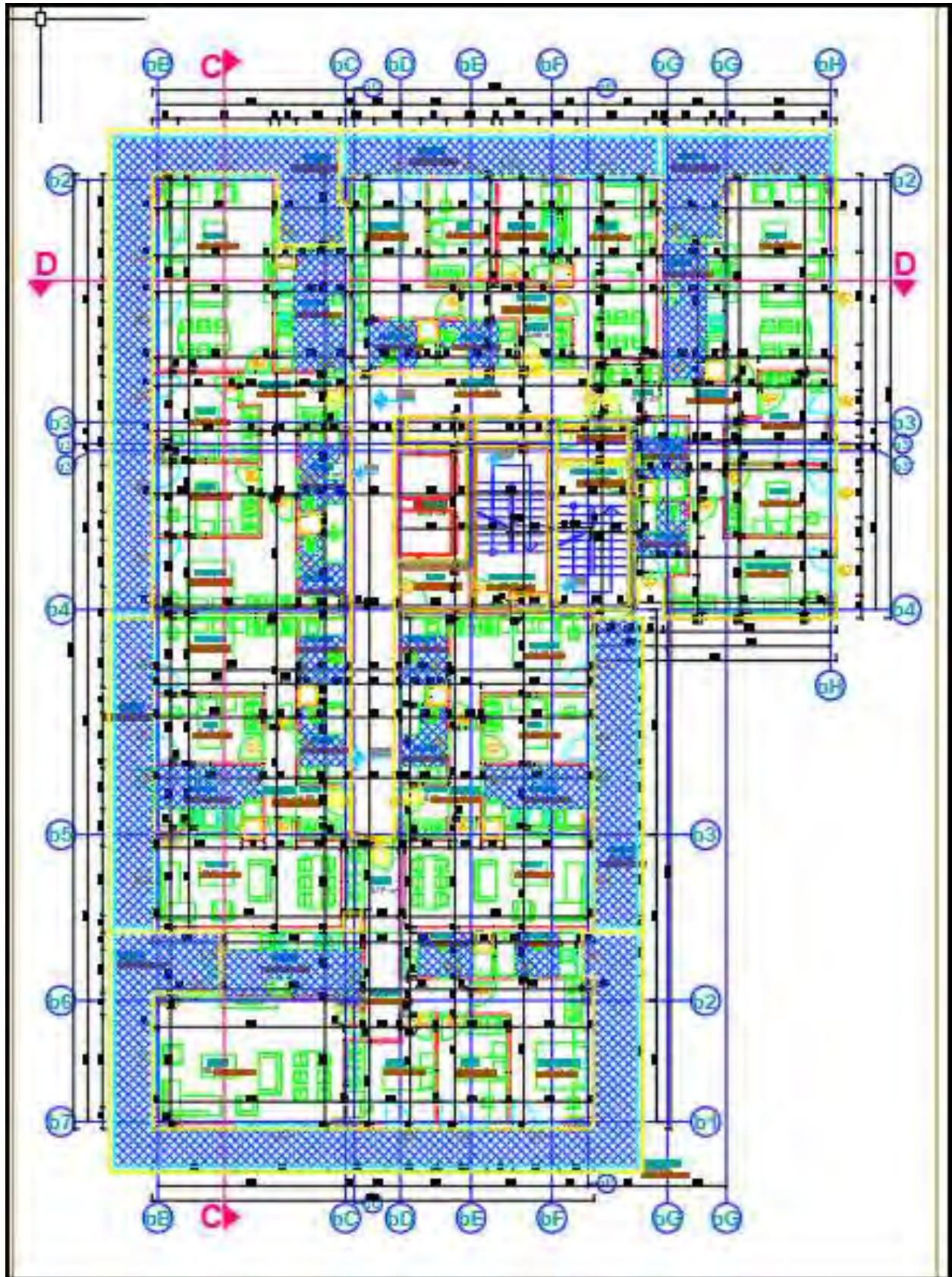


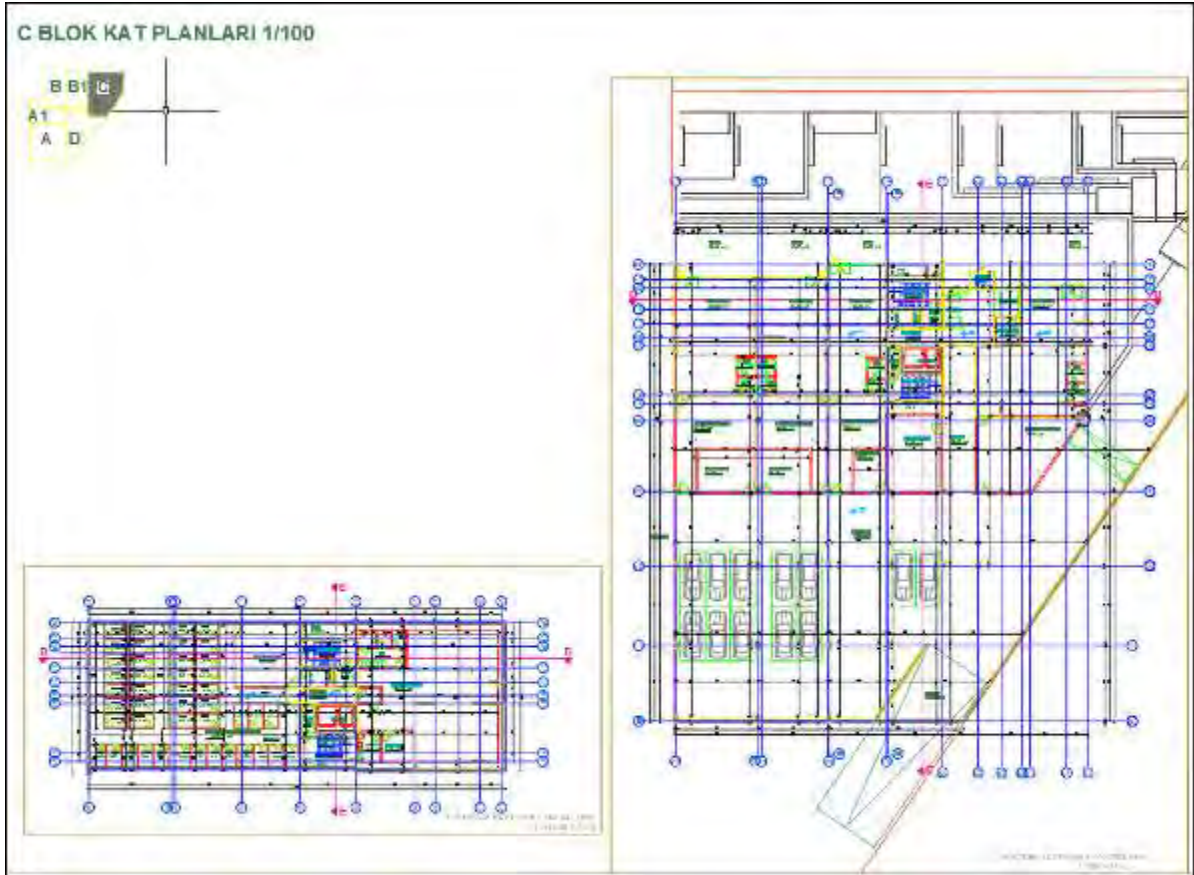
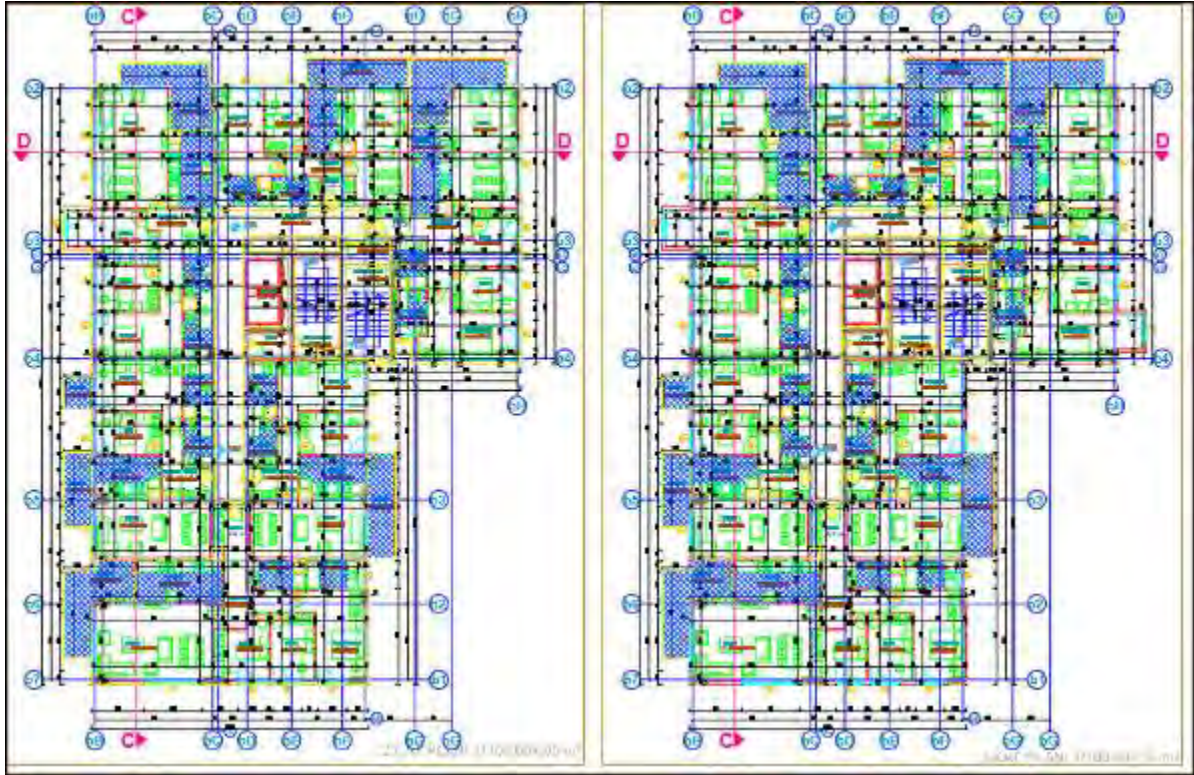


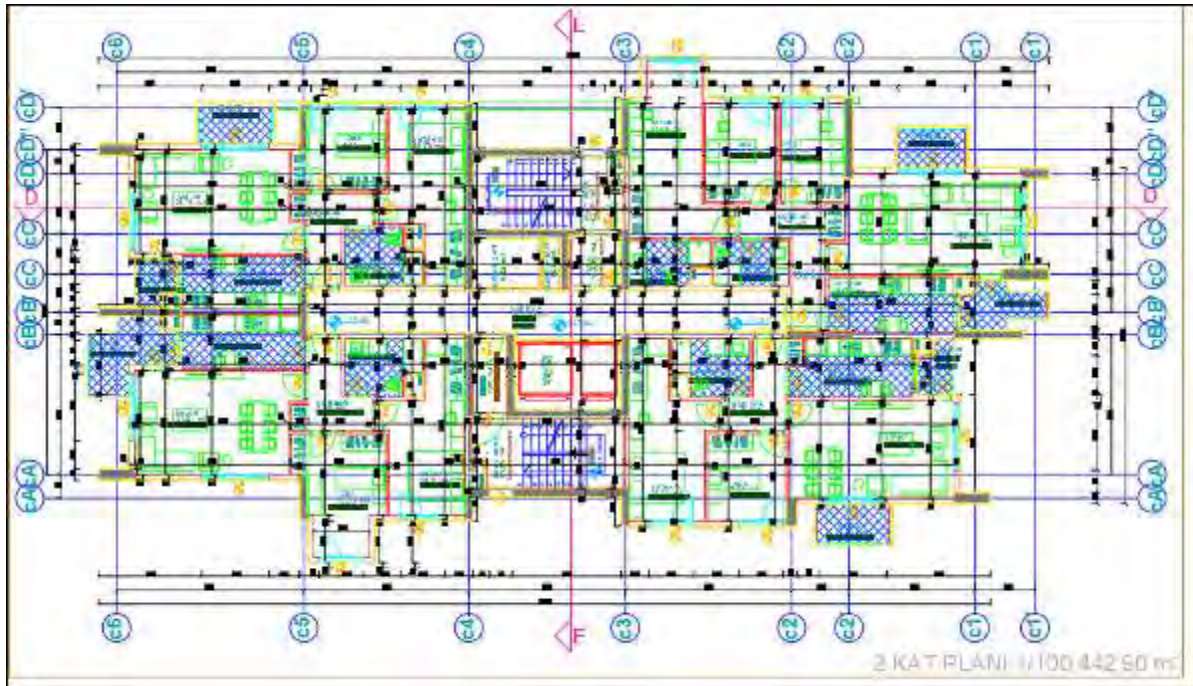
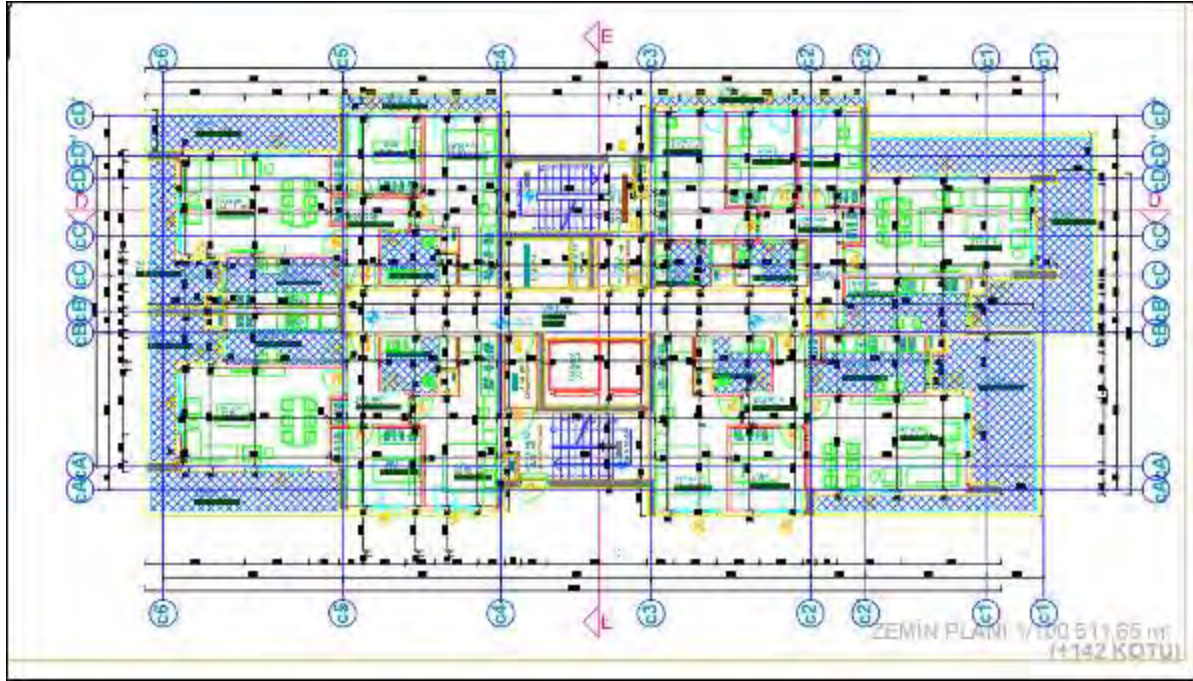


