# Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı **Eğitim Kitapçığı**

DENGE
DEĞERLEME

**Aydemir Can TEKİN**
**TEMİNAT DEPARTMANI**

## ÖNSÖZ

Sektörde Değerleme Uzman Yardımcılarının eksikliğini çektiği, uygulamayı ve değerleme sistematiğini kapsayan bilgi ve belgeleri içerir kılavuz niteliğindeki Uzman Yardımcılığı Eğitim Kitapçığını bir kaynak olarak sektörle paylaşmanın mutluluğunu yaşıyoruz.

Bahse konu Uzman Yardımcılığı El Kitabının hazırlanmasında emeği geçen Değerleme Uzmanımız Aydemir Can TEKİN, Bölge Sorumlumuz İlhami BULUT, Rapor Kontrol Müdürümüz Mehmet Ali HARTAVİ, Teminat Departmanı Genel Müdür Yardımcımız Latif AKSOY' a çok teşekkür ederiz.

Hayırlı olsun.

DENGE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

# İçindekiler

1. Giriş ..... 4
2. İnceleme Çalışmaları ..... 5
2.1. Tapu kayıt örneği (Takbis) incelenmesi ..... 6
2.2. Webtapu Portalı üzerinden proje inceleme ..... 8
2.3. Belediye dosya incelemesi ..... 14
2.3.1. Yapı Ruhsatı ..... 14
2.3.2. Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) ..... 19
2.3.3. Enerji Kimlik Belgesi ..... 24
2.3.4. Yapı Kayıt Belgesi ..... 26
2.3.5. Mimari ve Statik Proje ..... 29
2.3.6. Tutanak ve Encümen Kararları ..... 33
2.3.7. Mahkeme Yazışmaları ..... 38
2.3.8. Yapı Denetim Kuruluşunun Feshi-Değişikliği, Şantiye Şefi Değişikliği ..... 40
2.3.9. İmar durumu Bilgisi Sorgulama ..... 48
2.4. Saha Çalışması ..... 50
2.4.1. Fotoğraf Çekmenin Detayları ..... 51
2.4.2. Kroki Çizmenin Detayları ..... 56
2.4.3. Emsal Araştırması ..... 59
3. Rapor yazımı ..... 61
3.1. Konum Tespiti (Blok, Bağımsız bölüm, Trampa durumları örnek) ..... 62
3.1.1. Blok (Bina) bazında konum ve oturum yönü tespiti. ..... 62
3.1.2. Bina Girişinin Tespit edilmesi ..... 68
3.1.3. Bağımsız Bölüm Bazında Konum Tespiti ..... 68
3.2. Alan Hesabı ve Projeye uygunluk tespiti ..... 72
3.2.1. Yasal Brüt Kullanım alanı ..... 72
3.2.2 Mevcut kullanım alanı ..... 74
3.3. İnşaat Seviyesi Belirleme ..... 76
3.4. Emsallerin Açıklanması ..... 78
3.5. Fotoğraf Ekleme ..... 80
4. EK BİLGİLER ..... 89
Mülkiyet ve Temel Kavramlar ..... 89

# 1. Giriş

Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımları veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB)'a göre, "Gayrimenkul Değerleme, bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri anlamına gelir." (URL-1)

**Gayrimenkul değerleme uzmanı,** gayrimenkul değerleme kuruluşu tarafından değerleme kadrosunda gayrimenkul değerlemesi yapmak üzere tam zamanlı olarak istihdam edilen veya sözleşme imzalamak suretiyle kuruluşa dışarıdan değerleme hizmeti sağlayan, asgari 4 yıllık üniversite mezunu, gayrimenkul değerlemesi alanında en az **3 yıllık** tecrübesi bulunan ve Kurulca verilen Gayrimenkul Değerleme Lisansına sahip olan gerçek kişilerdir (URL-2).

**Gayrimenkul değerleme uzman yardımcısı,** değerleme mesleğini öğretmek, yetiştirmek ve tecrübe kazandırmak amacıyla, gayrimenkul değerleme uzmanları refakatinde değerleme faaliyetlerinde bulunmak üzere gayrimenkul değerleme kuruluşu tarafından istihdam edilen, asgari 4 yıllık üniversite mezunu, Kurulca verilen Gayrimenkul Değerleme Lisansına sahip olan ancak gayrimenkul değerleme uzmanı olmak için gereken tecrübe şartlarını henüz taşımayan gerçek kişilerdir (URL-2).

**Sorumlu değerleme uzmanı**, gayrimenkul değerleme kuruluşunun ödenmiş sermayesinde asgari %10 oranında pay sahibi olan, gayrimenkul değerleme uzmanı sayılmak için belirtilen şartların tamamını taşıyan, gayrimenkul değerlemesi alanında en az **5 yıl tecrübesi** olan, kuruluş adına değerleme faaliyetlerini kişisel sorumluluğu ile yürüten ve kuruluş adına değerleme raporlarını tek başına imzalamaya yetkili olan gayrimenkul değerleme uzmanıdır (URL-2).

**Kontrolör,** hazırlanan raporları kontrol etmek ve bu kontrol sonucunda raporları imzalamakla görevli kişilerdir. Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Lisansının yanında **5 yıllık** tecrübeye sahip olması gerekmektedir. Sorumlu değerleme uzmanının bulundurması gereken pay sahipliği dışındaki diğer niteliklere haiz olması gerekir.

Tecrübe koşulunun sağlandığını gösterir belgeler TDUB tarafından verilmektedir.

**Operasyon Departmanı,** değerleme uzmanı ile banka arasındaki süreç yönetimini gerçekleştiren ve koordinasyonu sağlayan, uzmandan gelen bilgileri bankaya ileten birimdir.

Bu el kitabını okumaya başlamadan önce, TDUB Meslek Kurallarını dikkatlice okumanız önerilmektedir. Bu kitapçık, üç ana başlık altında hazırlanmıştır. 'İnceleme Çalışmaları' başlığı altında bir uzman yardımcısının sahaya çıkmadan yapması gereken hazırlıklar, belediye dosya incelemesi ve toplanacak belgeler hakkında bilgiler, saha çalışmanın detayları açıklanmıştır.

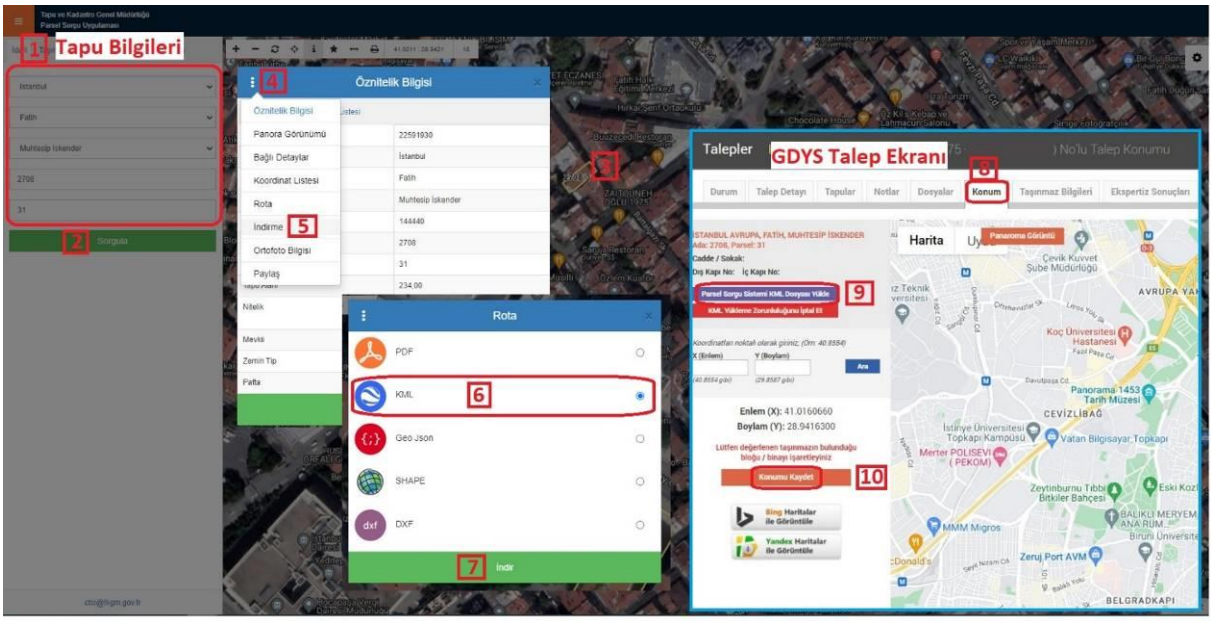
'Rapor Yazımı' başlığı altında, konum tespitleri, alan hesapları, projeye uygunluk tespitleri, inşaat seviyesi belirleme ve fotoğraf düzenleme hakkında bilgiler paylaşılmıştır. Son olarak Ek Bilgiler bölümünde, mülkiyet ve temel kavramlar, tapu kaydında karşılaşılabilecek şerh, beyan örnekleri tanımlanmıştır. **Kitapçığın tamamı eğitim amaçlıdır.**

URL-1: https://tdub.org.tr/sayfa/degerleme-meslegi?lang=tr (Erişim Tarihi 02.2023)
URL-2: https://www.spk.gov.tr/kurumlar/gayrimenkul-degerleme-kuruluslari/tebligler (Erişim Tarihi 02.2023)

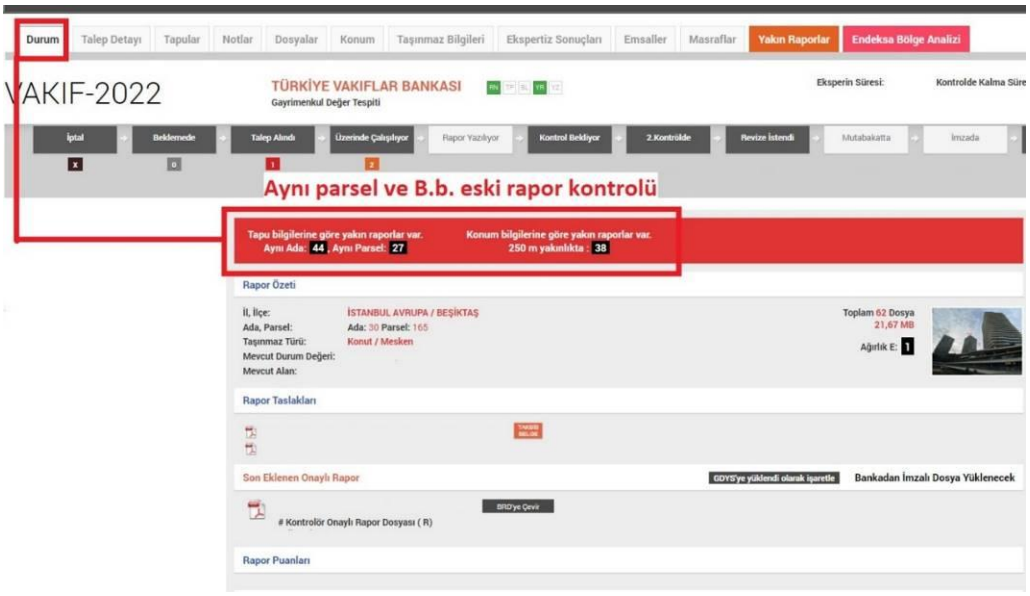
## 2. İnceleme Çalışmaları

Talep tarafınıza atandığı zaman aşağıda belirtilen iş akış sırasını takip edebilirsiniz.

1. Tapu bilgilerini kontrol ediniz. Detaylı açıklama "2.1 Tapu Örneği İncelemesi" başlığında açıklanmıştır.
2. TKGM Parsel Sorgu (https://parselsorgu.tkgm.gov.tr/ ) uygulaması kullanılarak taşınmazın konumuna bakınız. Parsele ait .KML dosyası indirin ve indirdiğiniz dosyası GDYS üzerinde ilgili talebin 'Konum' sekmesine ekleyiniz. Birden fazla bloklu (Site tipinde) olan yerlerde 'Konumu Kaydet' butonuna basmadan önce haritada ilgili blok üzerine tıklayarak konumunu seçin ve 'Konumu Kaydet' butonuna basınız.



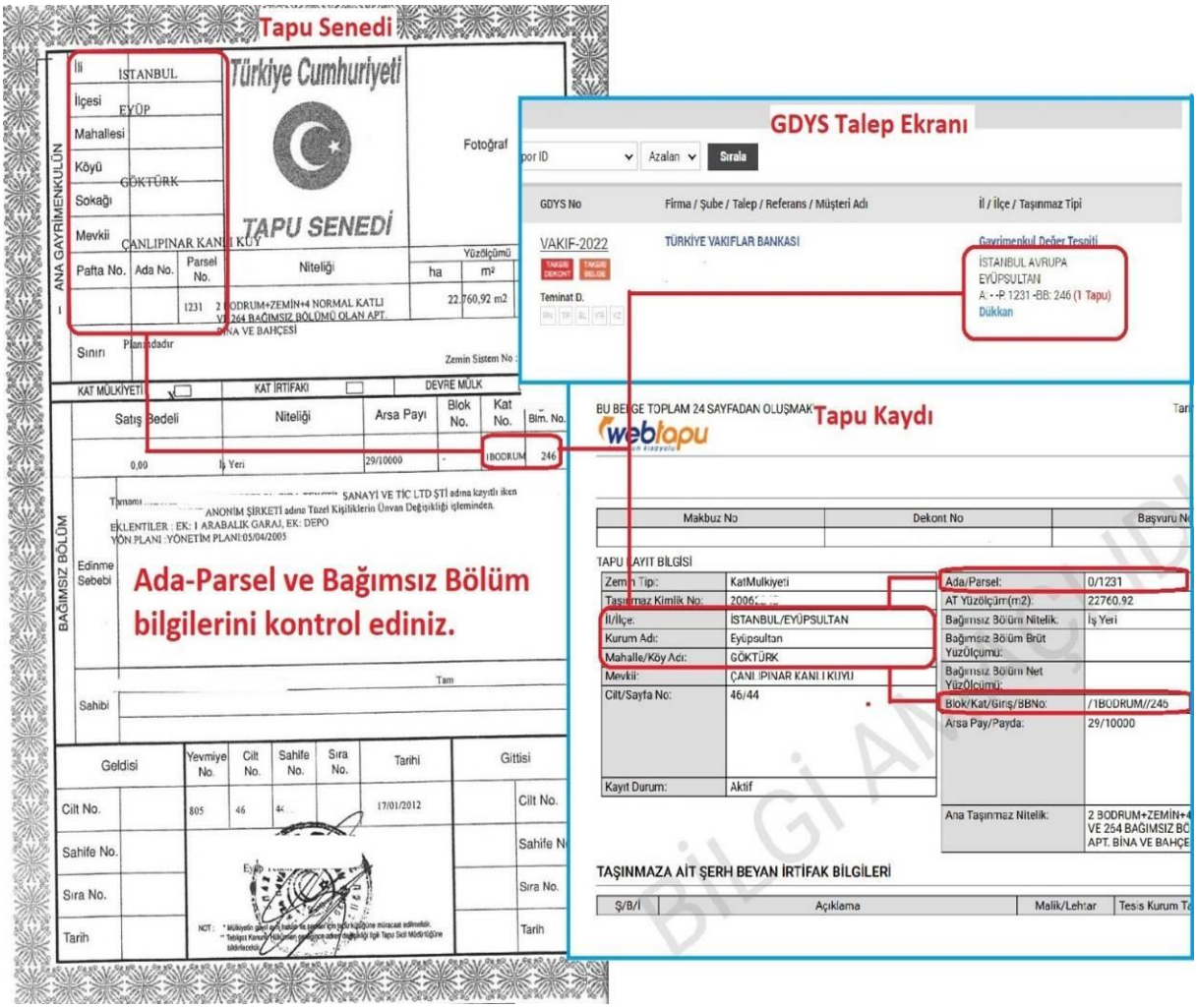

3. GDYS talebin 'Durum' sekmesinde aynı parsel veya bağımsız bölüm için daha önce hazırlanmış talebin olup olmadığını kontrol ediniz. Daha önce hazırlanan talepten itibaren ada -parsel numarasında değişiklik oldu ise bu bölümde eski rapor uyarısı görünmeyecektir. Ancak yakın raporlar sekmesindeki haritada ilgili parsel üzerinde eski talep görülebilecektir.



4. **Belediye ve Saha İnceleme çalışmalarına başlamadan önce müşteriden randevu almanız gerekmektedir.** Özellikle belediye incelemesi randevu alınmadan yapılmamalıdır. Randevu alındıktan sonra GDYS'de ilgili talep için 'Randevu Alındı' iş takip notunu girmeyi unutmayınız. Belediye dosya incelemesi için gerekli ise yetki belgesi çıktısı hazırlamayı unutmayınız.

## 2.1. Tapu kayıt örneği (Takbis) incelenmesi

- Tarafınıza atanan talep için özellikle **saha çalışmalarına başlamadan** TAKBİS kaydını incelemeniz önemlidir. Takbis kaydı üzerinde göz gezdirerek daha önce karşılaşmadığınız, anlamını bilmediğiniz şerh, beyan, irtifak kayıtlarının olup olmadığını kontrol edebilir, gerekli durumlarda saha çalışması sırasında Tapu Müdürlüklerinde bilmediğiniz kayıt hakkında bilgi alabilirsiniz. Aksi durumda rapor yazım aşamasında bu durum ile karşılaşılacağı için zaman kaybına neden olacaktır. En çok karşılaşılan şerh kayıtları ve irtifak hakları hakkında bilgi Ek Bilgiler başlığı altında verilmiştir.
- Talep dosyasında yer alan **tapu senedi görseli**, **GDSY talep bilgileri** ile eklenen **TAKBİS belgesi** arasında ada-parsel bilgilerinin aynı olup olmadığını kontrol etmeye özen gösteriniz. Zaman zaman operasyonel hatalar neticesinde hatalı belge ekleme gibi durumlar oluşabilmektedir. Bu kontrolün yapılmaması sizin yanlış adreste yer görmeye gitmenize, yanlış kişi ile irtibat kurmanıza sebep olabilir.



- Örnek TAKBİS beyan, irtifak bilgileri görseli aşağıda yer almaktadır. Zaman zaman karşınıza çıkabilecek eklenti bilgisi ve ipotek altında yer alan İİK 150/C ipoteğin paraya çevrilmesi şerhi işaretlenmiştir.

| | | | Yevmiye | Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|---|---|---|---|---|
| Beyan | Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.( Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi) | | Eyüpsultan - 13-08-2010 13:55 - 10591 | - |
| Serh | KİRA ŞERHİ: (BEDAŞ LEHİNE)( Şablon: Kira Şerhi) | (SN:[redacted]) BOĞAZİÇİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (BEDAŞ) VKN:[redacted] | Eyüpsultan - 27-01-2006 00:00 - 874 | - |
| Beyan | YÖNETİM PLANI:05/04/2005( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) | | - | - |

**EKLENTİ BİLGİLERİ**

| Sistem No | Tip | Tanım | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye |
|---|---|---|---|
| [redacted] | Garaj | EK: 1 ARABALIK GARAJ | - |
| [redacted] | Depo | EK: DEPO | - |

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| [redacted] | [redacted] | - | 1/1 | 0.00 | 0.00 | Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 17-01-2012 805 | - |

2 / 24

**Ipotek**

| Alacaklı | Müşterek Mi? | Borç | Faiz | Derece Sıra | Süre | Tesis Tarih - Yev |
|---|---|---|---|---|---|---|
| (SN[redacted]) BANKASI [redacted] | Evet | 65000000.00 USD | %15 değişken | 1/0 | F.B.K. | Eyüpsultan - 01-03-2019 14:06 - 477[redacted] |

**İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi**

| Taşınmaz | Hisse Pay/ Payda | Borçlu Malik | Malik Borç | Tescil Tarih - Yev | Terkin Sebebi Tarih Yev |
|---|---|---|---|---|---|
| Eyüpsultan - GÖKTÜRK - (Aktif) - [redacted] Parsel - [redacted] nolu Bağ. Bölüm | 1/1 | [redacted] | 65000000.00 USD | Eyüpsultan - 01-03-2019 14:06 - 477[redacted] | - |

**Rehine Ait Şerh Beyan Bilgisi**

| Ş/B/İ | Açıklama | Malik | Tarih - Yevmiye | Terkin Sebebi - Tarih - Yev |
|---|---|---|---|---|
| Serh | İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL GAYRİMENKUL SATIŞ İCRA DAİRESİ nin 15/01/20[redacted] tarih 2021/[redacted] ESAS sayılı Resmi Yazı | | 18-01-2021 12:26 - 146[redacted] | - |

**Rehine Ait Şerh Beyan Bilgisi**

| Ş/B/İ | Açıklama | Malik | Tarih - Yevmiye | Terkin Sebebi - Tarih - Yev |
|---|---|---|---|---|
| Serh | İİK 150/c Md. Gereği İpoteğin paraya çevrilmesi için takibe geçilmiştir. İSTANBUL GAYRİMENKUL SATIŞ İCRA DAİRESİ nin 15/01/2021 tarih 20[redacted]/[redacted] ESAS sayılı Resmi Yazı | | 18-01-2021 12:26 - 146[redacted] | - |

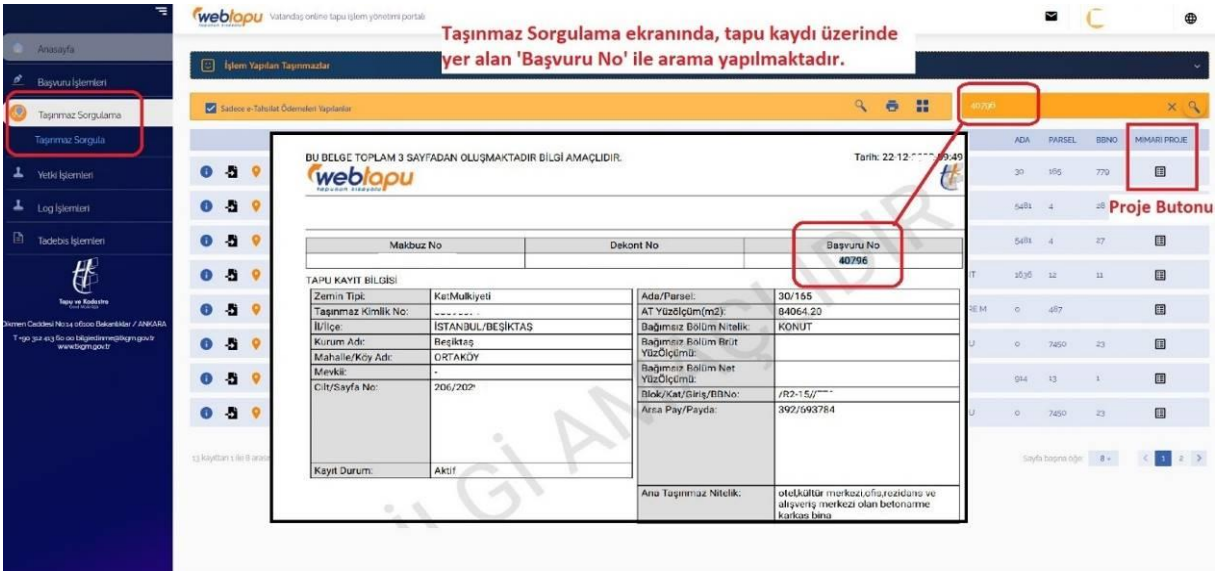
19 / 24

BİLGİ AMAÇLIDIR

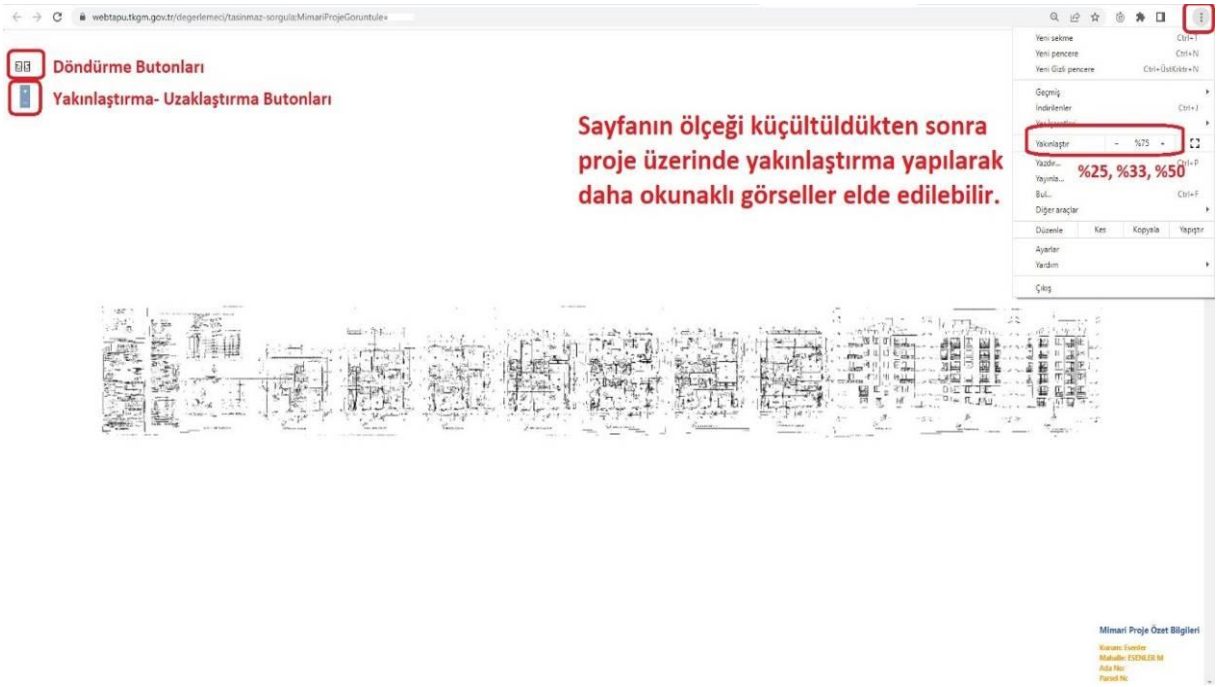
## 2.2. Webtapu Portalı üzerinden proje inceleme

Webtapu Portalına erişim adresi: https://webtapu.tkgm.gov.tr/ (Erişim tarihi: 11.01.2022)

1. Portala şifreli giriş için sırasıyla KURUMSAL GİRİŞ > Taşınmaz Değerleme SPK/LİHKAB butonları kullanılmaktadır. Kimlik numarası ve şifre ile portala giriş yapılmaktadır.
2. Açılan sayfada SPK Lisans butonu seçilmeli ve şirketimizin Mersis numarası ayrılan alana yazılmalıdır.
3. Sol tarafta yer alan menü kullanılarak Taşınmaz Sorgulama butonu seçilmelidir. Arama barına tapu kaydı üzerinde yer alan başvuru no yazılarak mimari projeye erişim sağlanmaktadır.

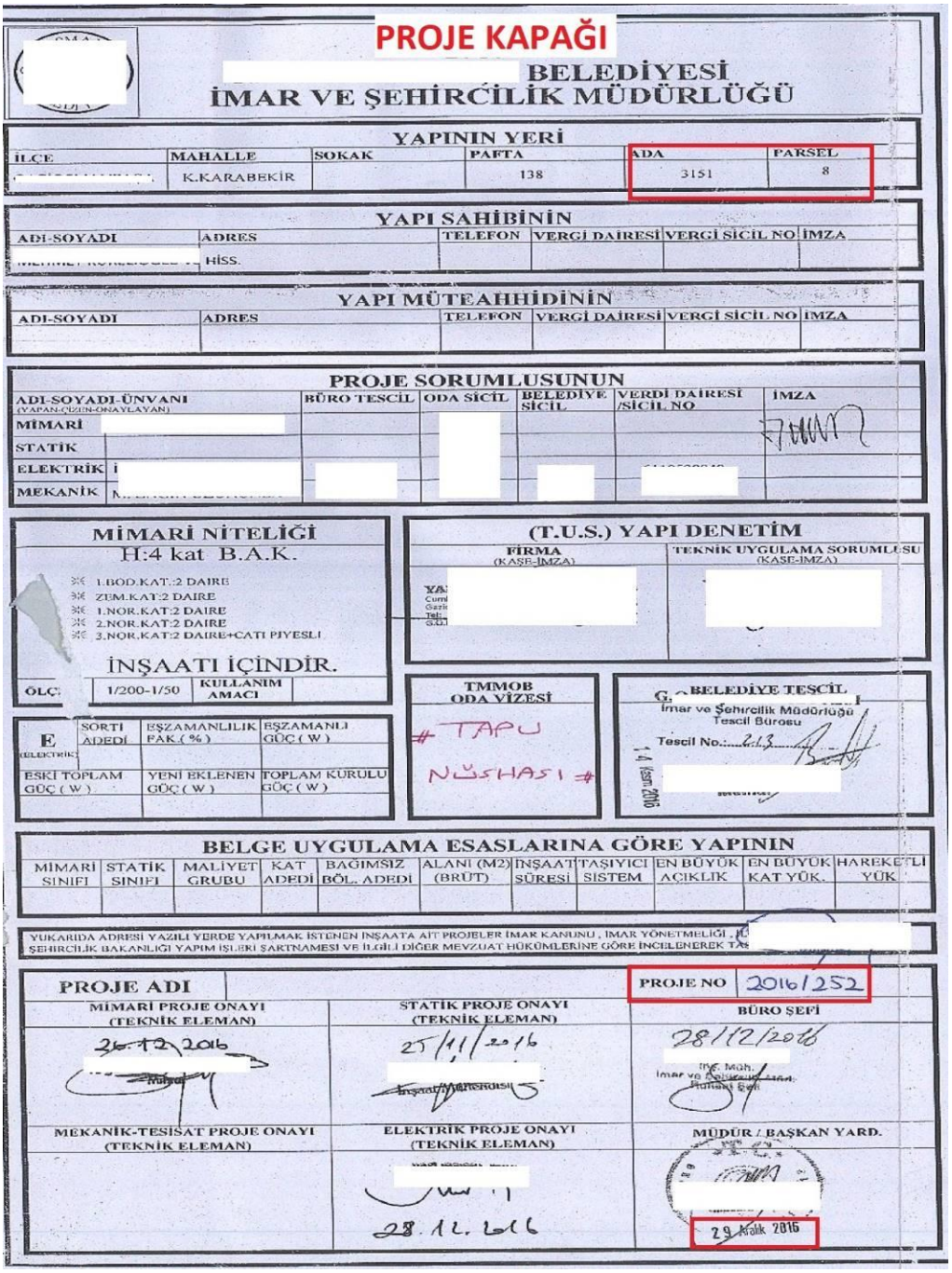



4. Açılan projeye, sol üst köşede yer alan butonlar ile döndürme ve yakınlaştırma işlemleri yapılabilir. Tarayıcının özellikler sekmesi açılarak sayfanın %100 olan ölçeği küçültüldükten (%25, %33, %50) sonra proje üzerinde daha fazla yakınlaştırma yapılabilir ve okunaklı görseller elde edilebilir.



Projeden aşağıdaki sırayla ilgili bölümlerin fotoğrafı çekilmeli ya da görseli alınmalıdır.

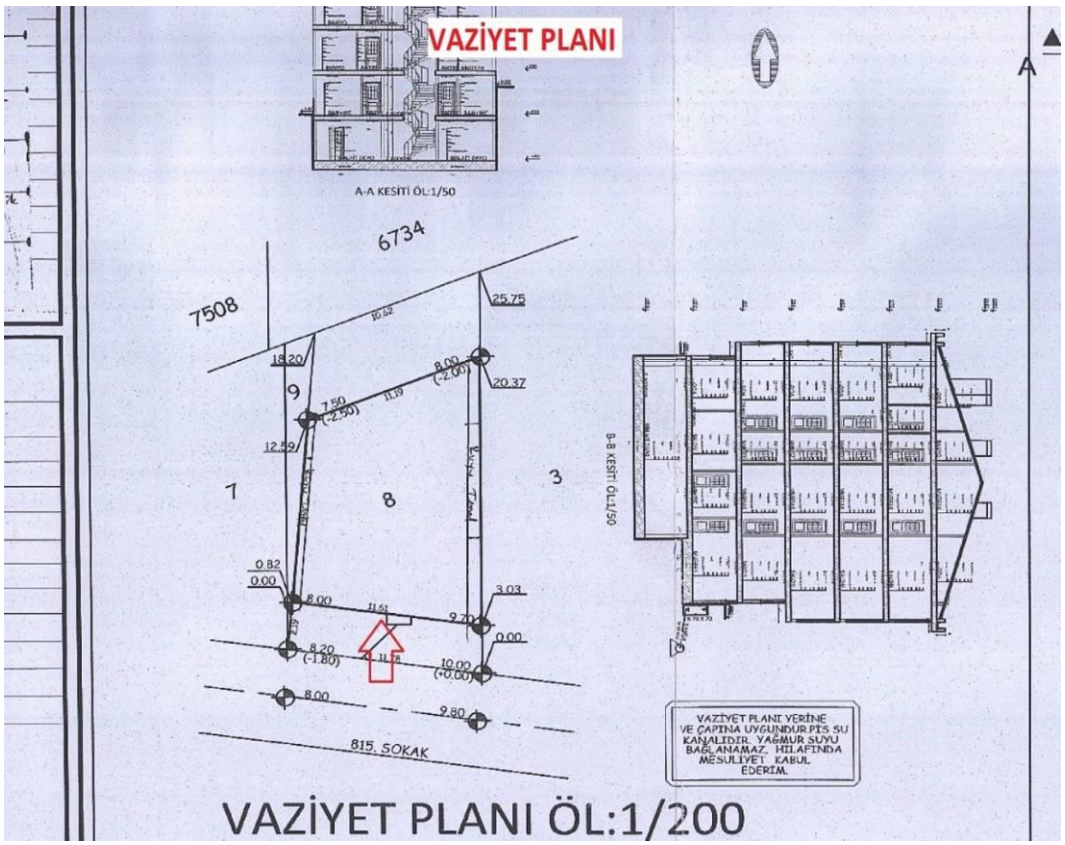
1. Proje kapağı (Ada-Parsel numarasının görünmesine dikkat edilmelidir)
2. Bağımsız bölüm listesi (Kat İrtifak Listesi)
3. Vaziyet planı
4. Bodrum kat planları
5. Bina girişinin olduğu katın planı
6. Bağımsız bölümün bulunduğu kat planı (tam kat plan görseli ve yakından bağımsız bölüm plan görseli)
7. Bina kesit ve görünümleri (Yazıyorsa bina köşe kotlarının okunaklı olmasına dikkat edilmelidir.)

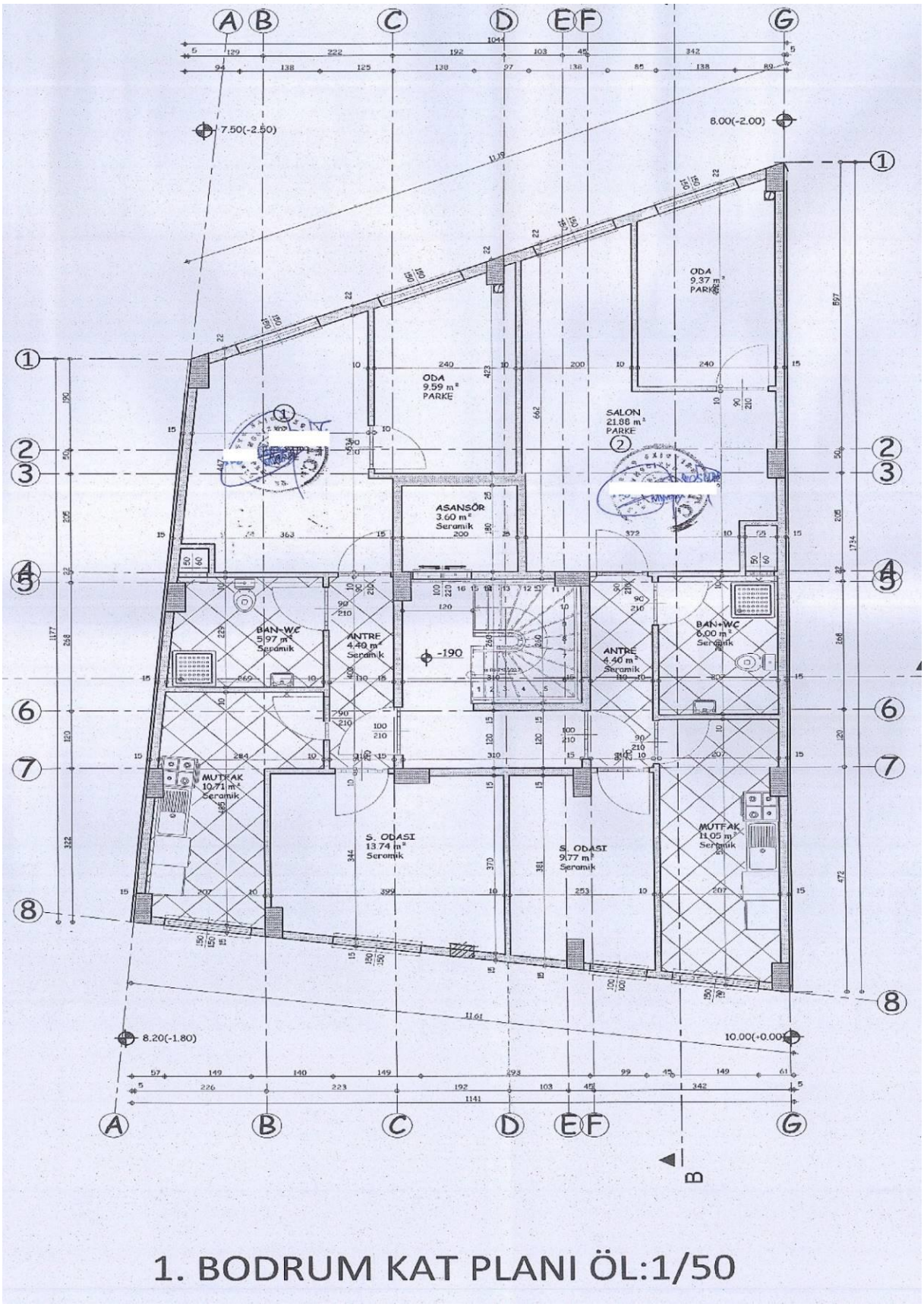


## BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

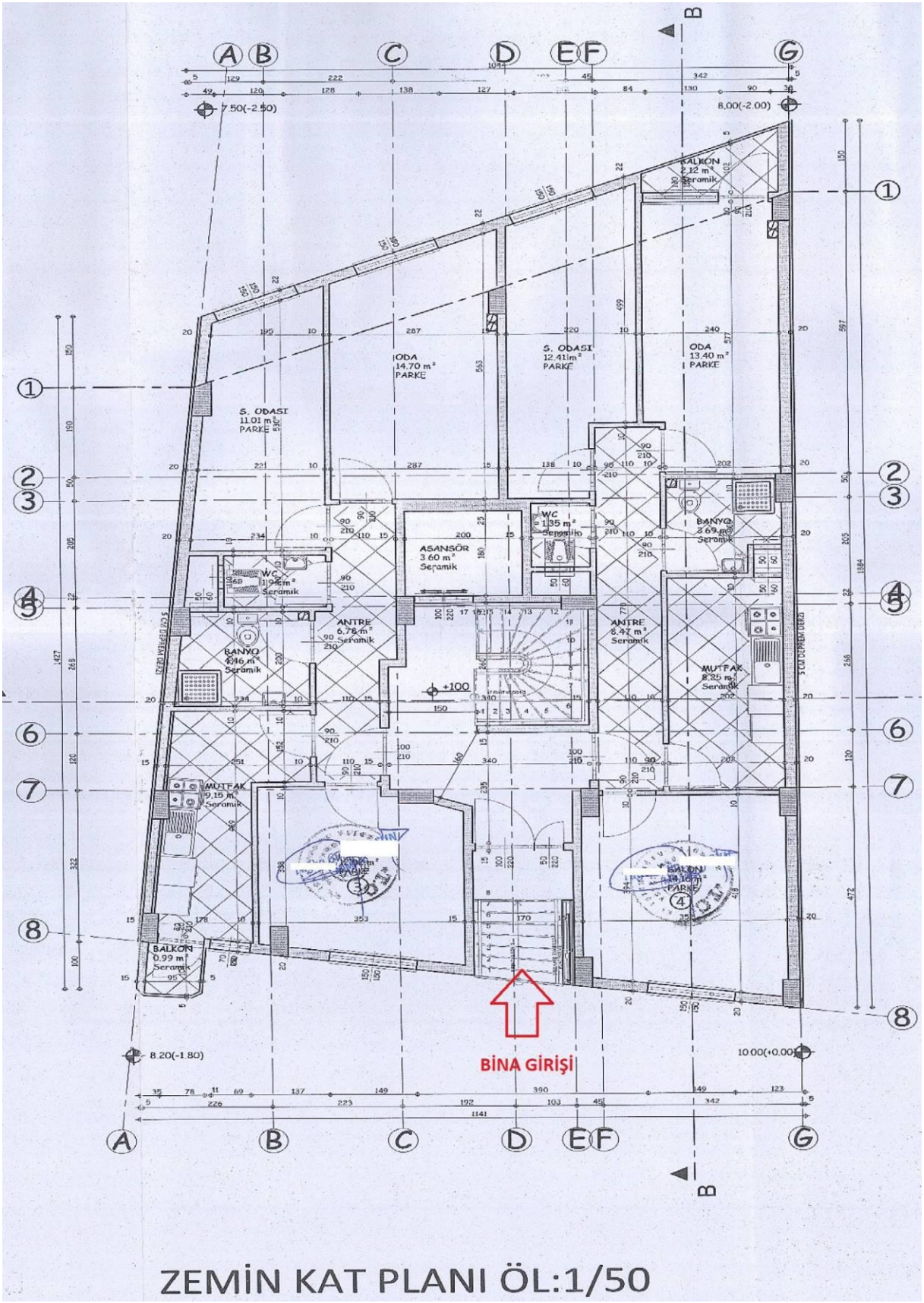
LİSTE

| B.BÖL S.NO | BULUNDUĞU KAT | NİTELİĞİ | ARSA PAYI | EKLENTİSİ | m² | SAHİBİ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | B.K | DAİRE | 20/514 | — | 79 m | |
| 2 | B.K | DAİRE | 20/514 | — | 79 m | |
| 3 | Z.K | DAİRE | 23/514 | — | 86 m | |
| 4 | Z.K | DAİRE | 20/514 | — | 87 m | |
| 5 | 1.NK | DAİRE | 28/514 | — | 92 m | |
| 6 | 1.NK | DAİRE | 84/514 | — | 93 m | |
| 7 | 2.NK | DAİRE | 40/514 | — | 92 m | |
| 8 | 2.NK | DAİRE | 80/514 | — | 93 m | |
| 9 | 3.NK | GİRİŞ DAİRE | 85/514 | — | 193 m | |
| 10 | 3.NK | GİRİŞ DAİRE | 109/514 | — | 192 m | |

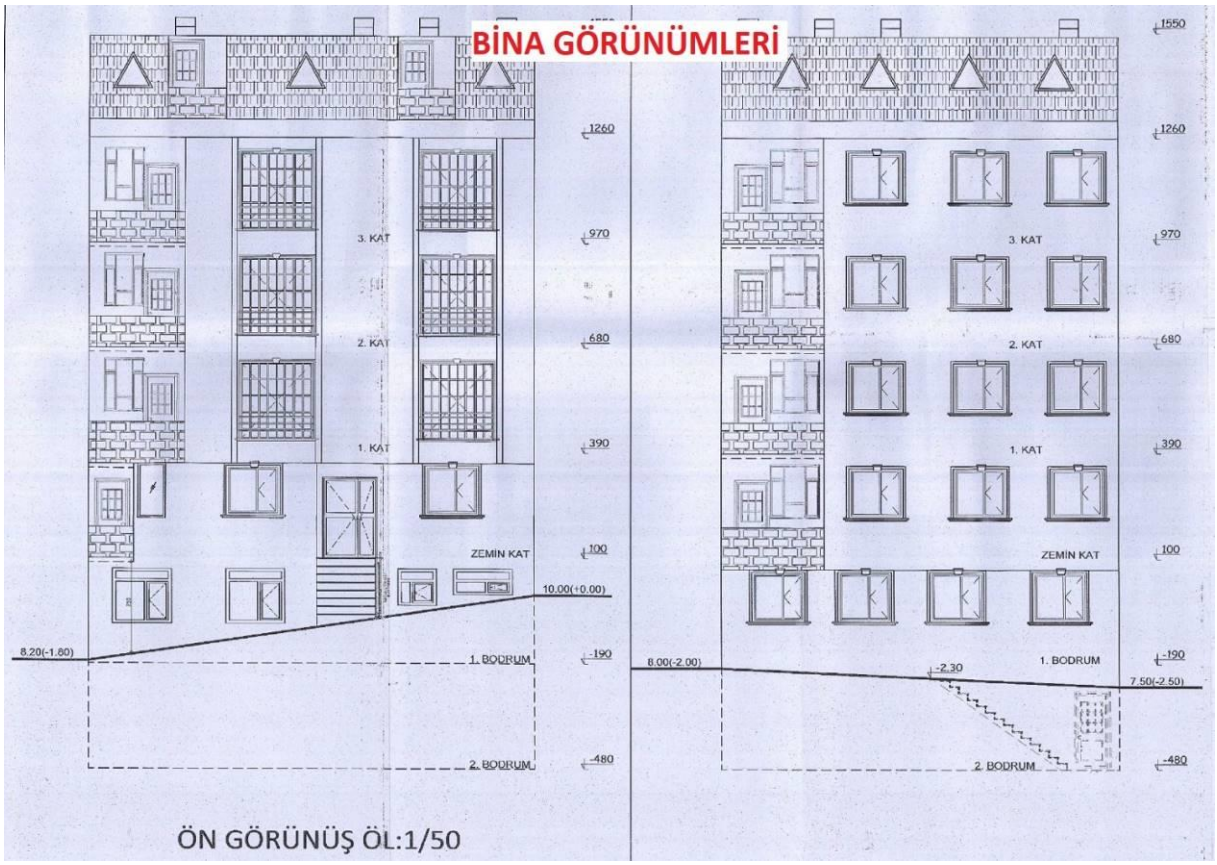





1. BODRUM KAT PLANI ÖL:1/50


A
B
C
D
E
F
G
1
2
3
4
5
6
7
8
7.50(-2.50)
8.00(-2.00)
8.20(-1.80)
10.00(+0.00)
BİNA GİRİŞİ
S. ODASI
11.01 m²
PARKE
ODA
14.70 m²
PARKE
S. ODASI
12.41m²
PARKE
ODA
13.40 m²
PARKE
BALKON
2.12 m²
Seramik
WC
1.35 m²
Seramik
BANYO
3.69 m²
Seramik
ASANSÖR
3.60 m²
Seramik
WC
1.94 m²
Seramik
ANTRE
6.78 m²
Seramik
ANTRE
8.47 m²
Seramik
BANYO
4.46 m²
Seramik
MUTFAK
8.25 m²
Seramik
+100
MUTFAK
9.15 m²
Seramik
BALKON
0.99 m²
Seramik
ZEMİN KAT PLANI ÖL:1/50

BİNA KESİTLERİ
ANTRE
ANTRE MUTFAK
ANTRE 3. KAT
BANYO ANTRE 2. KAT
BANYO ANTRE 1. KAT
BANYO ANTRE ZEMİN KAT
BAN+WC ANTRE 1. BODRUM
BİN.AİT DEPO 2. BODRUM
ODA
MUTFAK
BANYO
SALON
BAN+WC
A-A KESİTİ ÖL:1/50
B-B KESİTİ ÖL:1/50


BİNA GÖRÜNÜMLERİ
3. KAT
2. KAT
1. KAT
ZEMİN KAT
1. BODRUM
2. BODRUM
10.00(+0.00)
8.20(-1.80)
8.00(-2.00)
7.50(-2.50)
ÖN GÖRÜNÜŞ ÖL:1/50

## 2.3. Belediye dosya incelemesi

- Belediye imar arşivi dosya incelemesi, ilgili kurumun işleyişine bağlı olarak fiziksel dosya, taşınabilir bellek ile dijital dosya veya çevrimiçi portal üzerinden dijital dosya paylaşarak yapılabilmektedir.
- İlk olarak size sunulan dosyadaki belgelerin üzerinde yazan mahalle-ada-parsel bilgisini kontrol ediniz. Hatalı dosya paylaşımı zaman zaman yaşanmaktadır.
- Taşınmazın ada-parsel numarası değişmiş olabilir. Taşınmaza ait eski evraklarda değişimden önceki eski ada-parsel numarası yazacaktır. İmar Arşiv Biriminden veya Harita Biriminden parselin geçmişine dair bilgi alınarak teyit yapılabilir. Rapor içeriğinde bu tarz değişimler belirtilecektir.
- Evrakların onaylamaya yetkili birimlerce (belediye, Tapu Müdürlüğü vb.) imzalı, kaşeli, mühürlü olmasına dikkat ediniz. Onaylanmamış evrakların geçerliliğini ilgili birimde sorgulayınız.
- İmar arşiv dosyasında önemle bakılacak evraklar,
  - Yasal Belgeler: Yapı ruhsatı, Yapı kullanma izin belgesi (yapı izin belgesi, yapı muayene ve kullanma izin raporu), Yapı kayıt belgesi, Mimari ve Statik Proje, İmar durum belgesi ve yazılı imar durumu,
  - Tutanaklar: Yapı tatil tutanakları, encümen kararları, inşaat seviye tespit tutanakları, iş bitime tutanağı, şantiye şefi istifası ile ilgili belgeler, yapı denetim fesih yazışmaları, mahkeme kararları ve yazışmaları, ilgili kurum içi ve kurum dışı yazışmalar vs. dir.

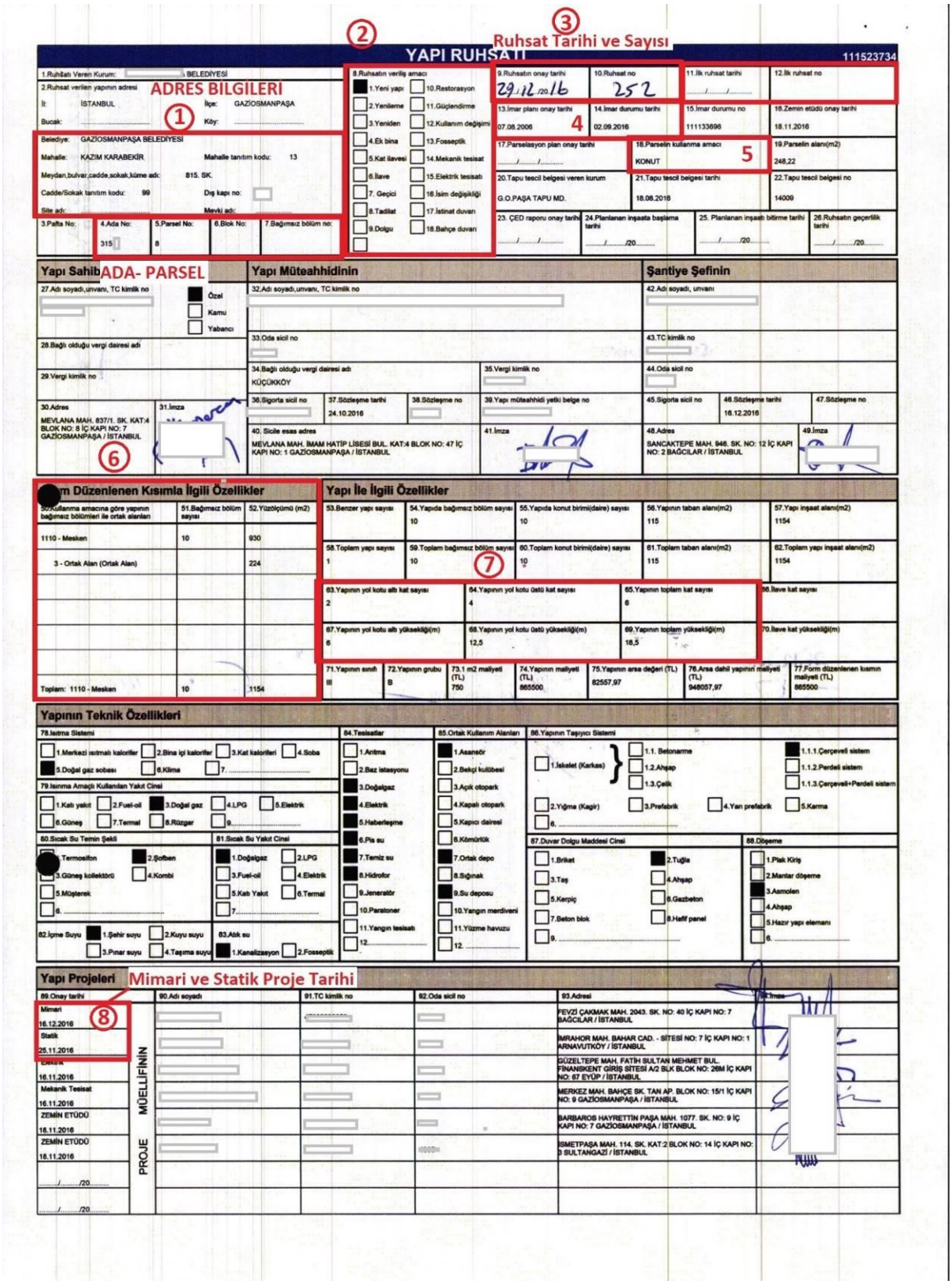
Yapı ruhsatı, Bir inşaatın başlayabilmesi için verilen ilk onay belgesidir. Ruhsat tarihinden itibaren **2 yıl içinde inşaata başlanılması** gerekli olup ruhsat **geçerlilik süresi 5 yıldır**. Aksi durumlarda ruhsat geçersiz olmaktadır. 5 yıllık ruhsat süresi içinde tamamlanmayan yapılar için **Yenileme Ruhsatı** düzenlenmesi gerekmektedir. Yapıda yapılacak dış görünüş, inşaat alanı, temel öğelerini değiştirmek için **Tadilat Ruhsatı** düzenlenmektedir. Ruhsat belgesinde belirtilen ada/parsel, müteahhit firma, proje müellifi, şantiye şefi ve yapı denetim firması değişmesi durumunda **İsim Değişikliği Ruhsatı** düzenlenir. **Yapı Kullanma İzin Belgesi** ise yapının ruhsat ve projesine uygun olarak tamamlandığına ve yapının kullanılabileceğine dair izin belgesidir. İş bitirme belgesi (tutanağı) onaylanıp iskân alındığında, inşaat tamamlanmıştır.

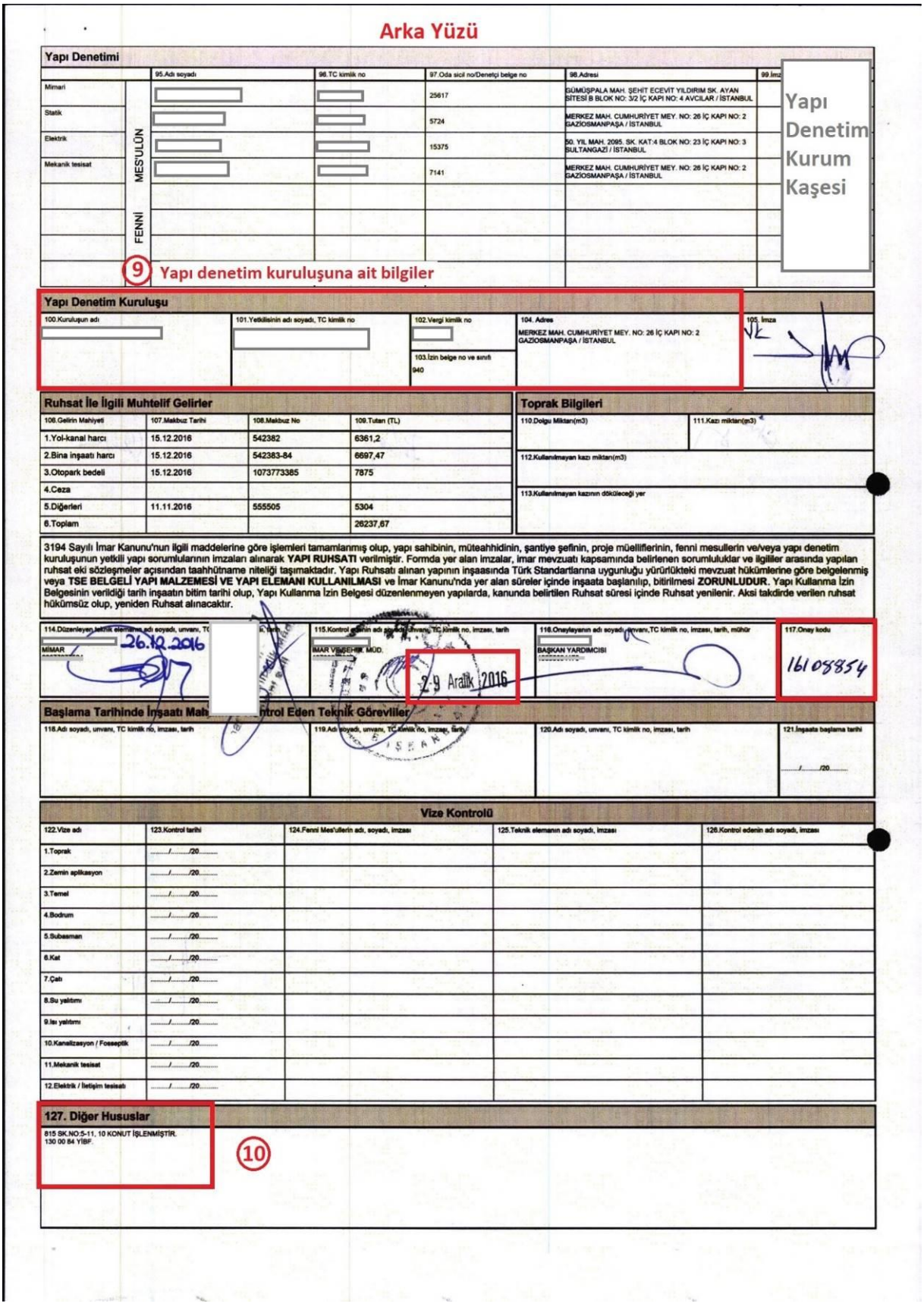
### 2.3.1. Yapı Ruhsatı

Yapı ruhsatlarını incelerken ruhsat belgesinin tarihi, veriliş amacı ile incelenen mimari proje arasında ilişki kurmaya dikkat ediniz. Mimari projeler ruhsat belgelerinin ekidir. Bazı dosyalarda çok sayıda tadilat ruhsatı ile karşılaşabilirsiniz, bu yüzden incelenen belgeler arasında ilişki kurulması önem kazanmaktadır.

1. Ruhsat üzerinde yazan ada, parsel, blok numarası kontrol edilmelidir.
2. Ruhsatın hangi amaçla verildiğini not alarak raporunuzda belirtmeniz gerekmektedir.
3. Ruhsat tarih ve sayısını not alıp raporda belirtmelisiniz.
4. Ruhsatın dayanak olduğu imar planı bilgileri
5. Yapının kullanım amacı
6. Bağımsız bölüm adedi, niteliği ve inşaat alanı bilgileri
7. Yapının kat adedi ve yükseklik bilgileri
8. Ruhsat eki mimari proje ve statik proje tarihleri
9. Ruhsat belgelerinin arka yüzünün de fotoğrafını çekmeli veya görselini kaydetmelisiniz. Yeni ruhsatların arka yüzünden yapı denetim firması bilgilerine ve alt kısmında yer alan bilgilere ulaşabilirsiniz.

10. Diğer hususlar bölümünde belge ilgili varsa önemli notlara ulaşabilirsiniz. Örneğin tadilat ruhsatlarında, tadilat nedeni bilgisi bu hanede belirtilebilir.





## Arka Yüzü

### Yapı Denetimi

| | | 95.Adı soyadı | 96.TC kimlik no | 97.Oda sicil no/Denetçi belge no | 98.Adresi | 99.İmz |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Mimari | MESUL/ÖN FENNİ | | | 25617 | GÜMÜŞPALA MAH. ŞEHİT ECEVİT YILDIRIM SK. AYAN SİTESİ B BLOK NO: 3/2 İÇ KAPI NO: 4 AVCILAR / İSTANBUL | |
| Statik | | | | 5724 | MERKEZ MAH. CUMHURİYET MEY. NO: 26 İÇ KAPI NO: 2 GAZİOSMANPAŞA / İSTANBUL | |
| Elektrik | | | | 15375 | 50. YIL MAH. 2095. SK. KAT:4 BLOK NO: 23 İÇ KAPI NO: 3 SULTANGAZİ / İSTANBUL | |
| Mekanik tesisat | | | | 7141 | MERKEZ MAH. CUMHURİYET MEY. NO: 26 İÇ KAPI NO: 2 GAZİOSMANPAŞA / İSTANBUL | |

Yapı Denetim Kurum Kaşesi

**9 Yapı denetim kuruluşuna ait bilgiler**

### Yapı Denetim Kuruluşu

| 100.Kuruluşun adı | 101.Yetkilisinin adı soyadı, TC kimlik no | 102.Vergi kimlik no | 104. Adres | 105. İmza |
|---|---|---|---|---|
| | | 103.İzin belge no ve sınıfı 940 | MERKEZ MAH. CUMHURİYET MEY. NO: 26 İÇ KAPI NO: 2 GAZİOSMANPAŞA / İSTANBUL | |

### Ruhsat İle İlgili Muhtelif Gelirler

| 106.Gelirin Mahiyeti | 107.Makbuz Tarihi | 108.Makbuz No | 109.Tutarı (TL) |
|---|---|---|---|
| 1.Yol-kanal harcı | 15.12.2016 | 542382 | 6361,2 |
| 2.Bina inşaatı harcı | 15.12.2016 | 542383-84 | 6697,47 |
| 3.Otopark bedeli | 15.12.2016 | 1073773385 | 7875 |
| 4.Ceza | | | |
| 5.Diğerleri | 11.11.2016 | 555505 | 5304 |
| 6.Toplam | | | 26237,67 |

### Toprak Bilgileri

| 110.Dolgu Miktarı(m3) | 111.Kazı miktarı(m3) |
|---|---|
| 112.Kullanılmayan kazı miktarı(m3) | |
| 113.Kullanılmayan kazının döküleceği yer | |

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesullerin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak **YAPI RUHSATI** verilmiştir. Formda yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaasında Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belgelenmiş veya **TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI** ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaata başlanılıp, bitirilmesi **ZORUNLUDUR**. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.

| 114.Düzenleyen teknik elemanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih | 115.Kontrol edenin adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih | 116.Onaylayanın adı soyadı, unvanı,TC kimlik no, imzası, tarih, mühür | 117.Onay kodu |
|---|---|---|---|
| MİMAR 26.12.2016 | İMAR VE ŞEHİR. MÜD. 29 Aralık 2016 | BAŞKAN YARDIMCISI | 16108854 |

### Başlama Tarihinde İnşaatı Mat[illegible]ntrol Eden Teknik Görevliler

| 118.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih | 119.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih | 120.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih | 121.İnşaata başlama tarihi |
|---|---|---|---|
| | | | ...../...../20..... |

### Vize Kontrolü

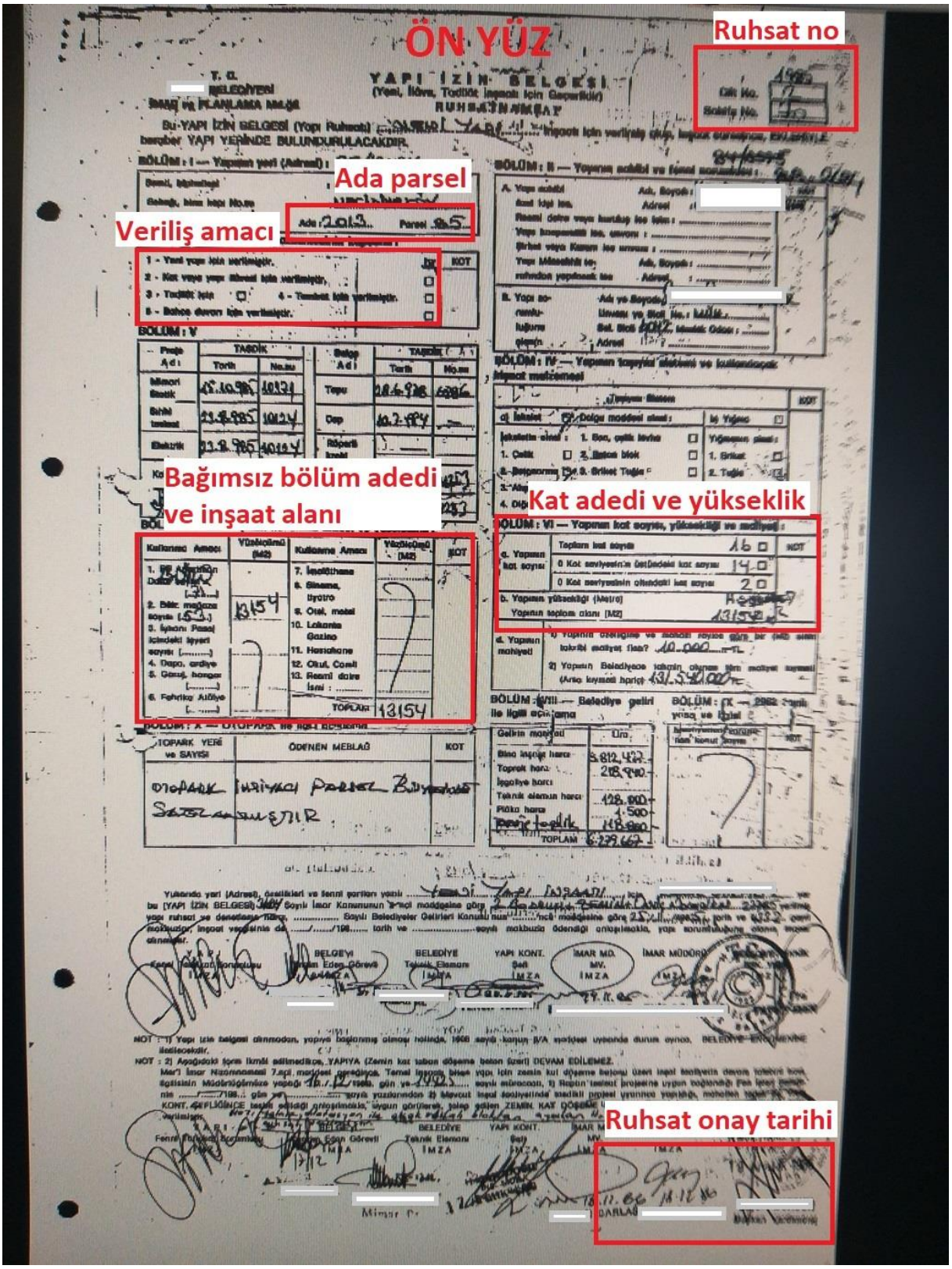
| 122.Vize adı | 123.Kontrol tarihi | 124.Fenni Mes'ullerin adı, soyadı, imzası | 125.Teknik elemanın adı soyadı, imzası | 126.Kontrol edenin adı soyadı, imzası |
|---|---|---|---|---|
| 1.Toprak | ...../...../20..... | | | |
| 2.Zemin aplikasyon | ...../...../20..... | | | |
| 3.Temel | ...../...../20..... | | | |
| 4.Bodrum | ...../...../20..... | | | |
| 5.Subasman | ...../...../20..... | | | |
| 6.Kat | ...../...../20..... | | | |
| 7.Çatı | ...../...../20..... | | | |
| 8.Su yalıtımı | ...../...../20..... | | | |
| 9.Isı yalıtımı | ...../...../20..... | | | |
| 10.Kanalizasyon / Foseptik | ...../...../20..... | | | |
| 11.Mekanik tesisat | ...../...../20..... | | | |
| 12.Elektrik / İletişim tesisatı | ...../...../20..... | | | |

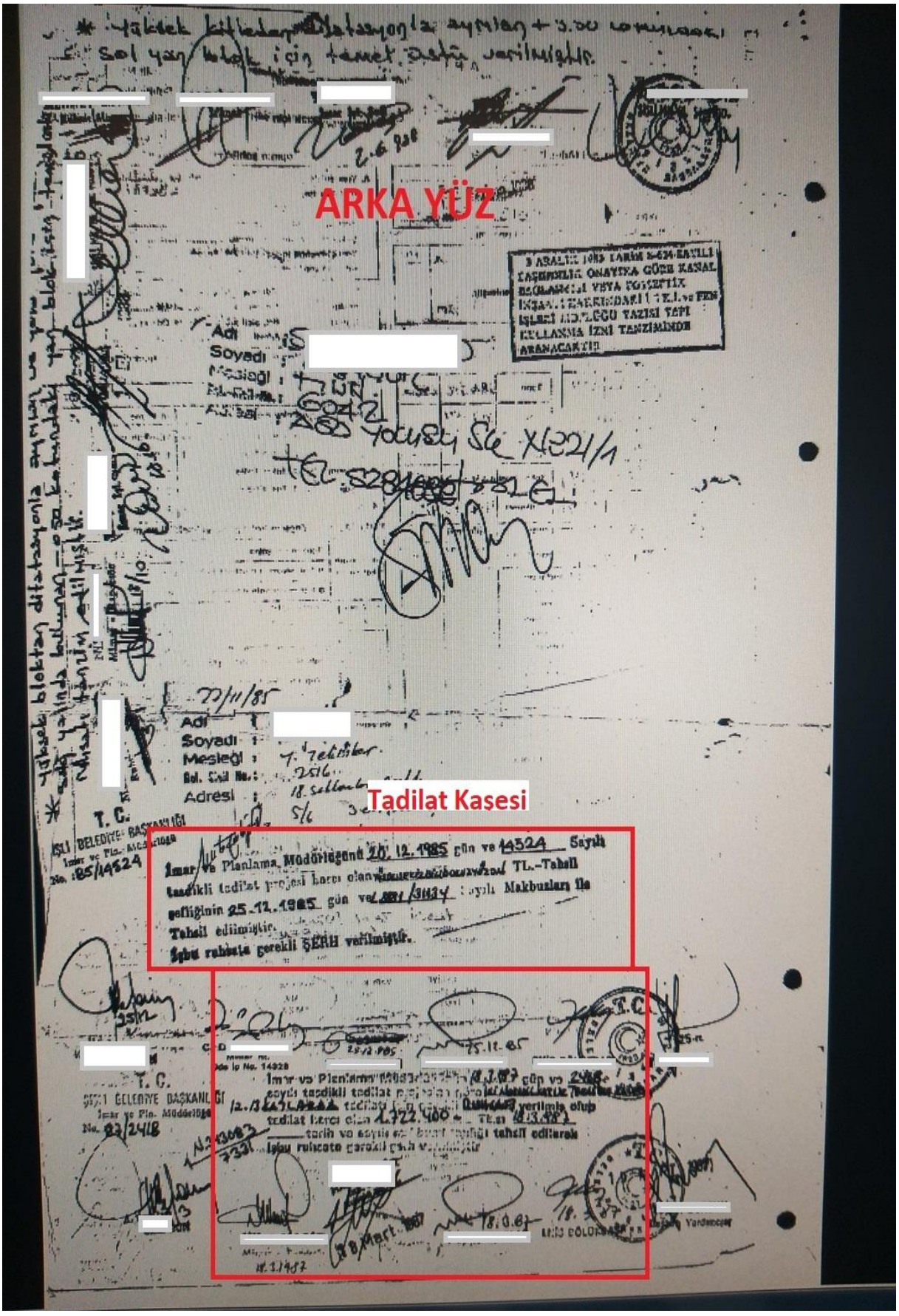
### 127. Diğer Hususlar

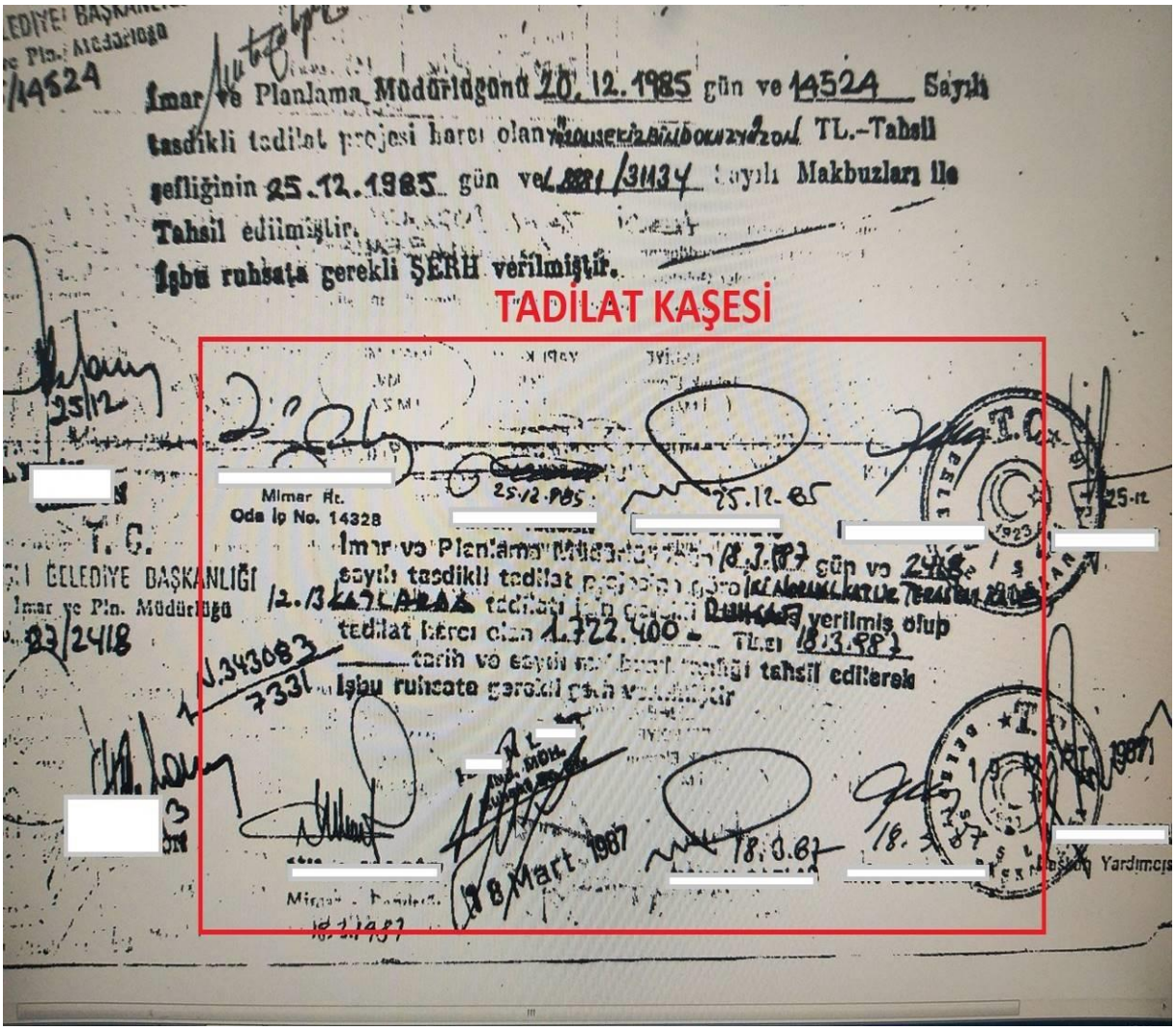
815 SK,NO:5-11, 10 KONUT İŞLENMİŞTİR.
130 00 84 YİBF.

**10**

- Eski ruhsatların arka yüzünde tadilat kaşesi bulunabilir. Tadilat kaşesi aynı tarihli belgeye ait farklı görsellerin bazılarında bulunup, bazılarında bulunmaması karşılaştığımız bir durumdur. Bu yüzden tüm görsellerin arka yüzünün kontrol edilmesi önemlidir. Eski yıllara ait yapı ruhsat görseli aşağıda sunulmuştur.

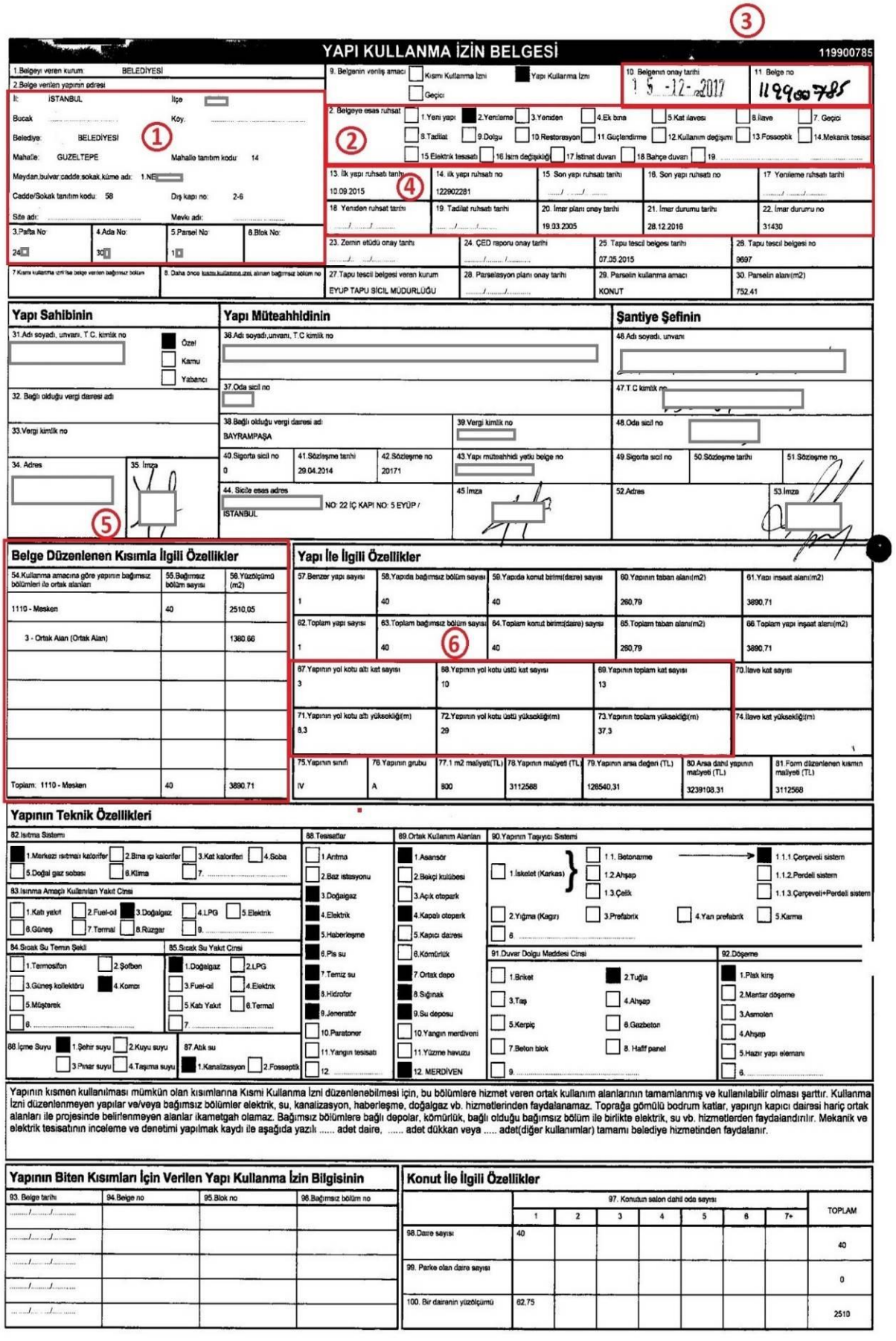



ARKA YÜZ
Tadilat Kaşesi
İmar ve Planlama Müdürlüğünde 20.12.1985 gün ve 14524 Sayılı
Tahsil edilmiştir.
İşbu ruhsata gerekli ŞERH verilmiştir.




### 2.3.2. Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan)

1. Yapı Kullanmaz İzin Belgesi üzerinde yazan ada, parsel, blok numarası kontrol edilmelidir.
2. Belgeye esas olan ruhsat bilgisi
3. Yapı kullanma izin belgesinin tarih ve sayısının not alınarak raporda belirtilmelidir.
4. Yapı için düzenlenen ruhsat ve imar planı bilgileri
5. Bağımsız bölüm adedi, niteliği ve inşaat alanı bilgileri
6. Yapının kat adedi ve yükseklik bilgileri
7. Belgenin arka yüzünün de fotoğrafını çekmeli veya görselini kaydetmelisiniz. Yeni düzenlenen iskân belgelerinin arka yüzünde enerji kimlik belgesine ait detaylar belirtilmektedir.
8. Diğer hususlar hanesinde bölümünde belgeyle ilgili varsa önemli notlara ulaşabilirsiniz. Örneğin, belgeye esas mimari proje tarih ve sayısı, ilgili onay bilgileri, EKB sertifika numarası bu hanede belirtilebilir.



# YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

119900785

1. Belgeyi veren kurum: BELEDİYESİ
2. Belge verilen yapının adresi
İl: İSTANBUL İlçe:
Bucak: Köy:
Belediye: BELEDİYESİ
Mahalle: GÜZELTEPE Mahalle tanıtım kodu: 14
Meydan,bulvar,cadde,sokak,küme adı: 1.NE
Cadde/Sokak tanıtım kodu: 58 Dış kapı no: 2-6
Site adı: Mevki adı:
3.Pafta No: 24 4.Ada No: 30 5.Parsel No: 1 8.Blok No:
7.Kısmi kullanma izni ile belge verilen bağımsız bölüm
8. Daha önce kısmi kullanma izni alınan bağımsız bölüm no

9. Belgenin veriliş amacı: Kısmi Kullanma İzni ■ Yapı Kullanma İzni Geçici
10. Belgenin onay tarihi: 15-12-2017
11. Belge no: 119900785
2. Belgeye esas ruhsat: 1.Yeni yapı ■ 2.Yenileme 3.Yeniden 4.Ek bina 5.Kat ilavesi 6.İlave 7.Geçici 8.Tadilat 9.Dolgu 10.Restorasyon 11.Güçlendirme 12.Kullanım değişimi 13.Fosseptik 14.Mekanik tesisat 15.Elektrik tesisatı 16.İsim değişikliği 17.İstinat duvarı 18.Bahçe duvarı 19.

| 13. İlk yapı ruhsatı tarihi | 14. İlk yapı ruhsatı no | 15. Son yapı ruhsatı tarihi | 16. Son yapı ruhsatı no | 17. Yenileme ruhsatı tarihi |
|---|---|---|---|---|
| 10.09.2015 | 122902281 | | | |
| **18. Yeniden ruhsat tarihi** | **19. Tadilat ruhsatı tarihi** | **20. İmar planı onay tarihi** | **21. İmar durumu tarihi** | **22. İmar durumu no** |
| | | 19.03.2005 | 28.12.2016 | 31430 |
| **23. Zemin etüdü onay tarihi** | **24. ÇED raporu onay tarihi** | **25. Tapu tescil belgesi tarihi** | **26. Tapu tescil belgesi no** | |
| | | 07.05.2015 | 9697 | |
| **27. Tapu tescil belgesi veren kurum** | **28. Parselasyon planı onay tarihi** | **29. Parselin kullanma amacı** | **30. Parselin alanı(m2)** | |
| EYÜP TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ | | KONUT | 752.41 | |

## Yapı Sahibinin

31.Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: ■ Özel Kamu Yabancı
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı
33.Vergi kimlik no
34. Adres
35. İmza

## Yapı Müteahhidinin

36.Adı soyadı,unvanı, T.C kimlik no
37.Oda sicil no
38.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: BAYRAMPAŞA
39.Vergi kimlik no
40.Sigorta sicil no: 0 41.Sözleşme tarihi: 29.04.2014 42.Sözleşme no: 20171
43.Yapı müteahhidi yetki belge no
44. Sicile esas adres: NO: 22 İÇ KAPI NO: 5 EYÜP / İSTANBUL
45 İmza

## Şantiye Şefinin

46.Adı soyadı, unvanı
47.T.C kimlik no
48.Oda sicil no
49.Sigorta sicil no 50.Sözleşme tarihi 51.Sözleşme no
52.Adres 53.İmza

## Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

| 54.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları | 55.Bağımsız bölüm sayısı | 56.Yüzölçümü (m2) |
|---|---|---|
| 1110 - Mesken | 40 | 2510,05 |
| 3 - Ortak Alan (Ortak Alan) | | 1380.66 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| Toplam: 1110 - Mesken | 40 | 3890.71 |

## Yapı İle İlgili Özellikler

| 57.Benzer yapı sayısı | 58.Yapıda bağımsız bölüm sayısı | 59.Yapıda konut birimi(daire) sayısı | 60.Yapının taban alanı(m2) | 61.Yapı inşaat alanı(m2) |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 40 | 40 | 260,79 | 3890,71 |
| **62.Toplam yapı sayısı** | **63.Toplam bağımsız bölüm sayısı** | **64.Toplam konut birimi(daire) sayısı** | **65.Toplam taban alanı(m2)** | **66.Toplam yapı inşaat alanı(m2)** |
| 1 | 40 | 40 | 260,79 | 3890,71 |

| 67.Yapının yol kotu altı kat sayısı | 68.Yapının yol kotu üstü kat sayısı | 69.Yapının toplam kat sayısı | 70.İlave kat sayısı |
|---|---|---|---|
| 3 | 10 | 13 | |
| **71.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)** | **72.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)** | **73.Yapının toplam yüksekliği(m)** | **74.İlave kat yüksekliği(m)** |
| 8.3 | 29 | 37.3 | |

| 75.Yapının sınıfı | 76.Yapının grubu | 77.1 m2 maliyeti(TL) | 78.Yapının maliyeti (TL) | 79.Yapının arsa değeri (TL) | 80.Arsa dahil yapının maliyeti (TL) | 81.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| IV | A | 800 | 3112568 | 126540.31 | 3239108.31 | 3112568 |

## Yapının Teknik Özellikleri

82.Isıtma Sistemi: ■ 1.Merkezi ısıtmalı kalorifer 2.Bina içi kalorifer 3.Kat kalorifer 4.Soba 5.Doğal gaz sobası 6.Klima 7.
83.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt 2.Fuel-oil ■ 3.Doğalgaz 4.LPG 5.Elektrik 6.Güneş 7.Termal 8.Rüzgar 9.
84.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon 2.Şofben 3.Güneş kollektörü ■ 4.Kombi 5.Müştarek 6.
85.Sıcak Su Yakıt Cinsi: ■ 1.Doğalgaz 2.LPG 3.Fuel-oil 4.Elektrik 5.Katı Yakıt 6.Termal 7.
86.İçme Suyu: ■ 1.Şehir suyu 2.Kuyu suyu 3.Pınar suyu 4.Taşıma suyu
87.Atık su: ■ 1.Kanalizasyon 2.Fosseptik

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

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

90.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İsketet (Karkas) → 1.1.Betonarme → ■ 1.1.1.Çerçeveli sistem / 1.1.2.Perdeli sistem / 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 2.Yığma (Kagir) 3.Prefabrik 4.Yarı prefabrik 5.Karma 6.

91.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket ■ 2.Tuğla 3.Taş 4.Ahşap 5.Kerpiç 6.Gazbeton 7.Beton blok 8. Hafif panel 9.

92.Döşeme: ■ 1.Plak kiriş 2.Mantar döşeme 3.Asmolen 4.Ahşap 5.Hazır yapı elemanı 6.