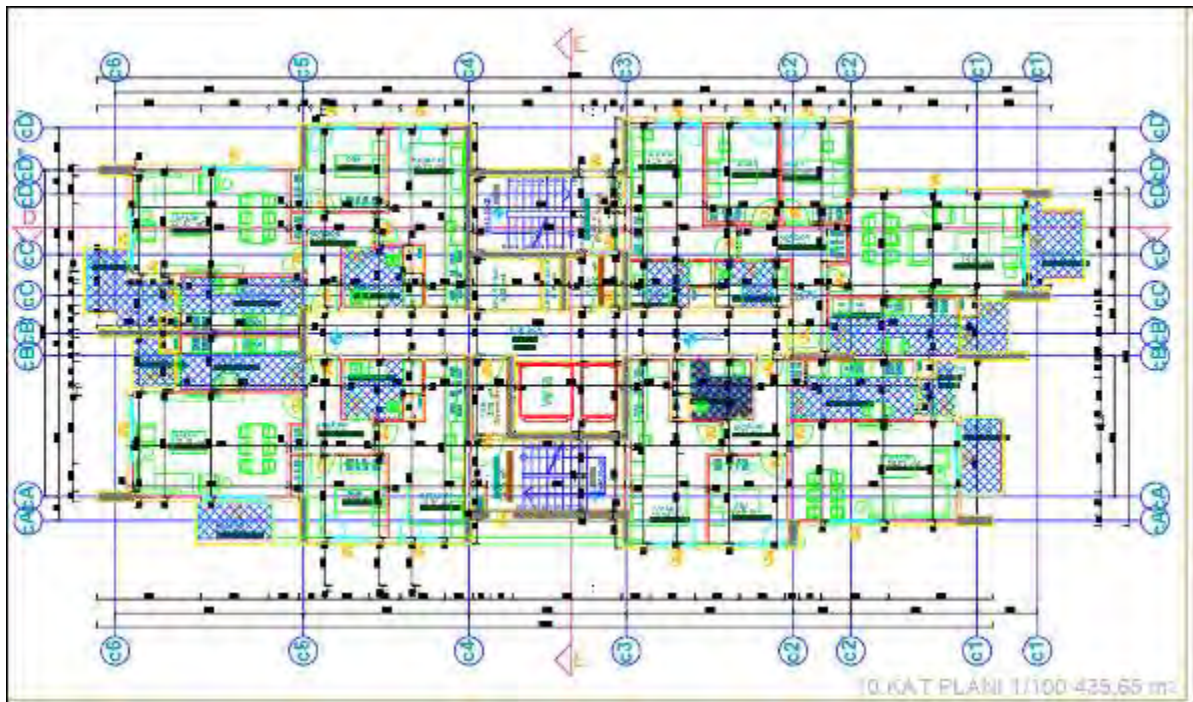
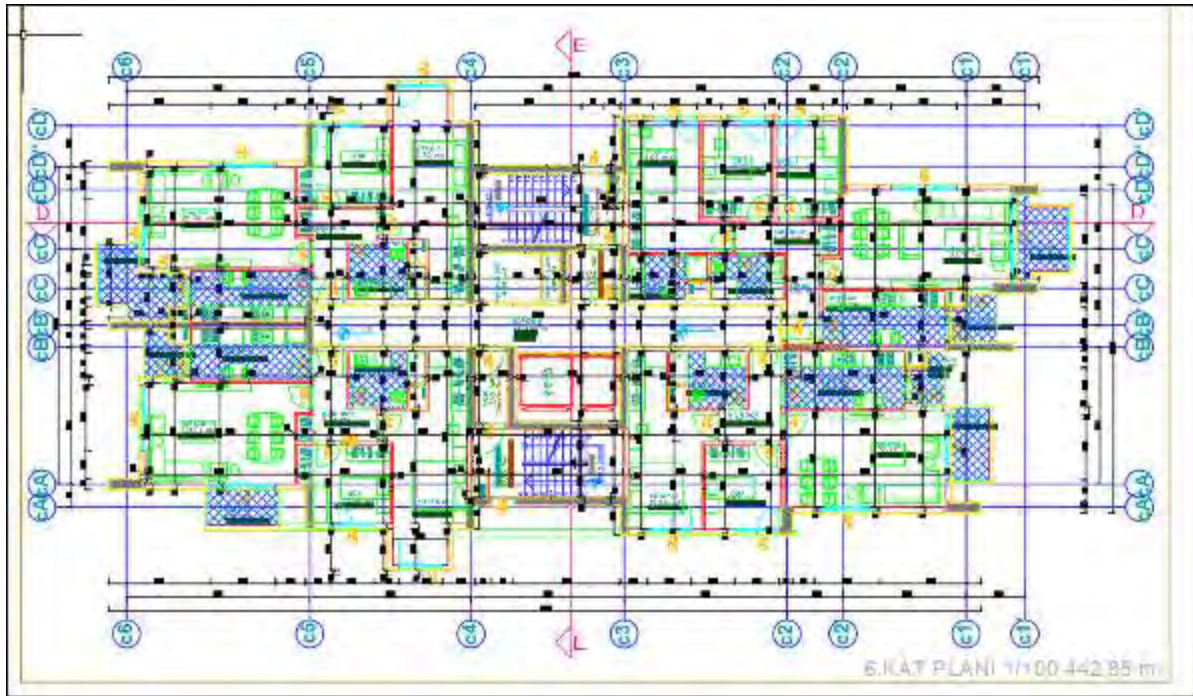