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ..... adet dükkan veya ..... adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

## Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

| 93. Belge tarihi | 94.Belge no | 95.Blok no | 96.Bağımsız bölüm no |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

## Konut İle İlgili Özellikler

| | 97. Konutun salon dahil oda sayısı | | | | | | | TOPLAM |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7+ | |
| 98.Daire sayısı | 40 | | | | | | | 40 |
| 99. Parke olan daire sayısı | | | | | | | | 0 |
| 100. Bir dairenin yüzölçümü | 62.75 | | | | | | | 2510 |

## Yapı Denetimi

| | 101.Adı Soyadı | 102.T.C. kimlik no | 103.Oda sicil no | 104.Adresi |
|---|---|---|---|---|
| Mimari | | | | ORKİDE 1 BEYLİKDÜZÜ / İSTANBUL |
| Statik | | | | 7 İÇ KAPI NO: 15 BAYRAMPAŞA / İSTANBUL |
| Elektrik | | | | RBE SK. YENİ 12 ÜSKÜDAR / İSTANBUL |
| Mekanik tesisat | | | | İLOK NO: |

FENNİ MESULÜN

Yapı Denetim Kuruluşu Kaşesi

## Yapı Denetim Kuruluşu

| 106.Kuruluşun adı | 107.Yetkilisinin adı soyadı, T.C. kimlik no | 108.Vergi kimlik no | 110. Adres | 111. İmza |
|---|---|---|---|---|
| | | | 7 İÇ KAPI NO: 15 | |
| | | 109.İzin belge no ve sınıfı 718 | | |

## Mimari Proje Müellifi

| 112.Adı soyadı | 113.T.C. kimlik no | 114.Oda sicil no | 115.Adres | 116.İmza |
|---|---|---|---|---|
| 7 | | | 1/1A EYÜP / İSTANBUL | |

## Enerji Kimlik Belgesi (EKB) Bilgileri

| 117.EKB no | 118.Firma / Kuruluş adı | 119.EKB uzmanı adı ve soyadı | 120.EKB uzmanı sertifika no. | 121.Enerji Performans sınıfı | 122.Sera gazı emisyon sınıfı |
|---|---|---|---|---|---|
| S34AED073D750 | | | ATLASLT-34-0047 | B | C |

## Sürdürülebilir Yeşil Bina (YB) Bilgileri (Mevcut ise)

| 123.YB sertifika no | 124.YB belgesi veren kuruluş adı | 125.YB belgesi veren kuruluş yetki no | 126.Sürdürülebilir yeşil bina belgesi sınıfı |
|---|---|---|---|
| | | | |

| Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının | 127.Değeri(TL) | 128.Makbuz tarihi | 129.Makbuz numarası |
|---|---|---|---|
| | 9505,75 | 16.08.2017 | 389512 |

## 130. Diğer Hususlar

- 03/08/2017 TARİH VE 24[illegible] SAYILI HİSAR VERASET VERGİ DAİRESİ YAZISI
- 19/08/2017 TARİH VE E.2017031[illegible] SAYILI İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ YAZISI
- 18/09/2017 TARİH VE 10.2[illegible]016 SAYILI SGK YAZISI
- 30/12/2015 TARİH VE 27[illegible] SAYILI APLİKASYON KROKİSİ
- 30/03/2018 TARİH VE 9[illegible] SAYILI PROJE
- LÜZUMU HALİNDE ENGELLİ ASANSÖR LİFTİ YAPTIRILACAKTIR.

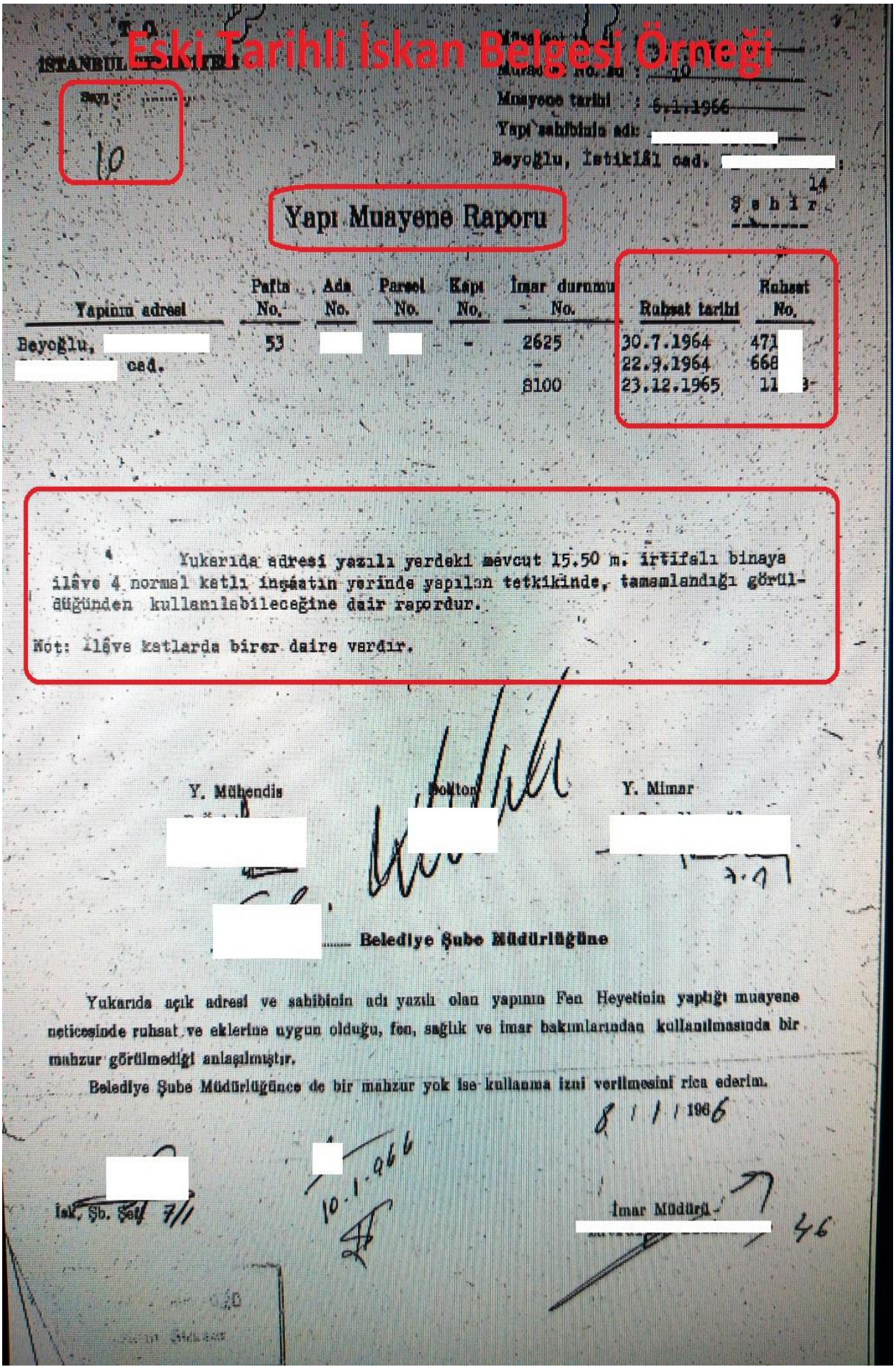
8

Yapı sahibinin 22.08.2017 günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan,özellikleri belirtilen, **KISMİ KULLANMA İZNİ verilen bağımsız bölümler de dahil,** yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, **Türk Standartlarına**, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş,ilgililerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca **YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ** verilmiştir. Verilen İzin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırılıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.

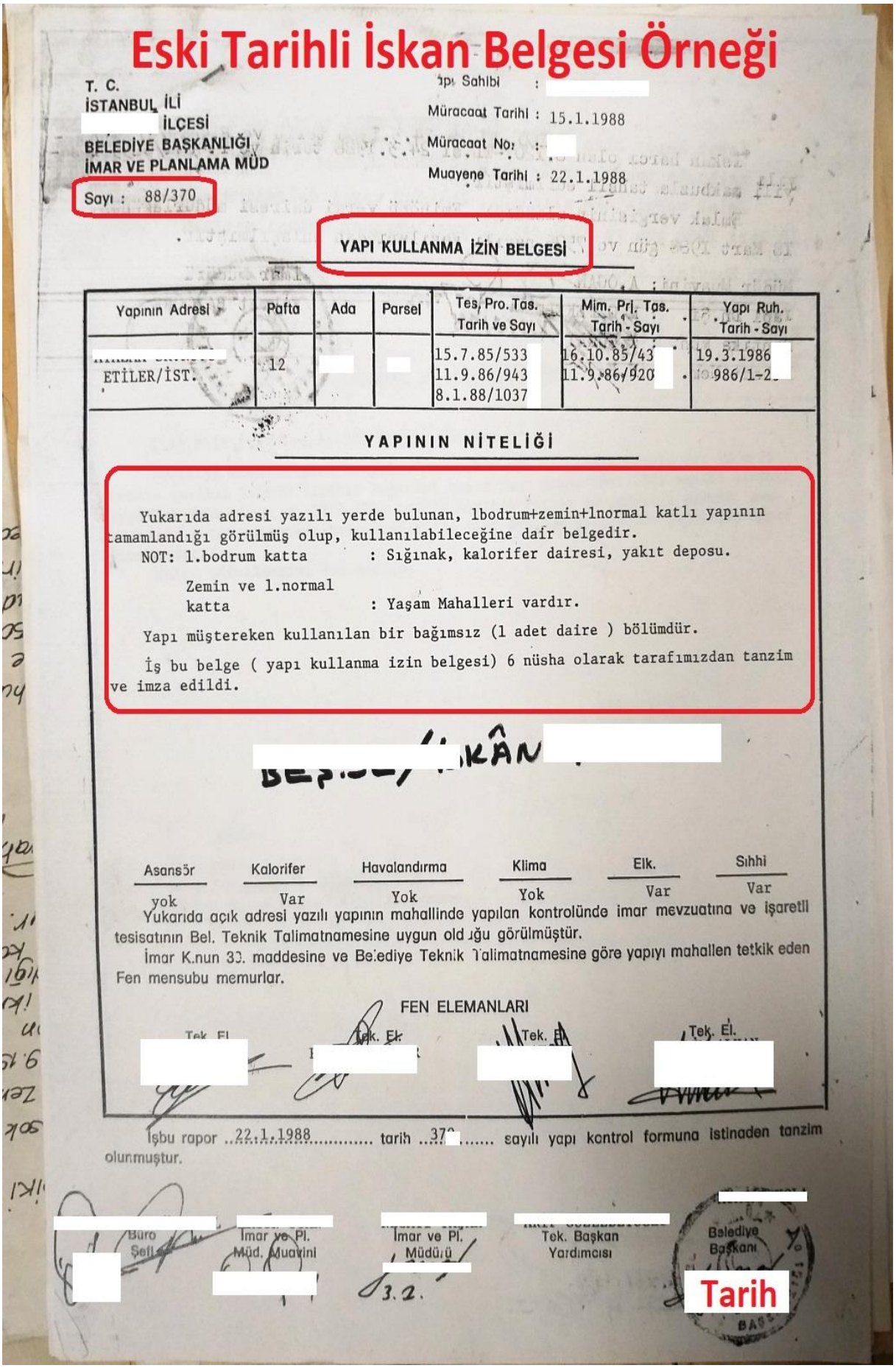
## Bina Mahallini Tetkik Eden Teknik Görevliler

| 121. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih | 122. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih | 123. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih |
|---|---|---|
| 14.12.2017 | Şaat Müh. 14.12.2017 | |

| 124. Belgeyi tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih | 125. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih, mühür | 126. Onay kodu |
|---|---|---|
| 14.02.2017 İmar 15-12-2017 | | 23072262 |


Eski Tarihli İskan Belgesi Örneği
Sayı : 10
Müayene tarihi : 6.1.1966
Yapı sahibinin adı :
Beyoğlu, İstiklâl cad.
Şehir
Yapı Muayene Raporu
Yapının adresi
Pafta No.
Ada No.
Parsel No.
Kapı No.
İmar durumu No.
Ruhsat tarihi
Ruhsat No.
Beyoğlu, cad.
53
2625
30.7.1964
471
22.9.1964
668
8100
23.12.1965
Yukarıda adresi yazılı yerdeki mevcut 15.50 m. irtifalı binaya ilâve 4 normal katlı inşaatın yerinde yapılan tetkikinde, tamamlandığı görüldüğünden kullanılabileceğine dair rapordur.
Not: İlâve katlarda birer daire vardır.
Y. Mühendis
Müteahhit
Y. Mimar
Beledîye Şube Müdürlüğüne
Yukarıda açık adresi ve sahibinin adı yazılı olan yapının Fen Heyetinin yaptığı muayene neticesinde ruhsat ve eklerine uygun olduğu, fen, sağlık ve imar bakımlarından kullanılmasında bir mahzur görülmediği anlaşılmıştır.
Belediye Şube Müdürlüğünce de bir mahzur yok ise kullanma izni verilmesini rica ederim.
8/1/1966
10.1.966
İsk. Şb. Şef 7/1
İmar Müdürü
46

# Eski Tarihli İskan Belgesi Örneği



T. C.
İSTANBUL İLİ
[redacted] İLÇESİ
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE PLANLAMA MÜD
Sayı : 88/370

Yapı Sahibi : [redacted]
Müracaat Tarihi : 15.1.1988
Müracaat No : [redacted]
Muayene Tarihi : 22.1.1988

**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

| Yapının Adresi | Pafta | Ada | Parsel | Tes. Pro. Tas. Tarih ve Sayı | Mim. Prj. Tas. Tarih - Sayı | Yapı Ruh. Tarih - Sayı |
|---|---|---|---|---|---|---|
| [redacted] ETİLER/İST. | 12 | [redacted] | [redacted] | 15.7.85/533<br>11.9.86/943<br>8.1.88/1037 | 16.10.85/43<br>11.9.86/920 | 19.3.1986<br>986/1-2 |

**YAPININ NİTELİĞİ**

Yukarıda adresi yazılı yerde bulunan, 1bodrum+zemin+1normal katlı yapının tamamlandığı görülmüş olup, kullanılabileceğine dair belgedir.

NOT: 1.bodrum katta : Sığınak, kalorifer dairesi, yakıt deposu.

Zemin ve 1.normal katta : Yaşam Mahalleri vardır.

Yapı müştereken kullanılan bir bağımsız (1 adet daire ) bölümdür.

İş bu belge ( yapı kullanma izin belgesi) 6 nüsha olarak tarafımızdan tanzim ve imza edildi.

[redacted]

| Asansör | Kalorifer | Havalandırma | Klima | Elk. | Sıhhi |
|---|---|---|---|---|---|
| yok | Var | Yok | Yok | Var | Var |

Yukarıda açık adresi yazılı yapının mahallinde yapılan kontrolünde imar mevzuatına ve işaretli tesisatının Bel. Teknik Talimatnamesine uygun old ğu görülmüştür.

İmar K.nun 33. maddesine ve Belediye Teknik Talimatnamesine göre yapıyı mahallen tetkik eden Fen mensubu memurlar.

FEN ELEMANLARI

Tek. El. [redacted] Tek. El. [redacted] Tek. El. [redacted] Tek. El. [redacted]

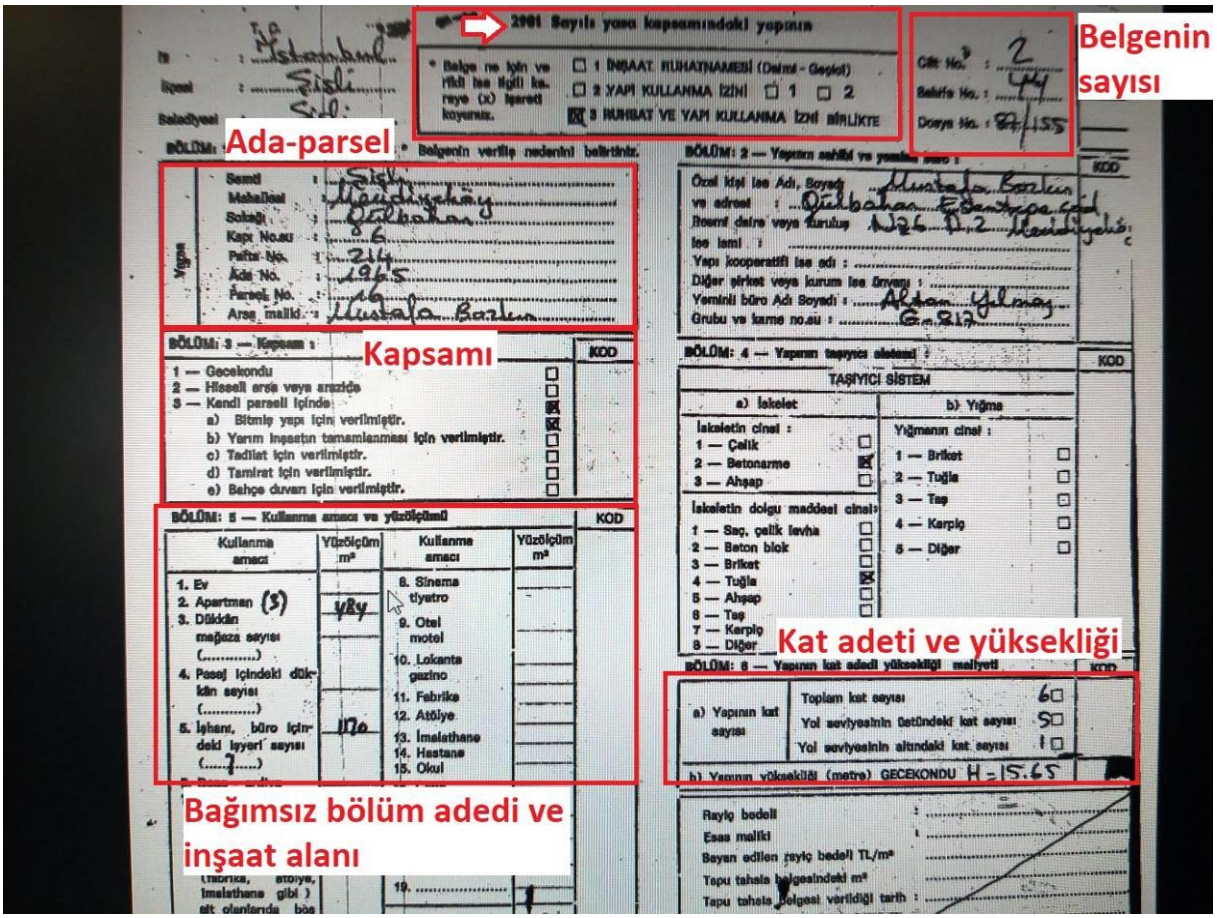
İşbu rapor 22.1.1988 tarih 370[redacted] sayılı yapı kontrol formuna istinaden tanzim olunmuştur.

Büro Şefi [redacted] İmar ve Pl. Müd. Muavini [redacted] İmar ve Pl. Müdürü [redacted] Tek. Başkan Yardımcısı [redacted] Belediye Başkanı [redacted]

3.2.

Tarih

- 17.01.1957 yılından önce yapılmış tüm yapılar mevzuat gereği iskanlı olduğu varsayılmaktadır.
- Eski yapıların bulunduğu bölgelerde, 24.02.1984 tarihi 2981 sayılı kapsamında imar affı ile düzenlenmiş "ruhsat+ yapı kullanma izin belgesi birlikte" belgesi ile sıklıkla karşılaşılmaktadır. Belgeyle birlikte yapının yasal inceleme sonuçlarının yazdığı başvuru evraklarını da görebilirsiniz. Örnek görseli aşağıda eklenmiştir.




### 2.3.3. Enerji Kimlik Belgesi

Yapıların enerji kimlik belgesinin (EKB) sorgulanması gerekmektedir. Tüm bankaların sistemlerinde EKB istenen bilgiler arasındandır. Özellikle kamu bankaları, enerji kimlik belgesine ve yapının enerji sınıfına bağlı olarak farklı kredi düzenlemeleri ve kampanyalar düzenlemektedir.

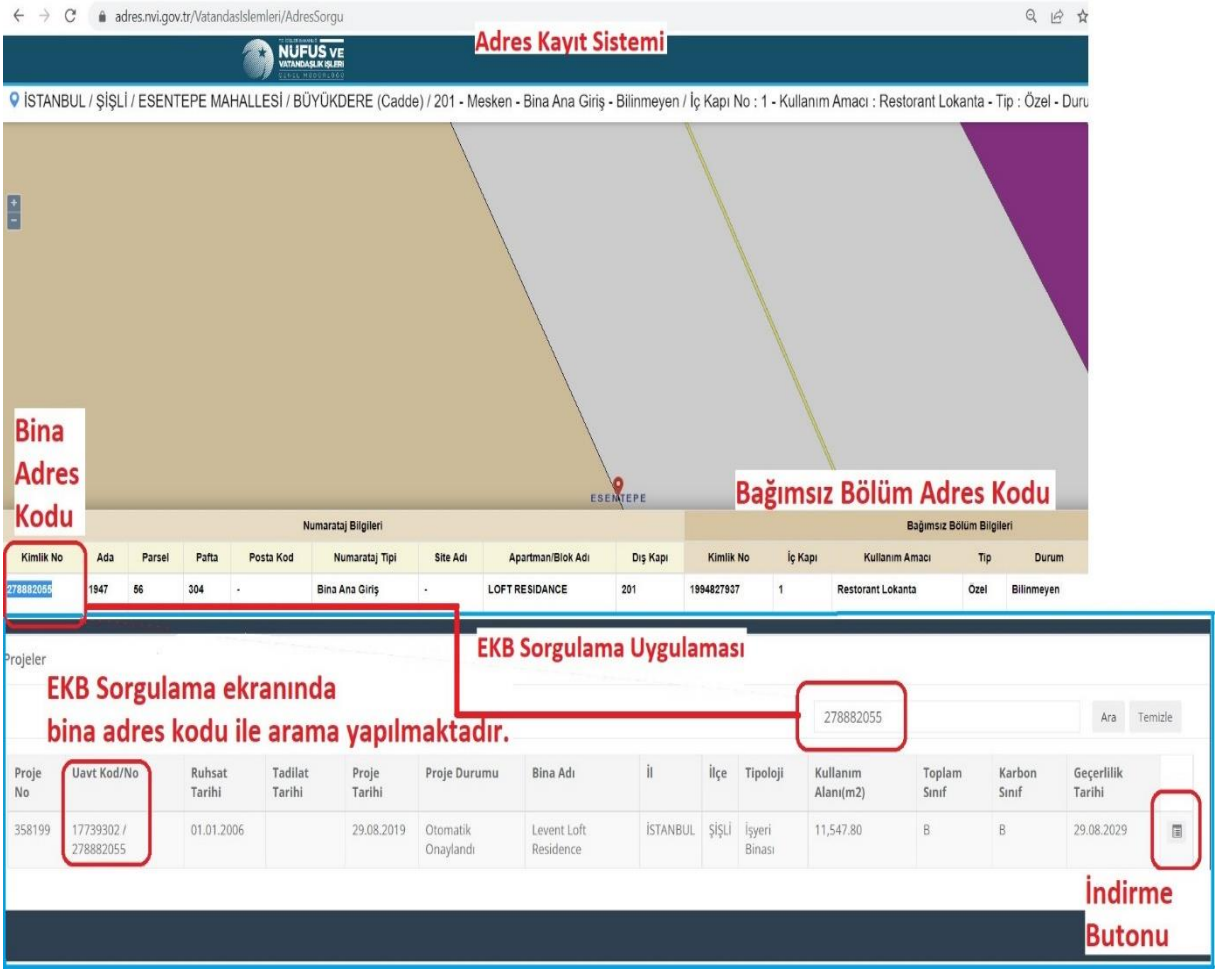
EKB belgesi,

- Bina giriş hollerinde duyuru panolarına genellikle asılmaktadır. Yer görümü sırasında (özellikle site tarzı yerlerde) bina girişinde kontrolü sağlanmalıdır.
- Belediye imar arşiv dosyası içerisinde EKB bulunmaktadır.
- İnternet üzerinden sorgulama yapılmaktadır. Aşağıda internet üzerinden sorgulama anlatılmıştır.

Enerji kimlik belgesi sorgulaması için kullanılacak bağlantı: https://beptr.csb.gov.tr/bep-web/#/ (Erişim Tarihi: 08.01.2023)

Sorgulama **sertifika numarası** veya **bina adres kodu** ile yapılabilmektedir. Sertifika numarası, 2016 yılından sonra düzenlenmiş yapı kullanma izin belgesinin arka yüzünde yer alan "EKB Bilgileri" bölümünde veya "Diğer Hususlar" kutucuğunda bulunmaktadır.

01.11.2017 tarihinden sonra düzenlenmiş belgeler, bina adres kodu ile sorgulanabilmektedir. **Bina adres kodu**, bağımsız bölümlerin adres kodundan (UAVT) farklıdır. Bina adres koduna, Nüfus Ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğünün çevrimiçi sitesinden veya sigorta firmalarının adres kodu için sunduğu çevrimiçi sitelerinden ulaşılabilmektedir.



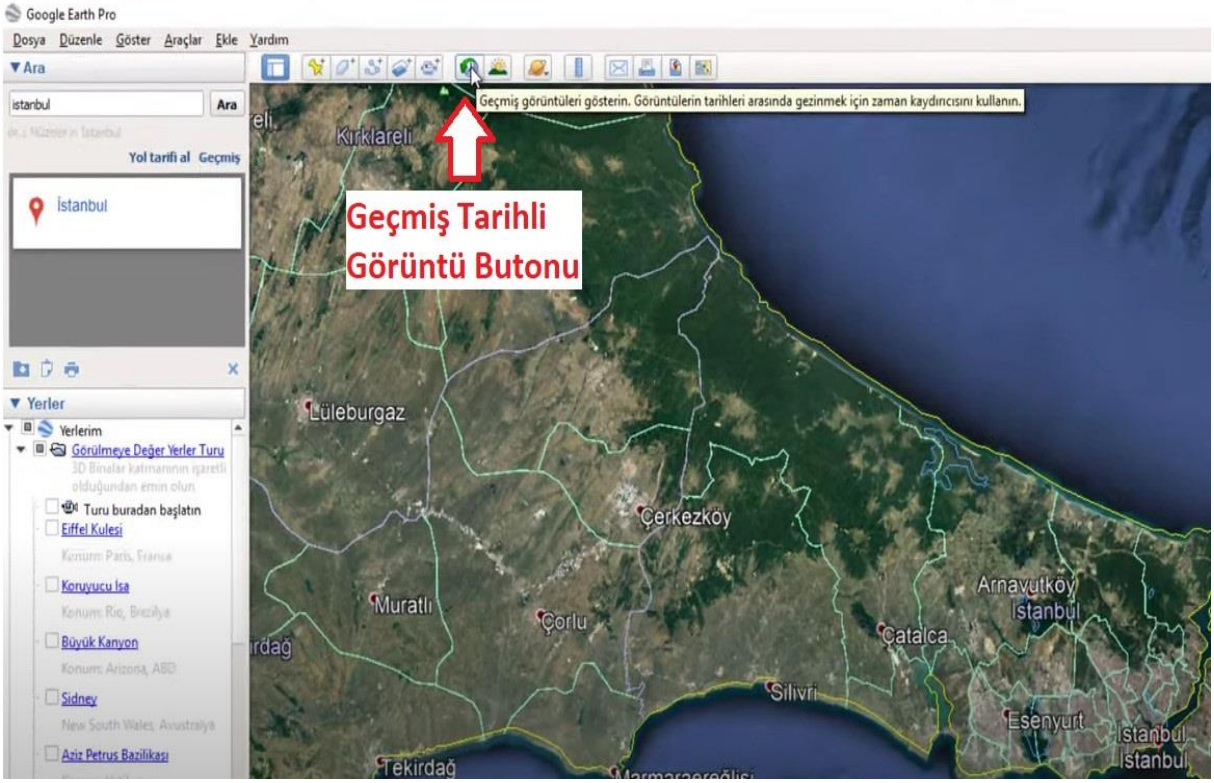
### 2.3.4. Yapı Kayıt Belgesi

İmar barışı kapsamında düzenlenen geçici yasa ile imar mevzuatına veya ruhsata aykırı yapıların, Yapı Kayıt Belgesi (YKB) ile kayıt altına alınmasıdır. YKB, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerlidir.

1. YKB'nin doğruluğu mutlaka e-devlet üzerinden teyit edilmelidir. "E-Devlet Belge Doğrulama" mobil uygulaması kullanılarak belge üzerindeki karekod veya belge bilgileri (barkod numarası, belge numarası) ile doğrulama kontrolü sağlanabilmektedir. Yine E-devlet üzerinden belge bilgileri ile doğrulama sağlanabilmektedir. ( https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama )

2. Belge üzerinde belirtilen yapı alanı ile mahallindeki yapı alanı arasında %10'dan fazla fark var ise YKB dikkate alınmamalıdır. Belirtilen arsa alanı kontrol edilmelidir.

3. YKB, 31.12.2017 tarihinden sonra yapılan kaçak uygulamalar için **geçerli değildir**. Google Earth uygulaması kullanılarak geçmiş tarihli uydu görüntüleri ve sokak görünümleri ile sorgulama yapılabilmektedir.




4. İmar barışı kapsamındaki taşınmazın dosyasında tutanak, encümen / yıkım kararı vb. gibi cezaların iptal edildiğine dair encümen kararı veya resmi yazı varsa cezalar dikkate alınmamalıdır. Cezaların iptal edildiğine dair herhangi bir karar ya da resmi yazı yoksa uygulama esaslarının ilgili maddelerine göre ilerlenmelidir.
5. Kentsel dönüşüm, riskli alan vb. gibi alanlarda alınan YKB'ler dikkate alınmamalıdır.
6. 2863 ve 2864 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile 2960 Sayılı Boğaziçi Kanunu'nda tanımlanan sahil şeridi ve öngörünüm bölgesi içinde kalan taşınmazlarda ikinci aşama tamamlanmadığı sürece Yapı Kayıt Belgesi dikkate alınmamalıdır. Kentsel Sit Alanı gibi uygulama yapılmadan önce Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu onayı gerektiren bölgelerde yapı kayıt belgesi için Kurul tarafından görüş alınması gerekmektedir.

Yapı Kayıt Belgesi ile kat mülkiyetine geçilmiş yerlerde imar planına göre yola-parka terkleri yapılmış, mimari projesi tapuya tescil ettirilmiş ve tapu kaydı üzerine beyan işlenmiştir. Bu durum **2. Aşama**yı tamamlamış olarak adlandırılmaktadır. Aşağıda 2. Aşamayı tamamlanmış bir taşınmaza ait tapu kaydı görseli paylaşılmıştır.

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ **Tapu Kaydı Beyan Bilgileri**

| Ş/B/İ | Açıklama | Malik/Lehtar | Tesis Kurum Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|---|---|---|---|---|
| Beyan | Yönetim Planı : 17/10/2022( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) | | Şişli - 27-10-202 11:31 - 312 | - |
| Beyan | Diğer (Konusu: 3194 S.Y.Geçici 16.Maddesi Gereğince Cins Değişikliği ve | (SN: | Şişli - 27-10-202 | - |

1 / 3

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Kat Mülkiyeti Tesis edilmiştir. ) Tarih: 03/01/2019 Sayı: 3( Şablon: Diğer) | ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI VKN: | 11:31 - 312 | |
| Beyan | Diğer (Konusu: '15 parsel üzerindeki bina yola 30.58m2 tecavüzlüdür bina yıkıldığında tecavüz ortadan kalkacaktır' ) Tarih: 08/12/2021 Sayı: 2021/1597( Şablon: Diğer) | (SN: ) KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ VKN: | Şişli - 27-10-202 11:31 - 312 | - |

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik | El Birliği No | Hisse Pay/Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | (SN: Kızı | - | 1/1 | 0.00 | 0.00 | 3194 SY Geçici 16. Md. Gereğince Kat Mülkiyeti Tesisi ve Cins Değişikliği 27-10-202 3121 | - |

1. İkinci aşamayı tamamlamış (kat mülkiyeti tesis edilmiş) taşınmazlar için, imar barışı kapsamında hazırlanan yeni proje ile mahallinde ölçülen alan uyumlu ise yeni proje dikkate alınarak yasal değer verilmelidir.
2. Hatalı belge düzenleme gibi nedenlerle **YKB dikkate alınamıyorsa**,
    a. Eski kat irtifakına göre bağımsız bölüm sayısı artmadıysa ve taşınmaz eski projeyle konum / alan vb. olarak uyumluysa eski projeye göre yasal değer, yeni projeye göre mevcut değer verip satılabilir yapılmalıdır.
    b. Eski kat irtifakına göre b.b. sayısı değiştiyse ve taşınmaz eski projeyle konum / alan vb. olarak uyumluysa eski projeye göre yasal değer, yeni projeye göre mevcut değer verip satışı güç yapılmalıdır.
    c. Daha önce kat irtifakı bulunmayan taşınmazlarda yasalda arsa payı değeri, mevcutta mahallinde görülen taşınmazın değeri verilerek satışı güç sonuçlandırılmalıdır.

Yapılan tespitlere göre Uygulama esaslarının yapı kayıt belgesi ile ilgili maddelerine göre ilerlenmelidir.

### 2.3.5. Mimari ve Statik Proje

Belediye dosyası içerisinde incelediğiniz ruhsat belgelerinin tarihlerini göz önünde bulundurarak mimari proje incelenmelidir.

- Belediye arşivinde, tapu arşivinde incelenen mimari projesine göre daha ileri tarihli bir tadilat projesinin olması sürekli karşılaştığımız bir durumdur. Belediye tarafından onaylanan tadilat projesinin Tapu Müdürlüğüne tescil ettirilmemesi neticesinde oluşmaktadır. Bu durumda yapılan tespitlere göre Uygulama esaslarının ilgili maddelerince ilerlenmelidir.

**Belediye arşivinde her zaman mimari proje incelemesi yapılması gerekmektedir. Tapu arşivinde projesi var diye proje incelemesi atlanmamalıdır.**

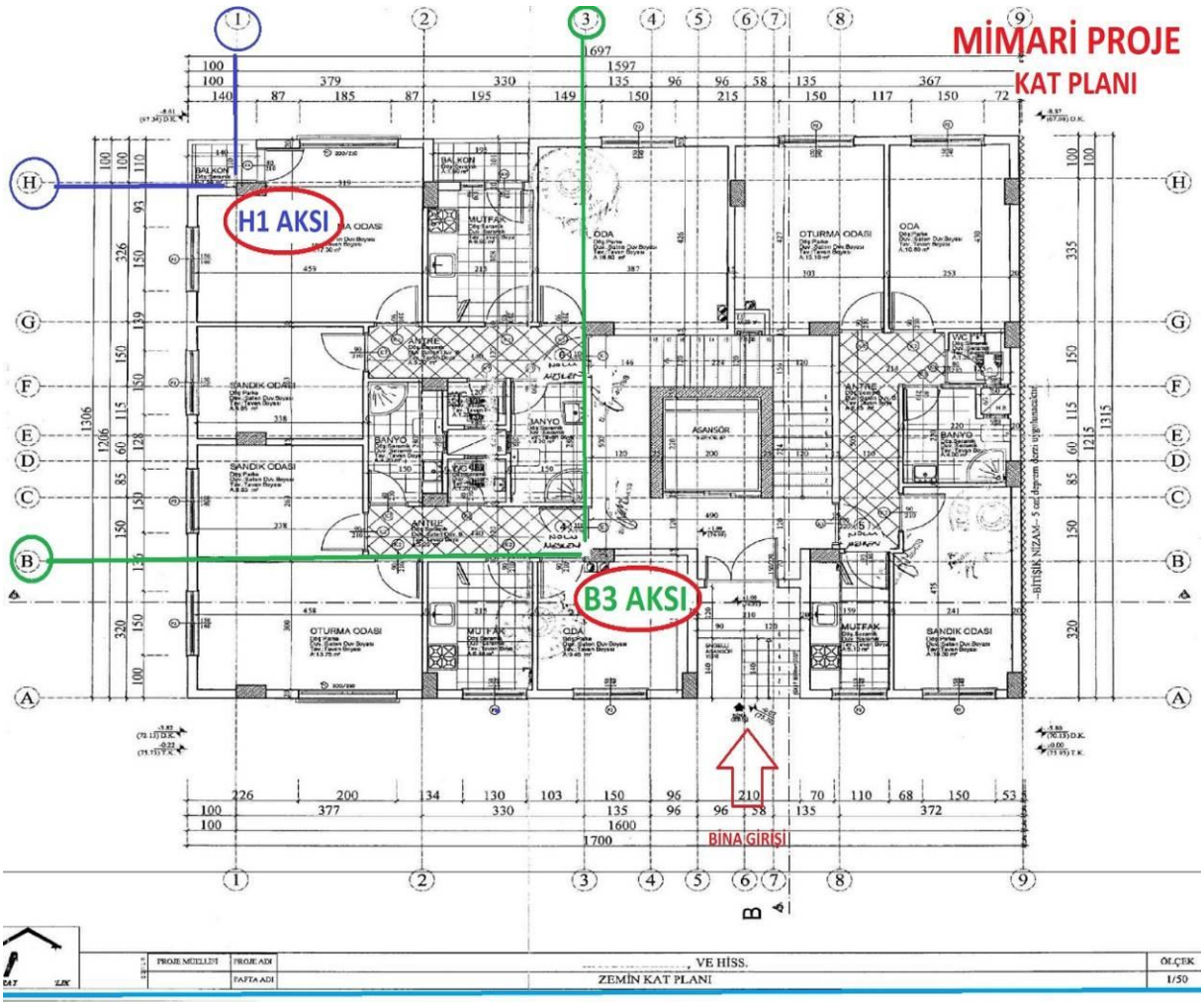
Projeden aşağıdaki sırayla ilgili bölümlerin fotoğrafı çekilmeli ya da görseli alınmalıdır.

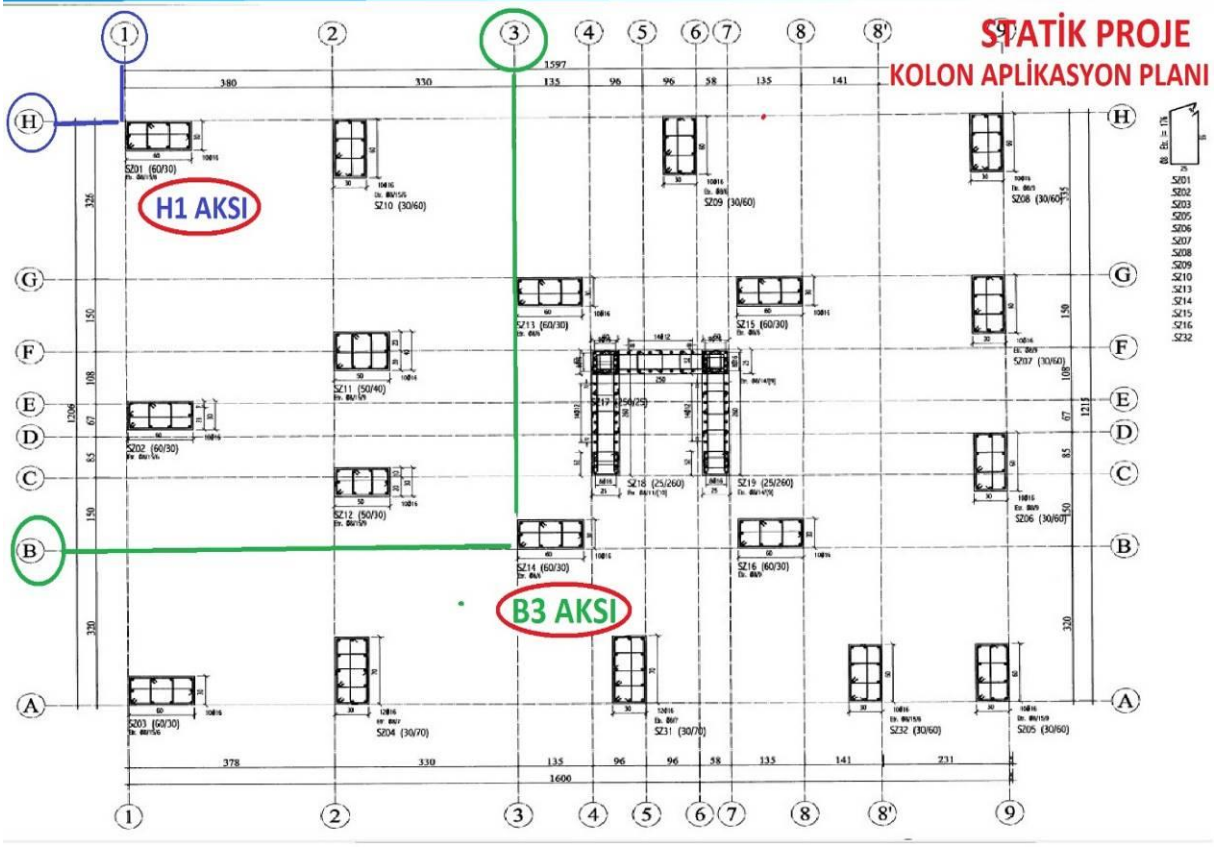
1. Proje kapağı (Ada-Parsel numarasının görünmesine dikkat edilmelidir)
2. Bağımsız bölüm listesi
3. Vaziyet planı
4. Bodrum kat planları
5. Bina girişinin olduğu katın planı (1. Bodrum, zemin kat planı)
6. Bağımsız bölümün bulunduğu kat planı (tam kat plan görseli ve yakından bağımsız bölüm plan görseli)
7. Bina kesit ve görünümleri (Yazıyorsa bina köşe kotlarının okunaklı olmasına dikkat edilmelidir.)

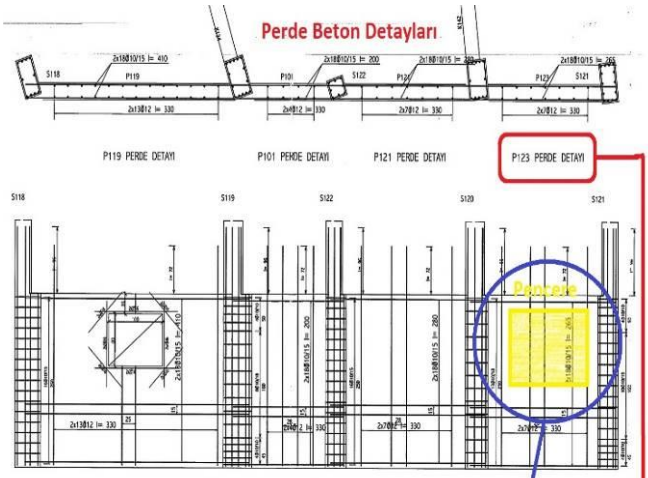
- Eski yapıların belediyede yer alan mimari projelerinin arkasında ek olarak statik projesi de yer almaktadır.

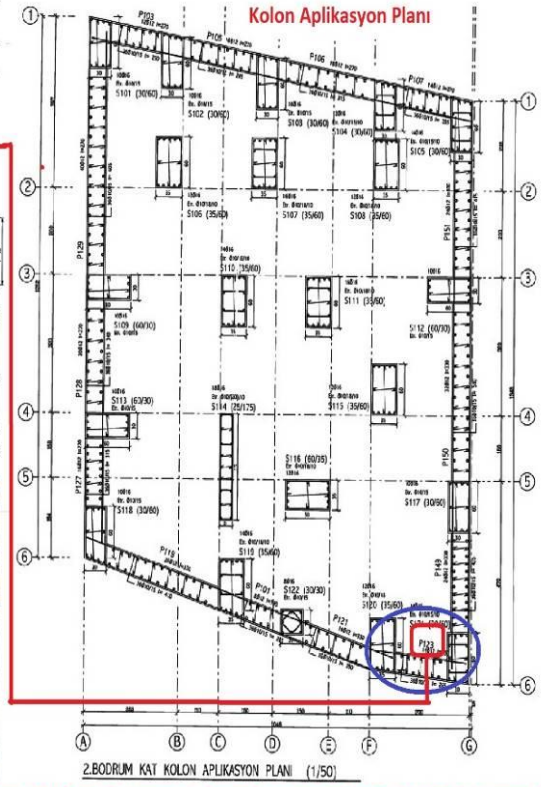
Belediye arşiv dosyasında statik proje incelemesi yapılmalıdır.

1. Bodrum kat kolon aplikasyon planı
2. Bağımsız bölümün bulunduğu katın kolon aplikasyon planı
3. Var ise proje sonundaki perde beton detaylarının fotoğrafı çekilmeli ya da görseli alınmalıdır. Aşağıda statik projesine aykırı olarak perde betona açılan pencerenin tespitini gösteren kolaj yer almaktadır. Yapılan tespitleri benzer kolajlar oluşturarak göstermek görsel anlamda etkili olmaktadır.

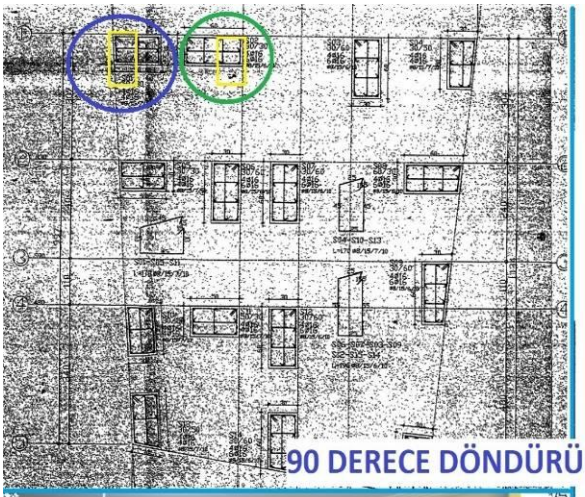

MİMARİ PROJE
KAT PLANI
H1 AKSI
B3 AKSI
BİNA GİRİŞİ
ZEMİN KAT PLANI


STATİK PROJE
KOLON APLİKASYON PLANI
H1 AKSI
B3 AKSI

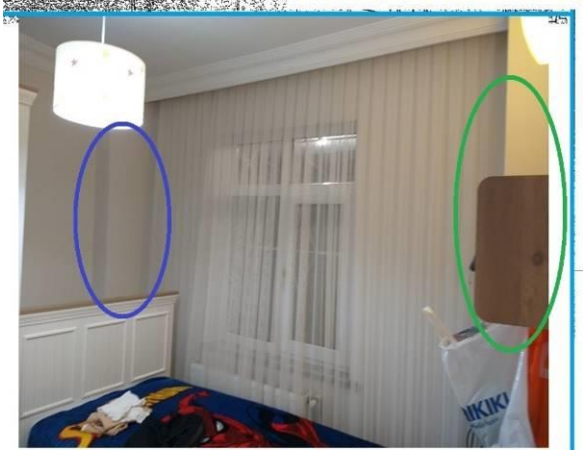


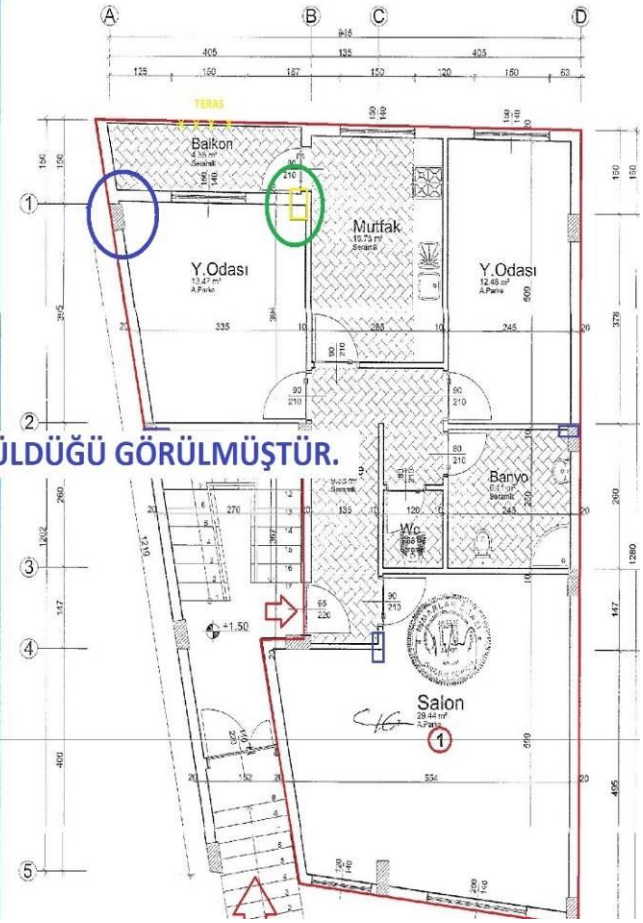



> 2. bodrum kat kolon aplikasyon planında çepeçevre perde beton bulunmaktadır.
> P123 numaralı perde beton detayında pencere çizili değildir.
> Yerinde ise pencere açıldığı tespit edilmiştir.



**90 DERECE DÖNDÜRÜLDÜĞÜ GÖRÜLMÜŞTÜR.**





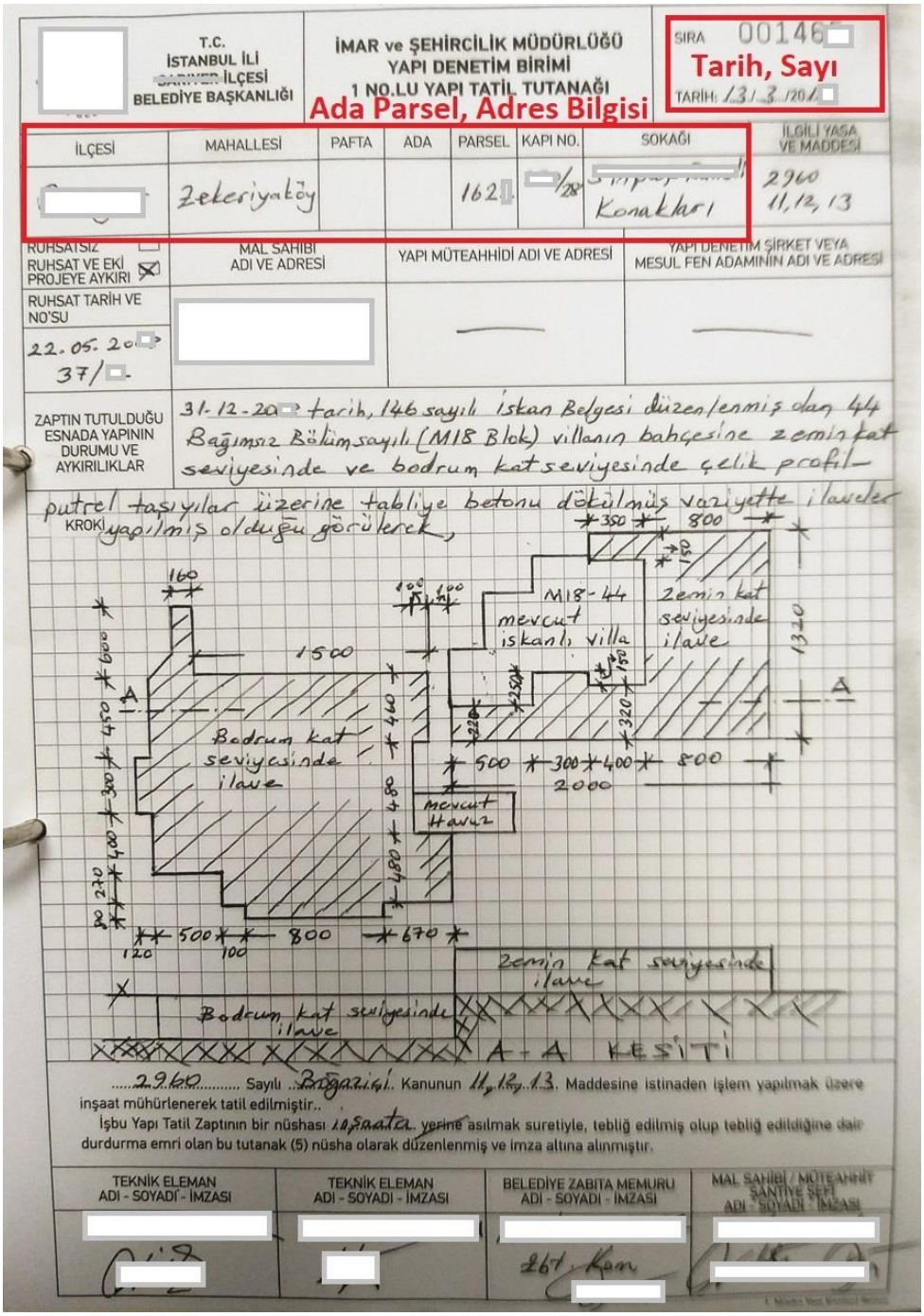
Kolon Aplikasyon Planı
Perde Beton Detayı
Pencereler
!
PERDE BETONA PENCERELERİN AÇILDIĞI GÖRÜLMÜŞTÜR.
Mimari Proje
- 4.80 KOTU
PAFTA: 2
2.BODRUM KAT PLANI
ÖLÇEK 1 / 50

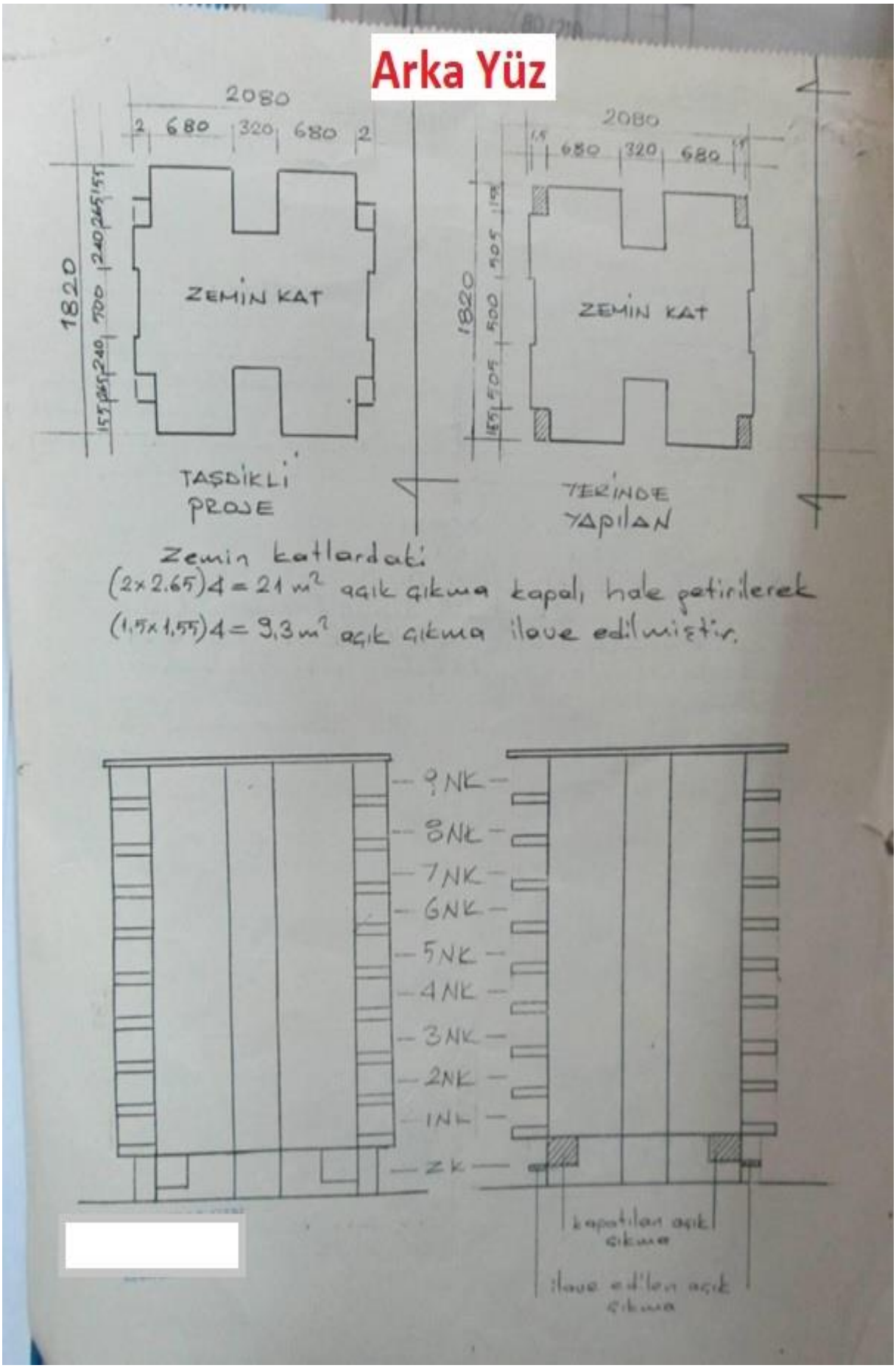
Tezgahın altı
Kolonun bir kısmının kesildiği görülmüştür.

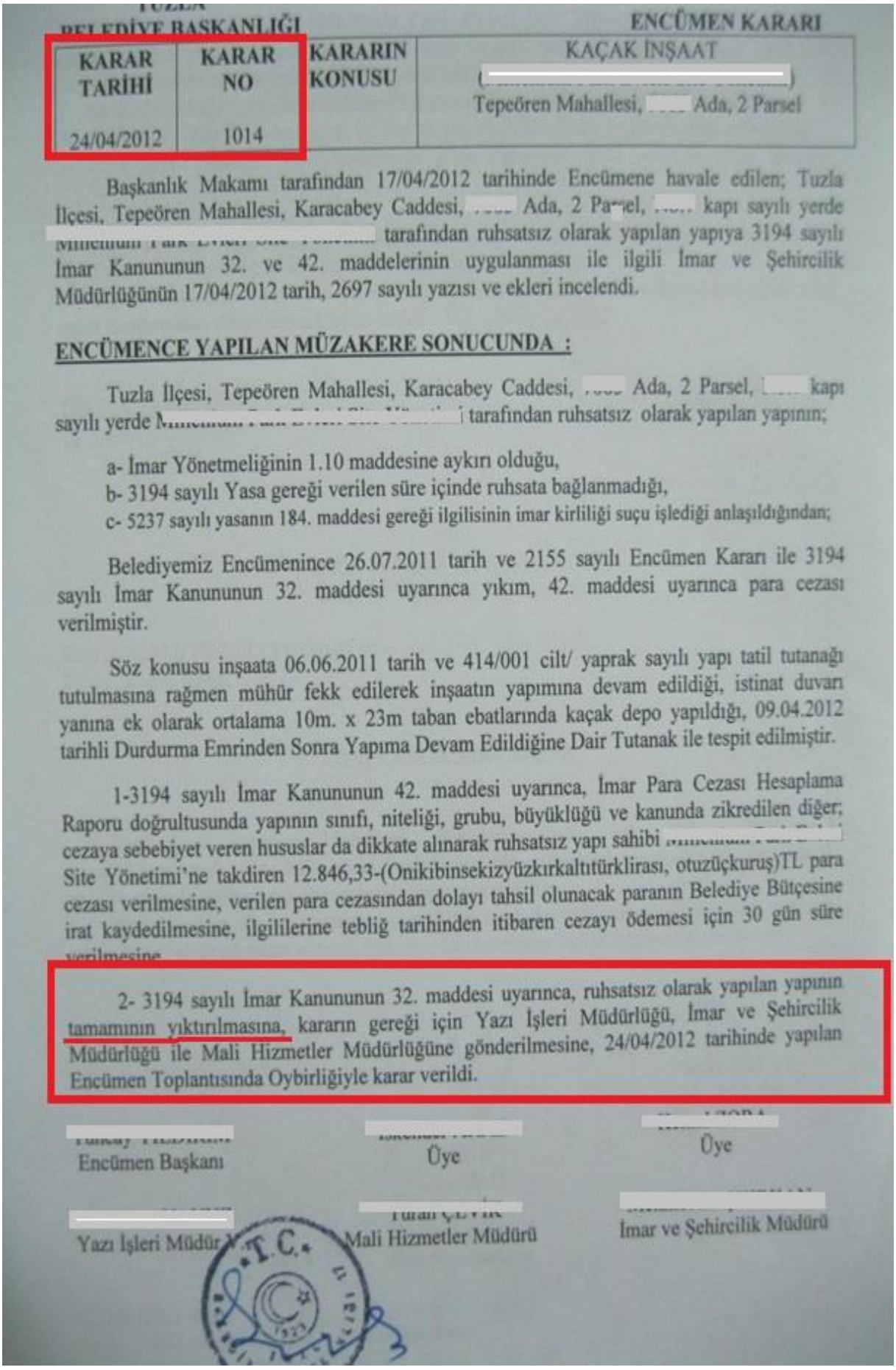
### 2.3.6. Tutanak ve Encümen Kararları

Yapı tatil tutanaklarını takiben encümen kararı alınmaktadır. Tutanak ve kararların tarih, sayısı ve içeriğinin raporda belirtilmesi önemlidir.

1. Yapı tatil tutanağı üzerinde yazan ada-parsel bilgisi kontrol edilmelidir.
2. Tutanağın tarih ve sayısı not alınarak raporda belirtilmelidir.
3. Arka yüzü kontrol edilmelidir. Arka yüzüne kroki, çizim yapılmış olabilir.
4. Tutanağı takiben düzenlenmiş encümen kararı incelenmeli, tarih ve sayısı raporda belirtilmek üzere not alınmalıdır.
5. Encümen tarafından alınan yıkım kararlarında, kararın aykırı bölümler veya yapının tamamı için olduğu irdelenmelidir. Örnek yapı tatil tutanağı ve encümen kararı görselleri aşağıda sunulmuştur.




Arka Yüz
2080
2
680
320
680
2
1820
ZEMİN KAT
TAŞDİKLİ
PROJE
2080
680
320
680
1820
ZEMİN KAT
TERİNDE
YAPILAN
Zemin katlardaki
(2x2.65)4 = 21 m² açık çıkma kapalı hale getirilerek
(1,5x1,55)4 = 9,3 m² açık çıkma ilave edilmiştir.
9 NK
8 NK
7 NK
6 NK
5 NK
4 NK
3 NK
2 NK
1 NK
Zk
kapatılan açık çıkma
ilave edilen açık çıkma



...BELEDİYE BAŞKANLIĞI

ENCÜMEN KARARI

| KARAR TARİHİ | KARAR NO | KARARIN KONUSU | KAÇAK İNŞAAT ([redacted]) Tepeören Mahallesi, [redacted] Ada, 2 Parsel |
|---|---|---|---|
| 24/04/2012 | 1014 | | |

Başkanlık Makamı tarafından 17/04/2012 tarihinde Encümene havale edilen; Tuzla İlçesi, Tepeören Mahallesi, Karacabey Caddesi, [redacted] Ada, 2 Parsel, [redacted] kapı sayılı yerde [redacted] tarafından ruhsatsız olarak yapılan yapıya 3194 sayılı İmar Kanununun 32. ve 42. maddelerinin uygulanması ile ilgili İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 17/04/2012 tarih, 2697 sayılı yazısı ve ekleri incelendi.

**ENCÜMENCE YAPILAN MÜZAKERE SONUCUNDA :**

Tuzla İlçesi, Tepeören Mahallesi, Karacabey Caddesi, [redacted] Ada, 2 Parsel, [redacted] kapı sayılı yerde [redacted] tarafından ruhsatsız olarak yapılan yapının;

a- İmar Yönetmeliğinin 1.10 maddesine aykırı olduğu,
b- 3194 sayılı Yasa gereği verilen süre içinde ruhsata bağlanmadığı,
c- 5237 sayılı yasanın 184. maddesi gereği ilgilisinin imar kirliliği suçu işlediği anlaşıldığından;

Belediyemiz Encümenince 26.07.2011 tarih ve 2155 sayılı Encümen Kararı ile 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesi uyarınca yıkım, 42. maddesi uyarınca para cezası verilmiştir.

Söz konusu inşaata 06.06.2011 tarih ve 414/001 cilt/ yaprak sayılı yapı tatil tutanağı tutulmasına rağmen mühür fekk edilerek inşaatın yapımına devam edildiği, istinat duvarı yanına ek olarak ortalama 10m. x 23m taban ebatlarında kaçak depo yapıldığı, 09.04.2012 tarihli Durdurma Emrinden Sonra Yapıma Devam Edildiğine Dair Tutanak ile tespit edilmiştir.

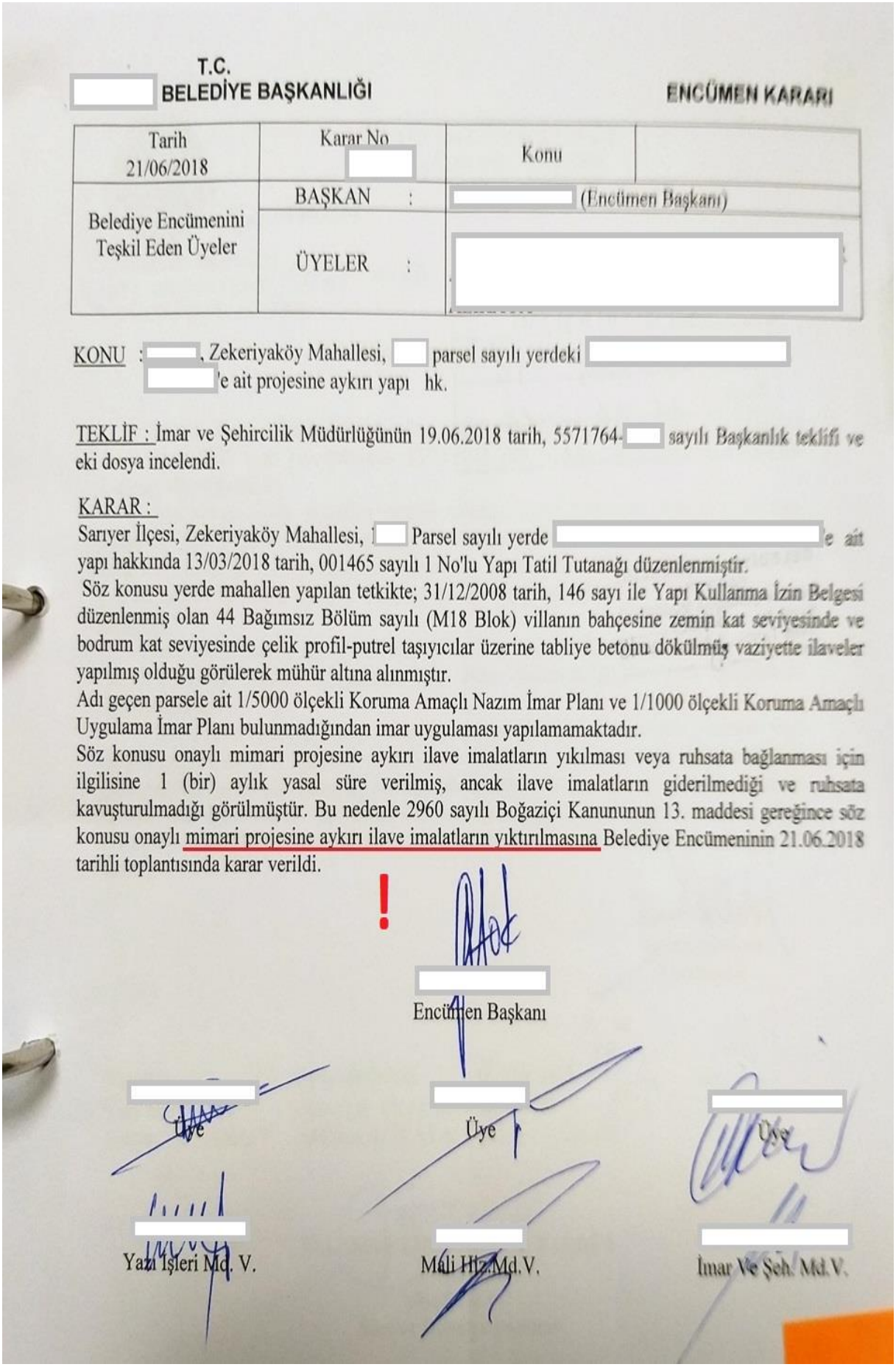
1-3194 sayılı İmar Kanununun 42. maddesi uyarınca, İmar Para Cezası Hesaplama Raporu doğrultusunda yapının sınıfı, niteliği, grubu, büyüklüğü ve kanunda zikredilen diğer; cezaya sebebiyet veren hususlar da dikkate alınarak ruhsatsız yapı sahibi [redacted] Site Yönetimi'ne takdiren 12.846,33-(Onikibinsekizyüzkırkaltıtürklirası, otuzüçkuruş)TL para cezası verilmesine, verilen para cezasından dolayı tahsil olunacak paranın Belediye Bütçesine irat kaydedilmesine, ilgililerine tebliğ tarihinden itibaren cezayı ödemesi için 30 gün süre verilmesine

2- 3194 sayılı İmar Kanununun 32. maddesi uyarınca, ruhsatsız olarak yapılan yapının tamamının yıktırılmasına, kararın gereği için Yazı İşleri Müdürlüğü, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ile Mali Hizmetler Müdürlüğüne gönderilmesine, 24/04/2012 tarihinde yapılan Encümen Toplantısında Oybirliğiyle karar verildi.

[redacted] Encümen Başkanı | [redacted] Üye | [redacted] Üye

[redacted] Yazı İşleri Müdürü | [redacted] Mali Hizmetler Müdürü | [redacted] İmar ve Şehircilik Müdürü

T.C.



T.C.
[redacted] BELEDİYE BAŞKANLIĞI

ENCÜMEN KARARI

| Tarih 21/06/2018 | Karar No [redacted] | Konu | |
|---|---|---|---|
| Belediye Encümenini Teşkil Eden Üyeler | BAŞKAN : | [redacted] (Encümen Başkanı) | |
| | ÜYELER : | [redacted] | |

KONU : [redacted], Zekeriyaköy Mahallesi, [redacted] parsel sayılı yerdeki [redacted] [redacted]'e ait projesine aykırı yapı hk.

TEKLİF : İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 19.06.2018 tarih, 5571764-[redacted] sayılı Başkanlık teklifi ve eki dosya incelendi.

KARAR :
Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi, [redacted] Parsel sayılı yerde [redacted]'e ait yapı hakkında 13/03/2018 tarih, 001465 sayılı 1 No'lu Yapı Tatil Tutanağı düzenlenmiştir.
Söz konusu yerde mahallen yapılan tetkikte; 31/12/2008 tarih, 146 sayı ile Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmiş olan 44 Bağımsız Bölüm sayılı (M18 Blok) villanın bahçesine zemin kat seviyesinde ve bodrum kat seviyesinde çelik profil-putrel taşıyıcılar üzerine tabliye betonu dökülmüş vaziyette ilaveler yapılmış olduğu görülerek mühür altına alınmıştır.
Adı geçen parsele ait 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı bulunmadığından imar uygulaması yapılamamaktadır.
Söz konusu onaylı mimari projesine aykırı ilave imalatların yıkılması veya ruhsata bağlanması için ilgilisine 1 (bir) aylık yasal süre verilmiş, ancak ilave imalatların giderilmediği ve ruhsata kavuşturulmadığı görülmüştür. Bu nedenle 2960 sayılı Boğaziçi Kanununun 13. maddesi gereğince söz konusu onaylı mimari projesine aykırı ilave imalatların yıktırılmasına Belediye Encümeninin 21.06.2018 tarihli toplantısında karar verildi.

[redacted]
Encümen Başkanı

[redacted]
Üye

[redacted]
Üye

[redacted]
Üye

[redacted]
Yazı İşleri Md. V.

[redacted]
Mali Hiz.Md.V.

[redacted]
İmar Ve Şeh. Md.V.

T.C.
İLİ
İLÇESİ
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

HARİTA BİRİMİ
SAYI :
KONU :

2009

HUKUK İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ'NE

İLGİ: 20.04.20( tarih ve -351 sayılı yazınız.

İlgi yazı ekindeki dilekçesinde belirttiği üzere, Mah. / İSTANBUL adresinde zemin katta oturduğu, gerek yanlış inşaat nedeni ile ve gerekse davalı belediyenin yanlış ve yetersiz altyapı çalışmalarından dolayı muhtelif tarihlerde logar taşlarına ve yağan yağmur sularının su baskınlarına maruz kaldığından büyük zararlara uğradığı için, belediyemiz aleyhine dava açmıştır.

Söz konusu yerin Müdürlüğümüzdeki ruhsata esas mimari projesi incelendiğinde subasman kotu 98.78 m. olarak belirlenmiştir. Binanın yerinde ölcülen subasman kotu ise 99.54 m. ölçülmüştür. Yani bu durumda projeye göre 0.72 m. daha yüksek yapıldığı görülmüştür.

Ancak alt yapı tesislerinin yapımı ve bu yapımdan kaynaklanan hataların doğurduğu sonuçlar belediyemizi ilgilendirmemekte olup, bunların sorumluluğu o tesisin onayını yapan kuruma aittir.

Bilgi alınması hususunda gereğini arz ederim.

**Subasman kotunun gabarisinin değişmiş olması ile ilgili tutanak/rapor varsa, ilgili bankanın yönetmeliğine göre rapor sonuçlandırılır.**

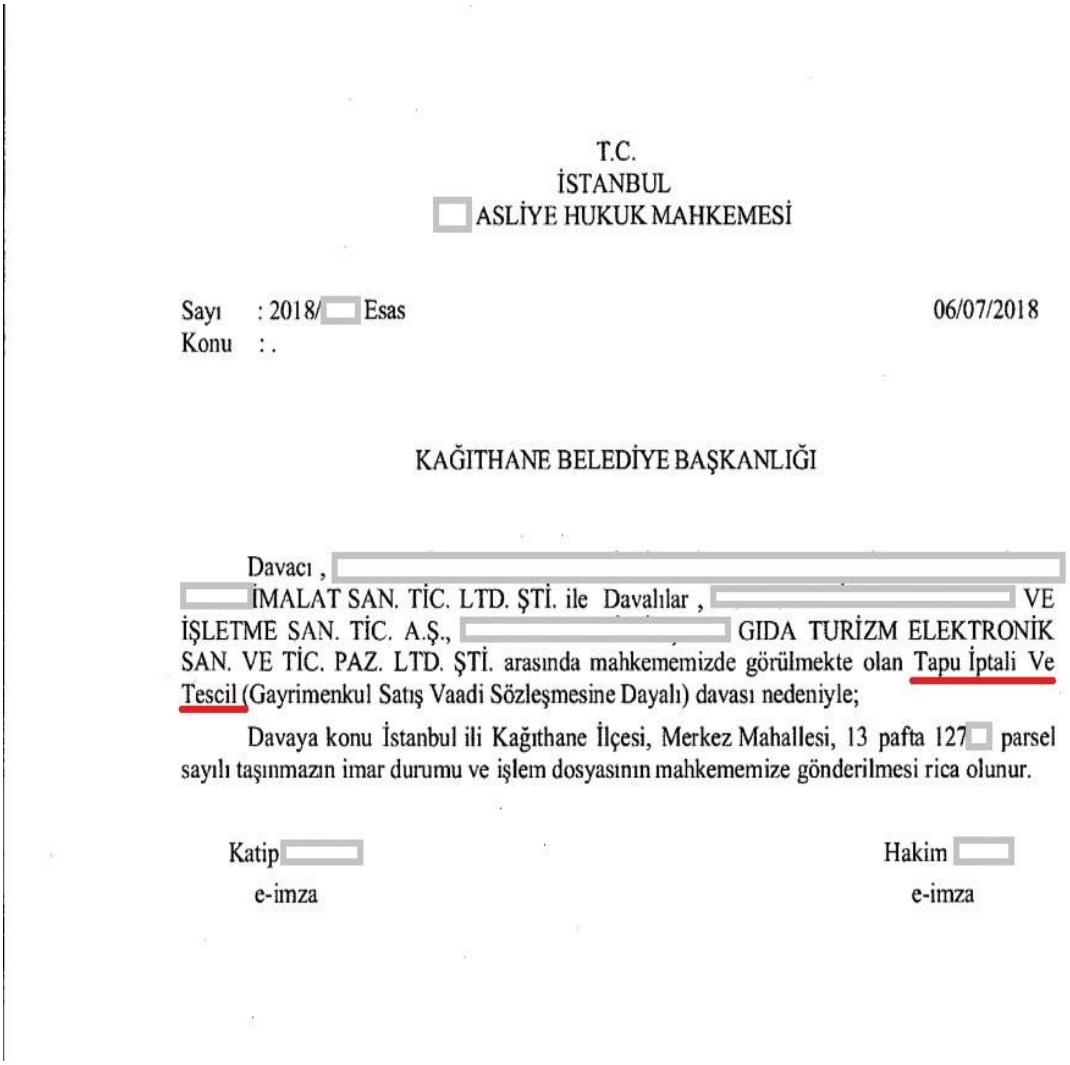
Harita Birim Sor:

Bölüm Sor. :

### 2.3.7. Mahkeme Yazışmaları

Belediye imar arşiv dosyaları içerisinde taşınmaz ile ilgili mahkeme yazışmalarıyla ve karar evraklarıyla sürekli karşılaşılmaktadır. Karşılaşılan mahkeme yazışmalarında içeriği bilinmeyen durumlarda yorum yapılmadan görselinin kaydedilmesi ve denetmeniniz ile konu hakkında görüşmeniz, tüm görsellerin GDYS dosyalarına eklenmesi önemlidir.

- Eğer davalı ya da davacı belediye ise ilgili belediyenin İmar Müdürlüğü veya Hukuk Müdürlüğünden konu ile ilgili şifahi bilgi alınması gereklidir. Dosyasının güncel durumu hakkında bilgi edinilmektedir.
- Dosyadan alınan mahkeme yazışması ve karar evrakı görsellerini **tarih sırasına** göre sıralanıp incelenmesi önemlidir. Özellikle çok sayıda evrakın bulunduğu dosyalarda zaman kazanmak ve süreci doğru değerlendirmek adına sıralama yapmak yardımcı olacaktır.
- Dava süreci ile ilgili belediye birimleri (Hukuk Müdürlüğü, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Yapı Kontrol Birimi, Ruhsat Birimi) arasındaki yazışmalar mahkeme evrakları hakkında bilgi içerebilir.



T.C.
İSTANBUL
ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ

Sayı : 2018/ Esas 06/07/2018
Konu : .

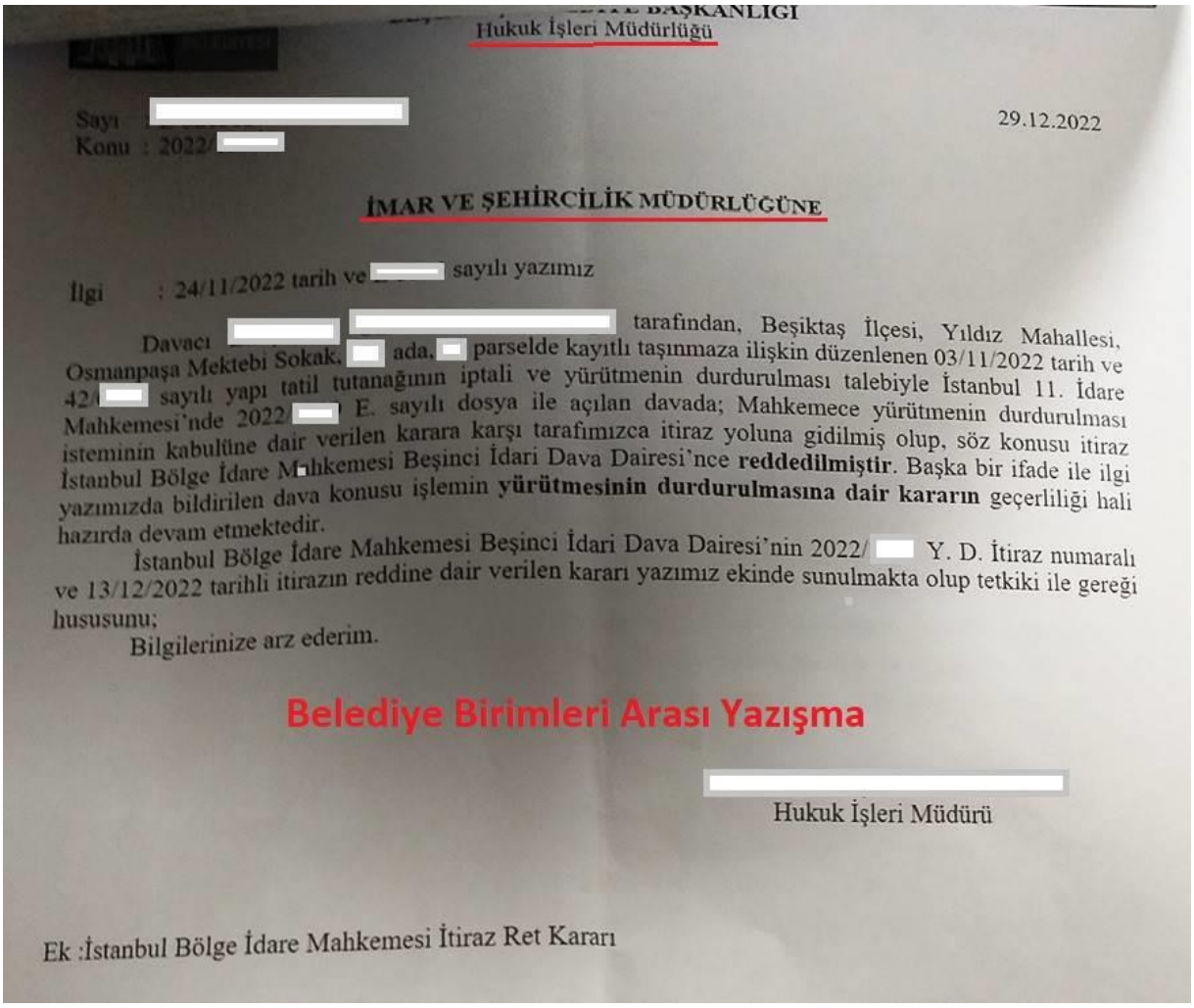
KAĞITHANE BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Davacı , İMALAT SAN. TİC. LTD. ŞTİ. ile Davalılar , VE İŞLETME SAN. TİC. A.Ş., GIDA TURİZM ELEKTRONİK SAN. VE TİC. PAZ. LTD. ŞTİ. arasında mahkememizde görülmekte olan Tapu İptali Ve Tescil (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesine Dayalı) davası nedeniyle;

Davaya konu İstanbul ili Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 13 pafta 127 parsel sayılı taşınmazın imar durumu ve işlem dosyasının mahkememize gönderilmesi rica olunur.

Katip
e-imza

Hakim
e-imza



Hukuk İşleri Müdürlüğü

Sayı :
Konu : 2022/

29.12.2022

**İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜNE**

İlgi : 24/11/2022 tarih ve sayılı yazımız

Davacı tarafından, Beşiktaş İlçesi, Yıldız Mahallesi, Osmanpaşa Mektebi Sokak, ada, parselde kayıtlı taşınmaza ilişkin düzenlenen 03/11/2022 tarih ve 42/ sayılı yapı tatil tutanağının iptali ve yürütmenin durdurulması talebiyle İstanbul 11. İdare Mahkemesi'nde 2022 E. sayılı dosya ile açılan davada; Mahkemece yürütmenin durdurulması isteminin kabulüne dair verilen karara karşı tarafımızca itiraz yoluna gidilmiş olup, söz konusu itiraz İstanbul Bölge İdare Mahkemesi Beşinci İdari Dava Dairesi'nce **reddedilmiştir**. Başka bir ifade ile ilgi yazımızda bildirilen dava konusu işlemin **yürütmesinin durdurulmasına dair kararın** geçerliliği hali hazırda devam etmektedir.

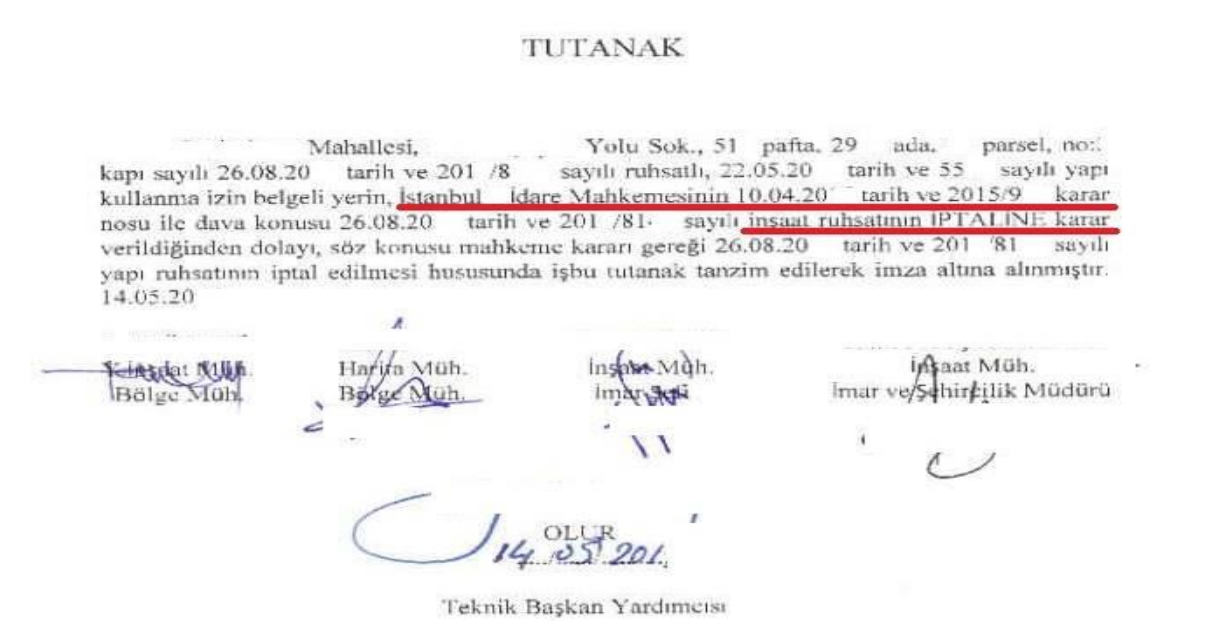
İstanbul Bölge İdare Mahkemesi Beşinci İdari Dava Dairesi'nin 2022/ Y. D. İtiraz numaralı ve 13/12/2022 tarihli itirazın reddine dair verilen kararı yazımız ekinde sunulmakta olup tetkiki ile gereği hususunu;

Bilgilerinize arz ederim.

**Belediye Birimleri Arası Yazışma**

Hukuk İşleri Müdürü

Ek :İstanbul Bölge İdare Mahkemesi İtiraz Ret Kararı



TUTANAK

Mahallesi, Yolu Sok., 51 pafta, 29 ada, parsel, no: kapı sayılı 26.08.20 tarih ve 201 /8 sayılı ruhsatlı, 22.05.20 tarih ve 55 sayılı yapı kullanma izin belgeli yerin, İstanbul İdare Mahkemesinin 10.04.20 tarih ve 2015/9 karar nosu ile dava konusu 26.08.20 tarih ve 201 /81 sayılı inşaat ruhsatının İPTALİNE karar verildiğinden dolayı, söz konusu mahkeme kararı gereği 26.08.20 tarih ve 201 /81 sayılı yapı ruhsatının iptal edilmesi hususunda işbu tutanak tanzim edilerek imza altına alınmıştır. 14.05.20

Harita Müh. Bölge Müh.
İnşaat Müh. İmar ve Şehircilik Müdürü

OLUR 14.05.201

Teknik Başkan Yardımcısı

**Yapı ruhsatlarının mahkeme kararı ile iptal edildiğine dair tutanak**

### 2.3.8. Yapı Denetim Kuruluşunun Feshi-Değişikliği, Şantiye Şefi Değişikliği

Taşınmaz için ruhsat belgesi düzenlendikten sonra ruhsat belgesinde belirtilen ada/parsel, müteahhit firma, proje müellifi, şantiye şefi ve yapı denetim firması değişmesi durumunda İsim Değişikliği Ruhsatı düzenlenir.

Yapı denetimi hizmet sözleşmeleri, tarafların sözleşme hükümlerine uymaması, yapının mülkiyetinin değişmesi, yapı denetim kuruluşunun izin belgesinin Bakanlıkça geçici olarak geri alınması veya iptal edilmesi, kuruluşun ceza alması gibi nedenler ile feshedilebilir.

Bu durumda, fesih sonrasında ilgili belediye tarafından yapı tatil ve inşaat seviye tespit tutanağı düzenlenecek, tutanakta yapının mevcut inşaat seviyesi belirlenecek ve yeni bir kuruluş ile sözleşme yapılana kadar yapının devamına izin verilmeyecektir. Yeni bir sözleşme yapılması durumunda ilgili belediye tarafından yeni bir ruhsat belgesi düzenlenecektir. Yapı yerinde tamamlanmış bile olsa, yeni yapı denetim firması ile sözleşme imzalanmadan iskân belgesi düzenlenmeyecektir.

Bu bilgiler doğrultusunda taşınmazın belediye arşiv dosyasında inşaat seviye tespit tutanağı, şantiye şefinin istifasına veya yapı denetim firmasının sözleşmesinin feshedildiğine dair yazışmaların görüldüğü zaman;

1- İnşaat Seviye Tespit Tutanağı üzerinde neden düzenlendiği kontrol edilmelidir (Fesih, belirli süre faaliyetin durdurulması, şantiye şefi değişikliği, kontrol elemanı değişikliği). Belgenin yetkili idare(belediye) yetkilisi tarafından kaşelenmiş ve imzalanmış olmasına dikkat edilmelidir.
2- Fesih tutanağı sonrası düzenlenmiş İsim Değişikliği Ruhsatı, Yenileme Ruhsatı olup olmadığı kontrol edilmeli, Yapı Kontrol Biriminden sorgulanmalıdır.
3- Yeni ruhsat belgesinde değişen isimler kontrol edilmelidir.