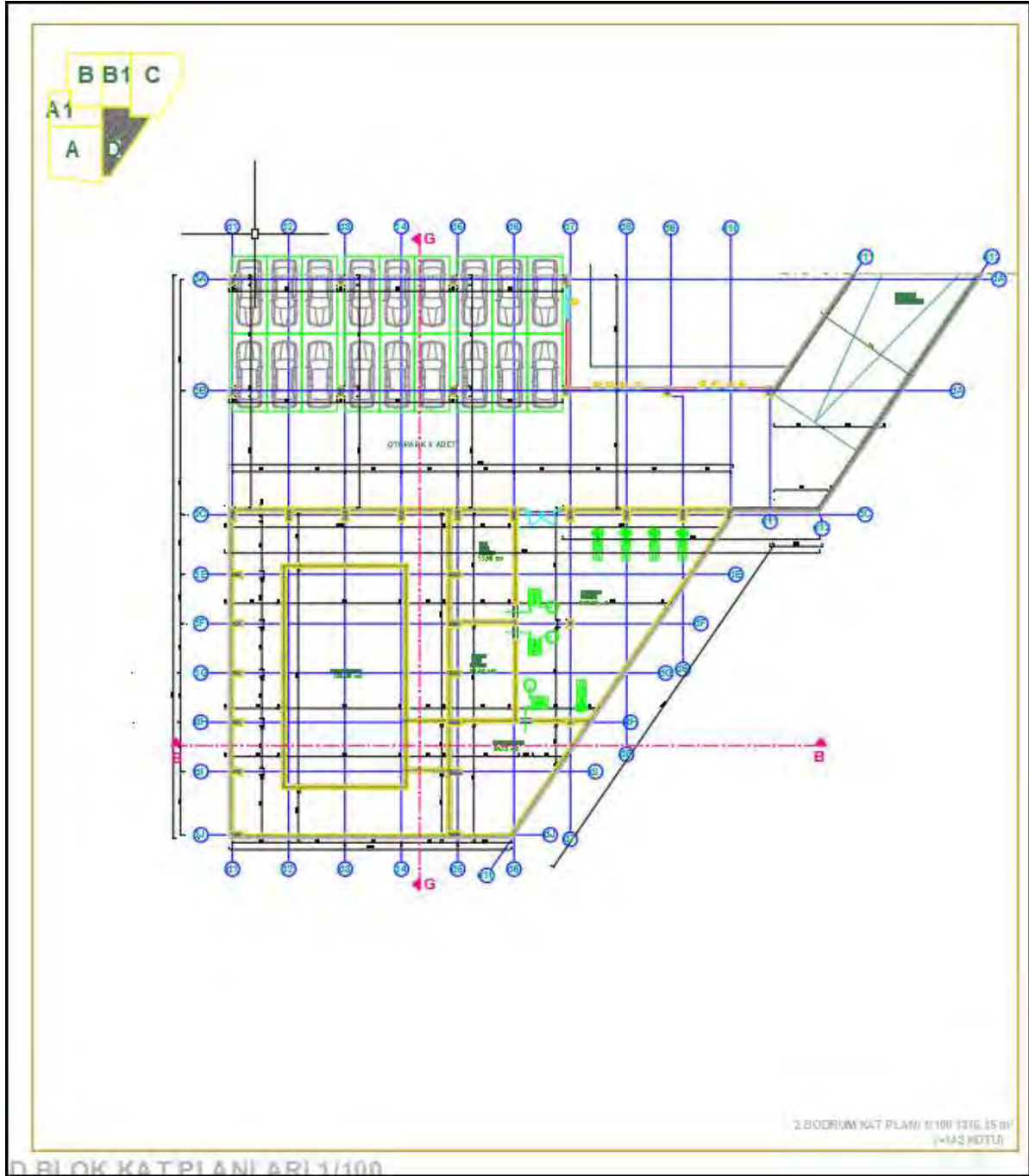


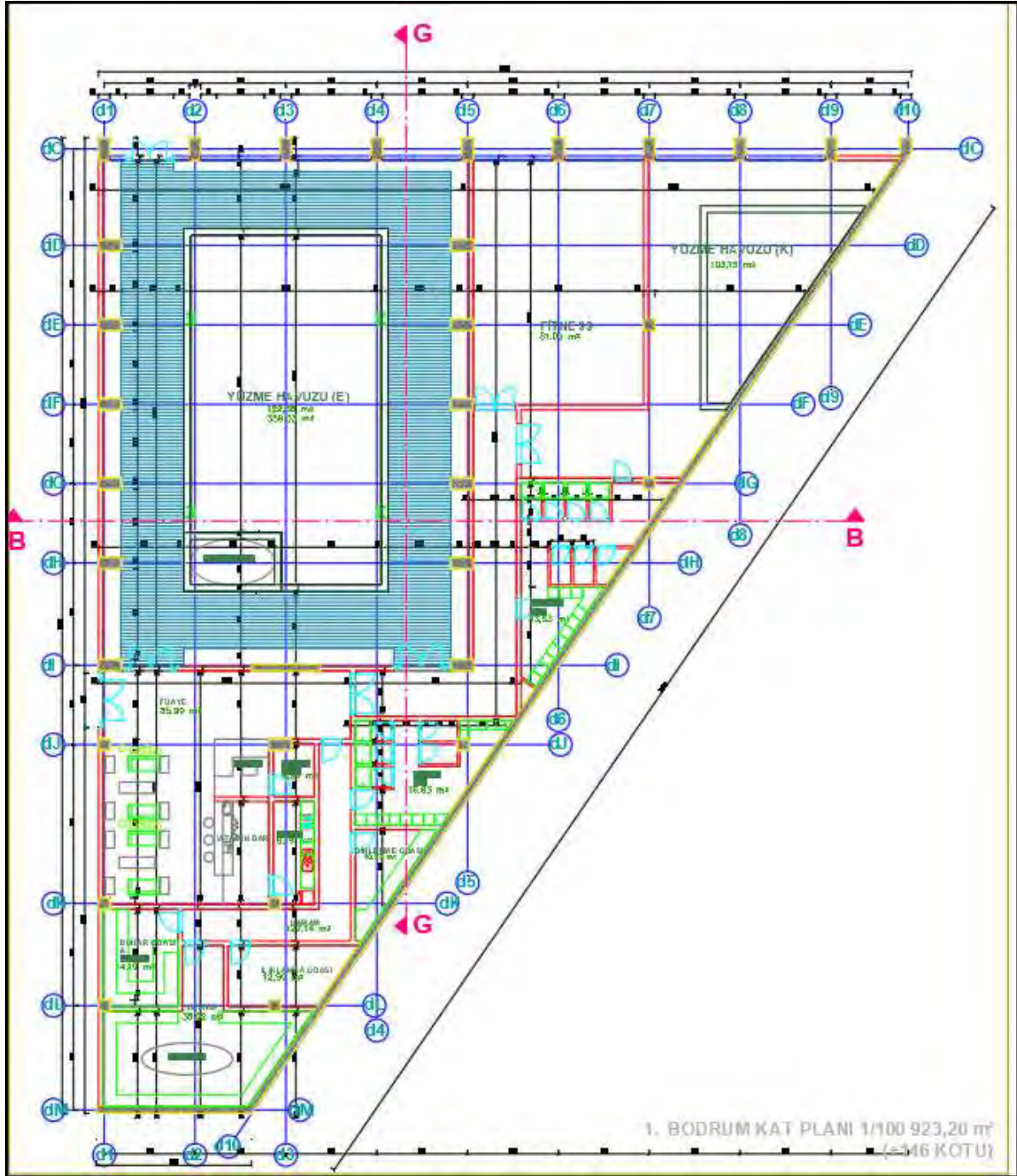


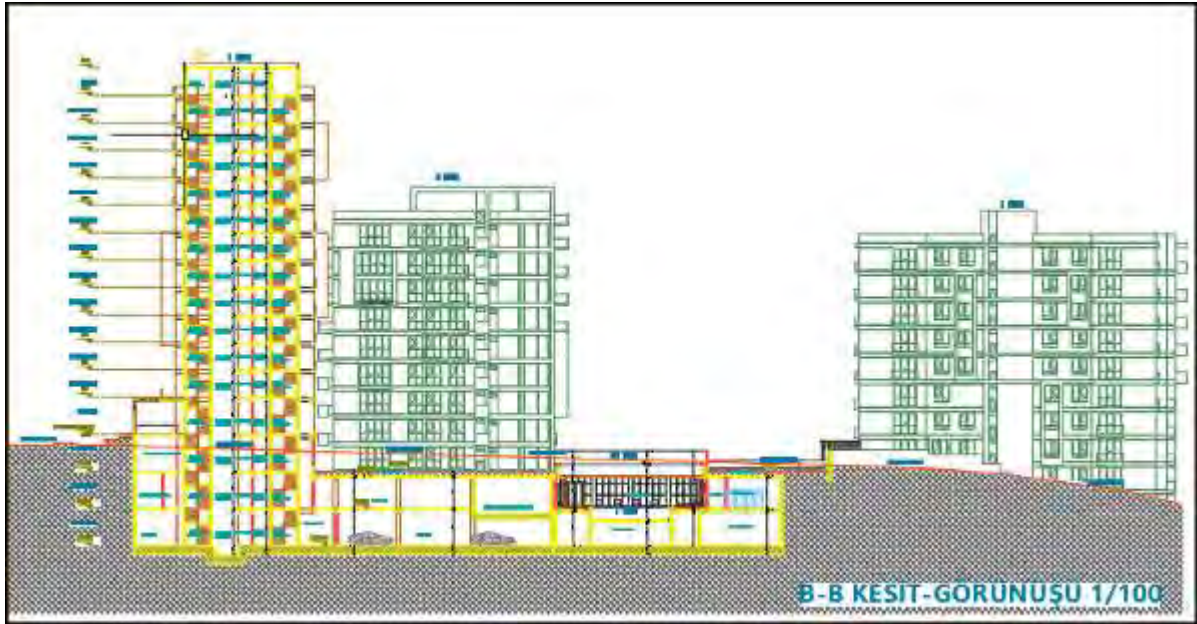
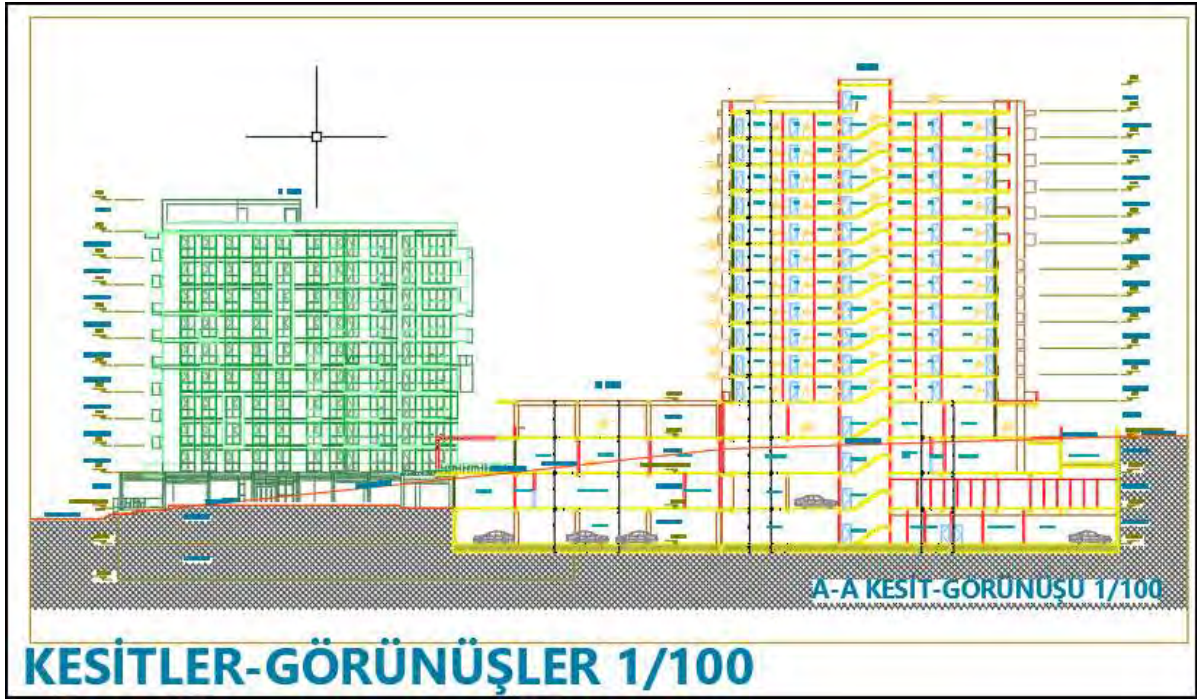












İnşaat Seviye Tespit Tutanağı

SEVİYE TESPİT TUTANAĞI
(FESİH, GEÇİCİ FAALİYET DÜRDÜRME VEYA İZİN BELGESİ İPTALİ SONRASINDA)

	YİBF No: 1509387
İlgili İdare	SULTANBEYLİ
Yapı Sahibi	TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yapı Ruhsat Tarihi ve No	20.06.2018-2018/200/A
Yapının Adresi	BATAĞAZI MAH.KARADENİZ CAD. A BLOK
Pafta/Ada/Parşel No	G22B01B1C/380/1
Yapı İnşaat Alanı(m ²) ve Cinsi	8831 - İSKELET (KARKAS) - Betonarme – Çerçevesiz+Perdeli Sistem
Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı/İzin Belge No	ATLAS İSTANBUL YAPI DENETİMİ LTD.ŞTİ. - 2472

İşin Tanımı (Yapı Bölümü)	Taksit Oranı (%)	Gerçekleşme Oranı (%)
a) Ruhsat alınması aşamasında ödenecek olan proje inceleme bedeli	10	10
b) Kazı ve temel üst kotuna kadar olan kısım	10	4
c) Taşıyıcı sistem bölümü	40	
d) Çatı örtüsü, dolgu duvarları, kapı ve pencere kasaları, tesisat alt yapısı dahil yapının sıvaya kadar hazır duruma getirilmiş bölümü	20	
e) Mekanik ve elektrik tesisatı ile kalıplar yapı bölümü	15	
f) İş bitirme tutanağının ilgili idare tarafından onaylanması	5	
Toplam :	100	14

16.04.2019 tarihi itibarıyla yukarıda özellikleri belirtilen yapının gerçekleşme oranı yüzde 14'dür. İş bu tutanak yapının inşaat faaliyetlerine başlamaması sebebiyle üç nüsha olarak düzenlenmiştir.

Yapı Denetim Kuruluşu Yetkilisi
ATLAS İSTANBUL YAPI DENETİMİ LTD.ŞTİ.

(İmza)

DÜZENLEYENLER
Yapı Müteahhidi adına
Santiye Sorumlusu
İYS YAPI SAN. A.Ş.

(İmza)
Yapı San. A.Ş.
Genel Müh. İnceleme Cad.
Kuşburnu Parkı Ölümlü A Blok Kat: 5/1
Şişli - KAT: 483 025 0206

Yapı Sahibi
TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

(İmza)
TREND
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Müh. İnceleme Cad.
Şişli - KAT: 020 027 0206

ONAYLAYANLAR
İlgili İdare Yetkilisi

(İmza)
Unvanı
Tarih

SEVİYE TESPİT TUTANAĞI
(FESİH, GEÇİCİ FAALİYET DÜRDÜRME VEYA İZİN BELGESİ İPTALİ SONRASINDA)

YİRF No: 1509397

İlgili İdare	SULTANBEYLİ
Yapı Sahibi	TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yapı Ruhsat Tarihi ve No	20.06.2018-2018/200/A1
Yapının Adresi	BATALGAZİ MAH.KARADENİZ CAD. A1 BLOK
Pafta/Ada/Karşılık No	G22B01B/C/380/1
Yapı İnşaat Alanı (m ²) ve Cinsi	2406 - İSKELET (KARKAS) - Betonarme - Çerçeve+Perdeli Sistem
Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı/İzln Belge No	ATLAS İSTANBUL YAPI DENETİMİ LTD.ŞTİ. - 2472

İşin Tanımı (Yapı Bölümü)

- a) Rafisat mimari inşaatın yapılacağı olan proje inceleme bedeli
b) Kazı ve temel üst kotuna kadar olan kısım
c) Taşıyıcı sistem bölümü
d) Çatı, duvar, dolgu duvarları, kapı ve pencere kasaları, tesisat (ili yapıcı) yapıların sıraya kadar inşaatına geçirilmiş bölümü
e) Mekanik ve elektrik tesisatı ile ilgili yapı bölümü
f) İş bitirme tutanağının ilgili idare tarafından onaylanması

Taksit Oranı (%)	Gerçekleşme Oranı (%)
10	10
10	4
40	
20	
15	
5	
100	14

10.04.2019 tarihli itibarıyla yukarıda belirtilen yapının gerçekleşme oranı yüzde 14 dir. İş bu tutanak yapının inşaat faaliyetlerine başlamaması sebebiyle üç nüsha olarak düzenlenmiştir.

DÜZENLEYENLER

Yapı Denetim Kuruluşu
Yetkilisi
ATLAS İSTANBUL YAPI DENETİMİ LTD.ŞTİ.

Yapı Mühendisi/Peşva İdare
Şantiye Şefi
İYS YAPI SAN. A.Ş.

Yapı Sahibi

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İYS YAPI SAN. A.Ş.
Gazet Mah. İncekaya Cad.
Kuşatama Yolu Oda 2/1A Kat: 10/1
Tic. Sic. No: 262 035 5091

TREND
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Gazet Mah. İncekaya Cad.
Kuşatama Yolu Oda 2/1A Kat: 10/1
Tic. Sic. No: 262 035 5091

ONAYLAYANLAR

İlgili İdare Yetkilisi

SEVİYE TESPİT TUTANAĞI
(İÇİŞİ, GEÇİCİ FAALİYET DURDURMA VEYA İZİN BELGESİ İPTALİ SONRASINDA)
YİBF No: 1509408

İlgili İdare	SUL.TANBEYLİ
Yapı Sahibi	TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yapı Ruhsat Tarihi ve No	20.06.2018-2018/200/B
Yapının Adresi	BATAĞAZI MAH.KARADENİZ CAD. B BLOK
Pafta/Ada/Parçesi No	G22B01B1C/380/1
Yapı İnşaat Alanı(m ²) ve Cinsi	11230 - İSKELET (KARKAS) - Betonarme - Çerçevesiz+Perdeli Sistem
Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı/İzın Belge No	ATLAS İSTANBUL YAPI DENETİM LTD.ŞTİ. - 2472

İşin Tanımı (Yapı Bölümü)

- a) Ruhsat alınması aşamasında ödenecek olan proje inceleme bedeli
b) Kazı ve temel üst kotuna kadar olan kısım
c) Taşıyıcı sistem bölümü
d) Çatı (dışarı, dolgu duvarları, kapı ve pencere kasaları, tesisat altı yapısı dahil) yapının sıvaya kadar hazır duruma getirilmiş bölümü
e) Mekanik ve elektrik tesisatı ile kalan yapı bölümü
f) İş bitirme tutanağının ilgili idare tarafından onaylanması

Toplam

Taksit Oranı (%)	Gerçekleşme Oranı (%)
10	10
10	4
40	
20	
15	
5	
100	14

16/04/2019 tarihi itibarıyla yukarıda özellikleri belirtilen yapının gerçekleşme oranı yüzde 14'tür. Bu tutanak yapının inşaat faaliyetlerine başlamaması sebebiyle üç nüsha olarak düzenlenmiştir.

DÜZENLEYENLER

Yapı Denetim Kuruluşu Yetkilisi
ATLAS İSTANBUL YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.

Yapı Mütavallihliği veya Adana Şantiye Şefi
İYS YAPI SAN.A.Ş.

Yapı Sahibi

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ONAYLAYANLAR

İlgili İdare Yetkilisi

SEVİYE TESPİT TUTANAĞI
(BESLİ, GEÇİCİ FAALİYET DURDURMA VEYA İZİN BELGESİ İPTALİ SONRASINDA)
YİBF No: 1509420

İlgili İdare	SULTANBEYLİ
Yapı Sahibi	TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yapı Ruhsat Tarihi ve No	20.06.2018-2018/200/B1
Yapının Adı	BATALGAZI MAH.KARADENİZ CAD. B1 BLOK
Pafta/Ada/Parşel No	G22B01B1C/380/1
Yapı İnyat Alanı (m ²) ve Cinsi	2813 - İSKELET (KARKAS) - Betonarme - Çerçevesiz+Perdeli Sistem
Yapı Denetim Kuruluşunun	ATLAS İSTANBUL YAPI DENETİM LTD.ŞTİ. - 2472
Ünvan/İzin Belge No	

İşin Tanımı (Yapı Bölümü)

- Ruhsat alınmayan aşamaya kadar yapılacak olan proje inceleme hedefi
- Kapı ve termal ısı kotuna kadar olan kısım
- Taahhüt alanı bölümleri
- Çatı örtüsü, dolgu duvarları, kapı ve pencere kasaları, tesisat alt yapıları dahil yapıya kavayın kadar hazır duruma getirilmiş bölümü
- Mevcut yapı ile kalan yapı bölümü
- İş bitirilememiş kısmının ilgili idare tarafından onaylanması

Taksit Oranı (%)	Gerekleşme Oranı (%)
10	10
10	4
40	
20	
15	
5	
100	14

01.06.2019 tarihli itibarıyla yukarıda belirtilen yapının gerçekleştirme oranı yüzde 14'dür. İş bu tutanak yapının inşaat faaliyetlerine başlamaması sebebiyle üç nüsha olarak düzenlenmiştir.

DÜZENLEYENLER

Yapı Denetim Kuruluşu Yetkilisi
ATLAS İSTANBUL YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.

Yapı Mültehhidi veya İnşaat Şantiye Şefi
İYS YAPI SAN. A.Ş.

Yapı Sahibi

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DÜZENLAYANLAR

İlgili İdare Yetkilisi

SEVİYE TESPİT TUTANAĞI
(İKİŞİLİ, GEÇİCİ FAALİYET DURDURMA VEYA İZİN BELGESİ İPTALİ SONRASINDA)

	YİBP No: 1509476
İlgili	SULTANBEYLİ
Yapı Sahibi	TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yapı Ruhsat Tarihi ve No	20.06.2018-2018/200/D
Yapının Adı	BATALGAZİ MAH.KARADENİZ CAD. D BLOK
Pafta/Ada/Parçesi No	G22B01B1C/380/1
Yapı İnşaat Aşamaları ve Cinsi	1672 - İSKELET (KARKAS) - Betonarme - Çerçevesiz-Perdeli Sistem
Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı/İsim Belge No	ATLAS İSTANBUL YAPI DENETİM LTD.ŞTİ. - 2472

İşin Tanımı (Yapı Bölümü)

- a) Ruhsat alınması aşamasında yapılacak olan proje inceleme bedeli
b) Kazı ve temel dökümlerine ilişkin olan kısım
c) Taşıyıcı sistem bölümü
d) Çatı örtüsü, dolgu duvarları, kapı ve pencere kasaları, tesisat alt yapı, suhl yapımı sıvaya kadar inşaat durumuna getirilmiş bölümü
e) Mekatik ve elektrik tesisatı ile kalın yapı bölümü
D iş bitirme tutanağının ilgili idare tarafından onaylanması
Toplam

Taksit Oranı (%)	Gerçekleşme Oranı (%)
10	10
10	4
40	
20	
15	
5	
100	14

10.04.2019 tarihi itibarıyla yukarıda belirtilen yapının gerçekleşme oranı yüzde 14'dür. İş bu tutanak yapının inşaat faaliyetlerine başlamaması sebebiyle üç nüsha olarak düzenlenmiştir.

Yapı Denetim Kuruluşu Yetkilisi
ATLAS İSTANBUL YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.



DÜZENLEYENLER
Yapı Mühendisi Yetkilisi
Santiye Sevil
İYS YAPI SAN. A.Ş.
Yapı San. A.Ş.
Görsel Mah. İnşaatlar Cad.
Kafılthane Dışarı Oba 23/A Kağıthane/İST.
Şişli A.D. 403 035 5090

Yapı Sahibi
TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TREND
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Görsel Mah. İnşaatlar Cad.
Sisli Oba 23/A Kağıthane/İST.
Şişli A.D. 403 035 5090

ONAYLAYANLAR
İlgili İdare Yetkilisi

(İmza Alanı)

SEVİYE TESPİT TUTANAĞI
(İKİNCİ GEÇİCİ FAALİYET DURDURMA VEYA İZİN BELGESİ İPTALİ SONRASINDA)
VİBF No: 1509468

İlgili İdare	SULTANBEYLİ
Yapı Sahibi	TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yapı Ruhsat Tarihi ve No	20.06.2018-2018/200/C
Yapının Adı	BAĞALGAZI MAH.KARADENİZ CAD. C BLOK
Pafta/Ada/Parsel No	G22B01B1C/380/1
Yapı İnşaat Alanı(m ²) ve Cinsi	7805 - İSKELET (KARKAS) - Betonarme – Çerçevesiz+Perdeli Sistem
Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı/İzin Belge No	ATLAS İSTANBUL YAPI DENETİMİ LTD.ŞTİ. - 2472

İnşaat Faaliyeti (Yapı Bölümü)

- a) Ruhsat alımı aşamasında ödenecek olan proje inceleme bedeli
b) Kazı ve temel derinliğine kadar olan kısım
c) Tesisat sistemi bölümü
d) İhale şartları, ilgili duvarlar, kapı ve pencere kasaları, tesisat alt yapıları ile ilgili yapının sıva ya da hazır döşeme getirilmiş bölümü
e) Mükemmelleştirme ve elektrik tesisatı ile kalan yapı bölümü
D iş niteliği ruhsatının ilgili idare tarafından onaylanması
Toplam

Taksit Oranı (%)	Gerçekleşme Oranı (%)
10	10
10	4
40	
20	
15	
5	
100	14

İnşaat/İmar tarihli-ithariyle yukarıda belirtilen yapının gerçekleşme oranı yüzde 14 olup, bu oran yapının inşaat faaliyetlerine başlamaması sebebiyle üç nüsha olarak düzenlenmiştir.

DÜZENLEYENLER

Yapı Denetimi Kuruluşu Yetkilisi
ATLAS İSTANBUL YAPI DENETİMİ LTD.ŞTİ.

Yapı Mücahidi veya İmar Şantiye Şefi
İYS YAPI SAN. A.Ş.

Yapı Sahibi

TREND GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ONAYLAYANLAR

İlgili İdare Yetkilisi

Plan Notu

SULTANBEYLİ İLÇESİ K1 BÖLGESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

İSTANBUL İLİ SULTANBEYLİ İLÇESİ MİMARŞİNAN MAHALLESİ 106 ADA 55 PARSELİN BİR KISMINA İLİSKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN NOTLARI:

- 1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI, İSTANBUL İLİ SULTANBEYLİ İLÇESİ MİMAR ŞİNAN MAHALLESİ 106 ADA 55 PARSELİN BİR KISMINI KAPSAMAKTADIR.
- 2- BU PLAN KAPSAMINDA; TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ, OTOYOL YÖNETMELİĞİ, Sığınak YÖNETMELİĞİ, BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK, İSKİ YÖNETMELİĞİ, SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ, 1380 SAYILI SU ÜRÜNLERİ KANUNUNA BAĞLI SU ÜRÜNLERİ YÖNETMELİĞİ VB. İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ VE İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 3- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE KALAN ALAN MİLLET BAĞÇESİ, PARK VE KONUT ALANI OLUP, MİLLET BAĞÇESİ; YAPISAL VE BİTKİSEL ÜNSURLARIN BULUNDUĞU VE BÖLGENİN COĞRAFYASINA ÖZGÜ DEĞERLERİ KAPSAYAN VE GELECEKTE ŞEHİRLERİN KÜLTÜREL PEYZAJ KİMLİĞİ İLE MARKASINI TEMSİL EDECEK ÖZGÜNLÜKTE DİNLENME VE EĞLENME ALANLARININ BULUNDUĞU ESTETİK VE EKOLOJİK OLARAK DEĞERİ YÜKSEK AÇIK YEŞİL ALANLARDIR. MİLLET BAĞÇESİNDE SERGİ SALONU, KÜTÜPHANE, ÇAY OCAĞI VB. KULLANIMLARINI İÇEREN MİLLET KİRAATHANESİ İLE TİCARİ BİRİMLER, İBADETHANE, SANAT ATÖLYELERİ, ÇOCUK OYUN ALANLARI, YÜRÜYÜŞ, KOŞU VE BİSİKLET YOLLARI, SPOR ALANLARI (TENİS, BASKETBOL, VOLEYBOL VB.), TEMATİK BAĞÇELER, MEYDANLAR, TOPLANMA ALANLARI, ÇEŞMELER, AÇIK HAVA SINEMALARI, SEBZE MEYVE BAĞÇELERİ, BİYOLOJİK GÖLET, ETKİNLİK ÇAYIRI, GÖSTERİ ALANLARI, PERGOLALAR VE SU DEPOLARI YER ALABİLİR.
- 4- KONUT ALANIDA YAPILAŞMA KOŞULLARI: E=1,50 VE YENÇOK=2+6 KATDIR. KONUT ALANI İÇERİSİNDE TOPLAM EMSALE ESAS İNŞAAT ALANININ %5'İNİ GEÇMEMEK VE EMSALE DAHİL OLMAK KOŞULU İLE TİCARİ BİRİMLER YER ALABİLİR.
- 5- MİLLET BAĞÇESİNDE YAPILAŞMA KOŞULLARI: E=0,05 VE YENÇOK=2 KAT OLUP, İLGİLİ İDARESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 6- MİLLET BAĞÇESİ İÇERİSİNDE YAPILACAK TİCARİ AMAÇLI BİRİMLERİN KONUMU, BÜYÜKLÜĞÜ VE ÇEKME MESAFELERİ MİMARİ AVAN PROJEDE BELİRLENECEKTİR.
- 7- TAMAMEN TABİİ VEYA TESVİYE ZEMİN KOTU ALTINDA KALMAK VE AÇIĞA ÇIKMAMAK KOŞULU İLE KAMUYA HİZMET ETMEK ÜZERE EMSAL HARİCİ ZEMİN ALTI KATLI OTOYOL YAPILABİLİR. ZEMİN ALTI KATLI OTOYOL MERİ OTOYOL YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE TABİDİR. MİLLET BAĞÇESİNDE YER ALACAK FONKSİYONLARIN OTOYOL İHTİYACI ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞININ OTOYOL YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA KARŞILANACAK OLUP, AYRICA ÇEVREYE HİZMET EDECEK OTOYOL ALANI AYRILACAKTIR.
- 8- MİLLET BAĞÇESİ ZEMİN ÜSTÜ VE ZEMİN ALTINDA YER ALAN YAPILAR, TESİS VEYA AÇIK ALANLAR OLARAK ÜSTÜ DURUMLARDA AFET TOPLANMA VE GEÇİCİ BARINMA BÖLGESİ OLARAK DA KULLANILABİLİR.

19.10.2021 ÇŞB

9- İLGİLİ KAMU KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ ALINACAK VE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

10-HÂLİHAZIR HARİTADAKİ MÜLKİYET SINIRLARI İLE KADASTRAL SINIRLAR ARASINDA UYUŞMAZLIK OLMASIDURUMUNDA, İMAR UYGULAMASI RÖPERİJ KROKİYE GÖRE YAPILACAKTIR. İMAR PLANI İLE MÜLKİYETİN UYUŞMADIĞI DURUMLARDA UYGULAMADA MÜLKİYET SINIRI ESAS ALINACAKTIR.

11-PLANLAMA ALANINDA HER TÜRLÜ YAPILAŞMA İÇİN ZEMİN ETÜT RAPORU HAZIRLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

12-KÖNÜT ALANLARINDA YAPILACAK OLAN YAPILARDA KAPICILIK VB. HİZMETLERİNİN PROJELENDİRİLECEK YÖNETİM BİRİMLERİNDE ÇÖZÜLMESİ VE GENEL YÖNETİM PLANI İLE TANIMLANMASI HALİNDE BU YAPILARDA KAPICI DAİRESİ ŞARTI ARANMAYACAKTIR.

13-BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. PLAN BÜTÜNÜNDE YAPILACAK OLAN BİNALARDA BLOK ŞEKLİ, BOYUTLARI ÇEKME MESAFELERİ VE BLOKLAR ARASI MESAFELER VE BİNAYA AİT TABAN ALANI KULLANIMI SERBESTTİR. TÜM ALANLARDAKİ YAPILAR AYRIK, İKİZ, BLOK, SIRA EV VE TERAS EV ŞEKLİNDE YAPILABİLİR. BU YAPINIZAMLARI AYNI ADA İÇERİSİNDE AYRI AYRI VE BİRLİKTE KULLANILABİLİR. AYNI ADA İÇERİSİNDE FARKLI KAT UYGULAMASINA GİDİLEBİLİR.