**Tutanak sonrasında yeni ruhsat düzenlenmediği** bilgisi alındı ise;

a. Düzenlenen son hakediş raporu üzerinde belirtilen inşaat seviyesi kontrol edilmelidir.
b. İnşaat seviyesine ait tutanaklara ulaşılamaz ise Yapı Kontrol Biriminden bilgi alınmalı, ilgili yapı belediye sisteminde kayıtlı inşaat seviyesi (%) sorgulanmalıdır.
c. Rapor içeriğinde edinilen bilgiler açıklanmalı ve ilgili bankanın yönetmeliğine göre rapor sonuçlandırılmalıdır.

04.01.2006

# SEVİYE TESPİT TUTANAĞI

İlgili idare (Belediye/Valilik) : Gaziosmanpaşa/İSTANBUL
Yapı Ruhsatı tarihi ve nosu : 28.11.200 - 66 ..
Yapının adresi : Cebeci Mahallesi 255 Sokak Gaziosmanpaşa/İSTANBUL
Pafta/Ada/Parsel noları :
Yapı inşaat alanı ve cinsi : 385 m2 B.A.K
Yapı sahibi : Nizamettin
Yapı denetim kuruluşunun unvanı ve adresi : YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.
Merkez Mahallesi Caddesi
Kat:2/50 Gaziosmanpaşa/İSTANBUL

04.01.2006 tarihi itibariyle;

| İşin Tanımı (Yapı bölümü) | Taksit Oranı | | Gerçekleşme Oranı | |
|---|---|---|---|---|
| a) Subasman | ( % ) | 20 | ( % ) | 20 |
| b) Taşıyıcı sistem | ( % ) | 40 | ( % ) | 10 |
| c) Sıvaya hazır durum | ( % ) | 20 | ( % ) | 0 |
| d) Kalan bölüm | ( % ) | 20 | ( % ) | 0 |
| Toplam | ( % ) | 100 | ( % ) | 30 |

04.01.200 Tarihi itibariyle yukarıda özelikleri belirtilen yapının gerçekleşme oranı yüzde otuzdur.

Bakanlık makamının 12.12.200 tarih ve 359 sayılı oluru, 04.01.200 tarih ve 260 sayılı resmi gazetede firmamızın 1 (bir) yıl süre ile yapı denetim faaliyetinin durdurulduğu yayınlanmıştır.

İş bu tutanak 04.01.200 tarihinde üç nüsha olarak düzenlenmiştir.

İlgili idare(belediye) yetkililerince imzalanmış belge

DÜZENLEYENLER

Yapı Denetim Kuruluşu Yetkilisi

ONAYLAYANLAR

Yapı Sahibi

İlgili İdare Yetkilisi

İnşaat Mühendisi

İlgili İdare İta Amiri

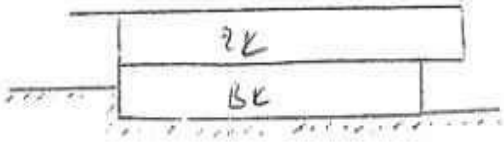
Yapı Kontrol Müdürü

T.C.
İSTANBUL GAZİOSMANPAŞA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Yapı Kontrol Müdürlüğü

# - YAPI TATİL TUTANAĞI -

| | |
|---|---|
| Yapı Ruhsat Tarihi ve Nosu | : 28.11.200 - 66 |
| Yapının Adresi | : Cebeci mah, ... sokak |
| Pafta / Ada / Parsel | : 2/16 — ... |
| Yapı İnşaat Alanı (m2) ve Cinsi | : 385(m²) BAK |
| Yapı Sahibi | ... |
| Yapı Denetim Kuruluşunun Ünvanı | YAPI DNT LTD ŞTİ |
| Tespit Tarihi | : 05.01.2006 |

**İNSAATIN DURUMU :**




05.01.2006 tarihi itibariyle yukarıda özellikleri belirtilen yapının gerçekleşme oranı %30 'dir.

**NOT :** Bu islem 04.01.200... tarih ve 2604 .... sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan DNT LTD. 'nin denetim faaliyetinin durdurulmasına ilişkin 22.11.200... tarih ve 3... .. sayılı Bakanlık Oluru nedeniyle yapılmıştır.

NOT: İnşaat Mahallinde tarafımızdan durdurulmuştur.

**DÜZENLEYENLER**

Mıntıka Mühendisi
İnşaat Mühendisi

Mıntıka Mühendisi
İnş. Müh.

DENETİM HİZMET BEDELİNE AİT HAKEDİŞ RAPORU



yibfno

**DENETİM HİZMET BEDELİNE AİT HAKEDİŞ RAPORU**

| | | |
|---|---|---|
| No | | 04.05.200 |
| İlgili İdare Belediye/Valilik | Gaziosmanpaşa/İSTANBUL | |
| Yapı Ruhsatı tarihi ve no' su | 28.11.200 | 66 |
| Pafta/Ada/Parsel no' ları | - 16/ | |
| Yapı İnşaat alanı ve cinsi | 385 m2 | Betonarme/Perde-Çerçeve |
| Yapı sahibi | | |
| Yapı denetim kuruluşunun unvanı | | |
| Yapı denetim kuruluşunun adresi | | |

| İşin tanımı (Yapı bölümü) | Taksit Oranı % | tarihi itibariyle Gerçekleşme oranı % |
|---|---|---|
| a)Subasman | 20 | 20 |
| b)Taşıyıcı sistem | 40 | 10 |
| c)Sıvaya hazır durum | 20 | 0 |
| d)Kalan bölüm | 20 | 0 |
| Toplam | 100 | 30 |

| | |
|---|---|
| 1-04.05.2006 tarihi itibariyle toplam gerçekleşme oranı | 30 |
| 2-01.01.1900 tarih ve 0 no' lu hakediş raporundaki toplam gerçekleşme oranı minha | 0 |
| 3-Bu hakedişte gerçekleşen oran | 30 |
| 4- Uygulama yılı yapı yaklaşık birim maliyeti | 359 |
| 5-Yapı İnşaat alanı | 385 |
| 6-Yapı maliyeti (4x5) | 138215 |
| 7-Bu hakedişte denetim hizmet bedeline esas tutar (3x6) | 41464,5 |
| 8-Denetim hizmet bedeli oranı (gerektiğinde ilave hizmet bedeli) | 2,71 |
| 9-Bu hakedişte tahakkuk eden denetim hizmet bedeli (7x8) | 1123,69 |
| 10-KDV (9x.....) | 202,26 |
| 11-Ödenmesi gereken denetim hizmet bedeli tutarı | 1325,95 |
| 12-Kesintiler | |
| 13-Yapının denetim kuruluşuna ödenecek tutar | |

DÜZENLEYENLER

Yapı Denetim Kuruluşu Yetkilisi

İnşaat Mühendisi

İlgili İdare Yetkilisi

Yapı Sahibi

ONAYLAYANLAR

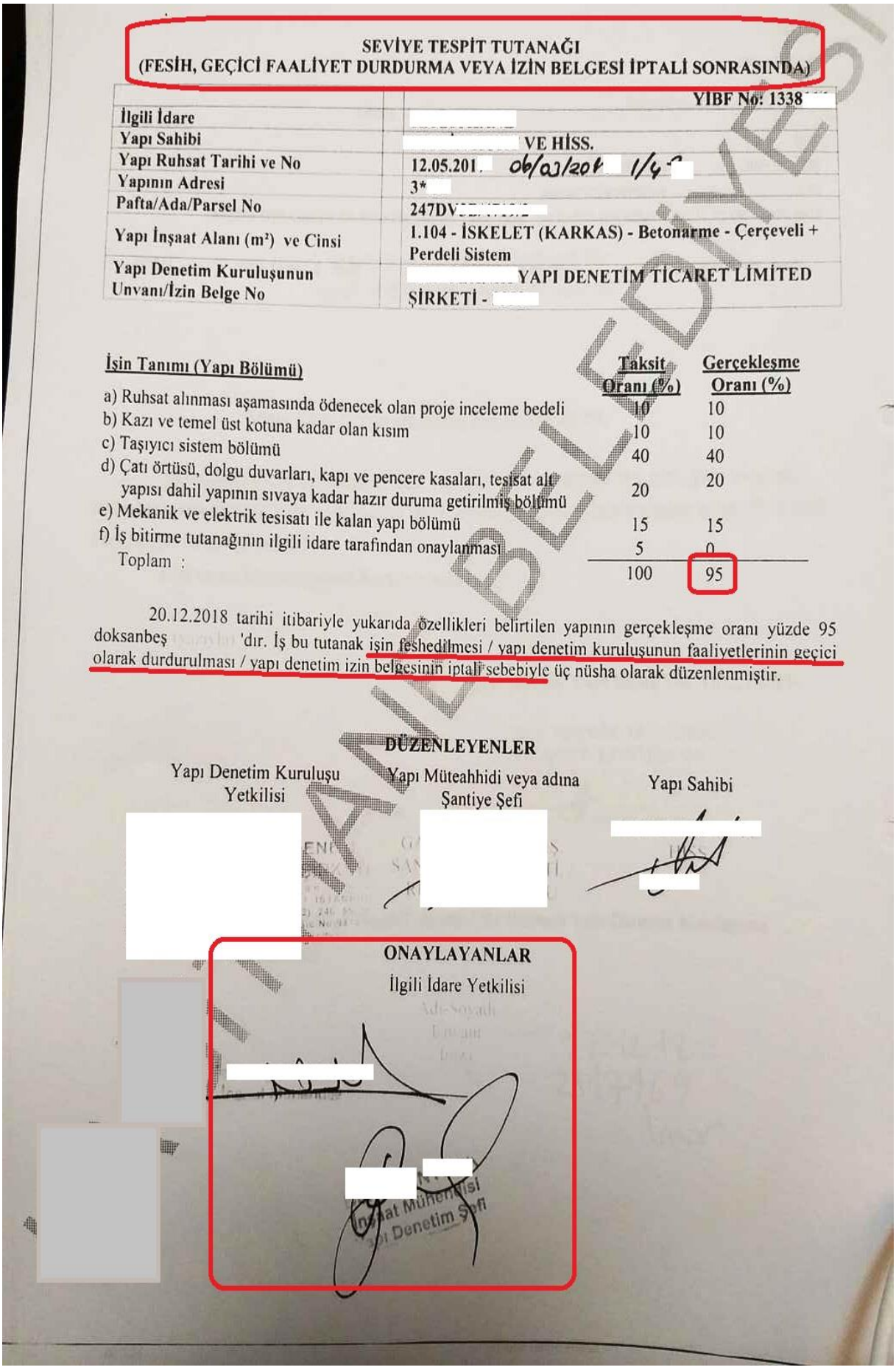
Yapı Kontrol Müd.

İlgili İdare İtb Amiri

**İlgili idare(belediye) yetkililerince imzalanmış belge**

http://ydk.bayindirlik.gov.tr/f

04.05.200



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

| | |
|---|---|
| | YİBF No: 1338 |
| İlgili İdare | |
| Yapı Sahibi | VE HİSS. |
| Yapı Ruhsat Tarihi ve No | 12.05.201. 06/03/201 1/4 |
| Yapının Adresi | 3* |
| Pafta/Ada/Parsel No | 247DV |
| Yapı İnşaat Alanı (m²) ve Cinsi | 1.104 - İSKELET (KARKAS) - Betonarme - Çerçeveli + Perdeli Sistem |
| Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı/İzin Belge No | YAPI DENETİM TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ - |

| 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 | 10 |
| c) Taşıyıcı sistem bölümü | 40 | 40 |
| d) Çatı örtüsü, dolgu duvarları, kapı ve pencere kasaları, tesisat alt yapısı dahil yapının sıvaya kadar hazır duruma getirilmiş bölümü | 20 | 20 |
| e) Mekanik ve elektrik tesisatı ile kalan yapı bölümü | 15 | 15 |
| f) İş bitirme tutanağının ilgili idare tarafından onaylanması | 5 | 0 |
| Toplam : | 100 | 95 |

20.12.2018 tarihi itibariyle yukarıda özellikleri belirtilen yapının gerçekleşme oranı yüzde 95 doksanbeş 'dır. İş bu tutanak işin feshedilmesi / yapı denetim kuruluşunun faaliyetlerinin geçici olarak durdurulması / yapı denetim izin belgesinin iptali sebebiyle üç nüsha olarak düzenlenmiştir.

**DÜZENLEYENLER**

| Yapı Denetim Kuruluşu Yetkilisi | Yapı Müteahhidi veya adına Şantiye Şefi | Yapı Sahibi |
|---|---|---|
| | | |

**ONAYLAYANLAR**

İlgili İdare Yetkilisi

İnşaat Mühendisi
Yapı Denetim Şefi

EK-11

FORM – 9

İŞ BİTİRME TUTANAĞI

YİBF No: 8

| | |
|---|---|
| İlgili İdare | : |
| Yapı Sahibi | : , VE HİSS |
| Yapı Ruhsat Tarihi ve No | : 19/06/ |
| Yapının Adresi | : ÇAĞLAYAN Mah. TARÇIN SOK. |
| Pafta/Ada/Parsel No | : 247DY1B/ /9 |
| Yapı İnşaat Alanı (m²) ve Cinsi | :1389 m2 – B.A.K. |
| Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı/İzin Belge No | : Yapı Den. Ltd.Şti. ( 522 ) |

DÜZENLEYENLER

YİBF'de Yer Alan Denetçi Mimar ve Mühendisler

| Adı-Soyadı | Unvanı | İmza |
|---|---|---|
| | İnş.Müh. | |
| | İnş.Müh. | |
| | Mimar | |
| | Mak. Müh. | |
| | Elk. Müh. | |
| | Yapı Der Yetk | |

Yapı Sahibi

VE HİSS.

Yapı Müteahhidi veya adına Şantiye Şefi

YAPI TİC. LTD.ŞTİ.

BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER

| BELGEYİ TETKİK EDEN YETKİLİLER | ONAYLAYAN |
|---|---|

Belediye yetkililerince onaylanmamış bir belge

Yukarıda özellikleri belirlenen yapı ..... tarihi itibariyle % 100 seviyede tamamlanmıştır.

İşbu tutanak ( 3 ) nüsha olarak düzenlenmiştir.

İŞ BİTİRME TUTANAĞI

YİBF No: 273

| | |
|---|---|
| İlgili İdare | : |
| Yapı Sahibi | : VE HİSS. |
| Yapı Ruhsat Tarihi ve No | : 10.01.20 / |
| Yapının Adresi | : NURTEPE MAH. SOK. /İST. |
| Pafta/Ada/Parsel No | : I-11 1 |
| Yapı İnşaat Alanı (m²) ve Cinsi | : 988 - İSKELET (KARKAS) - Betonarme - Perdeli Sistem |
| Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı/İzin Belge No | : AKS DENETİM LİMİTED ŞİRKETİ /510 |

DÜZENLEYENLER

YİBF'de Yer Alan Denetçi Mimar ve Mühendisler

| Adı-Soyadı | Unvanı | İmza |
|---|---|---|
| | Mimar | |
| | İnşaat Müh. | |
| | Makina Müh. | |
| | İnşaat Müh. | |
| | Elektrik Müh. | |
| (Yapı Denetim Kuruluşu Adına) | AKS DEN. LTD. ŞTİ. | |

Yapı Sahibi

VE HİSS.

Yapı Müteahhidi veya adına Şantiye Şefi

TİC. LTD. ŞTİ.

ONAY (İlgili İdare)

BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER

| Adı-Soyadı Unvanı İmza | Adı-Soyadı Unvanı İmza | Adı-Soyadı Unvanı İmza |
|---|---|---|
| | | |

| BELGEYİ TETKİK EDEN YETKİLİLER | ONAYLAYAN |
|---|---|
| Adı-Soyadı Unvanı | Adı-Soyadı |

İnşaat Yüksek Mühendisi Müdür Yard.

Yukarıda özellikleri belirlenen yapı 12.05.2009 tarihi itibariyle % 100 seviyede tamamlanmıştır.

İşbu tutanak ( ) nüsha olarak düzenlenmiştir.

Belediye yetkililerince onaylanmış belge

Türkiye Cumhuriyeti

Tarih: 02/10/... Yev.No: (A)

T.C. NOTERLİĞİ

1. NOTERİ

İSTİFANAME

DOĞUM MÜHÜR YARDI

İSTİFA EDEN : Ankara Kayseri Caddesi Cad. No:

MESLEĞİ : İNŞAAT MÜHENDİSİ

ODA SİCİL NO :

İSTİFA EDİLEN MUHATAPLAR

YAPI DENETİM ŞİRKETİ : İSTANBUL BELEDİYESİ Mahallesi, Lalezar Sokak Binası No:1, İSTANBUL YAPI DENETİM ŞİRKETİ F MAHALLESİ TURGUT ÖZAL CADDESİ NO/78/3 İSTANBUL

İSTİFANIN KONUSU : Şantiye Şefi görevinden istifa.

BİLGİ İÇİN GİDECEĞİ YER :

Sayın muhataplar;

İstanbul ili, ilçesi, Hürriyet mahallesi, adresinde kain 5 ada, 9 parseli teşkil eden Bina yapımındaki Şantiye Şefi görevimden gördüğüm lüzum üzerine 02.10.201 tarihi itibariyle İSTİFA ediyorum.

İlgili Kanun Yönetmelik ve mevzuat kapsamında gereğinin yerine getirilmesini bildiririm.

Sayın Noter;

Talebim ve beyanım üzerine Dairenizde yazılan bu istifanamenin 2 adedinin PTT ile muhataplara tebliğini, bir adedinin de daireniz dosyasında saklanarak bir adedinin tarafıma verilmesini talep ederim.

İSTİFA EDEN

TEL:053

Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın gösterdiği Nüfus Müdürlüğü'nden verilmiş 17/04/20 tarih, kayıt, seri ve numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Kars ili, ilçesi, k mahallesi/köyü, cilt, aile sıra, sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Hakkı , ana adı Hanife , doğum tarihi 1/1/19 , doğum yeri Kartal olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren T.C. kimlik numaralı isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurumda alındığını, bir nüshasının kendisine verildiğini, 2 adedinin muhataplara tebliğ için işleme alındığını, birinin de dairede saklandığını onaylarım. (İki Ekim ) Salı günü 02/10/20

NOTERİ

02 EKİM 2018

KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli makbuz karşılığı tahsil edilmiştir.

A-3 / 1 - 1

T.C.
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı :

Konu : / Şantiye Şefi İstifa

22.05.20

MAH. EFENDİ SK. Kapı: 6 Daire: 7 İl: İSTANBUL İlçe:

İlgi : 21.05.20 tarihli ve sayılı dilekçeniz.

İlçesi, Merkez Mahallesi, Cendere Caddesi, parsel, kapı(A-B Blok) sayılı yere ait ilgide kayıtlı dilekçeniz ve ekleri incelenmiş olup, söz konusu yere ait şantiye şefliğinden istifa işlemi Yapı Denetim Sistemi üzerinden gerçekleştirilmiştir.

Bilgilerinize rica olunur.

e-imzalıdır

İmar ve Şehircilik Müdürü

*Bu evrak güvenli elektronik imza ile imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için

Sayfa: 1/1

Yeni şantiye şefi ile İsim Değişikliği Ruhsatı düzenlenmelidir.

T.C.
İSTANBUL [illegible] BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Yapı Kontrol Müdürlüğü

Referans: 509 [illegible] 14/06/[illegible]
Sayı : M.[illegible] (...../.....)
Konu :

Sn : [illegible] ve Hiss.
[illegible] İSTANBUL

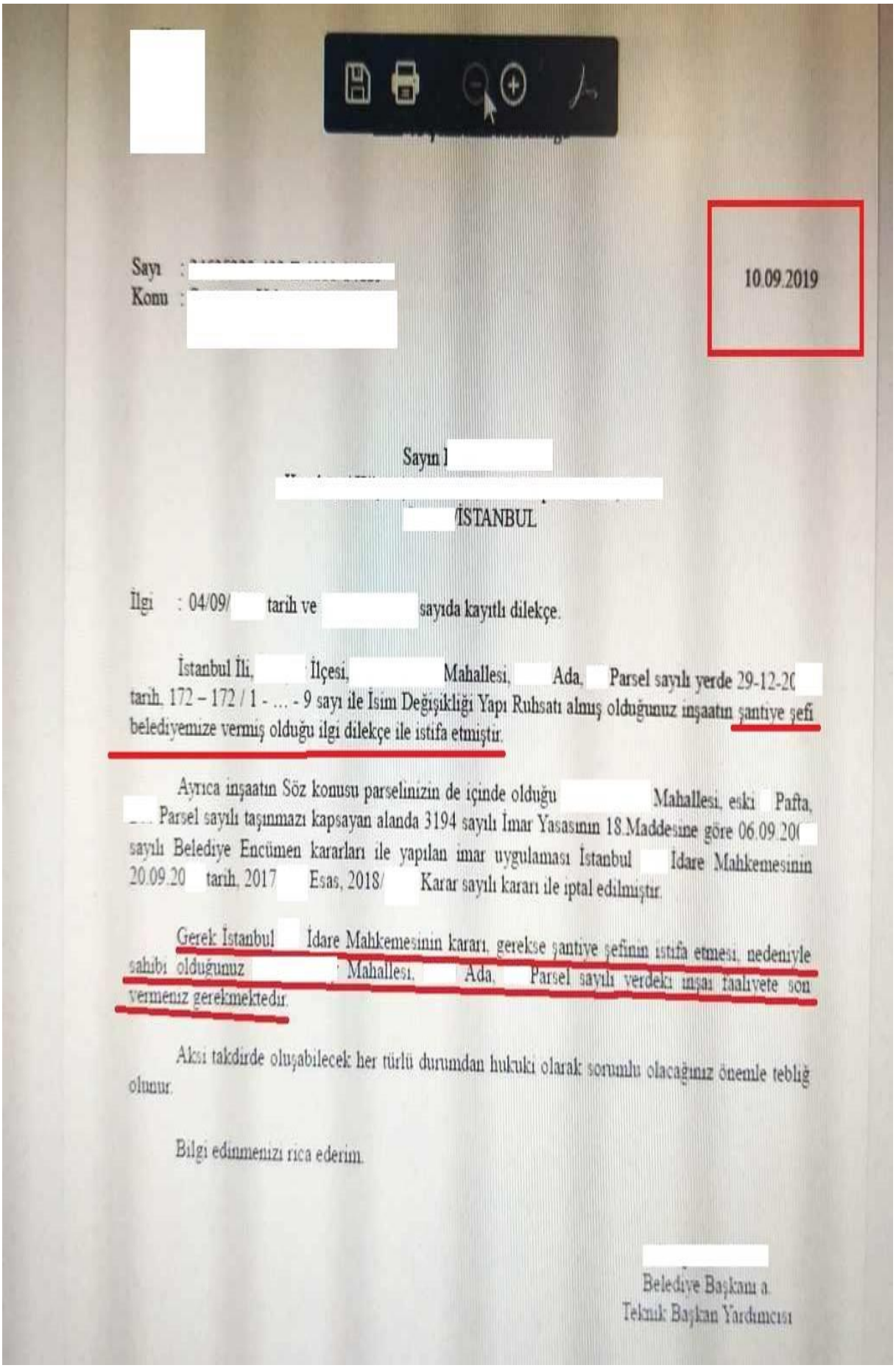
[illegible] İlçesi, [illegible] Mah, [illegible] pafta, [illegible] ada, [illegible] parsel, sayılı yerdeki inşaatınızın **4708** sayılı yasaya göre yapı denetim hizmeti veren [illegible] Şti. 'nin faaliyeti, [illegible] tarih ve [illegible] sayılı Resmi gazetede yayınlanan denetim faaliyeti durdurulmasına ilişkin, [illegible] tarih ve [illegible] sayılı Bakanlık oluru nedeniyle ([illegible] yıl süre ile geçici olarak durdurulmuştur.

Yapınızın yapı faaliyetine devam edebilmesi için başka bir yapı denetim kuruluşu görevlendirmeniz gerekmektedir. Aksi takdirde inşaata devam etmeniz halinde **3194** sayılı yasa çerçevesinde hakkınızda yasal işlemler yapılacaktır

Bilgilerinize rica ederim.

[illegible]
Yapı Kontrol Müdürü

Mer[illegible] Yap. Kont. Müd. Teknik Büro Şefi 14/6



Sayı :
Konu :

10.09.2019

Sayın

İSTANBUL

İlgi : 04/09/ tarih ve sayıda kayıtlı dilekçe.

İstanbul İli, İlçesi, Mahallesi, Ada, Parsel sayılı yerde 29-12-20 tarih, 172 – 172 / 1 - ... - 9 sayı ile İsim Değişikliği Yapı Ruhsatı almış olduğunuz inşaatın şantiye şefi belediyemize vermiş olduğu ilgi dilekçe ile istifa etmiştir.

Ayrıca inşaatın Söz konusu parselinizin de içinde olduğu Mahallesi, eski Pafta, Parsel sayılı taşınmazı kapsayan alanda 3194 sayılı İmar Yasasının 18.Maddesine göre 06.09.20 sayılı Belediye Encümen kararları ile yapılan imar uygulaması İstanbul İdare Mahkemesinin 20.09.20 tarih, 2017 Esas, 2018/ Karar sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

Gerek İstanbul İdare Mahkemesinin kararı, gerekse şantiye şefinin istifa etmesi, nedeniyle sahibi olduğunuz Mahallesi, Ada, Parsel sayılı verdeki inşai faaliyete son vermeniz gerekmektedir.

Aksi takdirde oluşabilecek her türlü durumdan hukuki olarak sorumlu olacağınız önemle tebliğ olunur.

Bilgi edinmenizi rica ederim.

Belediye Başkanı a.
Teknik Başkan Yardımcısı

### 2.3.9. İmar durumu Bilgisi Sorgulama

İmar planları, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planı olarak hazırlanmaktadır. Mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılmaktadır. Büyükşehir Belediyesi Kanununa göre nazım imar planları büyükşehir belediyesince yapılmaktadır. Büyükşehir içerisindeki belediyelerin nazım imar planına uygun olarak uygulama imar planı hazırlaması gerekmektedir.

Belediyelerde İmar Durumu Bürosundan konu taşınmazın mahalle, ada-parsel bilgisi ile güncel imar durum bilgisi şifahen alınmalıdır. Taşınmazın imar durumu bilgisi alınırken,

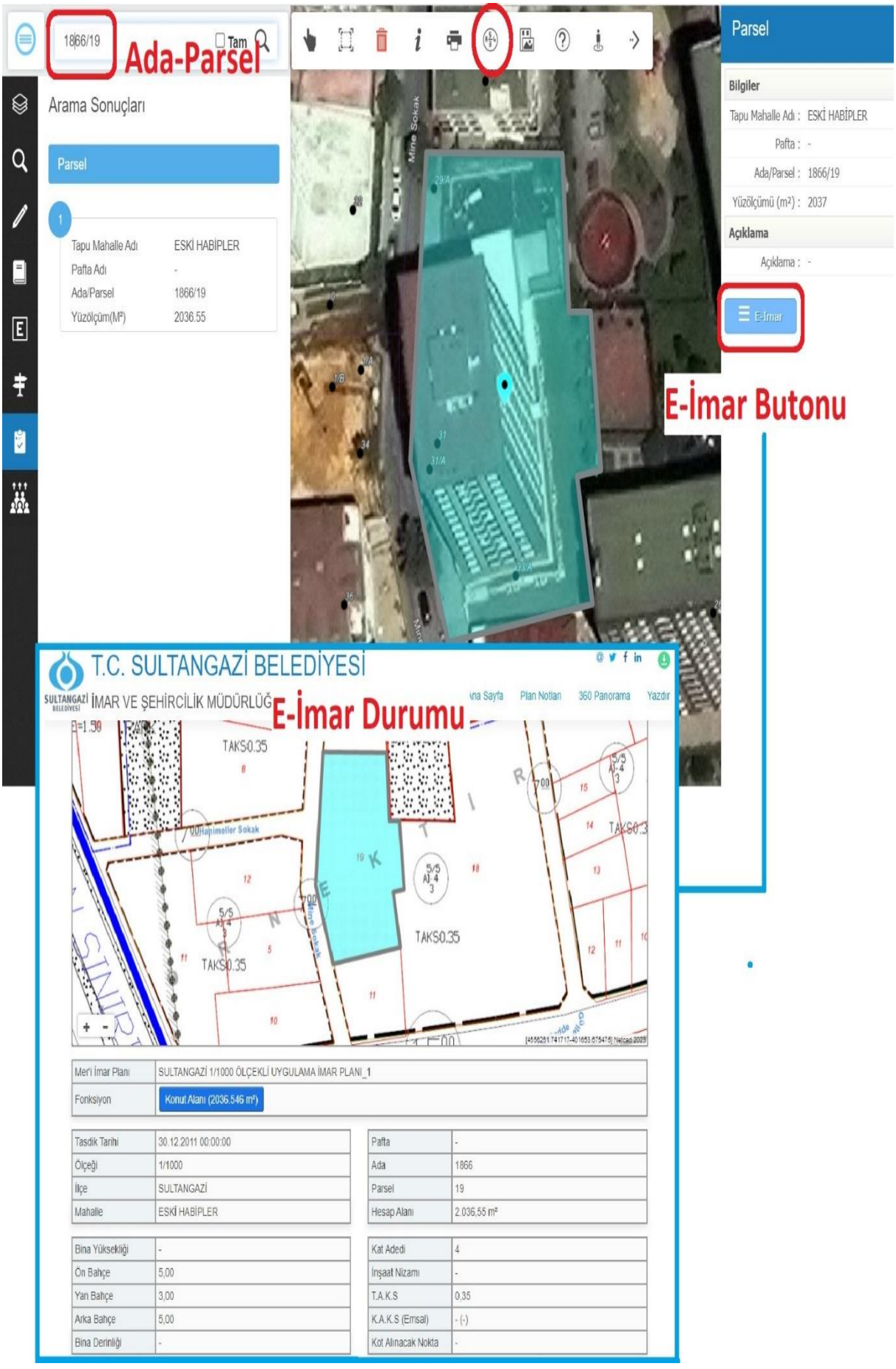
1. Plan adı ve tarihi,
2. Yapı nizamı (bitişik, ayrık, ikiz, blok),
3. Yapılaşma şartları (TAKS, KAKS, Yükseklik),
4. Plan fonksiyonu (konut, ticaret vb.),
5. Yola-parka terk alanları sorgulanmalıdır.

1/1000 ölçekli uygulama imar planının iptal edildiği ya da hazırlanmadığı durumlarda üst ölçeği olan 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre bilgileri sorgulanmalıdır. İmar planlarının mahkeme kararı ile iptal edilmesi veya yürütmesinin durdurulması durumunda ilgili mahkeme tarih ve karar numaraları sorgulanmalıdır. Sorunlu durumlarda yetkili memura, "**Güncel durumda vatandaş başvuru ile bu parsel için imar durumu veya ruhsat alabilir mi?**" sorusu sorulabilir.

Belediyelerin internet sitelerinde yer alan Kent Bilgi Sistemi veya İmar Durum Sorgulama uygulamaları ile bilgi amaçlı imar durumu sonucu alınabilmektedir. Alınan görsel kaydedilmeli ve hazırlanacak raporda ek olarak fotoğraflara eklenmelidir. Çevrimiçi sistemler her zaman güncel olmayabilir, mahkeme süreci, imar uygulaması süreci gibi durumlar olabilir. Bu yüzden belediyede ilgili bürodan güncel bilgi alınması önemlidir.

İmar uygulaması ile imar planı aynı şeyler değildir. Araştırınız.

- Belediye dosya incelemesi tamamlandıktan sonra talep için GDYS'de '**Belediyeye Gidildi**' notunu eklemeyi unutmayınız.

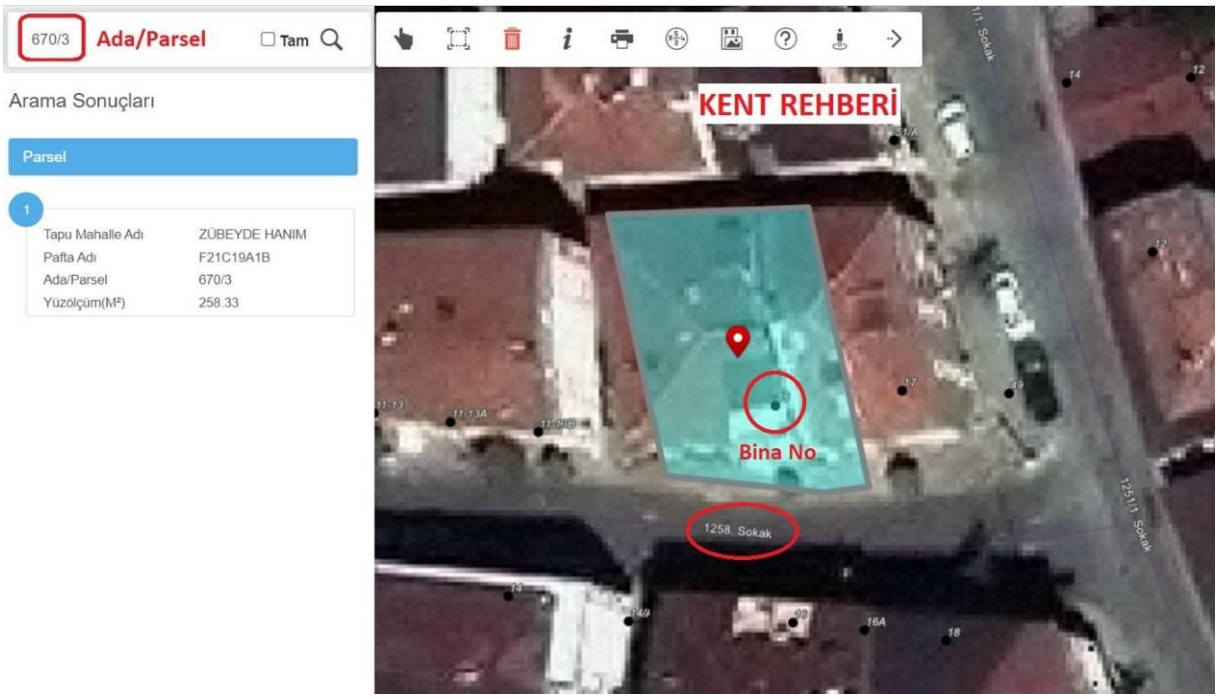

1866/19
Tam
Ada-Parsel
Arama Sonuçları
Parsel
1
Tapu Mahalle Adı ESKİ HABİPLER
Pafta Adı -
Ada/Parsel 1866/19
Yüzölçüm(M²) 2036.55
Mine Sokak
Parsel
Bilgiler
Tapu Mahalle Adı : ESKİ HABİPLER
Pafta : -
Ada/Parsel : 1866/19
Yüzölçümü (m²) : 2037
Açıklama
Açıklama : -
E-İmar
E-İmar Butonu
T.C. SULTANGAZİ BELEDİYESİ
SULTANGAZİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
E-İmar Durumu
Ana Sayfa
Plan Notları
360 Panorama
Yazdır
TAKS:0.35
Hanımeller Sokak
Mer'i İmar Planı SULTANGAZİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI_1
Fonksiyon Konut Alanı (2036.546 m²)
Tasdik Tarihi 30.12.2011 00:00:00
Ölçeği 1/1000
İlçe SULTANGAZİ
Mahalle ESKİ HABİPLER
Pafta -
Ada 1866
Parsel 19
Hesap Alanı 2.036,55 m²
Bina Yüksekliği -
Ön Bahçe 5,00
Yan Bahçe 3,00
Arka Bahçe 5,00
Bina Derinliği -
Kat Adedi 4
İnşaat Nizamı -
T.A.K.S 0,35
K.A.K.S (Emsal) - (-)
Kot Alınacak Nokta -

## 2.4. Saha Çalışması

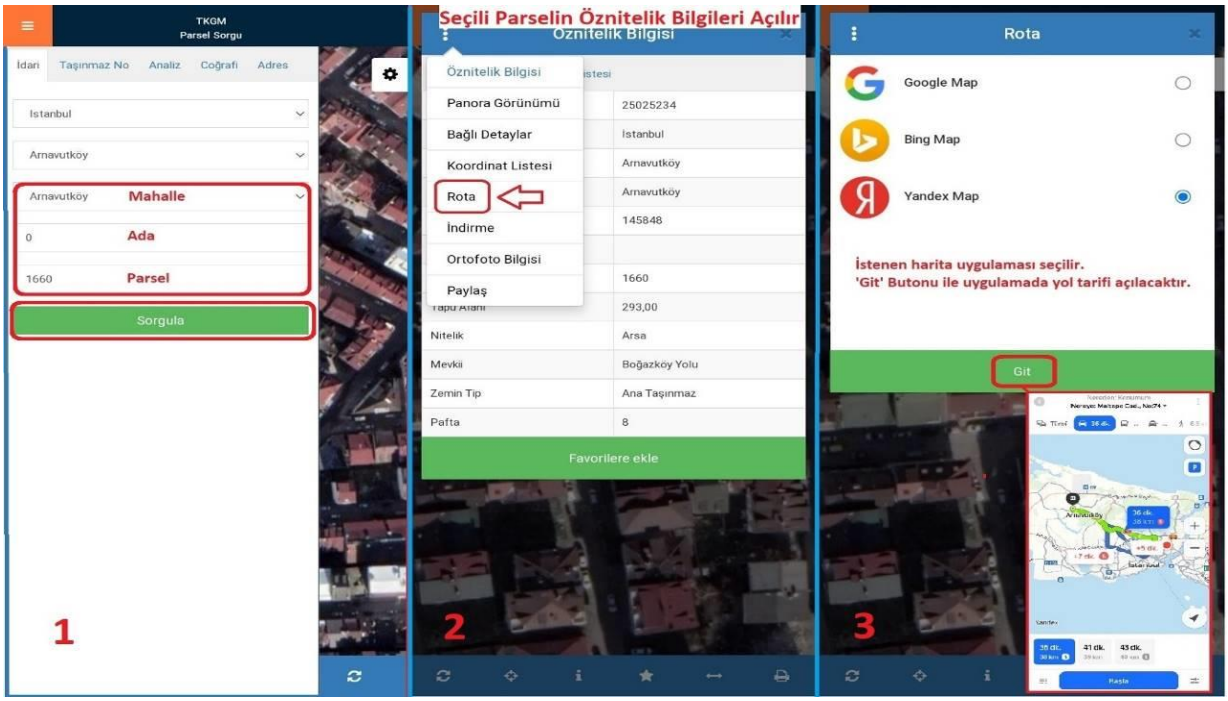
Saha çalışması sırasında en önemli nokta, içerisine girilen binanın ve size gösterilen dairenin doğru olarak tespit edilmesidir.

Yer görülmeye gidilmeden önce ilgili belediyenin kent rehberinden ada-parsel numarası ile arama yapılarak, sokak adı ve bina numarası bilgisinin not alınması saha çalışmalarına yardımcı olacaktır.

- Sokakların bir tarafındaki yapılar çift, diğer tarafındaki yapılar tek sayı ile numaralandırılır (Sokak başlangıcına göre sağ taraf çift, sol taraf tek numaraları alır).




Yer görülmeye giderken cep telefonunda TKGM Parsel Sorgu uygulaması kullanılarak navigasyon ayarlanır ve adrese gidilir.



Konu başında belirtildiği gibi, girilen binanın, çıkılan katın ve görülen dairenin doğru olarak belirlenmesi, yapacağınız konum tespitinin en önemli noktasını oluşturmaktadır. Fotoğraf Çekmenin Detayları ve Kroki Çizmenin Detayları başlıklarında hataları önlemenize yönelik tedbir ve uygulamalar belirtilmiştir. Yer görme sırasında dikkat etmeniz gereken diğer hususlar aşağıda belirtilmiştir.

1. Binaya girişinden itibaren kaç kat çıktığınızı ya da indiğinizi sayınız. Asansörlerde yazan kat numaraları yanıltıcı olabilir. Asansörlü ve çok katlı yapılarda, asansör içerisindeki kabin butonlarının fotoğrafını çekiniz.
2. Binadan çıkmadan önce, **giriş katının altında kaç kat bulunduğunu kontrol ediniz**. Projesine aykırı olarak eksik bodrum kat yapılmış olabilir. Zaman zaman karşımıza çıkan bir durumdur. Yol kotu altında kalan katlar dışarıdan görülmediği için toplam kat adedinin tespiti yönünden önemlidir.

Daire içerisine girildiğinde uzmanlar kendisine göre bir iş sırası belirleyebilir. Ancak, öncelikle dairenin fotoğraflarını çekerek gezmek, fotoğraf çekimi sırasında daireyi genel hatlarıyla incelemek ve aklınızda şeklinin oluşmasını sağlamak, sonrasında kroki çizimini yapmak kolaylık sağlayacaktır.

### 2.4.1. Fotoğraf Çekmenin Detayları

Saha çalışması sırasında fotoğraf çekme ile ilgili ayrıntılar üç ana başlıkta (Bina Dışı, Bina içi, Daire içi) anlatılmıştır.

1. Bina Dışı
    a. Bina dış fotoğrafı çekilirken **bina girişi** ve **konu taşınmazın** bulunduğu cephe aynı karede olacak şekilde fotoğraf çekilmelidir. Arka cephede kalması durumunda farklı cepheden fotoğraflar çekilmelidir. Mümkün olduğunca farklı açılarda ve binanın 2 cephesi görülecek şekilde fotoğraf çekilmesi önemlidir. Bankaların rapor formatı dikkate alınarak yatay ve dikey fotoğraf çekimleri yapılmalıdır.
    b. Bina girişinin fotoğrafı, bina-blok adı, bina numarası görülecek şekilde çekilmelidir.
    c. Sosyal donatıları olan site tipi yerlerde, havuz, spor salonu, bahçe, site girişi ve güvenlik gibi donatıların fotoğrafları çekilmelidir.
    d. Banka mevzuatlarına göre fonda bina girişi veya bina görülecek şekilde özçekim yapılmalıdır.

Bina Dışı 1. Açı
BINA GİRİŞİ
Bina Dışı 2. Açı
Konu Taşınmaz
Bina Dış Görünüş 1. Açı
Konu Taşınmaz
Bina Girişi
Bina Dış Görünüş 2. Açı
Bina Dış Görünüş 1. Açı
Konu Taşınmaz
Bina Girişi
Bina Dış Görünüş 2. Açı
Konu Taşınmaz
Bina Girişi

E1

Spor Salonu

2. Bina İçi
    a. Bina inşaat halinde ise; bina içinden asansör boşluğu, merdiven, sahanlık, motor kabini, asansör kapı ve ray fotoğraflarının çekilmesi gerekmektedir. İnşaat seviye tablosunun teyidi için gereklidir.
    b. Konu taşınmazın daire dış kapı fotoğrafı geniş açıdan çekilmelidir. Fotoğrafın, asansör kabini, merdiven kovanı, diğer daire kapıları olacak şekilde geniş açıdan çekilmesi konum tespiti için önemlidir.
    c. Varsa daire kapısı üzerindeki adres etiketi veya daire kapı numarasının fotoğrafı çekilmelidir.

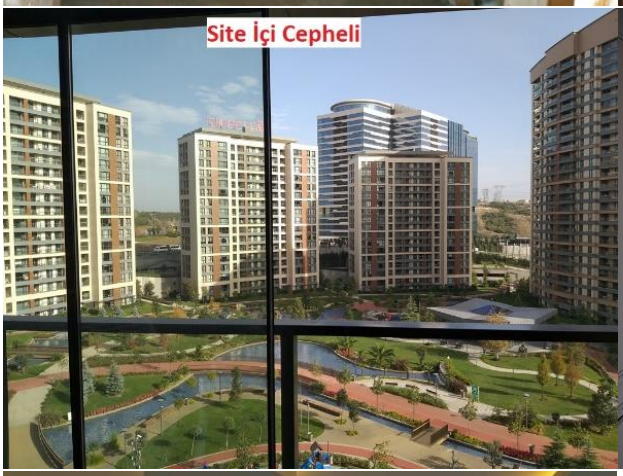
3. Daire (Bağımsız Bölüm) İçi
    a. Daire içerisinde her odada en az 2 açıdan yatay fotoğraf çekilerek odanın dört köşesinin görülmesine dikkat edilmelidir. Kolon ve kirişlerin fotoğraflarda görünmesine, kolon yönü ve şeklinin anlaşılır olmasına dikkat ediniz.
    b. Daire içinde çok sayıda fotoğraf çekmekten imtina etmeyiniz. Tüm duvar yüzeylerinin fotoğraflarda görünmesi özellikle eksik kolon, kiriş gibi tespitlerin yapılmasında önemlidir.
    c. Dairenin manzarasını, balkon veya pencereden çekiniz. Dairenin geniş deniz, orman manzarasının olması kadar manzarasının olmaması da raporlamada önemlidir. Duvara, binaya bakan ya da karanlık olan dairelerin mevcut durumunu açıklayacak şekilde fotoğraflarının olması değerlendirmede yardımcı olacaktır.
    d. İnşaat seviyeli dairelerde eksik imalatları gösterecek şekilde (denizlikler, pencereler, iç ve dış kapı, sıhhi tesisat boruları, vitrifiye, elektrik kabloları, priz, ısıtma tesisatı, mutfak tezgahı ve dolapları)ayrı ayrı fotoğraflar çekilmelidir.
    e. Mutfak, salon gibi dairede belirgin olacak bir alanda özçekim yapmayı unutmayınız.