14-ARAZİ KAZI VE DOLGU YAPILARAK DÜZENLENEBİLİR. DÜZENLENMİŞ ZEMİN TABİİ ZEMİN OLARAK KABUL EDİLECEKTİR. BİNALARIN GİRİŞ KOTLARI VAZİYET PLANINDA BELİRLENİR. BİNALAR GENELLİKLE TABİİ ZEMİNDEN KOT ALACAKTIR. ANCAK TOPOGRAFYA ÖZELLİKLERİNDEN DOLAYI YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU İLİŞKİ KURMAK AMACIYLA BİNALAR YOLUN EN DÜŞÜK VE/VEYA EN YÜKSEK KOTUNDAN KOTLANDIRILABİLECEĞİ GİBİ ADALARDA TABİİ ZEMİNİN KORUNMASINA ÖZEN GÖSTERECEK ŞEKİLDE BİR ÖLÇÜ SINIRLAMASINA BAĞLI KALMADAN TESVİYELER YAPILABİLECEK VE BİNALAR BU TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN ÜZERİNDEN KOT ALABİLECEKLERDİR.

15-PLANLAMA ALANI İÇİNDE ÖNGÖRÜLEN BÜTÜN FONKSİYON ALANLARININ OTOPARK İHTİYACI OTOPARK YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA KENDİ FONKSİYON ALANLARI İÇERİSİNDE ÇÖZÜLECEKTİR.

16-PLANLAMA ALANINDA MERKEZİ ÖZELLİK GÖSTEREN ALANLARDA, ÖZELLİKLE SAĞLIK, İTFAİYE, İLETİŞİM-HABERLEŞME, VB. TESİSLERİN BULUNDUĞU ALANLARIN CİVARINDAKİ AÇIK ALAN, MEYDAN, YEŞİL ALAN, PARK GİBİ YERLERİN UYGUN NOKTALARI İLGİLİ KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK VE HELİPORT ALANI YÖNETMELİĞİ'NE UYMAK ŞARTI İLE KAMUYA AİT HELİKOPTER İNİŞ-KALKIŞ PİSTİ (HELİPORT ALANI) OLARAK KULLANILABİLİR.

17-TÜM YAPI ADALARINDA YAPI YAKLAŞMA SINIRINA BAKILMAKSIZIN 25 M2'Yİ GEÇMEYEN BEKÇİ VE GÜVENLİK KULÜBELERİ YAPILABİLİR. EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

18-PLAN BÜTÜNÜNDE TÜM FONKSİYON ALANLARINDA YAPI YAKLAŞMA SINIRINA BAKILMAKSIZIN TRAFİK, SANTRAL YAPILARI, TELEKOM YAPILARI, ARITMA TESİSİ SU DEPOSU VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

19-PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLAR İSKAN EDİLEBİLİR. İSKAN EDİLEN BODRUM KATLAR EMSALE DAHİLDİR.OTOPARK KATLARI DAHİL OLMAK ÜZERE BODRUM KATLARINDA KAT YÜKSEKLİĞİ SERBESTTİR.

19.10.2021 ÇŞB

20-TÜM ALANLARDA PROJE VE UYGULAMA AŞAMASINDA MER'İ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA ENGELLİLER İÇİN GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.

21-2863 SAYILI KANUNUN 4. MADDESİ GEREĞİ İNŞAI VE FİZİKİ UYGULAMALAR SIRASINDA KORUNMASI GEREKLİ HERHANGİ BİR KÜLTÜR/TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE ÇALIŞMALARIN DURDURULARAK İVEDİLİKLE İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜNE EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE VEYA MÜZESİNE VEYA İL ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜNE HABER VERİLMESİ GEREKMEKTEDİR.

22-YAPI GRUPLARINA ENTEGRE EDİLMİŞ YAĞMUR HASADI, YAĞMUR VE DRENAJ SUYUNUN DEPOLANARAK, ÇEVRE SULAMASINDA KULLANILMASINA YÖNELİK TEDBİRLER ALINACAKTIR. PLAN BÜTÜNÜNDEKİ BÜTÜN FONKSİYONLARA AİT YAPILARIN YAĞMUR SULARINA AİT SİSTEMLERİ PARK ALANLARINDA DEPOLANABİLİR. GEREKMESE HALİNDE DİĞER PARSELLERİN SULAMA İHTİYACIDA BU DEPODAN KARŞILANABİLİR.

23-BİNANIN KATLARINDAKİ AÇIK ALANLAR ÜSTÜ KAPATILMAMAK KAYDI İLE TERRAS VEYA ÇATI BAHÇESİ, HOBİ BAHÇESİ VE YEŞİL ALAN VB. OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLAR EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR. PLANLAMA ALANININ BÜTÜNÜNDE İKLİM KOŞULLARI VE RÜZGÂR YÜKLERİ SEBEBİYLE, BALKON VE KAT BAHÇELERİNİN CEPHELERİNDE SABİT KANATLI VE AÇILABİLİR DOĞRAMA YAPILABİLİR.

24-MİMARİ TASARIMIN ZENGİNLEŞTİRİLMESİNE OLANAK TANIMAK AMACIYLA ÇATI SAÇAK FORM VE GENİŞLİKLERİ SERBESTTİR. PLANDA BELİRTİLEN EMSAL HESABINA DÂHİL OLMAK ÜZERE TERAS KATI, ÇEKME KAT VE ÇATI KATI YAPILABİLİR.

25-PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA PARSEL SINIRLARINA KADAR OTOPARK, SİĞINAK, RAMPA, AÇIK OTOPARK VE TEKNİK MAHAL DÜZENLEMELERİ YAPILABİLİR. ÇEKME MESAFESİ ŞARTI ARANMAZ.

26-PLANLAMA ALANINDA YER ALAN MİLLET BAHÇESİNDEN PLANLAMA ALANINDA YER ALAN TÜM FONKSİYON ALANLARINA ARAÇ VE YAYA GİRİŞ ÇIKIŞI YAPILABİLİR VE BU ALANLARDA YER ALTI VE YER ÜSTÜ OTOPARK DÜZENLENMESİ YAPILABİLİR. YEŞİL ALANLARIN VE MEYDAN ALANININ ALTINDAN VEYA ÜSTÜNDEN, ZEMİN ALTI VEYA ZEMİN ÜSTÜ, YAYA GİRİŞ-ÇIKIŞI, ARAÇ GİRİŞ-ÇIKIŞI VE BUNA İLİŞKİN RAMPA DÜZENLEMELERİ YAPILABİLİR.

27-HAVUZ YAPILMASI DURUMUNDA KAKS VE TAKS HESAPLARINA DAHİL EDİLMEZ.

28-BU PLAN, PLAN NOTLARI VE AÇIKLAMA RAPORU BİR BÜTÜNDÜR. BU PLANDA, PLAN NOTLARINDA VE AÇIKLAMA RAPORUNDA YER ALMAYAN KONULAR VE HUSUSLARDA VE BUNUNLA BİRLİKTE BU PLANLARDAKİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLARIN BELİRLENMESİNDE; 6306 SAYILI KANUN 6. MADDESİNİN 6 NOLU BENDİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNUN İLGİLİ YÖNETMELİĞİ OLAN MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNİN AÇIKLAMALAR KISMININ 11. MADDESİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAK OLUP, BELİRTİLEN AÇIKLAMALAR DOĞRULTUSUNDA PLANDAKİ STANDARTLA BELİRLENECEKTİR VE ESAS ALINACAKTIR. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI STANDARTLARININ DIŞINDAKİ KONULARDA YİNE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 6306 SAYILI KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ VE DİĞER KANUN VE YÖNETMELİKLER GEÇERLİDİR

19.10.2021 ÇŞB

SULTANBEYLİ İLÇESİ, BATTALGAZİ MAHALLESİ 362 ADA, 3 PARSELİN BİR KISMINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI

1. Plan değişikliği onama sınırı içerisindeki alan Sultanbeyli İlçesi, Battalgazi 362 ada, 3 parselin bir kısmıdır.
2. Açıklanmayan hususlarda 09.01.2015 Tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile Meri Bölge Planı ve Meri İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

İBBMİK: 12.01.2016/20

SULTANBEYLİ İLÇESİ, BATTALGAZİ MAHALLESİ 362 ADA, 3 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN NOTLARI

- 1- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDEKİ ALAN SULTANBEYLİ İLÇESİ 362 ADA, 3 PARSELDİR.
- 2- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDEKİ BELEDİYE HİZMET ALANINDA İTFAİYE HİZMETLERİ SUNULMASINA YÖNELİK HİZMETLER YER ALANCAKTIR.
- 3- UYGULAMA AŞAMASINDA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ ALINACAK VE ÖNERİLEN TEDBİRLER UYULACAKTIR.
- 4- PLANLAMA ALANINDA, UYGULAMA AŞAMASINDA AYRINTILI JEOLojİK VE JEOTEKNİK ZEMİN ETÜDLERİ YAPILACAK VE GETİRİLECEK TEDBİRLERE UYULACAKTIR.
- 5- AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA, 08.04.2011 T.T.Lİ 1/1000 ÖLÇEKLİ K-1 BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ VE PLAN NOTLARI İLE PLAN RAPORU, İSKİ İÇMESUYU HAVZALARI YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ VE MERİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 6- UYGULAMA ÇEVRE YAPILAŞMA KOŞULLARI DİKKATE ALINARAK BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

İBBMİK: 12.12.2014/1883

PLAN NOTLARI

1. GENEL HÜKÜMLER

- 1) Bu imar planı, plan paftaları, plan raporu ve plan uygulama notları ile bir bütündür ve plan notları ile getirilen hükümler planın yürütülmesinde düzenleyici işlemlerdendir.
- 2) İstanbul İmar Yönetmeliği Madde 1.04 hükmüncü, bu imar planı ile yönetmelikteki hükümler arasında uygulamada farklılık olan konularda bu imar planındaki hükümlerin önceliği vardır.
- 3) Planlama alanı Ömerli Barajı su toplama havza sınırı uzun ve orta mesafe koruma alanında kalmaktadır.
- 4) Bu plan kapsamında Otopark Yönetmeliği, Deprem Yönetmeliği, Sıgmacık Yönetmeliği, İski İçme Suyu Havzaları Yönetmeliği, Karayolları Kenarına Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliği, Isı Yalıtım Yönetmeliği ve ilgili diğer Yönetmeliklerin hükümleri geçerlidir. Bu plan ve Plan hükümlerinde yer almayan konularda konumu ve ilgisine göre yürürlükteki kanun, tüzük, yönetmelik, tebliğ ve standartlar uygulanır. Bu planın onayından sonra yürürlüğe girecek kanun, tüzük, yönetmelik, tebliğ ve hukuki metinler veya mevzuatta olabilecek değişiklikler de planlama sınırı içerisinde plan değişikliğine gerek kalmaksızın geçerli olacaktır.
- 5) Plan kapsamında 2981-3290 sayılı kanunla getirilen Ek-1 maddesi hükümleri uygulanabilir.
- 6) Planlama alanında imar kanununun 23'üncü maddesi uygulanacaktır.
- 7) Planda kamu gereksinimi için ayrılan alanlarda kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- 8) Plan kapsamında verilen TAKS, KAKS ve Hmaks. değerleri altında uygulama yapılabilir.
- 9) Plan genelinde Avan Projeye göre uygulama yapılabilir. Avan proje onayları İstanbul imar yönetmeliği hükümlerine göre yapılacaktır.
- 10) Plan notları ile açıklanmamış konularda İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği, İSKİ Atık Suların Kanalizasyona Deşarj Yönetmeliği, İstanbul İmar Yönetmeliği geçerlidir.
- 11) Bu imar planında açıklanmamış ve yönetmelikte de yer alınmamış konularda ihtiyaca ve çevrenin karakterine göre uygulama yapmaya İlçe Belediyesi yetkilidir.

12) Göl ve Dere Mutlak Alanları, Rekreasyon Alanları (RA), Kısa Mesafeli Koruma Alanları, mutlak tarım alanları yerleşime açılmaz ancak bu alanlara müstakil tapu verilebilir. Söz konusu alanlarda İSKİ tarafından kamulaştırılma şartı bulunmamaktadır. Bu alanlar ile askeri alanlar yoğunluk hesabına dahil edilemez.

12) Mutlak Koruma Alanları, mutlak tarım alanları, orman alanları yerleşime açılmaz ancak bu alanlara müstakil tapu verilebilir. Söz konusu alanlarda İSKİ tarafından kamulaştırılma şartı bulunmamaktadır. Bu alanlar ile askeri alanlar yoğunluk hesabına dahil edilemez.

12.06.2012/1154 İ.B.B.M.K

13) Dere Mutlak Koruma Alanı sınırı içinde (0-100 m.):

a) İdare tarafından yapılacak veya yaptırılacak artırma tesisleri hariç hangi amaçla olursa olsun hiçbir şekilde yapı yapılamaz. Mezarlık kurulamaz.

b) Sıvı ve katı atıklar dökülemez, depolanamaz. Ancak, İSKİ'nin görüşü alınarak hazırlanacak peyzaj planları doğrultusunda, toprak geçirimsizliğini engelleyici betonlaştırma gibi faaliyetler yapılamamak ve doğal yapıyı bozmamak kaydıyla ağaçlandırma yapılarak gezi, seyir ve baltık tutma cepleri yapılabilir. Bu cepler su alına yapısına 300 m. den daha yakın olamaz.

c) Zorunlu hallerde yolların bu alanlardan geçecek olan kısımlarında sadece ulaşım ile ilgili işlevlerine izin verilebilir. Konaklama tesisi, akaryolat istasyonu vb. tesisler yapılamaz.

d) İSKİ tarafından koruma altına alınan derelerin koruma kuşağı dahilindeki alanlar ve planda Rekreatyon Alanı olarak belirlenmiş alanlarda mülkiyet ve/veya zilyetlik dikkate alınarak şekilde imar uygulaması yapılarak müstakil tapu verilebilir.

13) Dere Yapı Yaklaşma Alanı Sınırı içinde (0-100 m.):

a) Derelerin yapı yaklaşma mesafesi içinde kalan bu alanlardaki yapılaşma hakları parsel yüzölçümünün %60'ı hesaplanmak kaydıyla İSKİ yönetmeliğinde belirlenmiş olan yoğunluk değerlerine göre harza dışındaki alanlar ile uzun mesafeli koruma alanlarında kullanılır. Ancak daha önceden imar uygulaması (düzenleme ortaklık payı, yola terk, yeşil alana terk vb. her ne ad altında olursa olsun) görmüş parsellerden kesinti oranı %40'a tamamlanarak kalan alan üzerinden hesaplama yapılır. Bu durumda yapı yaklaşma mesafesi içinde kalan bu alanlar, ağaçlandırma, yol, yeşil alan, rekreasyon vb. maksatlarla kullanılmak üzere, kamuya bedelsiz devredilir ve bu alanlarda yapı yapılamaz.

b) Bu alanlarda İSKİ'nin kamulaştırma zorunluluğu bulunmayıp, mülkiyet ve/veya zilyetlik dikkate alınıp imar uygulaması yapılarak müstakil parsel oluşturulabilir.

12.06.2012/1154 İ.B.B.M.K.

14) Orta Mesafeli Koruma Alanlarında (1000m – 2000m), her türlü sanayi maksatlı yapılar, serbest bölge, tıp fakülteleri, laboratuvarlarında ve atölyelerinde kimyevi maddelerin işlendiği her türlü eğitim ve öğretim kurumları, hastane, akaryol istasyonu, hayvancılık tesisleri, mezbaha, her türlü kimyevi madde, yakıt, zehirli, zararlı ve

tehlikeli madde depoları, katı atık depolama tesisleri, çöp toplama ve imha merkezleri, mezarlık alanları önerilemez, bu fonksiyonlara ait yapılara izin verilemez. Yukarıda bulunmayan ve faaliyeti itibarıyla kirlletici olup olmadığı konusunda karar verilemeyen durumlarda İSKİ görüşü alınacaktır.

15) Uzun Mesafeli Koruma Alanlarında (2000 m. – Havza sınırı arası); metal sertleştirme (tuz ile), metal kaplama, yüzey temizleme (asitle), tekstil boyama ve emprime baskı, hurda plastik yıkama, lifli yıkama-yaglamacılar, kimyasal madde depoları (yanıcı, patlayıcı, patlayıcı), imalatından sanayi atık suyu kaynaklanan kimyasal madde üretim tesisleri, hurda kağıt işleme, ham deri işleme, asit imal ve dolun yerleri, zirai mücadele ilaç imal ve dolun yerleri, pil, batarya-akü imal yerleri, grés yağ fabrikaları(petrol türevi), domuz ve köpek çiftlikleri, entegre hayvancılık tesisleri, ilaç sentez fabrikaları, ağır metal tuzu üretimi, cam yıkama, yün yıkama, çöp ayırma, depolama ve imha merkezleri, açık kömür depolama, matbaa, her türlü kimyevi madde ve yakıt depoları önerilemez, bu fonksiyonlara ait yapılara izin verilemez. Yukarıda bulunmayan ve faaliyeti itibarıyla kirlletici olup olmadığı konusunda karar verilemeyen durumlarda İSKİ görüşü alınacaktır.

16) 19.01.2010 tarihinde Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce onaylanan Anadolu yakasına ait Mikro Bölgeleme Projesi kapsamındaki, imar planlarına esas yerleşime uygunluk haritalarına ve raporuna göre uygulama yapılacak olup, planlana alanında her türlü yapılaşma için parsel bazında ayrıntılı jeolojik ve/veya jeoteknik etüt raporları hazırlanacaktır.

17) Enerji Nakil Hatlarının geçtiği irtifak koridoru boyunca ilgili kuruluştan(TEİAŞ) görüş alınarak, uzun mesafe koruma alanlarında en yüksek E:0.27, orta mesafe koruma alanlarında ise en yüksek E=0.22 olacak şekilde uygulama yapılacaktır. Planlama alanının toplam yoğunluğunu aşmamak koşuluyla bu alanların fonksiyonunun belirlenmesinde İlçe Belediyesi yetkilidir. Bu alanlarda, ilgili kurumların uygun görüşü alınmak kaydıyla "Açık Otopark" da düzenlenebilir.

18) Enerji nakil hattı altında kalan alanlarda imar uygulamasıyla müstakil parsel oluşturulabilir.

19) Planda, yeşil alan ve park olarak ayrılan yerlerde İlçe Belediyesince uygun görülmesi halinde ağırlıklı olarak yeşil fonksiyonunu korumak, çim kullanmak şartıyla açık spor alanları, mini futbol vb. sahaları yapılabilir.

- 20) Planlama alanında proje ve uygulama aşamasında engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
- 21) Ana arterlerdeki kavşakların gösterimi şematik olup, Büyükşehir Belediye Başkanlığı görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 22) Kamu kuruluşlarının (İSKİ, DSI, Telekom, İGDAŞ, AYEDAŞ vb.) mülkiyetinde olup da imar planlarında parsel ile yol arasında kalan bu tip alanlardan ilgili kurumun muvafakatı aranmaksızın mahreç verilebilir.
- 23) Ticaret alanlarında ve Ticaret + Konut alanlarında ve İlçe Belediyesince uygun görülen cadde ve sokaklardaki parsellerin yola bakan cephelerinde, bina cephelerinin önünde bahçe duvarı yapılamaz. Bina hizasında bahçe duvarı yapılabilir. Bu alanlar için İlçe Belediyesince onaylanacak peyzaj projesine göre uygulama yapılacaktır. Ancak yol kotunun altında kalan parsellerde yol kotundan itibaren 0,50 m yüksekliğinde duvar yapılabilir.
- 24) İmar planı sonucunda yapı kısıtlaması getirilen alanlarda faaliyet gösteren ve işletme ruhsatı bulunan imalathane, fabrika, akaryakıt istasyonu vb. işletmeler İSKİ Atık Suların Kanalizasyona Deşarj Yönetmeliği, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda faaliyetlerini devam ettireceklerdir.
- 25) 20m ve 20m'den geniş yollarda; yola cepheli binalarda büro hizmetleri ile sosyal kişisel hizmetler zemin kat üzerindeki katlarda yer alabilir. Tamamı ticaret fonksiyonu olması halinde KAKS:0,25 değerini aşamaz.

26) KAKS veya Emsal değeri verilmiş alanlarda toplam inşaat alanına dahil olarak çatı katı yapılabilir. Çatı yekili İlçe Belediyesince belirlenir. Son kat sınırının %30'unu geçmemek ve bağımsız bölüm oluşturmamak şartıyla çatı piyesleri emsal hariçtir.

26) KAKS veya emsal değeri verilmiş alanlarda bağımsız bölüm oluşturmamak şartı ile İstanbul İmar Yönetmeliği hükümlerine uygun olarak yapılan çatı arası piyesleri emsale dahil değildir.

- 27) Planlama alanında 35cm'yi geçmeyen döşeme yükseklikleri planda verilen bina yüksekliği hesabına dahil edilmez.

28) Bu planın yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapıların proje boyutunda denetlenebilirliğini sağlanarak, İstanbul'da beklenen olası büyük depremde can kaybını azaltmak amacıyla donatı ve yolda kalmayan, komşu parsellere teeavüzü bulunmayan yapılara, bu planda belirlenen fonksiyona uygun olmak ve planda verilen emsal değerlerini aşmamak kaydıyla, güçlendirme yapıldığı statik rapor ile tespit edilenlere, ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi verilebilir.

28) Planlama alanında bulunan mevcut yapıların minimum 3mt. ön bahçe, 1.5m. arka bahçe mesafesini sağlaması ve planda belirlenen fonksiyona ve emsal değerine uygun olması şartıyla 4708 sayılı kanun hükümleri yerine getirilerek yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenebilir. Üzerinde mevcut yapıların bulunduğu ikiz ve ayrık yapı nizamında kalan parsellerde yapı ruhsatı düzenlenebilmesi için minimum 2m. yan bahçe mesafesi şartı aranacaktır.

29) Kararı eline geçmiş yeşil alan (park, çocuk bahçesi, spor alanı, açık otopark gibi) olarak ayrılan yerlerin bitişik parsellerindeki yapılar bu alanlara en fazla 2,00 m, yaklaşabilir. Bu mesafede çıkma yapılamaz. Pencere açılabilir. Binanın bu cephesi donatı alanıyla uyumlu olacak şekilde düzenlenecektir.

30) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında; İmar Kanunu'nun 18. maddesi hükümleri uygulanmadan normal şartlarda yapı izni verilemeyen yerlerde, parselasyon planları yapıldı Belediye Encümeni'nce onaylanmadan, kesinleşen parselasyon planlarına göre Tapu Sicili'nde İmar planına uygun ada ve İmar parselleri oluşmadan, uygulama İmar planında belirlenen yükseklikler ve derinlikler verilemez. Planda gösterilen arka İmar hatları şematiktir. İfraz hattı yola cephesi olan ilk parsel sınırındır.

31) Enerji nakil hattı altında kalan ve daha önceden alınmış işletme ruhsatı bulunan imalathane, fabrika, akaryakıt istasyonu vb. işletmeler, ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş aldıkları takdirde faaliyetlerini devam ettirebilirler. Konut dışı faaliyetlerde KAKS:0,25 değeri aşılamaz.

32) Bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Ancak binaların birbirine olan mesafelerini belirlemede İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

33) Planda sosyal donatı ve park alanlarında İlçe Belediyesinin uygun görüşü doğrultusunda altyapı tesisleri (Trafo, Vana odası, Regülatör vb.) yapılabilir.

34) İGDAŞ altyapı hatlarına minimum 1,00m yaklaşma sınırı ile inşaat yapım ve diğer altyapı hatları inşası yapılabilir.

35) İmar uygulaması yapılacak alanlarda, uygulama sırasında yönetmelikteki minimum cephe, derinlik, parsel büyüklüğü vb. şartları aranmaz. İmar uygulamasından sonra oluşan parseller ifraz edilmesi halinde yönetmelik şartlarına tabi olur ve bu durumda 500m²'den aşağı parsel üretilemez. Sınır düzeltilmesi şeklinde yapılan ifrazlar minimum parsel büyüklüğü şartlarına tabi değildir. **İBBMK: 17.05.2018/734**

36) Daha önce uygulama görmüş İmar parsellerinden, bu plana göre yeniden terk işlemi yapılması gereken parsellerde, rıza-i terk işlemi sonucu terk edilen alan emsal hesabına dahi edilebilir.

36) Daha önce uygulama görmüş veya rızaen terk edilmiş İmar parsellerinde, bu plana göre ilave terkler çıkması ve toplam terk miktarının %40'ı aşması halinde terklerin rızaen yapılması kaydıyla emsal hesabı parselin kadastral alanının %60'ı üzerinden yapılır. Bu hüküm bu plana göre terk miktarı %40'ı aşan parsellerde de terklerin rızaen yapılması koşuluyla uygulanır.

- 37) İmar planında belirlenen imar istikametini geçmeyen yapılar yan bahçe mesafesi açısından teşekkül kabul edilerek, komşu parsellere teşekküllere göre ayrı, ikiz, blok veya bitişik düzende yapılaşma şartı verilmesine Belediye yetkilidir. Ön bahçe mesafesi ise min. 3m'den az olmamak kaydıyla Belediyesince belirlenir.

Yan bahçe mesafesi ise 2m.den az olamaz.

- 38) Planda, kısmen orta kısmen uzun mesafe koruma alanının birlikte bulunduğu parsellerde, yapılacak yapıların yeri proje aşamasında belirlenecektir..
- 39) Plan paftaları üzerine seçilen çizilen taramalarla plan notlarının uyumsuzluğu durumunda plan notlarındaki yapılaşma hükümleri geçerlidir.
- 40) Plan paftaları üzerine seçilen çizilen taramalarla simgenin farklılık gösterdiği durumlarda simgeye göre uygulama yapılır.
- 41) Yol şeritleri değiştirilmeden, yaya kaldırımlarının genişlemesi, daraltması, cep otoparkı, yeşil bant vb. oluşturulması suretiyle yol istikameti genişleyip daralabilir. Bu alanlardan mahreç alınabilir.
- 42) Plan üzerinde yazılmış olan yol genişliklerine uyulacaktır. Ancak planda çizilen yol genişliği simgede yazılan yol genişliğinden farklı ise planda çizilen yol genişliğine uyulacaktır. Planda belirtilmeyen yol genişlikleri için plan üzerinden ölçü alınacaktır. Uygulama sırasında Planlama biriminden görüş alınacaktır.
- 43) Planda çizilmiş yol ile fiili yolun çıkışmadığı durumlarda, plan değişikliği zorunlu olmayıp, planlama biriminin görüşü doğrultusunda yol genişliğini daraltmadan kaydırma yapmaya belediyesi yetkilidir.
- 44) Meydanlar, yeşil alanlar, parklar ve dinlenme alanları, oyun alanları, çocuk bahçeleri, spor alanları, pazar alanları, kavşaklar ve yollar gibi kamuya açık alanların doğal zemin kotu altında kalan kısımlarında, imar planlarında kentsel ve sosyal atıyapı alanı olarak ayrılan alanlarda, Ulaşım Daire Başkanlığı'nın uygun görüşü ve diğer ilgili kurumların görüşleri doğrultusunda, ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği toprak derinliği bırakılarak ve tabii zemin kotları değiştirilmeyecek şekilde, olağanüstü durumlarda da sığınak olarak kullanılmak üzere özel veya kamuya ait zemin altı otopark yapılabilir. Bu otoparklar İSKİ yönetmelik gereği sadece uzun mesafeli koruma alanlarında yapılabilir.