Oda 1. Açı

Oda 2. Açı

İnşaat Seviyeli Banyo

İnşaat Seviyeli Daire


Site İçi Cepheli

Cephesi Kısmen Yol Kotu Altında

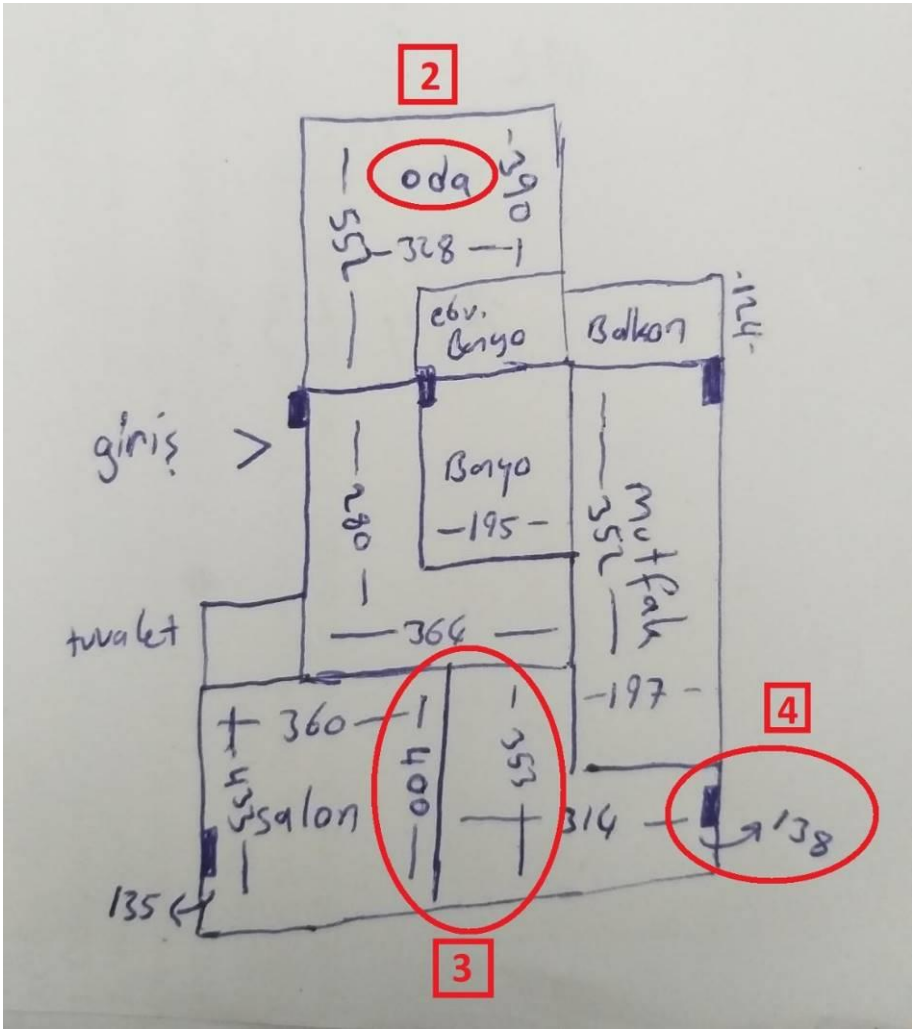
Uzak, Kısmi Boğaz Manzarası

### 2.4.2. Kroki Çizmenin Detayları

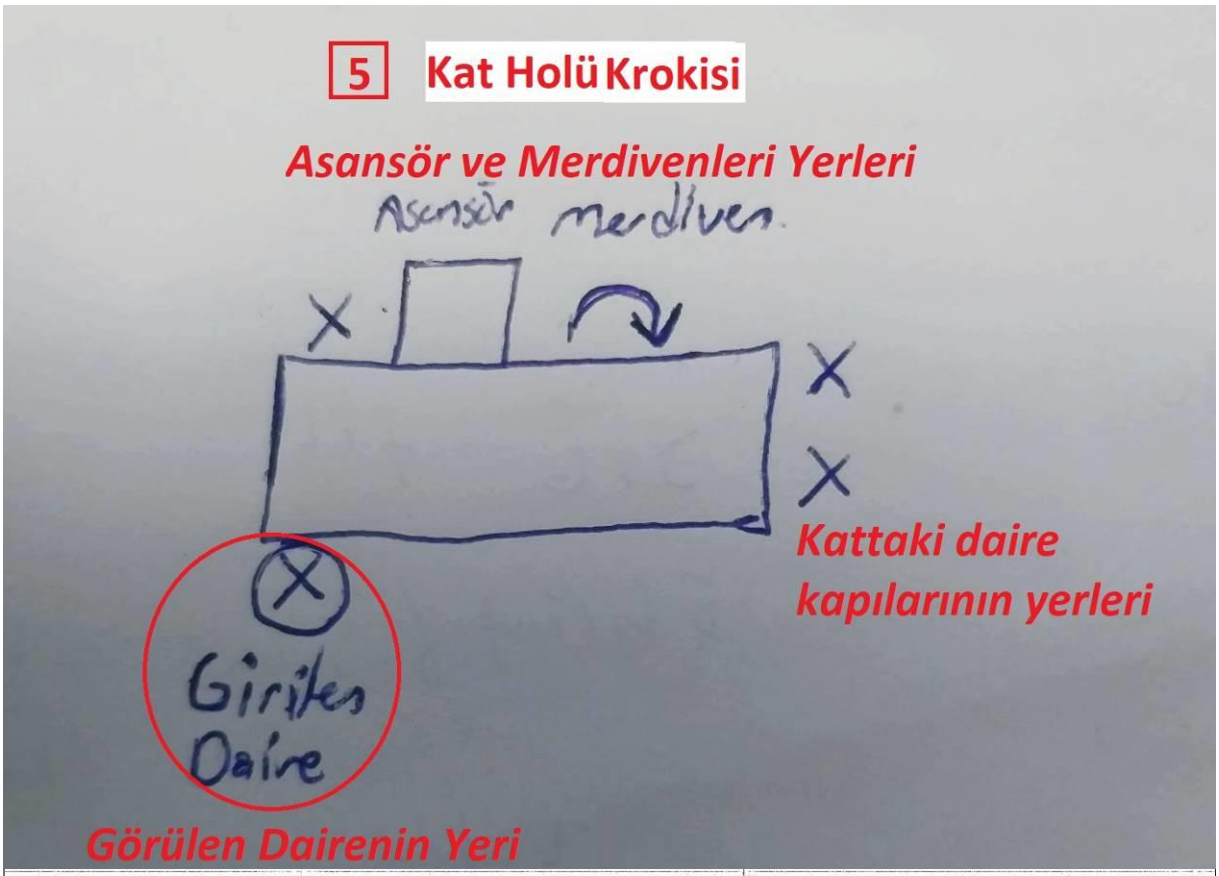
Saha çalışması sırasında taşınmazın kroki (rölöve) çizimi yapılması gerekmektedir. Düzenli bir çalışma kâğıdı oluşturulup, fotoğrafının saklanması yasal bir zorunluluktur.

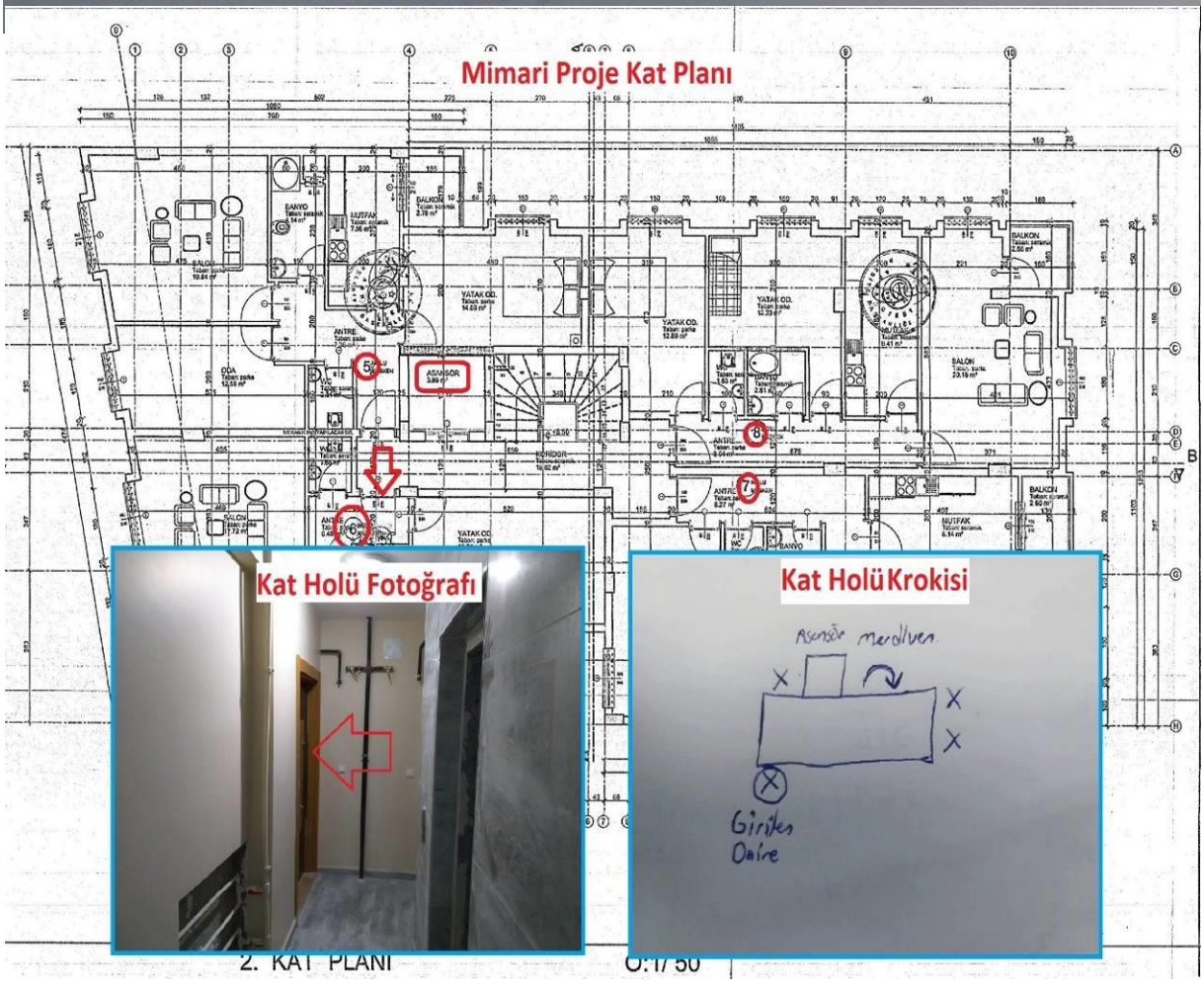
Herkesin kendisine göre çizim şekli ve sırası olabilir. Daire girişinden itibaren öncelikle koridoru çizerek başlamak ve sırasıyla odaları gezerek çizdiğiniz koridora eklemek size kolaylık sağlayacaktır.

1. Öncelikle koridoru kapalı bir şekil olarak çiziniz. Gözünüzle duvarların birleşme ve kesişme yerlerini takip ederek odaları koridor çiziminize ekleyiniz.
2. Çizdiğiniz bölümün ne olduğunu üzerine yazınız (Salon, mutfak, banyo).
3. Kroki üzerinde aldığınız ölçüyü yazarken, ölçü aldığınız yere denk gelen bölüme yazınız veya çizgi ile işaretleyiniz. Çaplı (eğimli) duvarların olduğu yerlerde, çekilen fotoğraflara ve çizime göre göz yanılması yaşanabilir, aldığınız ölçüler yardımcı olacaktır.
4. Kolonların yerini ve şeklini çiziminize ekleyiniz. Kapalı çıkma yapılan yerlerde kolon ile duvar arasındaki mesafeyi ölçerek çizim üzerine yazınız.



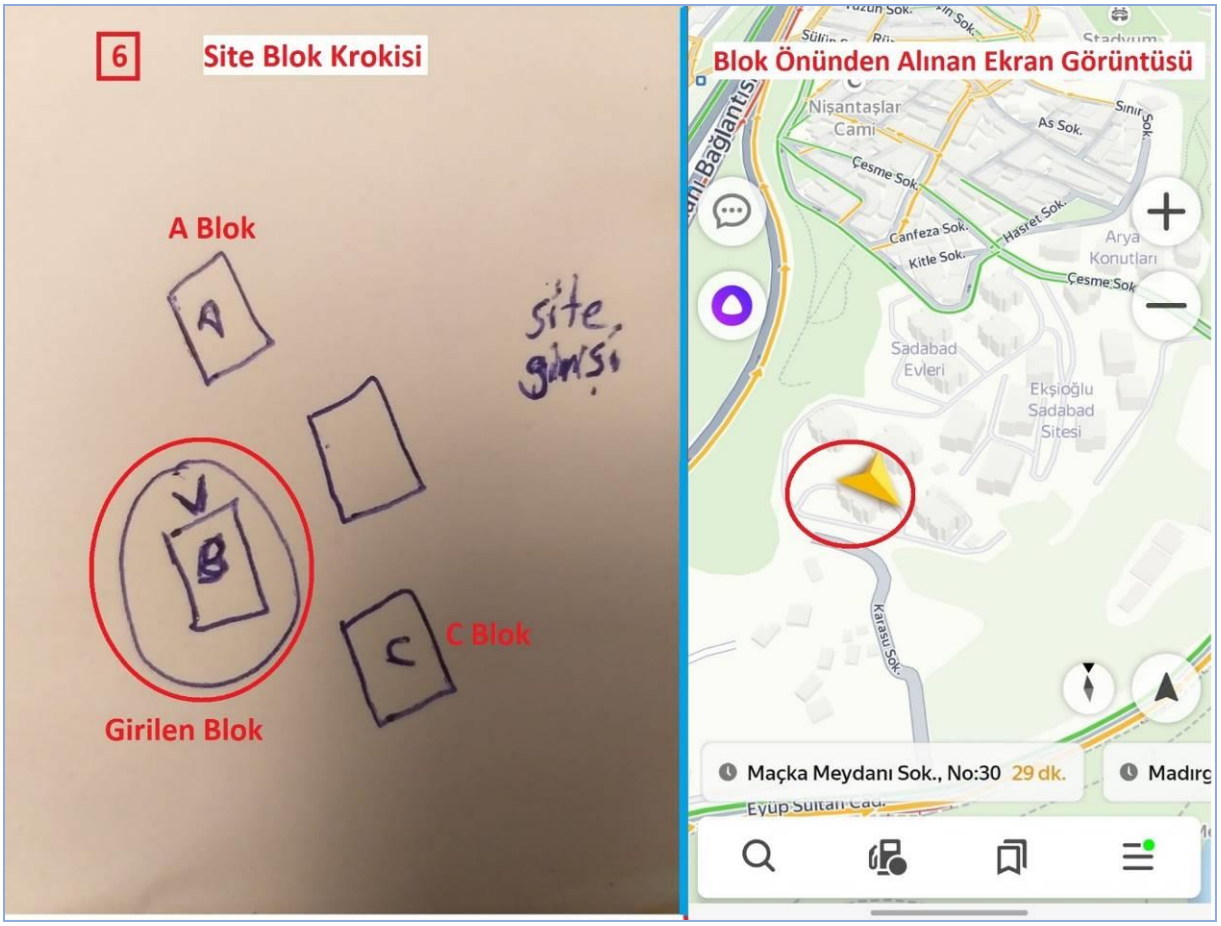

5. Apartman kat holünün krokisi yapılmalıdır. Merdiven ve asansör yerleri, kattaki daire girişlerinin yerleri ve içerisine girilen dairenin yerleri kroki üzerine işaretlenmelidir. Böylelikle bağımsız bölüm bazında konum tespitine yönelik çalışma yapılmış olur. **Bina içerisinde ilgili kata çıkarken, merdiven yönü ve dönen yapısı, apartman holünün penceresiz dışarıya kapalı oluşu nedeniyle kafanızda yönünüzle ilgili karışıklık yaşayabilirsiniz. Bu yüzden kroki çizimi ve fotoğraflar önem teşkil etmektedir.**


5
Kat Holü Krokisi
Asansör ve Merdivenleri Yerleri
Asansör merdiven
Kattaki daire kapılarının yerleri
Giriş Daire
Görülen Dairenin Yeri


Mimari Proje Kat Planı
Kat Holü Fotoğrafı
Kat Holü Krokisi
Asansör merdiven
Giriş Daire
2. KAT PLANI

6. Benzer şekilde binanın genel hatlarıyla dikdörtgen şekli, bina girişi ve dairenin konumu gösteren bir kroki çizmek, daire konumunu anlamanıza ve bina dış fotoğraflarını çekerken yardımcı olacaktır.

7. Site gibi yerlerde blokların krokisi yapılmalı ve içerisine girilen bina işaretlenmelidir. Kroki yerine içerisine girilen binanın önünde telefondan harita uygulaması açılarak konumun ekran görüntüsü de alınabilir. Ancak ekran görüntüsünü almadan önce telefonun konum doğruluğuna dikkate ediniz. Böylelikle blok bazında konum tespitine yönelik çalışma yapılmış olur.




### 2.4.3. Emsal Araştırması

Emsal araştırmasını sahada yapmak hazırlanacak raporun kalitesi için önemlidir. Emsal araştırması için detaylar aşağıda sırasıyla açıklanmıştır.

1. Çalışma tarafınıza atandığında, çalışmanın niteliği ne olursa olsun, yakın raporda önceden hazırlanan çalışmalardaki emsaller incelenmeli bununla birlikte internetten bölge analizi (emsal araştırması) yapılarak bölge hakkında bilgi edinilmelidir. Yakın raporlar ile güncel ilanlar uyumsuz ise eski emsaller ile görüşülerek teyit edildikten sonra yakın raporlara bağlı kalınmadan güncel emsaller doğrultusunda değer verilmelidir. Bölgedeki değer değişimi detaylı olarak güncel raporda açıklanmalıdır.
2. Saha çalışmasına gitmeden önce emsaller bulunup randevu alınmalı, saha çalışması ile birlikte emsallerin yerinde görülmesi ve tespitlerin yapılması gerekmeketedir. Sahada mutlaka emsaller fotoğraflanmalı ve yerinde tespit edilmelidir. İnternet üzerinden emsal arama sadece teyid için yapılmalıdır ve saha araştırmasının alternatifi olmadığı bilinmelidir.
3. Benzer yaş, konum, oda sayısı gibi özellikler dikkate alınarak emsaller araştırmalı, (200.000TL değeri olan konuta 350.000- 400.000TL lik emsal yazılmamalıdır).
4. Emsallerin içine girilip, alan, manzara ve iç özellikler öğrenilmeli. Beyan edilen alan ile mahal alan arasındaki indirgeme daha doğru gerçekci yapılmalıdır. Emsal taşınmazın içi görülemiyorsa

tek tek oda büyüklüğü sorgulanmalı. Örn:Her odaya 2 kanepe girebilir mi? Sahada tespit edilen emsallerin fotoğrafları çekilmelidir.

5. Taşınmazın ve bölgedeki benzer taşınmazların kirası da öğrenilmeli. Ancak sadece kiralık emsallerle yetinilmemeli satılık emsaller de bulunmalıdır.
6. Bölge esnafı ile birebir görüşülerek bilgi edinilmeli, bölgeye hakim emlak yetkisilinden görüş alınmalıdır. Bölgeye hakim olan emlak yetkilisinin benzer bir mülk satışını ne zaman gerçekleştirdiği sorgulanmalı, hakimiyeti teyit edilmelidir. Benzer bir mülkün el değiştirmesi bilgisine sahip olmayan kişiden görüş alınmamalıdır.
7. İnternetten emsal araştırması yapılıp, konu taşınmazın satılık-kiralık ilanları tespit edilmelidir.
8. Emsaller ile konu taşınmaz yorumlanarak, konu taşınmaz için en optimum kira ve değer takdir edilmelidir.
9. Rapor içeriğinde emsallerin gerçek konumları işaretlenerek, emsaller hakkında detaylı bilgi verilmelidir.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Konu taşınmaza yakın konumda, Karizma Kulede 11.katta yer alan, 2+1 ve 105 m2 beyan edilen ancak daire brütünün 83 m2 olduğu bilinen daire 1.090.000 TL den pazarlıklı olarak satılık olup, aylık kirasının 3.000 TL olabileceği bilgisi alınmıştır. | Konu taşınmaza yakın konumda, Ans Pastel Frekansta 1.katında yer alan, 2+1 ve 125 m2 beyan edilen ancak brüt 80 m2 olduğu düşünülen daire 815.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olup, aylık kirasının 2.500 TL olabileceği bilgisi alınmıştır. | Konu taşınmaza yakın konumda, Golden Tulipste 2.katında yer alan, 2+1 ve 125 m2 beyan edilen ancak brüt 85 m2 olduğu düşünülen daire 1.100.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olup, aylık kirasının 3.000 TL olabileceği bilgisi alınmıştır. | Konu taşınmaza yakın konumda, Kartal Kulede 1.katında yer alan, 2+1 ve 125 m2 beyan edilen ancak brüt 80 m2 olduğu düşünülen daire 960.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olup, aylık kirasının 2.500 TL olabileceği bilgisi alınmıştır. |

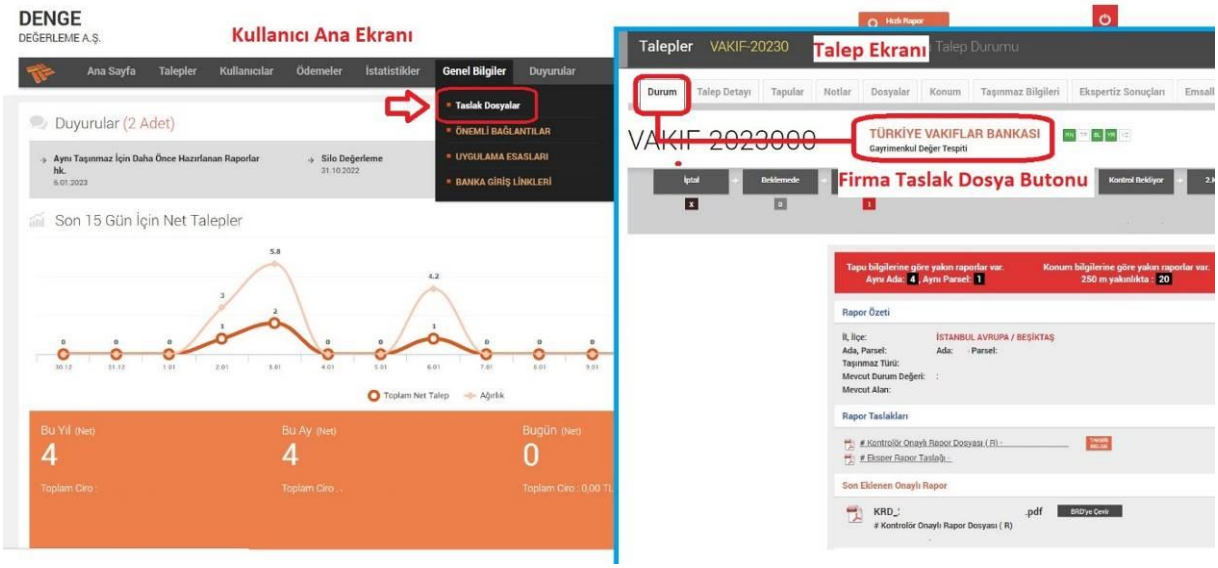
## 3. Rapor yazımı

GDYS üzerinde ilgili talebin iş takip notlarının (Randevu alındı, Belediyeye Gidildi, Yer Görüldü) zamanında tamamlanmış olmasına özen gösteriniz.

Rapor yazımına, yazımda yardımcı olacak, taşınmaza ait bilgilerin sorgulanacağı ve rapora ekran görüntüsü olarak eklenecek çevrimiçi siteleri açarak başlayabilirsiniz. Rapor tamamlanana kadar sekmeleri kapatmadan kullanmanız size yardımcı olacaktır.

1. Tapu Kaydı (Takbis)
2. TKGM Parsel Sorgu Uygulaması (https://parselsorgu.tkgm.gov.tr/)
3. İlgili belediyenin kent bilgi sistemi ve e-imar
4. Adres Kodu (https://adres.nvi.gov.tr/VatandasIslemleri/AdresSorgu)

GDYS kullanıcı ana ekranında, Genel Bilgiler sekmesinden Taslak Dosyalar başlığı ile bankalara ait taslak belgelere erişebilirsiniz. Benzer şekilde talep ekranında firma adının yazılı olduğu taslak dosya butonu ile erişim sağlayabilirsiniz. İlgili firmanın rapor taslağını buradan indirebilirsiniz.




Banka taslak dosyalarında ilgili bölümleri doldurarak rapor yazımına devam edebilirsiniz. Rapor yazımının aşamaları 12 adet ana maddede toplanmıştır. İlgili bankanın rapor formatına göre taslak dosyada ve rapor içeriğinde başlıkların sırası değişiklik gösterebilir.

1. Taslak dosyalarda ve rapor formatlarında ilk bölüm tapu ve adres bilgilerine ayrılmıştır. Tapu kaydında yer alan takyidat bilgileri taslak dosyada belirtildiği şekilde yazılmalıdır. Her talebin tapu senedi ile tapu kaydı karşılaştırılmalıdır. Tüm değişiklikler ilgili tapu bilgileri bölümünde belirtilmelidir. Bu rapor içeriğinde dikkat ile yapılması ve belirtilmesi gereken önemli bir bölümdür. Adres kodu bulunamıyor veya karışıklık olduğunu düşünüyorsanız, belediye aranmalı ve adres kodu birimine ilgili bağımsız bölümün adres kodu sorularak teyit edilmelidir.
2. Resmi kurumlarda yapılan yasal incelemeler, ruhsat, iskan, mimari proje bilgileri, cezai tutanak, zabıt bilgileri, tarih ve sayıları belirtilerek yalın bir şekilde açıklanmalıdır.
3. Çevre ve konum özellikleri bölgeye uygun detaylar belirtilerek açıklanmalıdır.
4. İmar durum bilgisi, belediye incelemesinde edinilen bilgilere göre açıklanmalıdır. Fotoğraf eklerine eklenmek üzere imar planı görseli hazırlanmalıdır.
5. Blok, bina girişi, bağımsız bölüm konum tespitleri yapılmalıdır. Detaylı olarak Konum Tespiti başlığında ayrıntılı olarak anlatılmıştır.

6. Ana gayrimenkulün tanımı, binanın kat adedi, bağımsız bölüm adedi ve fiziksel özellikleri ve sosyal donatıları belirtilerek tamamlanmalıdır.
7. Alan hesabı yapılmalı ve projeye uygunluk tespiti yapılmalıdır. Detaylı olarak Bölüm 3.2'de anlatılmıştır.
8. Fotoğraflar düzenlenmelidir.
9. Emsal bilgileri düzenlenmelidir.
10. Değer tespiti ve uzman görüşü düzenlenmelidir.
11. Rapor banka sistemine aktarılmalıdır.
12. GDYS rapor bilgileri ve dosyalar eklenmelidir.

## 3.1. Konum Tespiti (Blok, Bağımsız bölüm, Trampa durumları örnek)

Daha önce saha çalışması bölümünde belirtildiği gibi yer görümü sırasında en önemli nokta, hangi binanın ve dairenin görüldüğünün doğru olarak tespit edilmesidir. Tüm çalışmalarımızda 3 adet konum tespiti yapacağız. Bu noktada amaç, size gösterilen yeri projeye uydurmak değil, onaylı projeyi yerindeki durum ile karşılaştırmaktır. Yerinde farklı isimler, numaralar ile karşılaşılabilir, asıl olan tapu ve projedeki konum, isim ve numaralardır.

Yasal evrakları baz alarak, yerindeki durumun uygunluğunun tespiti yapılmalıdır. Projelere aykırı olarak yerinde bina girişinin katının ve yerinin değiştirilmesi, yerinde farklı dairenin gösterilmesi gibi durumlar çokça rastlanan bir durumdur.

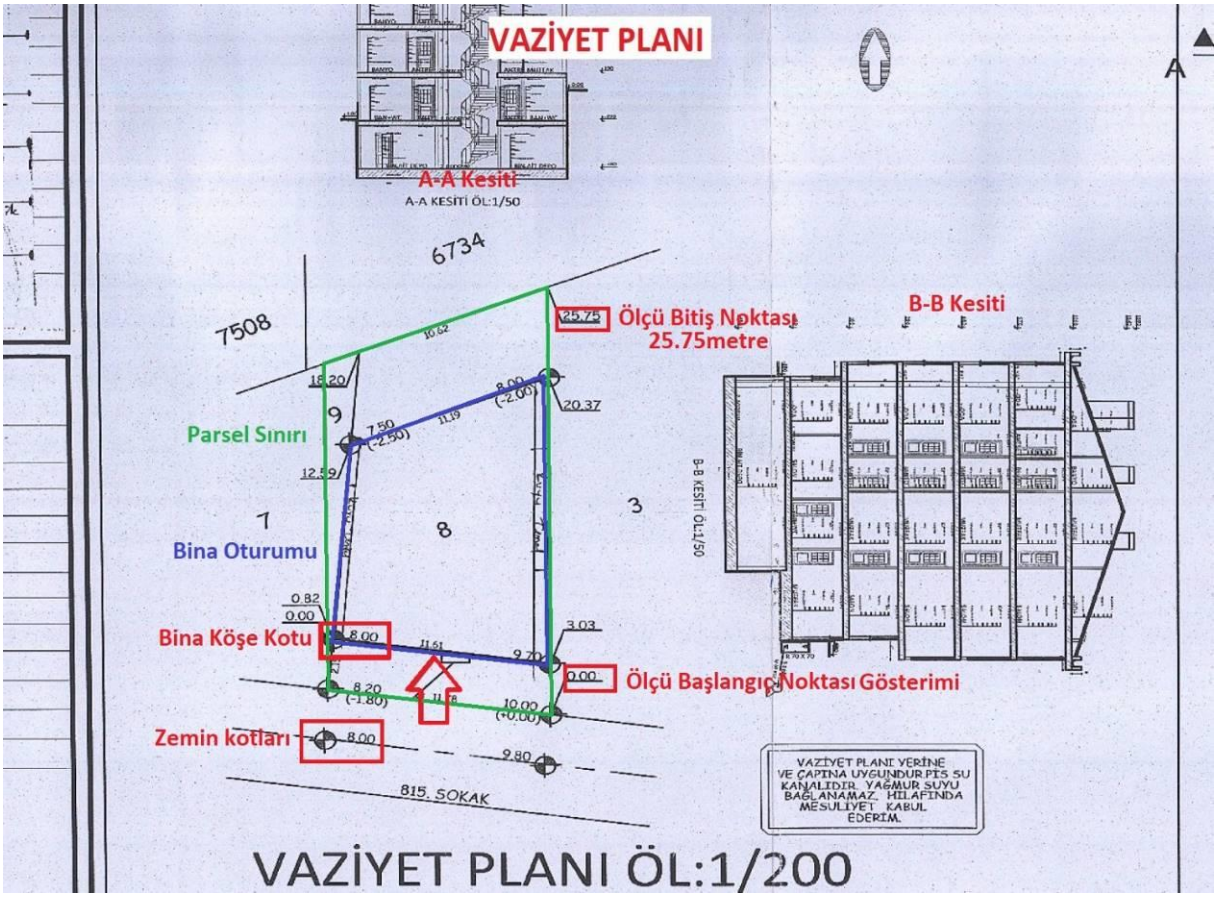
1. Blok (Bina) bazında konum ve oturum yönü tespiti.
2. Bina girişinin tespiti
3. Bağımsız bölüm bazında konum tespiti

### 3.1.1. Blok (Bina) bazında konum ve oturum yönü tespiti.

Bina kapı numarası inceleme çalışmalarında belirtildiği gibi ilgili belediyenin kent rehberinden tespit edilebilir. Özellikle bitişik nizam olan yerlerde ayrıca uydu görüntüsü ve parsel sorgu uygulaması ile köşe başı parselden itibaren konu taşınmaza kadar olan parsellerin sayısı sayılarak kontrol sağlanabilir. Yer görmeye gitmeden hazırlıklı gidilmesi ve yerinde tespitlerin titizlikle yapılması konum tespitleri için çok önemlidir. Aşağıda bir vakanın görseli gösterilmiştir.

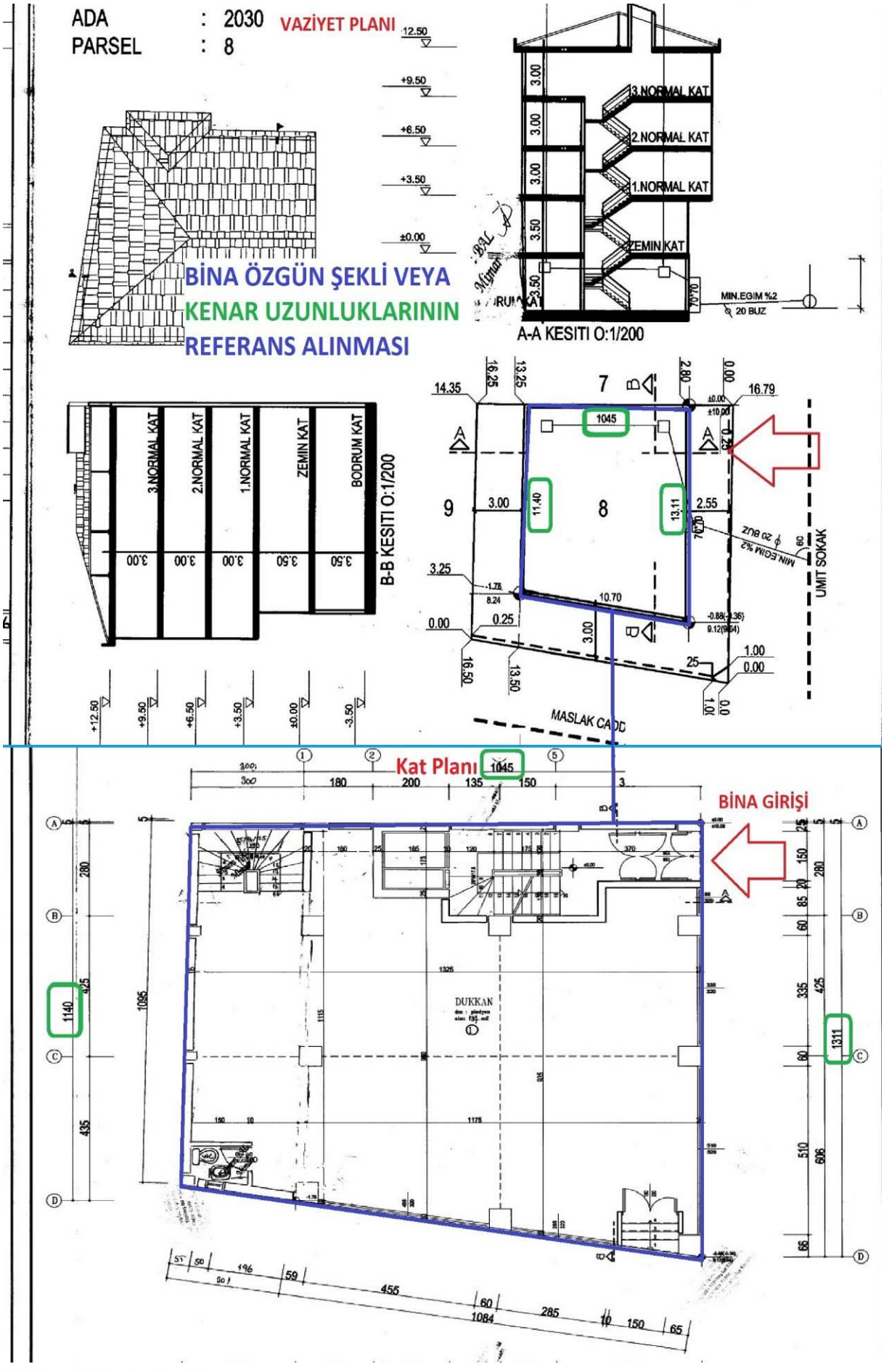
AYNI ANDA İKİ PARSELDE BİRDEN BENZER İKİ BİNA YAPILIYOR.
3 NOLU PARSELDEKİ DAİRE YERİNE YANLIŞLIKLA 4 NOLU PARSELDEKİ DAİRE GÖSTERİLİYOR..
3 PARSEL
4 PARSEL
3 PARSEL
4 PARSEL
14
13
12
K-5

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün yer aldığı bloğun ya da binanın yasal oturum yönünün tespit edilmesi ve mahallindeki oturum yönü ile karşılaştırılarak uyumluluğun tespit edilmesi gerekmektedir. Binanın oturum yönü, vaziyet planından tespit edilecek ise, ancak bina gösterimi ile tespiti yapılabilir. Örnek vaziyet planı görseli aşağıda gösterilmiştir.

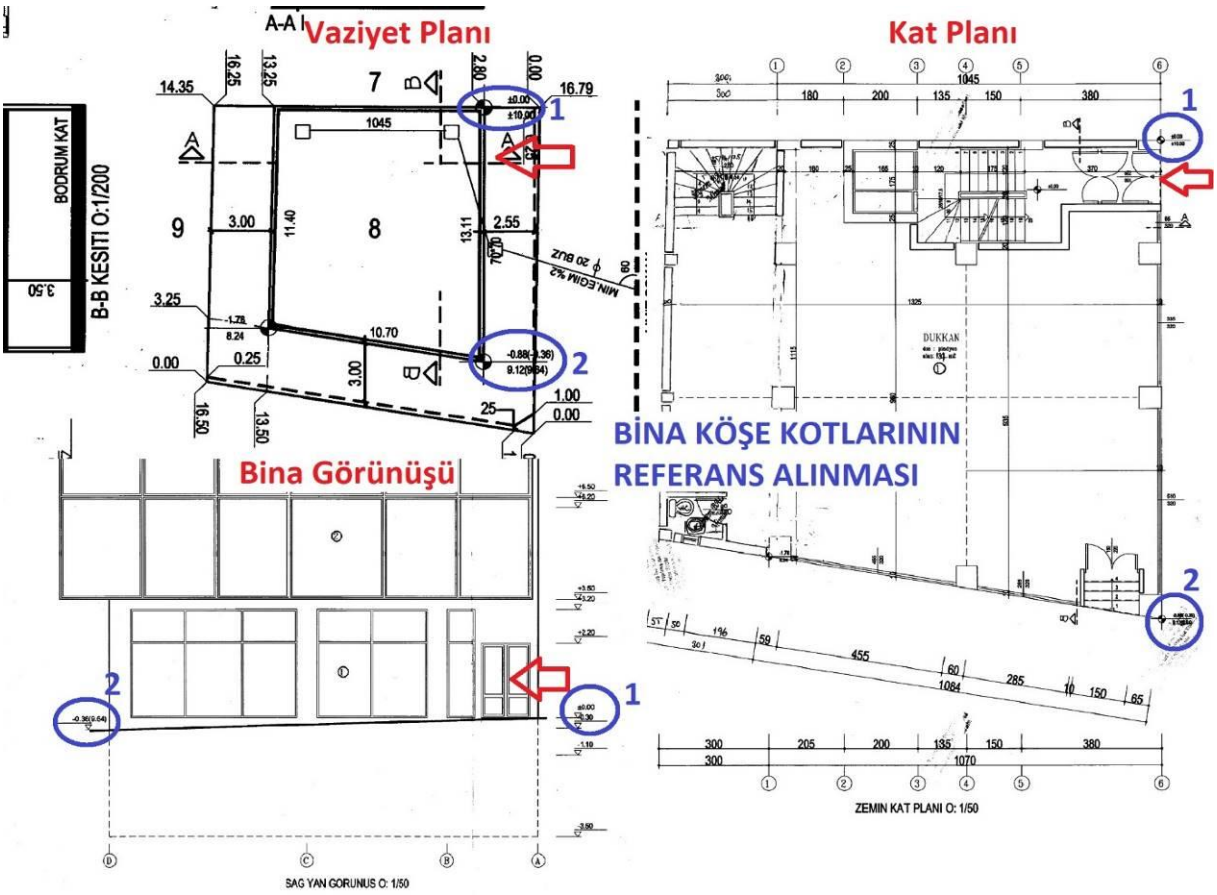



Binanın oturum yönü tespitinde, binayı parselden bağımsız ayrı bir varlık olarak görmek ve binanın kendisinde mevcut bir gösterimden yola çıkarak hangi yöne doğru inşa edilmesi gerektiğini tespit etmek gerekmektedir. Örneğin ayrık nizamlı yerlerde yol gösterimi, yön oku gösterimine göre bina yönü kestirilemez. **Bütün taşınmaz değerleme raporlarında, ilgili tespitlerin nasıl yapıldığına dair bilginin bulunması gerekmektedir.**

1. En sıklıkla kullanılan referans bina girişini gösteren referans yazı ve ok gösterimidir. Vaziyet planında bina girişi hangi tarafta ise o yön kıstas alınarak mukayese yapılır. Bina girişinin yol tarafında gösterildiği bir vaziyet planı incelendiğinde, mahallinde de bina girişinin yol tarafında olması beklenir. Ancak bina girişinin kat planlarına aykırı olarak değiştirildiği durumlara karşı dikkatli olunmalıdır.
2. Bir diğer referans olarak, binanın özgün, simetrik olmayan şekli ve vaziyet planında belirtilen cephe uzunlukları dikkate alınarak oturum yönü tespit edilebilir. Aşağıda vaziyet planı örneği gösterilmiştir.


ADA : 2030
PARSEL : 8
VAZİYET PLANI
BİNA ÖZGÜN ŞEKLİ VEYA
KENAR UZUNLUKLARININ
REFERANS ALINMASI
3.NORMAL KAT
2.NORMAL KAT
1.NORMAL KAT
ZEMIN KAT
A-A KESITI O:1/200
BODRUM KAT
B-B KESITI O:1/200
MIN.EGIM %2
20 BUZ
UMIT SOKAK
MASLAK CADD
Kat Planı
BİNA GİRİŞİ
DUKKAN

3. Simetrik ve düzgün geometrik (kare, dikdörtgen) şekilli binaların yön tespitinde ise vaziyet planında belirtilen bina köşe kotları gibi referansların, bina görünüm ve kesitlerinin ya da kat planları ile eşleştirilmesi ile yön tespiti yapılabilmektedir.




Aşağıda vaziyet planına göre döndürülerek inşa edilmiş blokların olduğu bir vakanın ve mimari projesine göre aynalayarak inşa edilen bir binanın olduğu vakanın görseli eklenmiştir.

Ön Cephe
Sağ Yan Cephe
Yerinde Rina Girişi
Sağ Yan Cephe
Arka Cephe

YAPI EKSEN BOYUNCA AYNALAMA YAPILARAK İNŞA EDİLMİŞTİR.
Sağ Yan Cephe
EKSEN BOYUNCA AYNALAMA YAPILARAK İNŞA EDİLMİŞTİR
Ön Cephe
ZEMİN KAT
PROJENİN AYNALANMIŞ HALİ (MAHALDEKİ DURUM)
Sağ Yan Cephe
Ön Cephe
PROJENİN AYNALANMIŞ DURUMU

### 3.1.2. Bina Girişinin Tespit edilmesi

Bina oturum yönü tespiti yapıldıktan sonra bina girişi kontrol edilmelidir. Projesinde gösterilen bina giriş yerinin ve katının, yerinde yapılan inceleme ile uygunluğuna bakılmalıdır. Yerinde projesinden farklı olarak bina girişinin cephesi, yeri ve katı değiştirilmiş olabilir. Rapor içeriğinde bu durum açıkça belirtilmelidir. Örnek: Onaylı projesinde binanın zemin katında Batı cepheden olan bina girişinin yerinde 1. Bodrum katından ve Kuzey cephesinden yapıldığı görülmüştür.