- 45) Yapı alanlarında her türlü yaya ve taşıt yollarından, parsel önündeki İSKİ basmıçlı hat güzergahı, yeşil alan, açık otopark, karayolları kamulaştırma alanı, yeşil bantlardan vb. parsellere mahreç sağlanır ve araç giriş-çıkışı yapılabilir.
- 46) Sosyal donatı alanlarında kalmayan, hâlihazırda fabrika, imalathane vb. gibi faaliyet gösteren parsellerde mevcut tesisler tevsii yapılmaması kaydıyla, ekonomik ömürlerini doldurana kadar faaliyetlerini sürdürebilirler. Binaların yıkılıp yeniden yapılmak istenmesi durumunda plan hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.
- 47) Katlı otopark alanlarında yapı inşaat alanının %10'unu geçmemek kaydıyla otopark ihtiyacına yönelik fonksiyonlar (Oto yıkama, Lastikçi, Oto elektrik, büfe gazete bayı vb.) verilmek kaydıyla alanlar oluşturulabilir.
- 48) İlçe Belediyesi uygun gördüğü alanlarda yapıların estetiği ile ilgili kararları almaya yetkilidir.
- 49) Hâlihazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral haritalar arasında uyumsuzluk olması durumunda uygulama röperli krokiye göre yapılacaktır.
- 50) İmar adalarında planın getirdiği yapılaşma şartlarının uygulanması sırasında bahçe mesafeleri İstanbul İmar Yönetmeliğine göre yapılacaktır.
- 51) Planlama alanında; merkezi özellik gösteren çevresinde özellikle sağlık, itfaiye, iletişim-haberleşme, sosyal donatı alanları vb. tesislerin bulunduğu ve ulaşım türlerine yakın alanlardaki özel mülkiyete konu alanlar, açık alan, meydan, yeşil alan gibi yerlerin uygun noktalarında ilgili kuruluşların uygun görüşü alınmak ve helikopter yönetmeliğine uymak ve ilçe belediyesinin onayı ile helikopter iniş-kalkış pisti yapılabilir.
- 52) Bina oturumu dışında kalan alanın her 25m²'si için 1 adet ötelikli, yetişmiş ağaç dikilmeden iskan verilemez. Parsel bünyesinde belirlenen miktarda ağaç dikimi sağlanmıyorsa Belediyesinin göstereceği alanlar üzerinde dikim yapılacaktır. Parsel üzerinde varsa korunan nitelikli ağaçlar bu hesaba dahil edilir.

53) Sultanbeyli ilçe sınırları dahilinde imar hakkı transferi yapılabilir. İmar hakkı transferi maliki olduğu bir alanı kamu lehine bedelsiz devretmek koşuluyla gerçekleştirilebilir. Planlama alanında parsel veya parsellerin planda verilen emsal değerleri başka parsellere transfer edilerek kullanılabilir. İmar hakkı transferi yapılan parseller kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz. Ticaret alanlarından konut ve Ticaret+Konut alanlarına veya konut ve Ticaret+Konut alanlarından ticaret alanlarına imar hakkı transferi yapılamaz. Ancak ticaret alanlarından ticaret lejantlı başka bir alana imar hakkı transferi yapılabilir.

53) Planlama alanında 1.000m²'den küçük olmamak üzere parsel veya parsellerin planda verilen emsal değerleri başka parsellere transfer edilerek kullanılabilir. İmar hakkı transferi yapılan parseller kamu eline geçmeden ve kamu eline geçen parselin fonksiyonu plan kararı ile belirlenmeden uygulama yapılamaz. Ticaret alanlarından konut ve konut+ticaret alanlarına veya konut ve konut+ticaret alanlarından ticaret alanlarına imar hakkı transferi yapılamaz.

54) Kamu kullanımı dışında kalan kentsel ve sosyal teknik donatı alanlarında E:0,25'i geçemez.

II. UYGULAMA HÜKÜMLERİ

- Planlama alanında Sokak ve Cadde cephesindeki binaların en az %50'sinde korunabilir nitelikte yapı bulunması halinde, teşekküle göre 3 m'ten az olmamak kaydıyla ön bahçe mesafesi belirlenebilir.
- Plan yaklaşma mesafeleri uygulandığında yapılamayan parsellerde ikiz, üçüz çözümlere gidilebilir. Cephe ve derinliği 6m'nin altına düşen parsellerde, TAKS değeri dikkate alınmaksızın, KAKS değerini aşmamak kaydıyla uygulama yapılabilir. Uygulamaya İlçe Belediyesi yetkilidir.
- Konut veya Ticaret+Konut alanına ayrılmış alanlarda, meri planda verilen yapılaşma değerlerini aşmamak kaydıyla özel eğitim, özel sağlık, özel sosyal kültürel tesis alanları yapılabilir.

d) ~~Parsel büyüklüğü 750 m² ve altında olan parsellerde bağımsız bölüm sayısını arttırmamak kaydıyla açık ve kapalı çıkmalar emsal haricidir.~~

Parsel büyüklüğü 1000 m² ve altında olan parsellerde bağımsız bölüm sayısını arttırmamak ve bağımsız bölüm başına bir araçlık otoparkı parsel bünyesinde sağlamak kaydıyla açık ve kapalı çıkmalar emsal haricidir.

e) ~~Parsel büyüklüğü 750m² ve altında olan parsellerde Birinci bodrum kat zemin katla irtibatlı olmak kaydıyla iskân edilebilir. Emsal haricidir.~~

Parsel büyüklüğü 1000 m² ve altında olan parsellerde birinci bodrum kat zemin katla irtibatlı olmak kaydıyla iskân edilebilir. Emsal haricidir. **İBBMK: 18.11.2016/1948**

f) Yapılaşma düzeni, blok, sıra ev, ikiz ya da bitişik düzende seçilebilir.

~~Blok ebatları serbesttir.~~ Avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Blok ebatları İstanbul İmar Yönetmeliği'ne tabidir.

g) Planlama alanında Ticaret+Konut lejantlı alanların yarısı, konut alanları yoğunluk hesabına dâhil edilmiştir.

h) Parsel büyüklüğü 350 m² ve altında kalan Konut ve Ticaret+Konut alanlarında yönetmelikte belirtilen yapı çekme mesafelerine uymak kaydıyla, Hmaks:12.50 olacak şekilde uygulama yapmaya belediyesi yetkilidir. Bu alanlarda bodrum katların öncelikli otopark olarak düzenlenmesi esastır. Bu alanlarda yapı nizamı belediyesince belirlenecektir. Bu maddeye göre uygulama yapılacak parsellerde teşekkül oluşsa dahi ön bahçe mesafesi 5 m'den az olamaz. **13.09.2013/1823 İ.B.B.M.K**

~~Bu planın onayından sonra ifraz edilerek veya imar uygulaması sonucu oluşan 350m² den küçük parsellerde ifrazdan önce yapılaşma koşulları geçerlidir.~~

İBBMK: 17.05.2018/734

i) Planda verilen emsal değerlerini aşmamak ve hava mania kriterlerine uymak koşulu ile ~~Hmax: 60.50 m-~~ Hmax: 36,50 m. olarak uygulanacaktır. **16.09.2015/1310 İ.B.B.M.K**

j) Aynı yapı adası içerisinde yer alan birbirine komşu parsellerde, yapılaşma değerlerini aşmamak kaydı ile yapılacak olan binaların bodrum katları ortak otopark alanı olarak, tabi zemin kotunun altında birbirleri ile irtibatlı yapılabilir. **İBBMK: 17.03.2016/461**

j) Uygulama imar planı sınırları içerisinde, parsellerin tevhit edilerek 1000 m² ve üzeri parsel oluşturulması veya ada bazında tevhit olması halinde; parsellerin tevhit öncesi zemin ve üstü katlarda toplam yapı inşaat alanı hesabına göre uygulama yapılır. Tevhit sonrası yönetmelik gereği emsale konu edilmeyen alanlar tevhit öncesinden az olamaz. Bu uygulamaya göre tevhit sonrası her bir mesken (daire) için 1 adet otopark yeri ayrılır.

k) Konut veya Ticaret+Konut Alanlarında yapılaşma şartlarını sağlamayan, bina cephe veya derinliği 5 metrenin altına düşen parsellerde; ön bahçe mesafesi 3 metreye, arka bahçe mesafesi 2 metreye kadar düşürülebilir.

l) Uygulama imar planı sınırları içerisinde, Konut veya Ticaret+Konut Alanlarında yapılaşma şartlarını sağlamayan, bina cephe veya derinliği 5 metrenin altına düşen parsellerde, Yeşil Alan sınırı yapı yaklaşma sınırı olarak kabul edilebilir. Donatı alanlarında çekme mesafesi ilçe belediyesi tarafından belirlenir.

m) Uygulama imar planı sınırları içerisinde ver alan parsellerde (mak. TAKS: 0,50) ancak 20 metre ve daha geniş yollarda (mak. TAKS: 0,60) olarak uygulama yapılabilir.

[BBMK: 12.02.2021/230]

1) KONUT ALANLARI

a) ~~İstanbul İmar Yönetmeliğinin ilgili maddesi hükmüne binaen caddede eğer ticaret teşkil edilmişse zemin katlar ticaret olarak kullanılabilir. -16.09.2015/1310 İ.B.B.M.K.~~

b) ~~K alanlarında TAKS:0,40; E:1,01 veya E:1,01 değerini aşmamak kaydıyla [BL-5]~~

c) K1 alanlarında E:0,22

d) K2 alanlarında E:0,27

e) K3 alanlarında E:0,22

2) TİCARET + KONUT ALANLARI

a) T + K alanlarında TAKS:0,40 E:1,01 veya E:1,01 değerini aşmamak kaydıyla [BL-5]

b) Ticaret + Konut fonksiyonlu bir parselin, bitişiğindeki bir parsel ile tevhit olması halinde, oluşan parselin tamamında ticaret+konut uygulaması yapılabilir.

- e) Ticaret-Konut alanlarında tamamen konut fonksiyonu veya tamamen ticaret fonksiyonu yer alabileceği gibi konut ve ticaret fonksiyonu bir arada da yer alabilir. Tamamen ticaret fonksiyonu olması durumunda Maks. Kaks: 0.25'i geçmeyecektir. Ticaret + Konut alanlarında Zemin üstü katlar ofis ve hizmet fonksiyonunda kullanılabilir. Bu alanlarda, özel yurt, konaklama, özel eğitim, vakıf veya devlet üniversitesi, özel sosyal ve kültürel tesisler, özel sağlık tesisi, idari tesis, belediye hizmet binaları vb. yapılabilir. Ticaret + konut alanlarında bulunduğu yapı adasının yapılaşma değerlerini geçmemek ve ilgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşulu ile avan projeye göre yapılacaktır. Avan Proje onayları İstanbul İmar Yönetmeliği hükümlerine göre yapılacaktır.

3) YENİDEN DÜZENLENECEK SANAYİ ALANLARI (YDSA)

YDSA Sınırı ile belirlenmiş bu alanlarda:

- a) Planlama alanında YDSA sınırı ile belirlenmiş, sanayi tesisi olarak faaliyetlerini sürdüren alanlardır. Sanayi alanlarının Ömerli İçme Suyu havzasına olumsuz etkilerini azaltmak, desantralizasyonu hızlandırmak ve dönüşümünü teşvik etmek için, bütünü itibarıyla Ticaret-Konut alanları olarak belirlenmiş bu alanlarda Ticaret-Konut hükümleri geçerlidir. Bu alanlarda perakende ticaret, konut ve hizmet birimlerinin yer alabileceği bölümler ile günlük ve haftalık ihtiyaçlara cevap verebilecek ticaret ve hizmet fonksiyonları yer alabilir. Bu alanların bodrum katlarında yer aldığı ve bölge nüfusunu artırmayacak şekilde bölgenin ihtiyaçlarına cevap verecek fonksiyonlar yer alabilir. Ön çekme mesafeleri hariç bodrum katların tamamı kullanılabilir. İskan edilen bodrum katlar Emsal hesabına dahildir.
- b) Avam projeye göre uygulama yapılacaktır. Bina derinliği, bina cephesi, iç yükseklilikler, konsollar, TAKS, kitle çakıl ve ebatları, bloklar arasındaki mesafe avam proje ile belirlenecektir. Avam proje ilçe belediyesince onaylanacaktır. Parselin tamamının konut dışı amaçla kullanılması halinde E=0.25 değerini aşamaz.
- c) Bağımsız birim oluşturulmaması şartıyla dış cephe estetiğinde istenilen etkiyi sağlamak amacıyla katlar alanına dahil olmayan mimari form gereği ortaya çıkan açık teras ve dekoratif amaçlı konsollar yapılabilir.