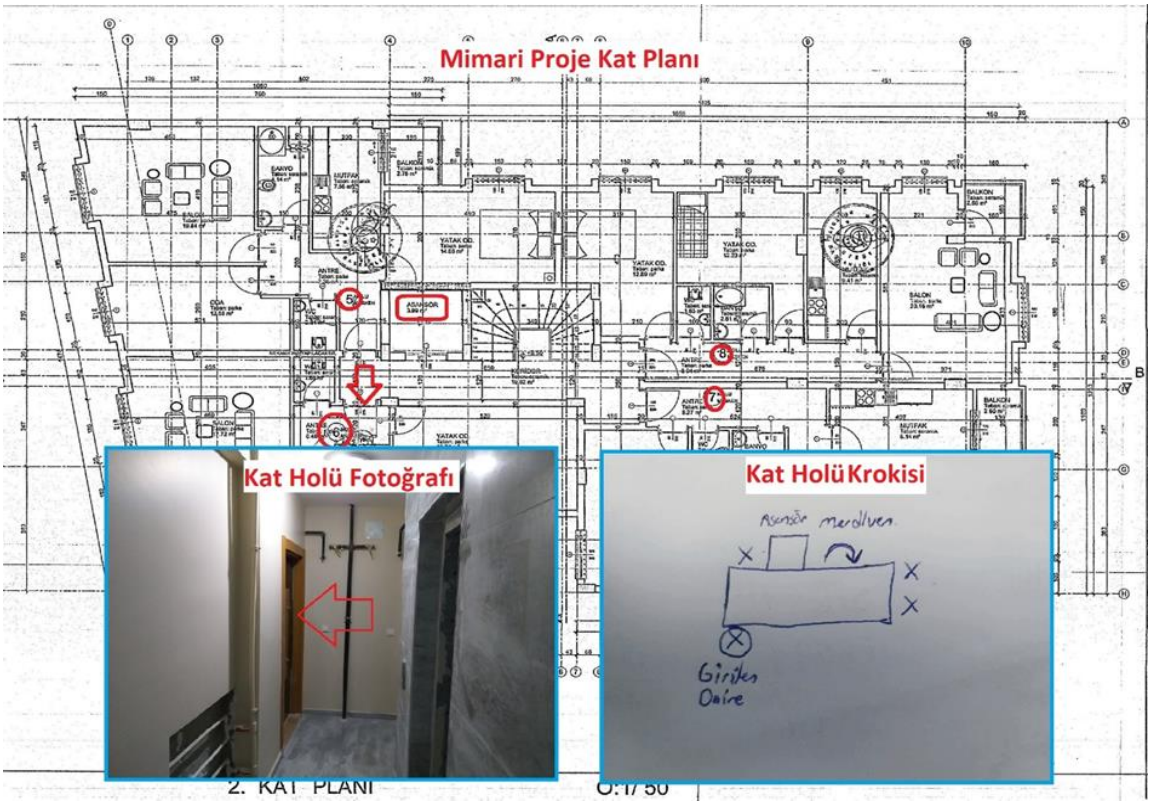
Saha çalışması sırasında kat adedinin tespitine yönelik yapılan kontroller bu noktada yardımcı olmaktadır. Özellikle giriş katının altında yer alan kat sayısının tespiti önem kazanmaktadır.

### 3.1.3. Bağımsız Bölüm Bazında Konum Tespiti

**Bina oturum yönü tespiti ve bina girişi tespiti yapıldıktan** sonra bağımsız bölümün konum tespiti yapılmalıdır. Bağımsız bölüm konum tespiti, Tapu Müdürlüğünde veya Webtapu portalında incelenen kat irtifakına esas mimari projesine göre yapılmaktadır. Tapu arşivinde incelenen proje, konum tespiti için esastır. Tapu Müdürlüğünde herhangi bir nedenle taşınmazın projesine ulaşılamaması durumunda, ilgili banka yönetmeliğine göre belediye arşivinde yer alan **kat irtifakına esas mimari projesi** kullanılabilir. Uygulama esaslarında, ilgili bankanın sekmesinde, mimari projesinin tapu arşivinde olmaması başlığı altında ilgili bankanın yönetmeliğine göre yapılması gerekenleri inceleyebilirsiniz.

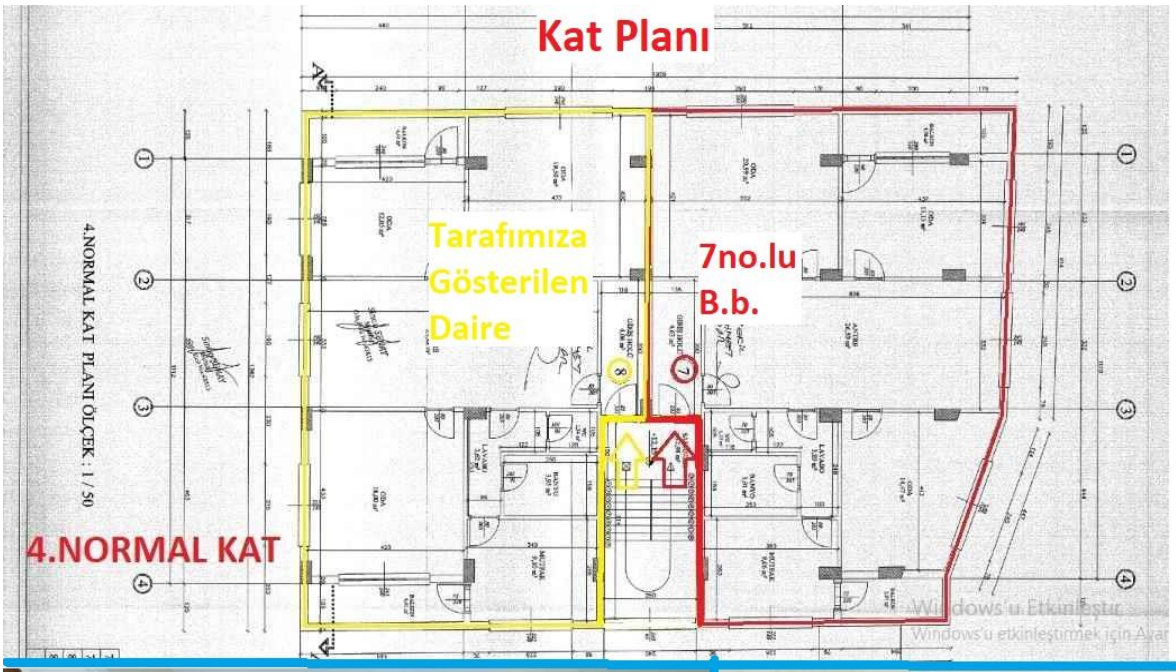
Mimari projesi üzerinde ilgili kat planında numarataj kontrol edilir. Saha çalışması sırasında çizilen kat holü krokisi ve kat holü fotoğrafı ile kat planı çakıştırılarak bağımsız bölümün konum tespiti yapılır.

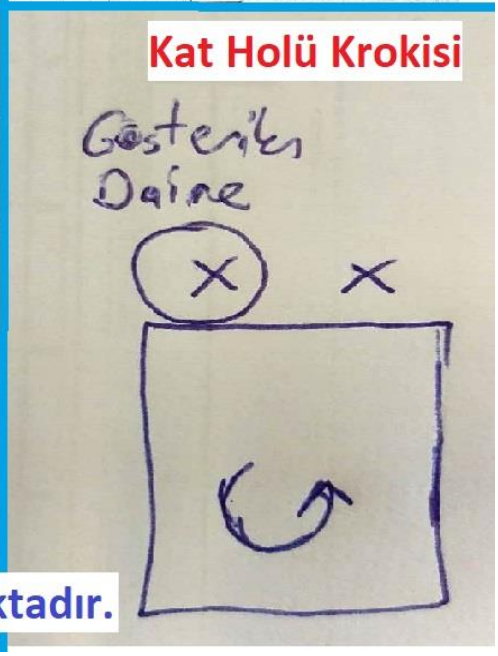
1. Eğer bağımsız bölümün konumu yerinde doğru ise tespitin yapıldığı raporda ilgili bölümde belirtilerek devam edilir. Örnek: “Taşınmazın, bağımsız bölüm bazında projesinde planlanan katta ve konumda olduğu Webtapu portalında ve …… Belediyesi dijital imar arşivinde incelenen projesinden tespit edilmiştir.”



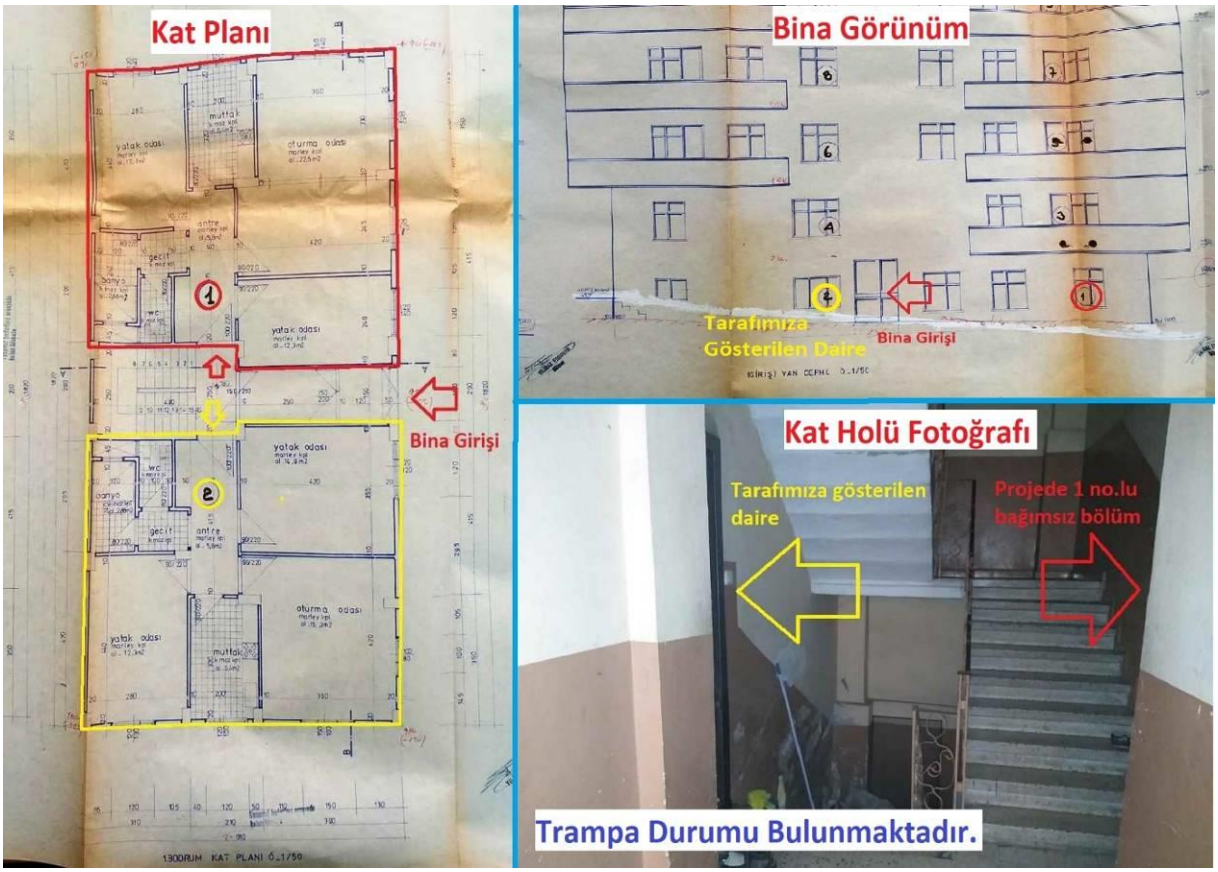
2. Eğer yerinde kat planındaki konuma göre farklı bir daire gösterilmiş ise **trampa** söz konusudur. Bu sıkça karşılaşabileceğiniz bir durumdur. Böyle bir durum ile karşılaştığınıza dikkatle inceleme yapmanız ve durumdan emin olmanız gerekmektedir.
    a. Müşterinin aranarak, doğru daireyi gösterip göstermediği sorulmalıdır. Kendisine trampadan söz edilmemeli ve detay verilmemelidir. Bazen müşteri binada kendisine ait daireleri karıştırmaktadır.
    b. Uygulama esaslarında ilgili bankanın trampa konusundaki uygulamasına göre rapor hazırlanmalıdır.

➢ Örnek bir trampa ifadesi: "**Mimari projesinde 7 no.lu** bağımsız bölüm bina girişine göre sağ ön cephede konumlu iken tarafımıza bina girişine göre sol ön cephede yer alan **projesinde 8 bağımsız bölüm no.lu**, **yerinde 7 kapı no.lu** taşınmaz gösterilmiş olup trampa söz konusudur." (Mahaldeki numaralar sizi yanıltmamalıdır, esas olan mimari projedir. Örnek kolaj aşağıda gösterilmiştir.)

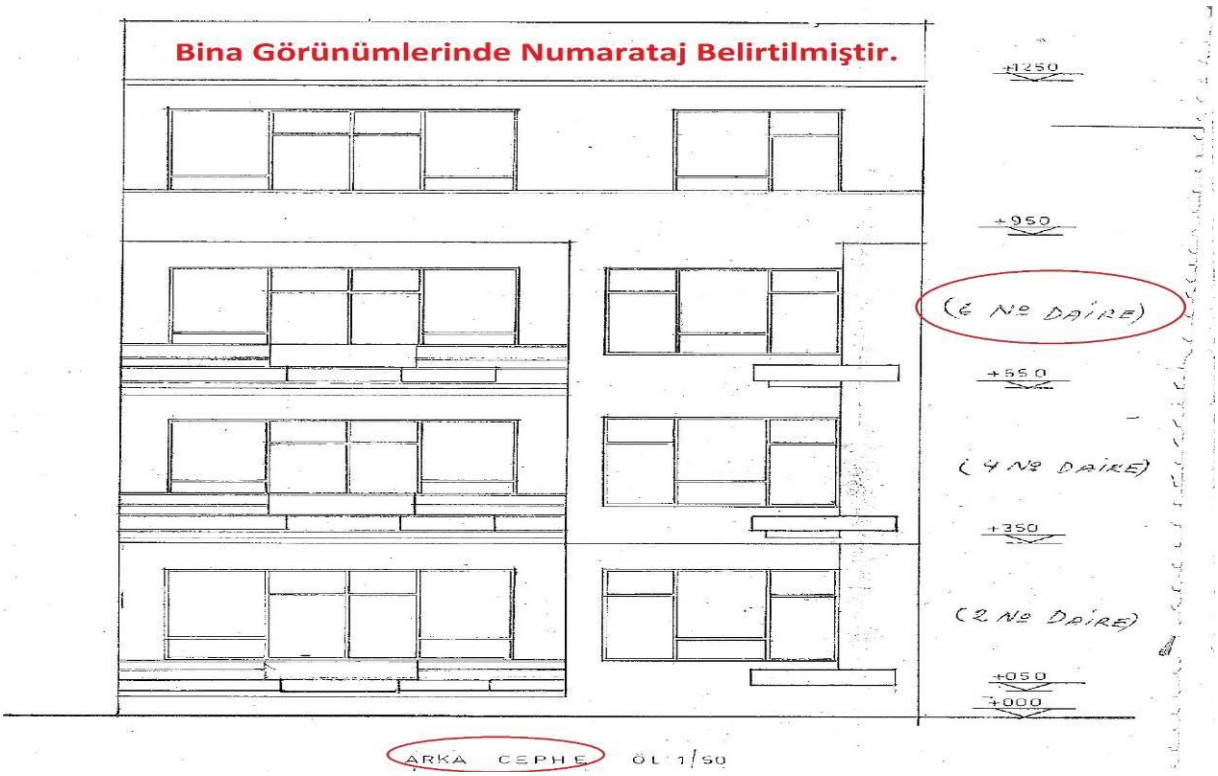





Trampa Durumu Bulunmaktadır.

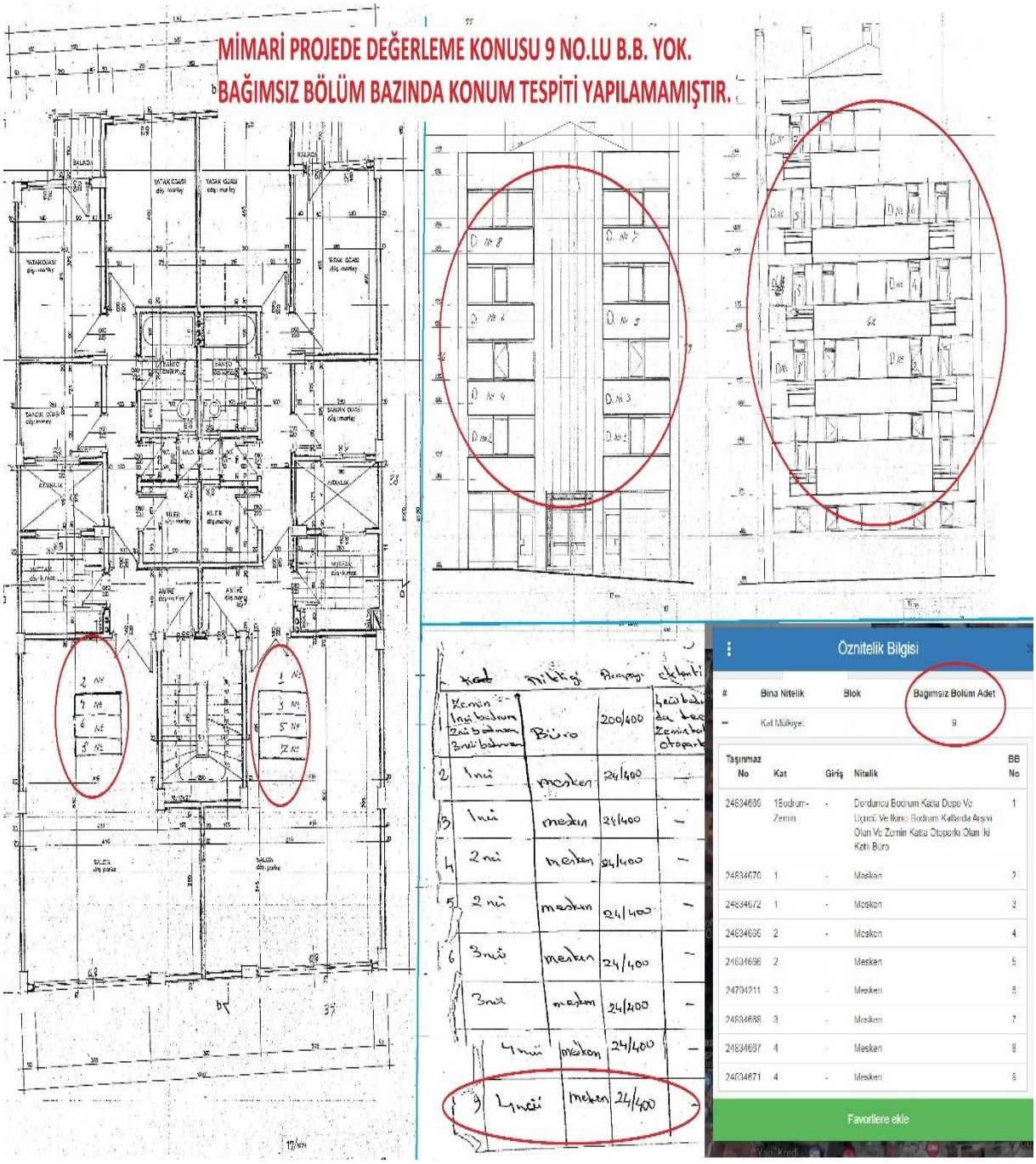



3. Eğer tapu arşivinde incelenen mimari projedeki kat planlarında numarataj bulunmuyorsa,
    a. Projede bina görünümleri bölümü kontrol edilmelidir. Özellikle eski projelerde bina görünümlerine numarataj belirtilmiş olabilir.



b. Katta tek bağımsız bölüm bulunması durumunda, yerinde yapının kat adedi ve tarafınıza gösterilen taşınmazın bulunduğu kat ile mimari projesi uyumlu ise konum tespiti yapılabilir.
c. İlgili bankanın uygulama esaslarına göre belediye arşivinde yer alan mimari proje incelenir. Belediye arşivinde kat irtifakına esas mimari projesi bulunuyor ve numarataj bulunuyorsa, ilgili bankanın yönetmeliğinde belirtilen şartlara göre konum tespiti yapılabilir.

Bağımsız bölüm bazında konum tespiti yapılamaz ise ilgili bankanın uygulama esaslarında belirtilen duruma göre işlem yapılır ve bağımsız bölüm bazında konum tespitinin yapılamadığı nedenleri ile rapor içeriğinde belirtilir.



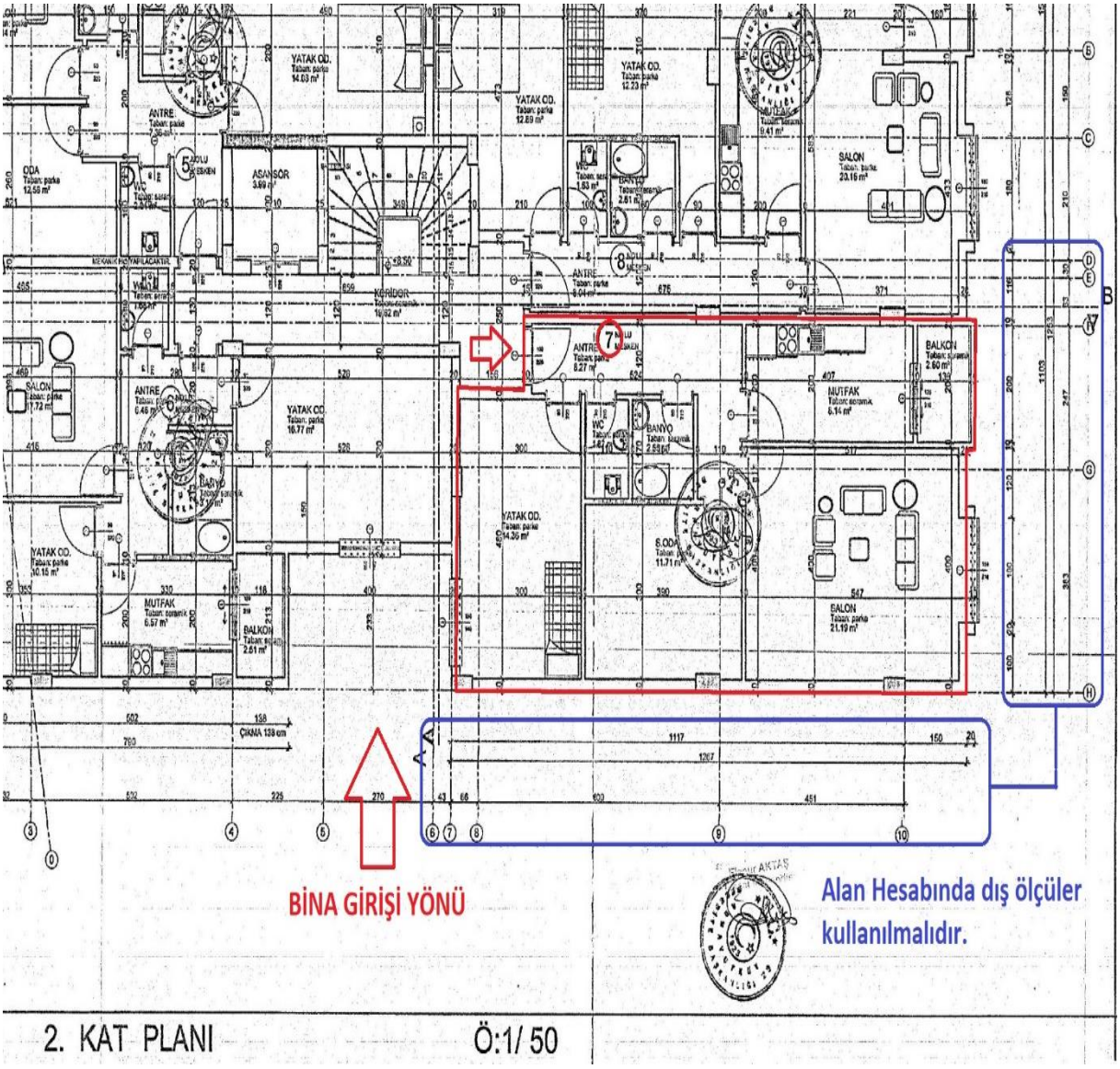
## 3.2. Alan Hesabı ve Projeye uygunluk tespiti

### 3.2.1. Yasal Brüt Kullanım alanı

Yasal brüt kullanım alanı, ilgili bağımsız bölümün kat planında şaftlar, hava bacaları, galeri boşlukları hariç dış konturların çevrelediği alanı belirtir. **Alan hesabı, konum tespitlerinden sonra yapılacak en önemli ve dikkat edilmesi gereken tespittir.**

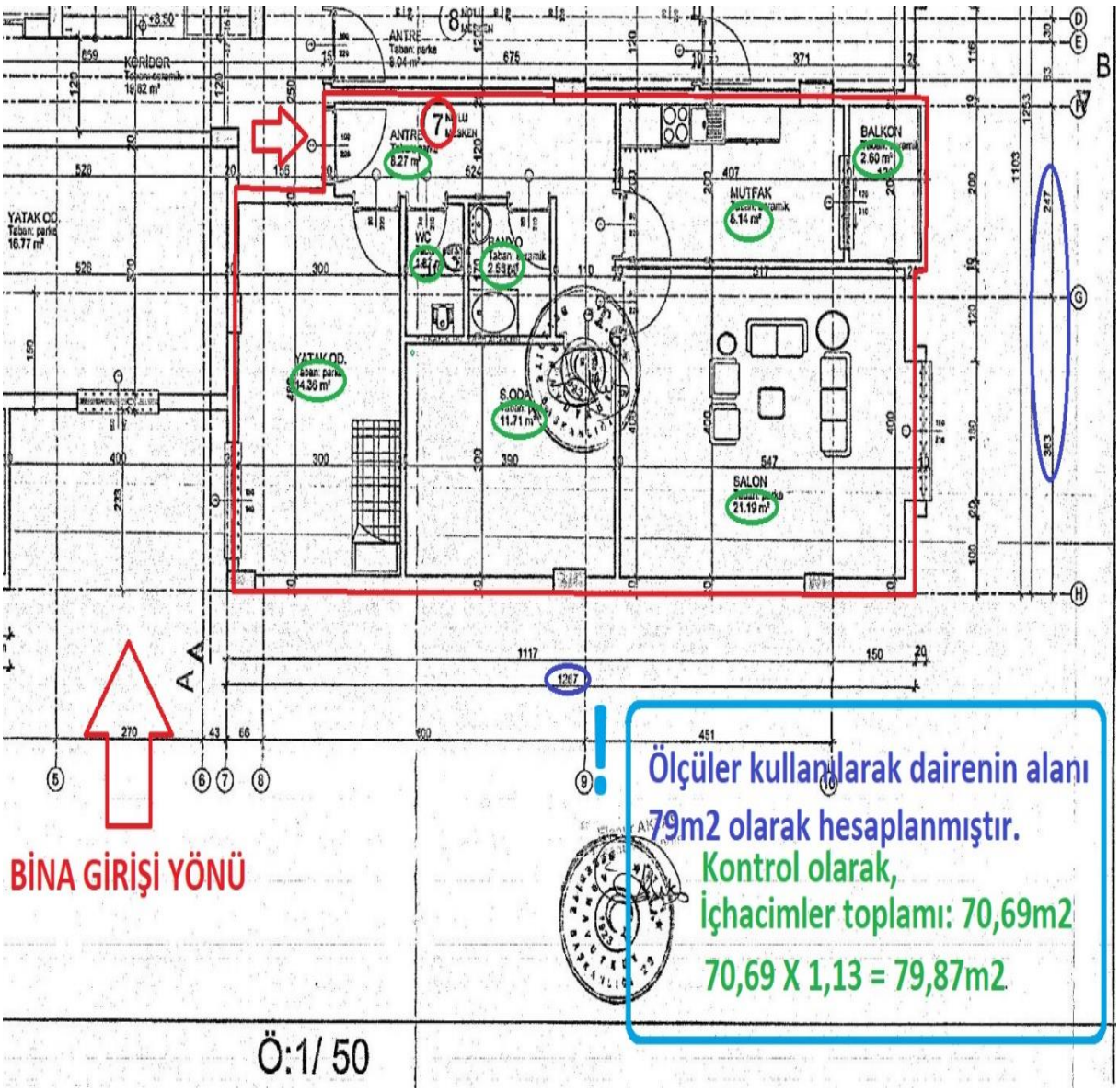
a. Paint programı kullanılarak kat planı görseli üzerinde ilgili bağımsız bölümün sınırları kırmızı renkte çizilerek belirlenmelidir. Sınırlar belirlenirken, kat holünden giriş kapısı çiziminden itibaren iç hacimlere açılan kapı çizimleri takip edilerek bağlantılı olduğu oda ve bölümler dikkate alınmalı, odalar/bölümleri çevreleyen duvarlar üzerinden çizim yapılarak tamamlanmalıdır. Bağımsız bölüm girişi kırmızı renkte ok kullanılarak gösterilmelidir.

b. Yasal kullanım alanı hesabını, kat planı üzerindeki dış ölçüler dikkate alınarak yapılmalıdır. Hesaplama yaparken varsa hava boşluğu, aydınlık gibi alanların çıkarılması unutulmamalıdır.



c. Kat planında varsa kat bahçesi gibi bölümlerin yasal durumda dikkate alınması ile ilgili bankanın şartnamesi kontrol edilmelidir.

d. Yapılan hesap kesinlikle kontrol edilmeli ve kaba hataya yer verilmemelidir. Eğer kat planında iç hacimlerin alanları yazılı ise kontrol için kullanılabilir. Örneğin, ilk olarak dikdörtgen şeklinde bir oda içerisindeki en boy ölçüleri kullanılarak odanın alanı hesaplanır ve ilgili oda içerisine yazılı alan ile karşılaştırılır, sonucun tutarlılığı kontrol edilir. Sonuç tutarlı ise bağımsız bölüm içerisindeki tüm bölümlerin alanları toplanır. Proje üzerinde iç hacimlere genellikle iç kullanım alanı yazılmaktadır ve duvarlar bu alana dahil değildir. Yaklaşık olarak duvar alanlarının eklenmesi için toplam değer yaklaşık 1.13 ile çarpılır. Çıkan sonuç ile dış ölçüler kullanılarak hesaplanan değer karşılaştırılır.

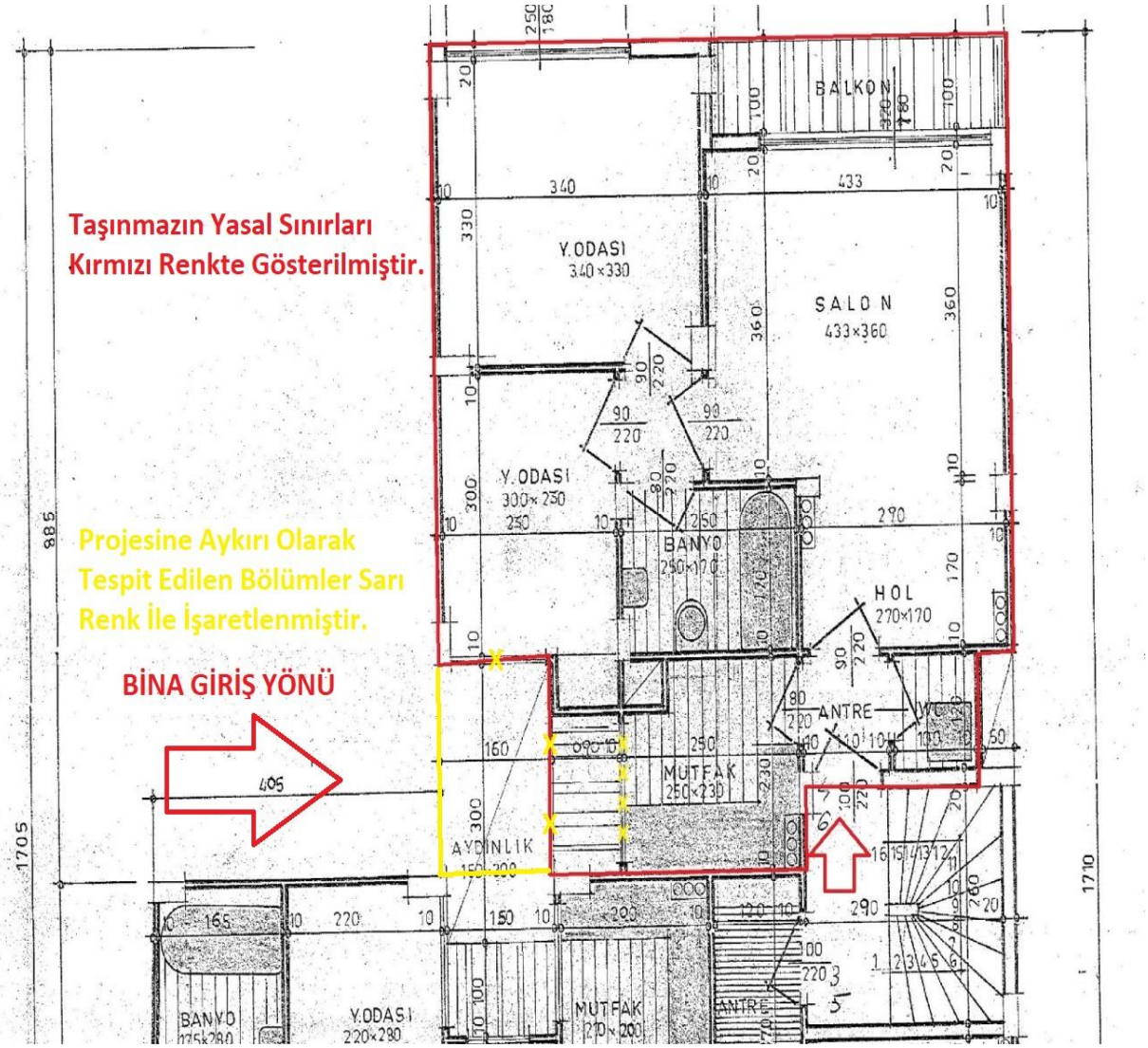


### 3.2.2 Mevcut kullanım alanı

Mevcut kullanım alanı, yerinde ilgili taşınmaz tarafından kullanılan alanı belirtir.

1.1. Kat planı ile saha çalışması sırasında çizilen kroki ve yerinde çekilen fotoğraflar karşılaştırılır. Projesine aykırı yapılmış bölümler varsa tespit edilir

1.2. Paint programında kat planı görseli üzerine aykırı bölümler farklı bir renk(Sarı) kullanılarak işaretlenir.




1.3. Yerinde konu taşınmazın diğer bağımsız bölümlere taşan kullanımı olsa bile projesinde diğer bağımsız bölümlerin sınırlarında kalan kullanım alanları **mevcut alana dahil edilmez.**

1.4. Projesinde konu taşınmazın sınırlarında olan ancak yerinde konu taşınmazın kullanımında olmayan, bir başka deyişle **küçültülen alanlar** tespit edilebilir. Bu durumda küçültülen alan, **yasal kullanım alanından da** çıkartılır ve rapor içerisinde açıkça durum anlatılarak belirtilir.

Bina Giriş Yönü
Diğer bağımsız bölüme yapılan büyüme mevcut alan hesabına EKLENMEMİŞTİR.
Kontur dışına yapılan büyüme, banka şartnamesine göre mevcut alan hesabına eklenebilir.
2.NORMAL KAT PLANI Ö: 1 / 50

Teras
SALON
ASANSÖR
MERDİVEN
Mutfak
ASANSÖR İLE MERDİVEN KOVANININ YERLERİNİN DEĞİŞTİRİLDİĞİ TESPİT EDİLMİŞTİR.
Zemin Kat Planı

## 3.3. İnşaat Seviyesi Belirleme

İnşaat seviyeli taşınmazlarda fotoğraf çekmenin detayları başlığında açıklandığı gibi, bina içinden asansör boşluğu, merdiven, sahanlık, motor kabini, asansör kapı ve ray fotoğraflarının çekilmesi gerekmektedir. Daire içerisinde ise eksik imalatları gösterecek şekilde, (denizlikler, pencereler, iç ve dış kapı, sıhhi tesisat boruları, vitrifiye, elektrik kabloları, priz, ısıtma tesisatı, mutfak tezgahı ve dolapları)ayrı ayrı fotoğraflar çekilmelidir.

Birçok bankanın sistemi içerisinde genellikle değerleme sekmesinin altında inşaat seviye belirleme tablosu bulunmaktadır. Aşağıda örnek olarak bir inşaat seviyesi belirleme tablosunda yer alan inşaat kalemleri ve örnek doldurulmuş bir seviye tespit belgesi gösterilmiştir. İnşaat kalemlerinin tamamlanma durumları yüzdelik oran olarak tabloda işaretlenmektedir. Toplam inşaat seviyesi rapor içerisinde belirtilmektedir. Uygulama esaslarında ilgili bankanın inşaat seviyeli taşınmazlar konusundaki maddelerine göre rapor hazırlanmalıdır.

Uzman görüşü bölümüne inşaat seviyesi hakkında örnek bir açıklama:

Konu taşınmaz halihazırda %..... inşaat seviyeli olup, herhangi bir nedenle inşaatın yasal prosedürlere uygun olarak tamamlanıp tamamlanamayacağı, Yapı ruhsatı süresinin yeterli olup olmayacağı, yenileme ruhsatı ve inşaatın tamamlanması durumunda iskan belgesinin alınıp alınamayacağı rapor tarihi itibari ile öngörülememekte olup, inşaatın herhangi bir nedenle tamamlanamama riski bulunmaktadır. İnşaatın yasal prosedürlere uygun olarak tamamlanması halindeki bitmiş durumu (%100 inşaat seviyesi) üzerinden değerleme yapılmış ve satış kabiliyeti SATILABİLİR olarak belirlenmiştir.

| | |
|---|---|
| **KABA İNŞAAT İŞLERİ** | Kalıp işleri |
| | Demir işleri |
| | Beton işleri |
| | Duvar imalatları |
| | Elektrik boru ferşi (Betonarme içi) |
| **ÇATI** | Çatı Konstrüksiyonu |
| | Çatı Kaplaması |
| **SIVA İŞLERİ** | İç kaba sıva |
| | İç ince sıva |
| | Dış kaba sıva |
| | Dış ince sıva |
| **DOĞRAMALAR + CAM** | Kapı kasaları |
| | Kapı kanatları (boya dahil) |
| | Pencere doğramaları (kasa ve boya dahil) |
| | Mutfak dolapları ve tezgahı |
| | Kol-ayna-kilit |
| | Cam işleri |
| **TESİSAT İŞLERİ** | Temiz su boruları |
| | Pis su boruları |
| | Vitrifiye ve Armatürler |
| **ELEKTRİK İŞLERİ** | Boru ferşi (duvar) |
| | Kablo işleri |
| | Armatür-pano-sayaç-sigorta |
| **KAPLAMA İŞLERİ** | Şap işleri |
| | Yer kaplamaları (ıslak hacimler) |
| | Yer kaplamaları (diğer) |
| | Duvar seramikleri |
| | Denizlik-harpuşta |
| **BOYA-BADANA** | İç Boya-Badana işleri |
| | Dış cephe kaplama/boya |
| **PARAPET-KORKULUK** | Balkon ve çatı parapeti |
| | Merdiven korkulukları |
| **KALORİFER TESİSATI** | Kazan-Kombi (montaj dahil) ** |
| | Boru ve tecrit işleri |
| | Radyatör montajı |
| **ASANSÖR** | Ray montajı |
| | Kat kapıları montajı |
| | Makina dairesi montajı |
| | Kabin montajı |

# Örnek İnşaat Seviye Tablosu

| | YAPILAN İMALAT | | Değişken Var / Yok | % | KLF's AS'sü | KLF's AS'lü | KLF'li AS'sü | KLF'li AS'lü | KLF's AS'sü | KLF's AS'lü | KLF'li AS's | KLF'li AS'lü |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | KABA İNŞAAT | Kalıp | 1 | 25 | 40 | 40 | 40 | 40 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| | | Demir | 1 | 25 | | | | | 10 | 10 | 10 | 10 |
| | | Beton | 1 | 25 | | | | | 10 | 10 | 10 | 10 |
| | | Tuğla | 1 | 25 | | | | | 10 | 10 | 10 | 10 |
| 2 | ÇATI | Çatı Konstriksiyonu | 1 | 70 | 3 | 3 | 3 | 3 | 2,1 | 2,1 | 2,1 | 2,1 |
| | | Çatı Kaplaması | 1 | 30 | | | | | 0,9 | 0,9 | 0,9 | 0,9 |
| 3 | KASALAR | Pencere Kasaları | 1 | 25 | 11 | 11 | 10 | 9 | 2,75 | 2,75 | 2,5 | 2,25 |
| | | Kapı Kasaları | 0 | 25 | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | İÇ SIVA | İç Sıva Kaba | 1 | 20 | | | | | 2,2 | 2,2 | 2 | 1,8 |
| | | İnce | 1 | 30 | | | | | 3,3 | 3,3 | 3 | 2,7 |
| 4 | TESİSAT | Temiz Su Boruları | 1 | 35 | 12 | 11 | 10 | 9 | 4,2 | 3,85 | 3,5 | 3,15 |
| | | Armatür | 0 | 20 | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | Pis Su | 1 | 10 | | | | | 1,2 | 1,1 | 1 | 0,9 |
| | | Elektrik Boru Ferşi | 1 | 15 | | | | | 1,8 | 1,65 | 1,5 | 1,35 |
| | | Kablo | 1 | 10 | | | | | 1,2 | 1,1 | 1 | 0,9 |
| | | Aksesuar | 0 | 10 | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5 | YER DÖŞEMESİ | Mozaik | 1 | 35 | 2 | 2 | 2 | 2 | 0,7 | 0,7 | 0,7 | 0,7 |
| | | Şap | 1 | 40 | | | | | 0,8 | 0,8 | 0,8 | 0,8 |
| | | Döşeme | 0 | 25 | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6 | ISLAK HACİM KAPLAMASI | Duvar Kaplaması ( Fayans ) | 0 | 80 | 5 | 5 | 5 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | Yer Kaplaması ( Mozaik/Fayans ) | 0 | 20 | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 7 | DIŞ SIVA VE KAPLAMASI | Dış Kaba Sıva | 1 | 20 | 9 | 8 | 8 | 7 | 1,8 | 1,6 | 1,6 | 1,4 |
| | | Dış İnce Sıva | 1 | 20 | | | | | 1,8 | 1,6 | 1,6 | 1,4 |
| | | Dış Boya | 1 | 10 | | | | | 0,9 | 0,8 | 0,8 | 0,7 |
| | DEMİR İŞELRİ | Demir İmalatı Balkon Kor. | 1 | 15 | | | | | 1,35 | 1,2 | 1,2 | 1,05 |
| | | Merd. Kor. | 1 | 15 | | | | | 1,35 | 1,2 | 1,2 | 1,05 |
| | DENİZLİKLER | Denizlikler | 1 | 20 | | | | | 1,8 | 1,6 | 1,6 | 1,4 |
| 8 | DOĞRAMA | Kapı Kanatları | 0 | 60 | 12 | 11 | 11 | 10 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | Pencere Kanatları | 1 | 30 | | | | | 3,6 | 3,3 | 3,3 | 3 |
| | | Madeni Aksam | 1 | 10 | | | | | 1,2 | 1,1 | 1,1 | 1 |
| 9 | CAM,KAPI VE PENCERE BOYA İŞLERİ | Camlar | 1 | 50 | 6 | 5 | 4 | 4 | 3 | 2,5 | 2 | 2 |
| | | Kapı Boya | 0 | 25 | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | Pencere Boya | 1 | 25 | | | | | 1,5 | 1,25 | 1 | 1 |
| 10 | KALORİFER | Kazan ( Kombi ) Montajı | 1 | 30 | 0 | 0 | 7 | 7 | 0 | 0 | 2,1 | 2,1 |
| | | Boru Montajı | 1 | 30 | | | | | 0 | 0 | 2,1 | 2,1 |
| | | Radyatör Montajı | 0 | 40 | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 11 | ASANSÖR İŞLERİ | Ray Montajı | 1 | 30 | 0 | 4 | 0 | 4 | 0 | 1,2 | 0 | 1,2 |
| | | Makine Dairesi Montajı | 1 | 40 | | | | | 0 | 1,6 | 0 | 1,6 |
| | | Kabin Montajı | 1 | 30 | | | | | 0 | 1,2 | 0 | 1,2 |
| | | | | | | | | | 79,45 | 80,6 | 78,6 | 79,75 |

**Toplam İnşaat Seviyesi (%)**

## 3.4. Emsallerin Açıklanması

Hazırladığımız raporun kendini savunması için değerlemesi yapılan taşınmaza uygun emsaller eklenmelidir. Ancak her zaman emsaller değerlemesi yapılan taşınmaz ile birebir aynı olmayabilir. Fakat mutlak suretle emsalin açıklaması ve konu taşınmaz ile karşılaştırılması, olumlu ve olumsuz yönleri açık bir şekilde belirtilmelidir. **Konuya hâkim olmayan bir kişi hazırlanan raporu okuduğunda, emsallerine göre değeri yorumlanmış ve kafasında en ufak bir soru işareti kalmayacak şekilde açıklanmış olması gerekmektedir.**

Karşılaştırma yapılırken dikkat edilmesi gereken başlıca önemli özellikler aşağıda belirtilmiştir. Örneğin bodrum katta yer alan bir taşınmazı, yine bodrum katta yer alan bir taşınmaz ile karşılaştırmaya dikkat etmeli, olabildiğince öznel yorumlar azaltılmalıdır.