4) SOSYAL VE TEKNİK DONATILANLARI

- a) İmar planında Anaokulu, İlköğretim, Ortaöğretim, Lise, Meslek lisesi vb. değişik lejantlarda okul fonksiyonu verilen alanlarda Millî Eğitim Müdürlüğü'nün ihtiyacı doğrultusunda, Anaokulu, İlköğretim, Ortaöğretim, Lise, Meslek lisesi vb. lejantlar arasında Millî Eğitim Müdürlüğü'nün uygun görüşü alınarak koşulluyla değişim yapılabilir.

4.1. Temel Eğitim Öncesi Eğitim Alanları

Avam proje onayları İstanbul İmar yönetmeliği hükümlerine göre yapılacaktır. Ayrıca tesis bünyesinde açık/kapalı spor alanı yapılabilir.

4.2. İlk Öğretim Tesisleri Alanları (Temel Eğitim)

Avan proje onayları İstanbul İmar yönetmeliği hükümlerine göre yapılacaktır. Ayrıca tesis bünyesinde açık/kapalı spor alanı yapılabilir.

4.3.Ortaöğretim Tesisleri Alanları

Avan proje onayları İstanbul İmar yönetmeliği hükümlerine göre yapılacaktır. Ayrıca tesis bünyesinde açık/kapalı spor alanı yapılabilir.

4.4.Mesleki Ve Teknik Öğretim Tesisleri Alanları

Avan proje onayları İstanbul İmar yönetmeliği hükümlerine göre yapılacaktır. Ayrıca tesis bünyesinde açık/kapalı spor alanı yapılabilir.

4.5.Sağlık Tesisleri Alanları

Avan proje onayları İstanbul İmar yönetmeliği hükümlerine göre yapılacaktır.

4.6.Dini Tesis Alanları

Avan proje onayları İstanbul İmar yönetmeliği hükümlerine göre yapılacaktır.

4.7. Sosyal-Kültürel Tesisler Alanları

Bu alanlar içerisinde halk eğitim merkezi, bilgi-beceri-meslek edindirme kursları v.b. gibi eğitim yapıları kültür merkezleri, sinema-tiyatro-sergi-konser-konferans salonları v.b kültürel yapılar, sosyal yardım birimleri v.b. işlevler, kütüphane, yurt, huzurevi, yetiştirme yurdu, rehabilitasyon, güçsüzler evi, v.b. gibi tesisler yer alabilecektir. Avan proje onayları İstanbul İmar yönetmeliği hükümlerine göre yapılacaktır..

4.8.İdari Tesis Alanları

İdari Tesis Alanları içinde; Valilikle ilgili birimler, Kaymakamlık, Bakanlık İl Müdürlükleri, Adliye, Vergi Daireleri, Büyükşehir ve İlçe Belediyeleri ve ilgili idari birimleri. Emniyet birimlerine ait tesis alanları (Polis Okulu ve ilgili kuruma bu alanda bulunması gerektiği ifade edilen birimler), kamu kurum ve kuruluşlarına ait idari birimler ve idari birimlere ait eğitim ve sosyal tesisler vb. yer alacaktır. Bu alanlarda yer alacak idari kurum ayrımı avan projesinde belirlenecektir. Avan proje onayları İstanbul İmar yönetmeliği hükümlerine göre yapılacaktır.

4.9. Belediye Hizmet Alanları

a) Belediye hizmet alanlarında, Belediyeler Kanunu'nda belirtilen, belediyelerin görev ve sorumluluklarının yerine getirilmesine olanak sağlayabilecek tesisler (sağlık, eğitim, dini ve kültür hizmetleri için bina ve tesisler, kütüphane, müze, hayvan barınakları, spor, dinlenme ve eğlence tesisleri, mezarlıklar, kapalı ve açık otoparklar, 5393 sayılı Belediye Kanunun 73. maddesinde belirtilen projeleri uygulamak amacıyla rezerv konut, ticaret, semt pazarları vb.) yer alabilir. Bu alanlar kamu hizmetlerinin görülmesi, toplumun ihtiyaçlarının giderilmesi amacıyla ayrılmış, kamu kurum ve kuruluşlarına tahsis edilmiş ya da edilecek alanlardır. Bu alanlarda yönetim merkezleri, teknik altyapı alanları (ISKI, İGDAŞ, TEDAŞ vb.), PTT alanı, Emniyet Hizmet Alanı, İtfaiye, Karakol vb. kamu hizmet alanları yapılabilir. Avan proje onayları İstanbul İmar yönetmeliği hükümlerine göre yapılacaktır.

4.10. Otoparklar

- a) Belediyesince belirlenecek herhangi bir yapı adasında parsellerin arka bahçelerinin birleştirilmesi ve doğal zemin altında olmak, üzerinde yeşil ağırlıklı bahçe düzenlemesi yapılmak şartıyla, ulaşım ve ilgili kurumların uygun görüşleri doğrultusunda arsa veya bina sahiplerinin muvafakatiyle, ada bütümünde veya bir kısmında kamuya ait veya özel, katlı otopark yapılabilir. Bu otopark alanlarının özel olması durumunda E-0.25 değerini geçemez.
- b) Planlama alanındaki tüm parseller, plan üzerinde belirlenen fonksiyonuna uygun düzenleninceye ya da tesis yapılmaya kadar, geçici olarak açık otopark alanı olarak kullanılmasına Belediyesi yetkilidir.
- c) Planda katlı otopark fonksiyonuna ayrılmış alanlar için parsellerin her cephesinden çekme mesafesi 5.00m olup bulunduğu adanın yapı yüksekliğini aşmamak kaydıyla Ukrone görüşü doğrultusunda mülkiyet sahibi tarafından uygulama yapılabilir. Bu yapılarda çıkma yapılamaz.
- d) Bina otoparkların tamamının parsel bünyesinde sağlanması esas olup, uygulamada karar vermeye belediyesi yetkilidir. Ancak İstanbul imar ve otopark yönetmeliğinde belirtilen otopark yapılamayacak durumlarda parsel bünyesinde sağlanma şartı aranmaz. Parseideki otopark ihtiyacını karşılamak ve ayrı girişi olmak şartıyla bodrum katlarda ticari otopark yapılabilir.
- e) Açık ve kapalı otoparklarda konut alanları ile arasında izole amaçlı gürültü kesici ses perdesi, bitkilendirme veya ağaçlandırma yapılmadan işletme ruhsatı alınmaz.

4.11.Spor Alanları

Bu alanlar kapalı ve açık spor tesisleri veya aktif yeşil alan olarak düzenlenecektir. İlçe Belediye Başkanlığı'na onandıktan sonra uygulama yapılacaktır. Açık spor alanlarında maks. TAKS:0.06 ve Hmaks:3.50 m. olmak üzere duş kabinleri, soyunma odaları ve bekleme salonu gibi yapılar yapılabilir.

Açık ve kapalı spor alanlarında Ayan proje onayları İstanbul İmar yönetmeliği hükümlerine göre yapılacaktır.

Bu planda verilen her fonksiyondaki alanlarda fonksiyonuna uygun yapı yapılınca kadar geçici olarak açık spor tesisleri yapılabilir.

4.12.Park Ve Dinlenme Alanları

Aktif yeşil alan olarak düzenlenecek alanlardır. Bölgenin yeşil alan ve park gereksinimini karşılayacak bu alanlarda çevreyle uyumlu doğal değerleri ortaya çıkaracak uygun peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılacaktır. Mevcut ağaçlar korunacaktır.

Bu alanlarda sabit olmamak ve Maks. Kaksı: 0.03 ve Maks. H: 4.50 m.'yi geçmemek kaydıyla kafeterya, açık hava spor alanları (gezi alanları, yürüyüş, koşu, bisiklet parkuru vb.), çocuk oyun alanları vb. birimler yer alabilir. Ayan proje onayları İstanbul İmar yönetmeliği hükümlerine göre yapılacaktır.

~~Dere-mutlak koruma alanları içinde yer alan park alanlarında İSKİ İleme Suyu Havzaları Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.~~

12.06.2012/1154 İ.B.B.M.K.

4.13.Pazar Alanı

Planda "Pazar Alanı" lejantında olan alanlarda İlçe Belediyesinin uygun gördüğü günlerde açık veya kapalı pazar kurulacaktır. Bu alanda zabıta karakofu, umumî tuvalet yapılabilir. Afet zamanlarında genel sığınak olarak da kullanılacağı göz önünde bulundurularak zemin altı otopark yapılabilir. Diğer günlerde ise alanın kullanımını elverdiği ölçüde etkinlik düzenlenebilir.

5) KENTSEL REKREASYON VE AKTİF YEŞİL ALANLAR

a) Rekreatyon Alanlarında

- Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere kent içinde ve çevresinde günlük kullanım yönelik ve imar plan kararları ile belirlenmiş gezi alanları, yürüyüş, koşu, bisiklet, atıcılık gibi açık havada yapılabilen spor faaliyetleri yeşil alan, park vb. ile konut ve konaklama harici fonksiyonlar yer alacaktır.
- Bölgenin doğal ve peyzaj niteliği korunacaktır. Mutlak koruma alanlarında arıtma tesisleri hariç hangi amaçla olursa olsun hiçbir şekilde yapı yapılamaz. Bu alanlarda toprak, tıy, kum, lül ve maden ccağı açılmasına ve işletilmesine, mezarlık kurulmasına izin verilemez.
- Plan kapsamındaki dere mutlak koruma alanları içinde mevcut veya yapılacak olan terzayan kontrolü, kolektör, dere ıslah ve tüm altyapı arıtma ve uzaklaştırma tesisleri, atıksu ve yağmursuyu tesisleri için uygulama çözdini belirlemeye İSKİ yetkilidir.
- Bu alanlarda İSKİ'nin kamulaştırma zorunluluğu bulunmayıp mülkiyet ve/veya zilyetlik elinde olup imar uygulaması yapılarak müstakıl parsel oluşturulabilir ancak bu parsellerde yapı yapılamaz.

b) Dere mutlak koruma alanları dışında

kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere kent içinde ve çevresinde günlük kullanım yönelik ve imar plan kararları ile belirlenmiş günlük tesis alanları, gezi alanları, yürüyüş, koşu, bisiklet, atıcılık gibi açık havada yapılabilen spor faaliyetleri, yüzme, tenis, binicilik tesisleri, seyir terasları, piknik alanları, kamp alanları, oyun ve eğlence parkları, çocuk oyun alanları, botanik bahçesi, hayvanat bahçesi, lokanta ve kafeteryalar, sergi ve panayır alanları gibi konut ve konaklama harici fonksiyonlar yer alacaktır. Avan proje onayları İstanbul İmar yönetmeliği hükümlerine göre yapılacaktır.

Dere mutlak koruma alanlarında ise ağaçlandırma, gezi, seyir ve piknik alanları, peyzaj, park ve bahçe düzenlemelerine suni gübre ve zirai mücadale ilaçları kullanılmamak, araziyi geçirimsiz hale getirmemek kaydıyla, İSKİ'den onay alınacak peyzaj planları doğrultusunda izin verilebilir.

12.06.2012/1154 İ.B.B.M.K.

Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil ve Eğitim Kuruluşu

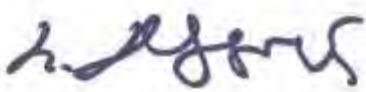
Tarih : 26.08.2016 No : 405910

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

Hakkı Erdem ÜNAL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.09.2019

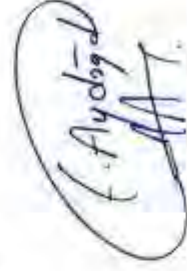
Belge No: 2019-02.5347

Sayın Hakkı Erdem ÜNAL

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



Tarih : 30.12.2014

No : 403376

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

Hasan Serhat BERKLİ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 29.08.2019

Belge No: 2019-01.1407

Sayın Hasan Serhat BERKLİ

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 28.11.2008

No : 400902

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

Yılmaz ALUÇ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER



E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.12.2019

Belge No: 2019-01.2682

Sayın Yılmaz ALUÇ

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan

SPK ve BDDK Yetki Belgesi

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15- 357
Konu :

14673

25/12/2009

YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Altınuzade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23 D:2
Üsküdar-İSTANBUL

İlgi: 27.10.2009 tarihli başvurunuz.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur.

Kurulumuz Karar Organı'nın 24.12.2009 tarihli toplantısında; anılan talebinizin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir. Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan 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,

B) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerleme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak tarafınızca hazırlanacak sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

MERKEZ: Etiler/Beşiktaş/İstanbul - Tel: 212 282 81 00 - Faks: 212 282 81 00 - Aramıza bilgi için e-posta: info@yetkin.com.tr
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ: Nispetiye/Beşiktaş/İstanbul - Tel: 212 282 81 00 - Faks: 212 282 81 00 - Aramıza bilgi için e-posta: info@yetkin.com.tr

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU

(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.00.140.46 - 25704

12 Aralık 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

YETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 08.12.2011 tarih ve 4480 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 bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme 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.

Diğer taraftan, Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracağı ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımıyla yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite 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 değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir.

Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığına ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketinizin sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketinizin hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Özgür DALGIÇ
Daire Başkanı

EK: Bildirim Formu (2 sayfa)

Matiflik Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA
Tel: (312) 455 63 80 Faks: (312) 424 08 71
İnternet adresi: www.bddk.org.tr