- Benzer bina yaş aralığı ve benzer fiziksel durum (yeni yapılmış, 3-4 yıllık, 12-15yıllık, eski eser kayıtlı v.b.)
- Benzer katta (bodrum kat, zemin kat, normal kat, yüksek kat vb.)
- Benzer büyüklük ve aynı tip oda düzeni (1+1, 2+1 vb.)
- Yakın bölge ve benzer konum (aynı sokakta, komşu parselde, cadde cepheli, sokak cepheli, toplu taşınma durağına yakın vb.)
- Cephe Özellikleri (manzaralı, önü açık-kapalı, bodrum katta ise pencere yüksekliği, karanlık odalı vb.)
- Benzer kalitede mutfak, banyo yapı malzemeleri (Lamine- Mermer- Çimstone Tezgah, Lake-Laminant-Membran Dolaplar, duşakabin-jakuzi, ankastre vb.)
- Asansör ve otoparkının bulunup bulunmaması
- Benzer sosyal donatılara sahip (havuz, spor salonu, site içi vb.)

Bazı örnek emsal açıklamaları aşağıda belirtilmiştir.

Konu taşınmazın komşu parselinde, benzer özelliklere sahip 8-10 yıllık, Papatya Sitesinde yer alan 5+2 450m2 alanlı olarak beyan edilen ancak 400 m2 alanlı olduğu düşünülen villa için 11.000.000 TL talep edilmekte olup aylık kirasının 30.000 TL/AY olabileceği bilgisi alınmıştır. Pazarlık payı bulunmaktadır. Emsal taşınmazın uzun süredir satılık olduğu, içinin tadilat ile tamamen yenilendiği ve müstakil havuzunun bulunduğu bilgisi alınmış olup konu taşınmaza göre şerefiyesi yüksektir.

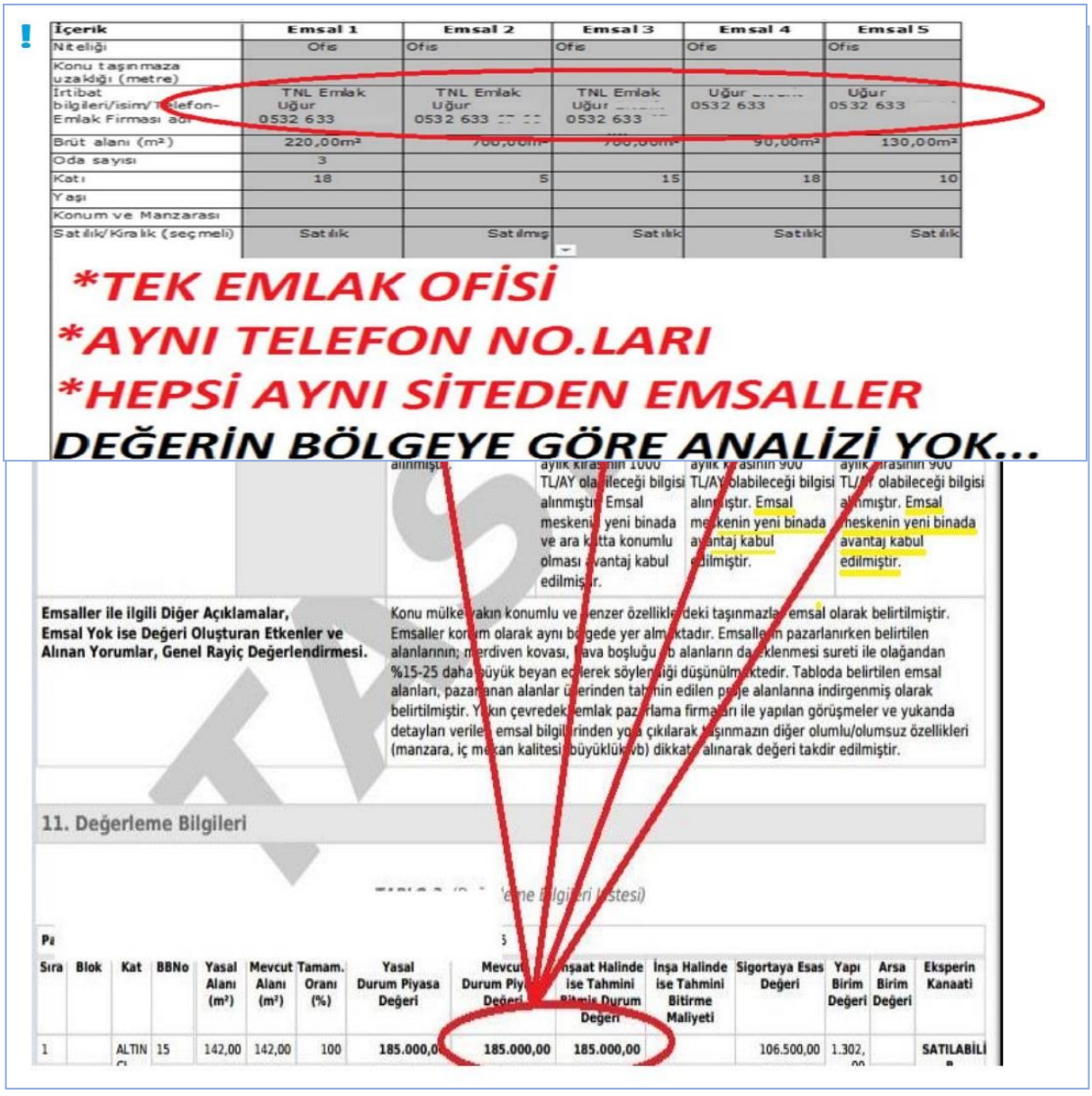
Konu gayrimenkule yakın konumda 14-15 yıllık binanın 1. katında bulunan 90 m2 alanlı olduğu ifade edilen 75 m2 olduğu düşünülen 2+1 daire için 480.000 TL talep edilmektedir. Pazarlık payının fazla olmadığı belirtilmiştir. Yapılan görüşmeden aylık kirasının eski kiracı tarafından 1700 TL/AY olduğu, yeni kiracıya 2.000TL/ay olabileceği öğrenilmiştir. Emsal taşınmazın asansörlü binada yer aldığı bilgisi alınmıştır.

Konu gayrimenkul ile aynı caddeye cepheli, 25-30 yıllık binanın 3. katında bulunan 90 m2 alanlı olduğu ifade edilen 75 m2 olduğu düşünülen 2+1 daire için 995.000 TL talep edilmektedir. Pazarlık payı olmadığı, acil satış rakamı olduğu belirtilmiştir. Yapılan görüşmeden aylık kirasının 3250 TL/AY olabileceği öğrenilmiştir. Emsal taşınmazın otoparkının bulunduğu bilgisi alınmış olup şerefiyesi yüksektir.

Konu gayrimenkulün paralel sokağında, 17-20 yıllık binanın bodrum katında bulunan 75m2 alanlı olduğu ifade edilen 60m2 olduğu düşünülen 2+1 daire için 950.000 TL talep edilmektedir. Pazarlık payının yüksek olduğu, fiyatının artırıldığı beyan edilmiştir. Yapılan görüşmeden aylık kirasının 4.000 TL/AY olabileceği öğrenilmiştir. Emsal taşınmazın yarım yol kotu hizasında olması ve aydınlık olması bakımından şerefiyesi konu taşınmaza göre yüksektir.

Konu gayrimenkule yakın konumda, 1050 ada 3parselde yer alan 11-15 yıllık binanın 1. katında bulunan 110 m2 alanlı olduğu ifade edilen 95 m2 olduğu düşünülen 3+1 daire için 1.600.000 TL talep edilmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır. Yapılan görüşmeden aylık kirasının 5500 TL/AY olabileceği öğrenilmiştir. Konu gayrimenkule göre bina yaşı bakımından dezavantajlı olup şerefiye farkı bulunmaktadır.

Aşağıda bazı vaka analizleri gösterilmiştir.



| İçerik | Emsal 1 | Emsal 2 | Emsal 3 | Emsal 4 | Emsal 5 |
|---|---|---|---|---|---|
| Niteliği | Ofis | Ofis | Ofis | Ofis | Ofis |
| Konu taşınmaza uzaklığı (metre) | | | | | |
| İrtibat bilgileri/isim/Telefon-Emlak Firması adı | TNL Emlak Uğur 0532 633 | TNL Emlak Uğur 0532 633 | TNL Emlak Uğur 0532 633 | Uğur 0532 633 | Uğur 0532 633 |
| Brüt alanı (m²) | 220,00m² | 700,00m² | 700,00m² | 90,00m² | 130,00m² |
| Oda sayısı | 3 | | | | |
| Katı | 18 | 5 | 15 | 18 | 10 |
| Yaşı | | | | | |
| Konum ve Manzarası | | | | | |
| Satılık/Kiralık (seçmeli) | Satılık | Satılmış | Satılık | Satılık | Satılık |

*TEK EMLAK OFİSİ
*AYNI TELEFON NO.LARI
*HEPSİ AYNI SİTEDEN EMSALLER
DEĞERİN BÖLGEYE GÖRE ANALİZİ YOK...

| | | | |
|---|---|---|---|
| | alınmıştır. | aylık kirasının 1000 TL/AY olabileceği bilgisi alınmıştır. Emsal meskenin yeni binada ve ara katta konumlu olması avantaj kabul edilmiştir. | aylık kirasının 900 TL/AY olabileceği bilgisi alınmıştır. Emsal meskenin yeni binada avantaj kabul edilmiştir. | aylık kirasının 900 TL/AY olabileceği bilgisi alınmıştır. Emsal meskenin yeni binada avantaj kabul edilmiştir. |
| **Emsaller ile ilgili Diğer Açıklamalar, Emsal Yok ise Değeri Oluşturan Etkenler ve Alınan Yorumlar, Genel Rayiç Değerlendirmesi.** | Konu mülke yakın konumlu ve benzer özellikledeki taşınmazlar emsal olarak belirtilmiştir. Emsaller konum olarak aynı bölgede yer almaktadır. Emsallerin pazarlanırken belirtilen alanlarının; merdiven kovası, hava boşluğu vb alanların da eklenmesi sureti ile olağandan %15-25 daha büyük beyan edilerek söylendiği düşünülmektedir. Tabloda belirtilen emsal alanları, pazarlanan alanlar üzerinden tahmin edilen proje alanlarına indirgenmiş olarak belirtilmiştir. Yakın çevredeki emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmeler ve yukarıda detayları verilen emsal bilgilerinden yola çıkılarak taşınmazın diğer olumlu/olumsuz özellikleri (manzara, iç mekan kalitesi, büyüklük vb) dikkate alınarak değeri takdir edilmiştir. | | | |

11. Değerleme Bilgileri

| Sıra | Blok | Kat | BBNo | Yasal Alanı (m²) | Mevcut Alanı (m²) | Tamam. Oranı (%) | Yasal Durum Piyasa Değeri | Mevcut Durum Piyasa Değeri | İnşaat Halinde ise Tahmini Bitmiş Durum Değeri | İnşa Halinde ise Tahmini Bitirme Maliyeti | Sigortaya Esas Değeri | Yapı Birim Değeri | Arsa Birim Değeri | Eksperin Kanaati |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | ALTIN | 15 | 142,00 | 142,00 | 100 | 185.000,00 | 185.000,00 | 185.000,00 | | 106.500,00 | 1.302,00 | | SATILABİLİ |

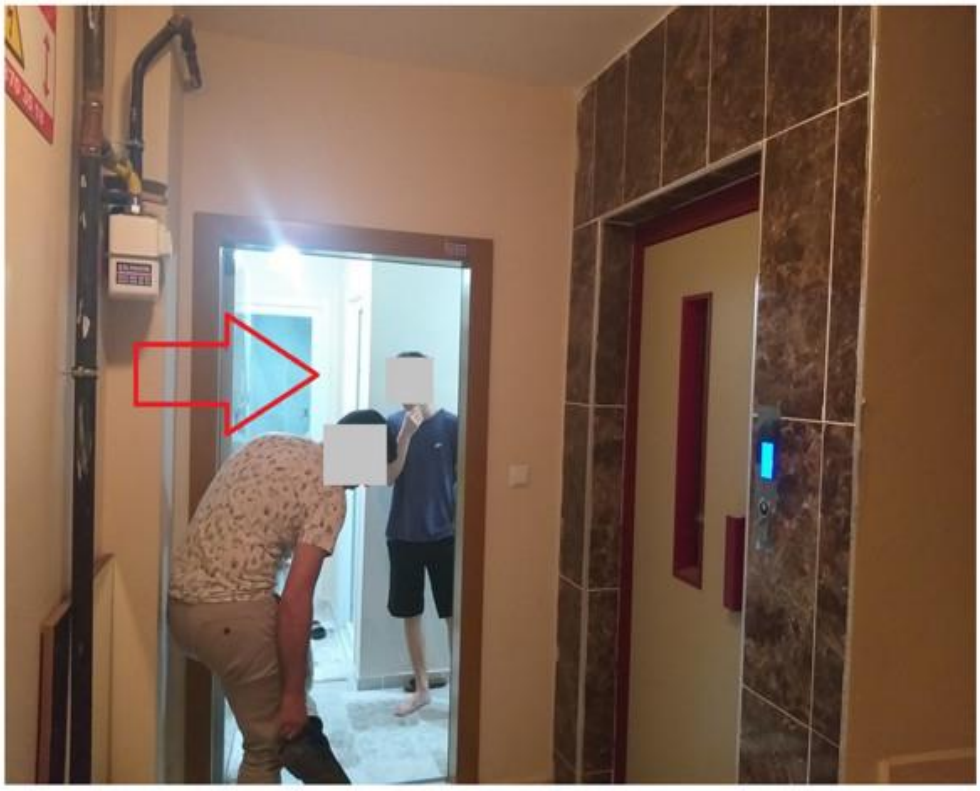
## 3.5. Fotoğraf Ekleme

Bankaların sistemlerinde eklenecek fotoğraflar için boyut sınırlaması bulunmaktadır. Genellikle fotoğraf başına yaklaşık 1-3mb arasında değişmektedir. Ayrıca bazı sistemlerde toplam fotoğraf adedi veya toplam fotoğraf boyutu için sınırlamalar bulunmaktadır. Fotoğraflar okunurluğu kaybolmayacak şekilde boyutlandırılmalıdır. Gerekirse aynı görselin yakınlaştırılmış kopyası ayrıca eklenmelidir. Örneğin tam kat planı görseli ve sadece konu taşınmazın bulunduğu bölgenin görseli ayrı ayrı eklenebilir. Raporlara aşağıda belirtilen sırada ve düzene uyacak şekilde fotoğrafların eklenmesi beklenmektedir.

1- **Kapak Fotoğrafı**. Yatay olarak fotoğrafı çekilmiş, üzerine ekspertize konu taşınmaz ve bina girişi işaretlenmiş olarak eklenecektir.

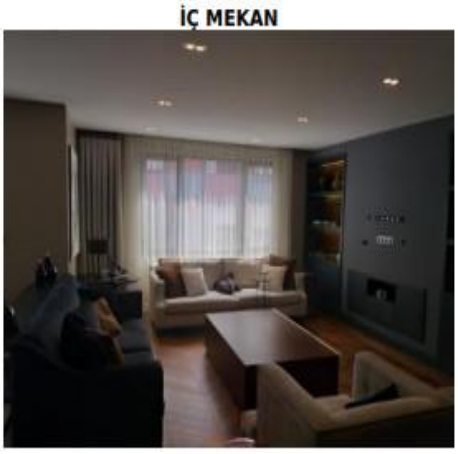
2- **Dış Mekân Görselleri.** Binanın diğer önemli dış fotoğrafları, varsa sosyal donatıların (havuz, spor salonu) fotoğrafları

**3- Bina Girişi ve Daire Girişi Görselleri.** **B**ina girişi ve daire girişinin fotoğrafının üzerine işaretlemeler yapılarak eklenecektir.



4- **İç mekân Görselleri.** Yatay olarak çekilmiş en az 6 adet iç mekân fotoğrafı eklenecek ve 6'lı sayfa düzeninde yerleştirilecektir.

İÇ MEKAN



İÇ MEKAN

İÇ MEKAN

İÇ MEKAN

İÇ MEKAN

İÇ MEKAN

**5- Proje Kapak.** Tam sayfa olarak eklenecektir.

**PROJE**

8. BLOK KAT İRTİFAKI

* 5. NÜSHA * (TAPU NÜSHA)

T.C.
BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI
İmar ve Planlama Müdürlüğü

| Yapının Yeri | | Bina Yüksekliği Kat Adedi ,Cinsi | | İncelenen Belge Tarih ve No: | |
|---|---|---|---|---|---|
| İlçe | [illegible] | Yük | H=70.00 | İmar D. | 07.08.2012 2012-5954-R-1580[illegible] |
| Mah. | Ayazağa | Bodrum Kat | 2(iki) | Tasdikli Proje | BÜYÜKŞEHİR BEL. BAŞK. İMAR MÜDÜRLÜĞÜNDEN 22.10.2012 GÜ 2012/1160689 bn.55[illegible] ibb 20 sayı ile onaylı Avan Proje |
| Sokak | | Zemin Kat | 1(Bir) | Isı Yalıtım | NOT |
| Pafta | | Asma Kat | — | Trafo | |
| Ada | 106 | Normal Kat | 20(yirmi) | İst. Rolevesi | [illegible] |
| Parsel | | Taşıyıcı Sistem | | Kot Kesit | 12/4577/R: 1598215 |
| Mal Sahibi | [illegible] AŞ. VE HİSSEDARI | | KONUT | İTFAİYE MD. | 22.10.2012 6193 |
| Proje No | 2012/9050 1599079 | | | | |

Yukarıda süresi yazılı yerde yapılmak istenen inşaata ait projeler İmar Kanunu, İmar Planı Yönetmelik ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre incelenerek tasdik edilmiştir.

| Mimari Teknik Eleman | Statik Teknik Eleman | Büro Sorumlusu | |
|---|---|---|---|
| MİMAR 07.11.2012 | İnşaat Mühendisi | İmar Md. Mv. 7.11.2012 | İmar ve Sağlıklı Mad. 7.11 |

MİMARİ ve STATİK PROJELERDEKİ ÖLÇÜ ve HATALAR İLE HESAPLARDAN DOĞACAK MESULİYET PROJE MÜELLİFİ OLARAK TARAFIMA AİTTİR.

MİMARİ PROJEYA UYGUN ONAYLI ISI YALITIM ve TESİSAT PROJELERİ İLE BİRLİKTE PROJE ONAYI GEÇERLİDİR

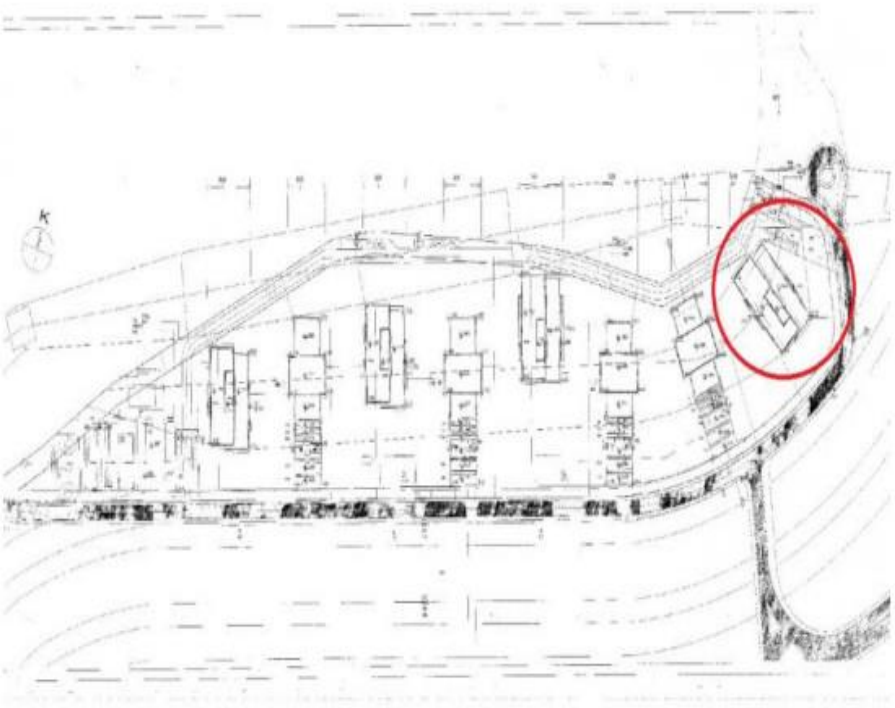
* PARSEL TOPLAMI 8 BLOKTAN OLUŞMAKTADIR.

* PARSELİN İHTİYACI OLAN OTOPARK PARSEL BÜNYESİNDE SAĞLANMIŞTIR.

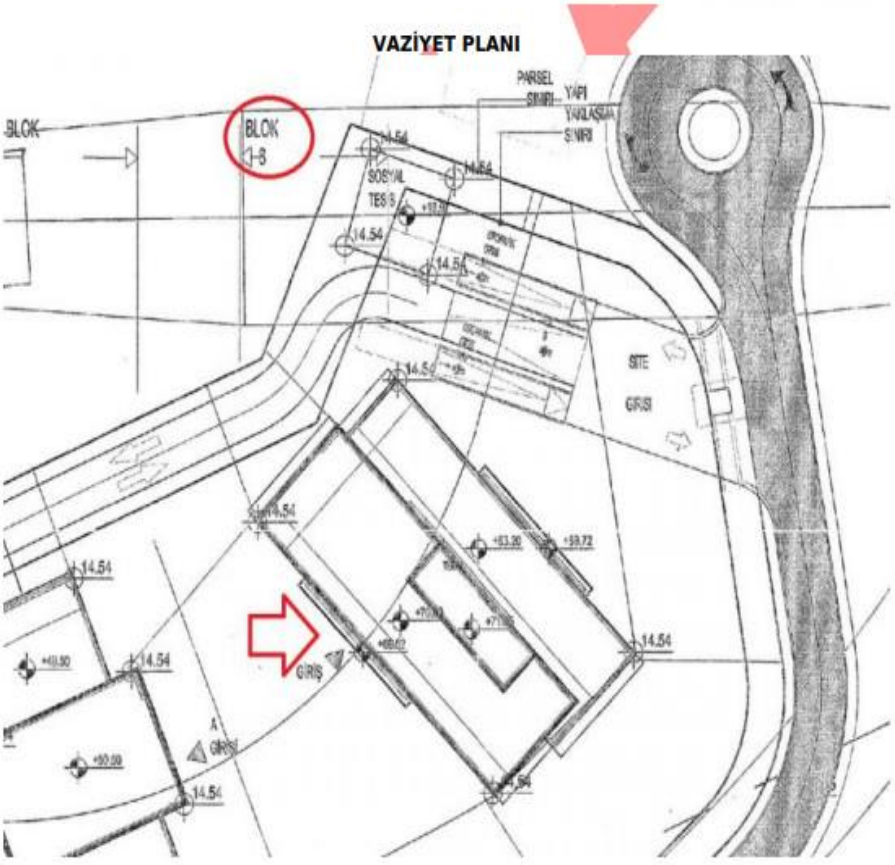
* PROJE, İST. BÜYÜKŞEHİR BEL. BAŞK. İMAR MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 23.10.20 . GÜN, 2012 / bn 5598 ibb. 2 sayı ile onaylı Avan Projesi doğrultusunda onaylanmış

**6- Vaziyet Planı.** Bina girişi, varsa blok adı işaretlenmiş olarak eklenecektir.

**VAZİYET PLANI**



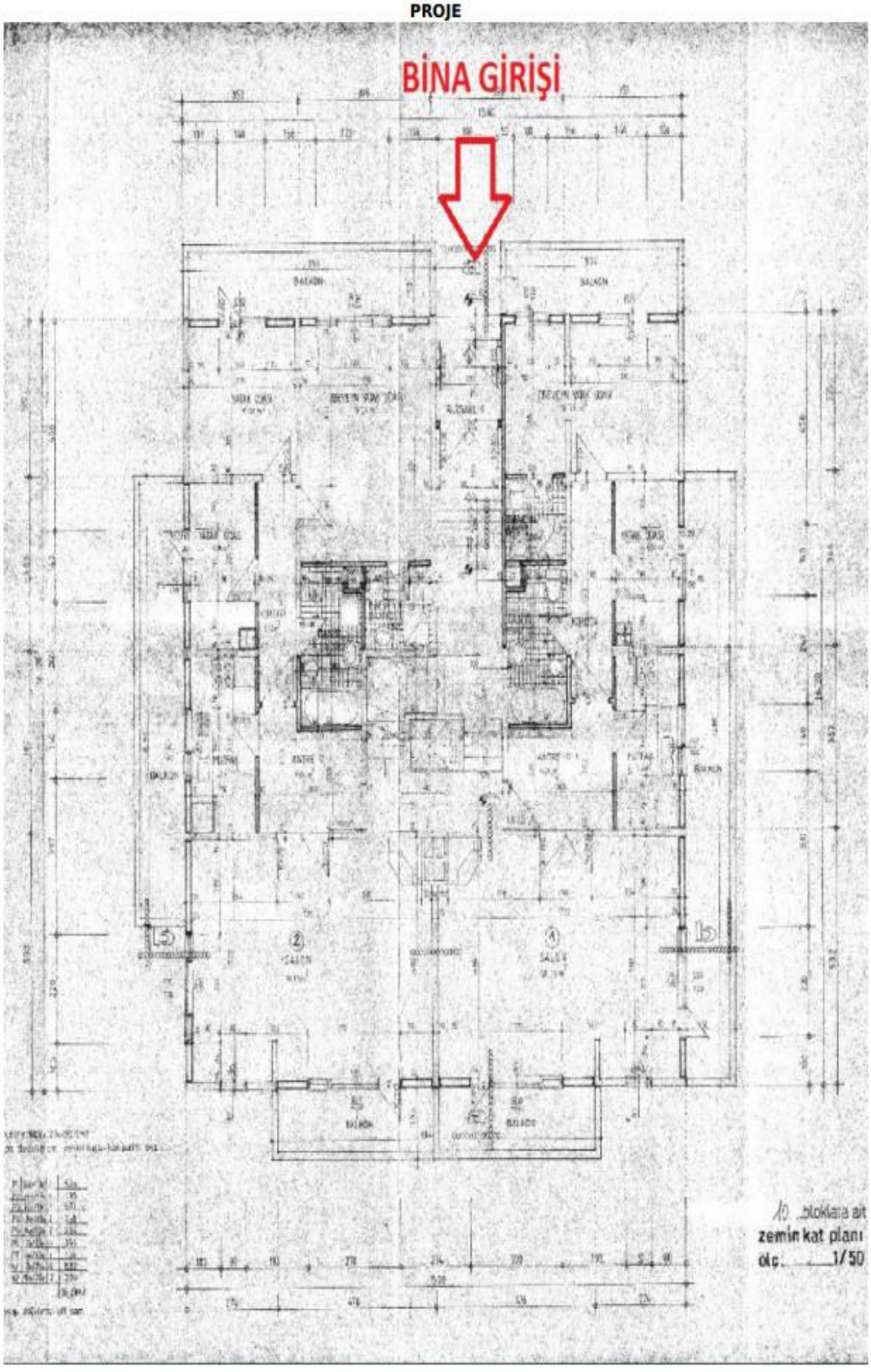
**VAZİYET PLANI**



**7- Kat İrtifak Listesi**

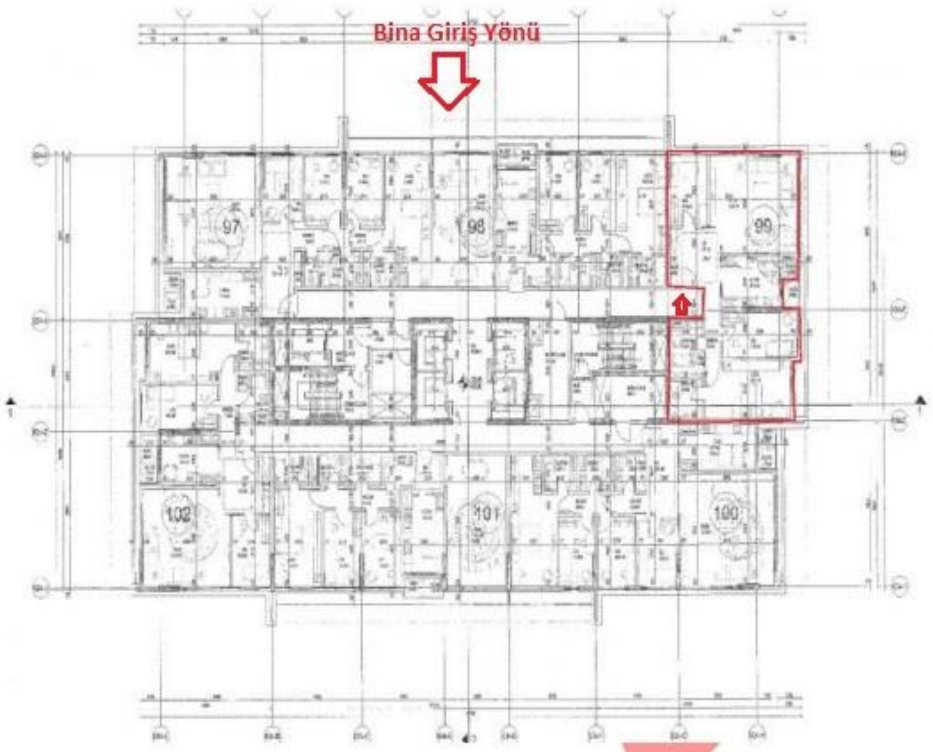
**8- Bina Girişi Kat Planı**

PROJE

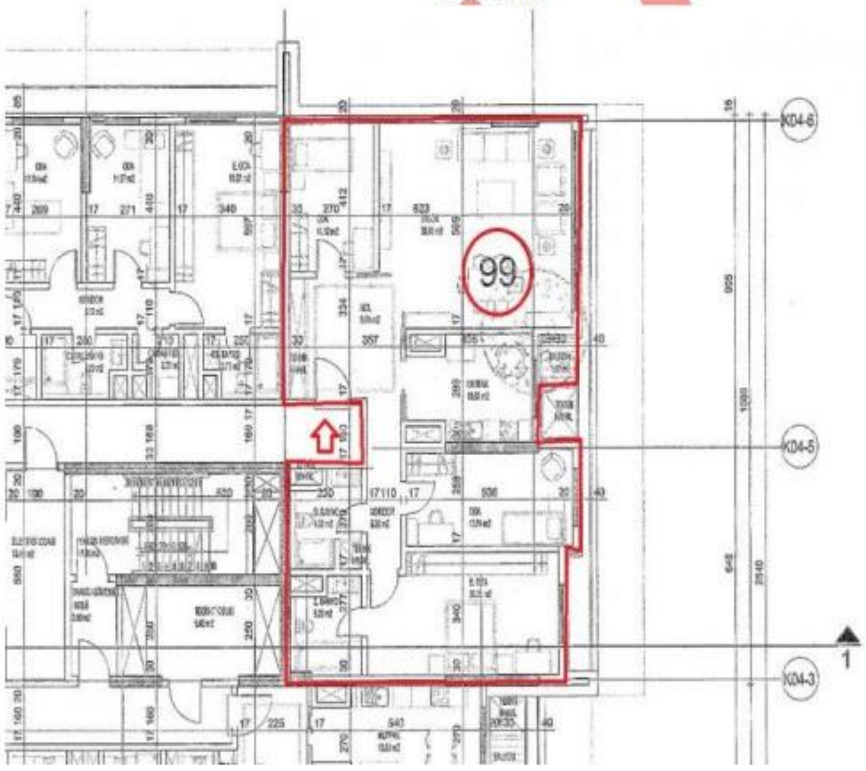


9- **Konu Taşınmazın Bulunduğu Kat Planı.** Konu taşınmazın yasal sınırları, bağımsız bölüm numarası (numarataj), dairenin giriş yeri, bina girişinin yönü, varsa proje dışı aykırılıklar işaretlenerek eklenecektir.

KAT PLANI

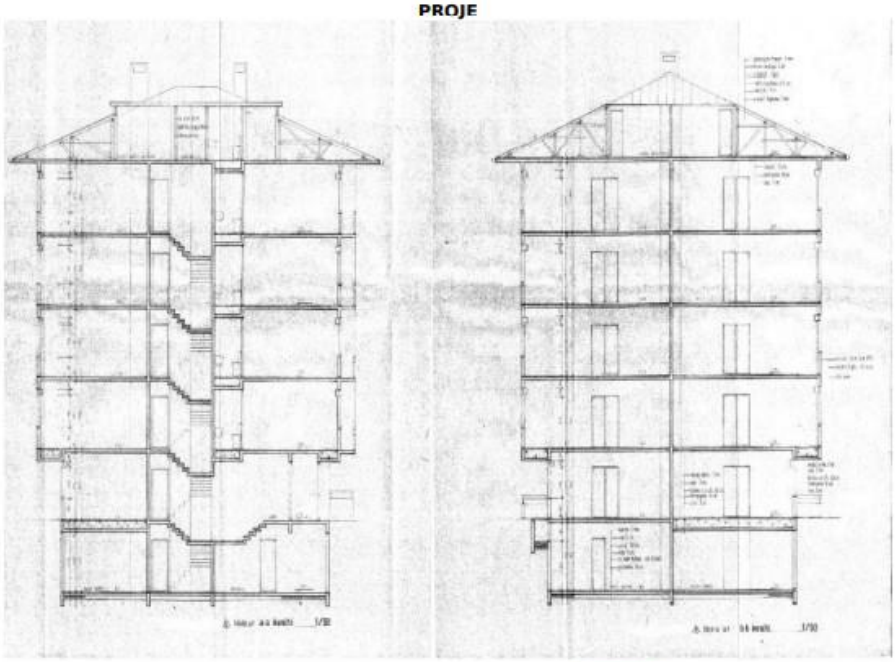



KAT PLANI

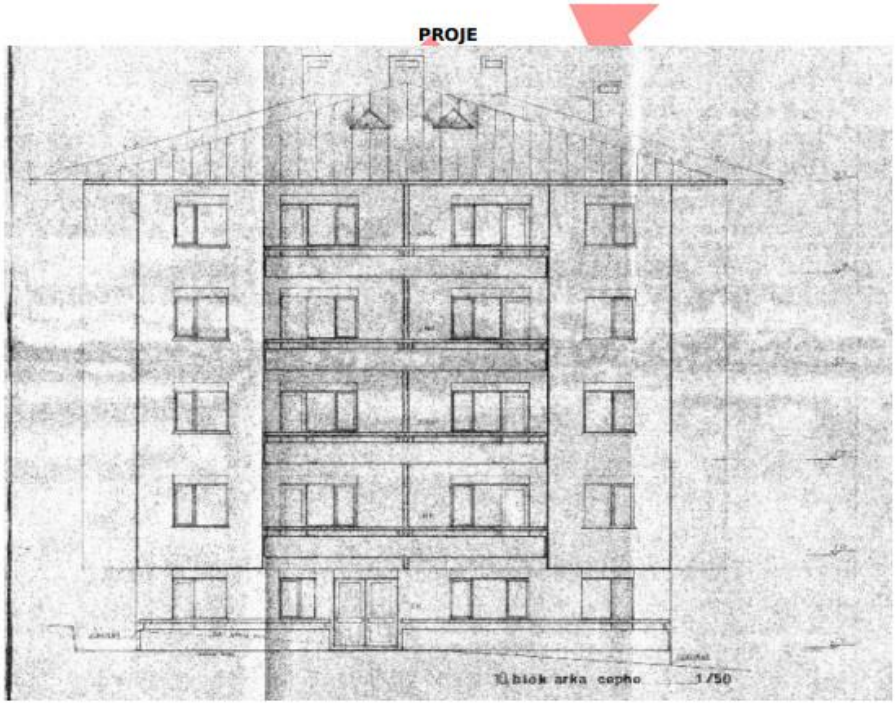


**10-** Bina Kesit ve Görünümleri

PROJE



PROJE



**11- Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgesi Görselleri**. Tam sayfa olarak ön ve arka yüzü eklenecektir.

**12- Resmî Belgeler** (Enerji Kimlik Belgesi, Yapı Kayıt Belgesi, Tutanak, Encümen Kararı, Mahkeme Kararı vb.). Tam sayfa olarak eklenecektir.

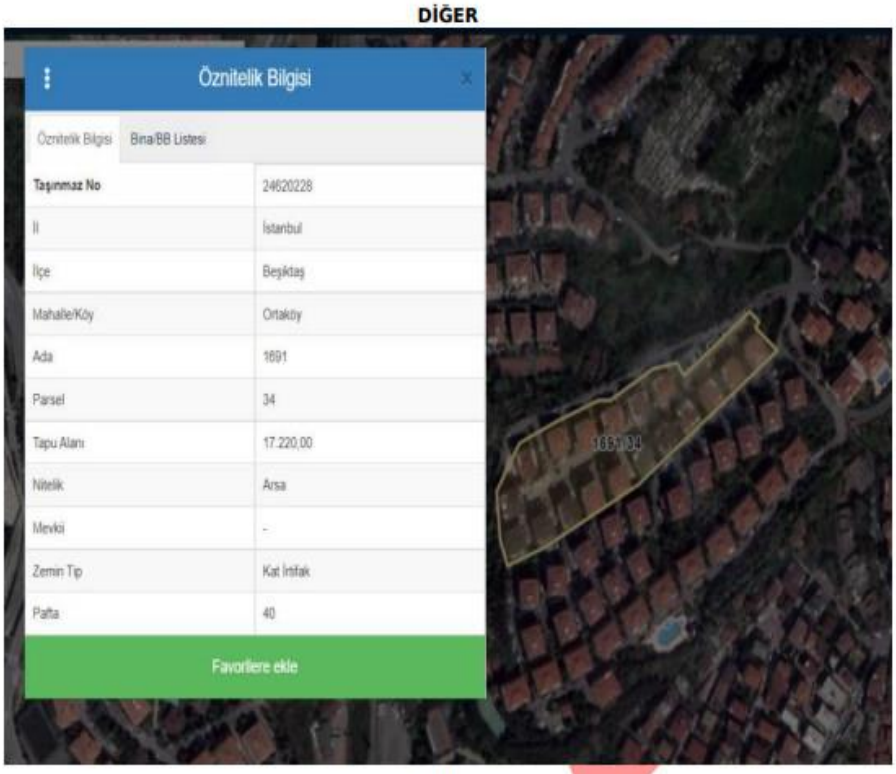
**13- Tapu Kaydı (TAKBİS) Görseli.** Her sayfanın yatay olarak alınmış görseli eklenecektir. Tüm sayfaların eklenmesi gerekmektedir.

**14- İmar Durumu Görseli**.

15- **Parsel Sorgu – Öznitelik Bilgileri Görseli.** Konu parsel ve öznitelik bilgileri ekranı açık şekilde, yatay sayfa düzenine uygun olarak alınmış ekran görüntüsü.

16- **Adres Kodu Görseli**. Yatay sayfa düzenine uygun olarak alınmış ekran görüntüsü.

DİĞER




DİĞER

# 4. EK BİLGİLER

## Mülkiyet ve Temel Kavramlar

Müşterek Mülkiyet (Paylı Mülkiyet): Bir taşınmaz mala birden çok kimsenin hisseli olarak sahip olmalarına müşterek mülkiyet denir. Müşterek mülkiyette, tapu kütüğünde her bir hissedarın hissesi isminin karşısında 1/2, 2/5 gibi gösterilir.

- Paylı mülkiyette her malikin payı (hissesi) bellidir. Bu pay tapuda gösterilir.
- Paylı mülkiyette paydaşlardan her biri kendi payı üzerinde tek başına tasarrufta bulunabileceğinden, kendi payını ipotek edebilir.
- Tüm taşınmaz üzerinde ipotek kurulması isteniyorsa bütün maliklerin bu işleme muvafakat vermesi gerekir.
- Aksine anlaşma olmadıkça, hissedarlardan biri diğerinin rızası olmadan paylı mülkiyet konusu maldaki payı üzerinde tasarrufta bulunamaz

Mülkiyet Türleri:

- Müstakil Mülkiyet
- Elbirliği Mülkiyet
- Paylı Mülkiyet

Müstakil Mülkiyet: Tapuda kayıtlı olan ve tek kişinin mülkiyetinde olan taşınmazlar müstakil mülkiyet kapsamındadır.

Elbirliği Mülkiyet (İştirak Halinde Mülkiyet): Birden çok kişinin bir taşınmaz mal üzerinde pay oranları açıkça gösterilmeden malik olmaları demektir. Malikler taşınmaz üzerinde tasarrufta bulunabilmeleri için oybirliği ile karar almalıdırlar. Maliklerin hisse oranları belli olmadığından ipotek kurulması olanaksızdır.

Mülkiyet Kavramı ve Haklar

Mülke ait bilgiler incelenirken mutlaka incelemenin yapıldığı andaki tarih ve saat bilgisi yazılmalıdır. Mevcut durumda Tapu kaydı (TAKBİS) üzerindeki tarih ve saat inceleme zamanı olarak alınmaktadır.

Tapu kaydı (Takbis) belgesinde farklı bir şerh veya beyan görmeniz halinde mutlaka tapu kütüğünden doğrulanmalı, anlaşılmayan durumlarda ilgili memura danışılmalıdır.

Tapuda yer alan bazı şerhler;

- İpotekler
- Kira Şerhi
- Hacizler
- Satış Vaadi
- Şuf'a Hakkı
- İştira Hakkı
- Vefa Hakkı
- Tedbir
- Belediye, TEK, Orman Müd. Şerh

**Terkin**: Tapu kütüğünde kayıtlı bir hakkın (örneğin bir ipotek) sona ermesi durumunda üzerinde kırmızı kalem ile çizilir ve terkin tarihi ile yevmiye numarası yazılma işlemidir.

**Yönetim Planı:** Kat mülkiyeti kurulmuş apartman ve sitelerde bina veya sitenin nasıl yönetileceğini, kat maliklerinin hak, borç ve sorumluluklarını düzenleyen ve tüm kat maliklerince imzalı olan bir belge olup maliklerin toplam beşte dördünün kararı ile değiştirilebilir. (Yönetim Planı arsa üzerinde yapı yapılmadan da kurulabilir. Bu yüzden boş arsa çalışmalarında mutlaka arşiv dosyasını inceleyiniz.)

**Şerh:** Gayrimenkul malikinin temlik hakkının yasaklanması, kısıtlanması veya kişisel hakların güçlendirilmesi amacıyla üçüncü kişileri uyarıcı mahiyette tapu kütüğünün şerhler sütununa yazılan hususlardır. (Örnek; Kamu Haczi, İhtiyati Tedbir ve Satış Vaadi vb.)

**Vefa Hakkı:** Satanın, sattığı taşınmaz malı müşteriden geri satın alma hakkını saklı tutmasıdır. Vefa hakkı tapu kütüğüne şerh edilir.

**Şufa Hakkı:** Ön alım hakkıdır. Taşınmaz malın satılması halinde onu diğer alıcılara göre öncelikle satın alma hakkıdır. İki türlü Şüfa hakkı bulunmakta olup bir taşınmazın hissedarlarının birbirlerine karşı kanuni şüfa hakkı ve bir diğeri ise sözleşmeden doğan şüfa hakkıdır.

**Sükna Hakkı:** (Oturma Hakkı) Bir mülkün tamamında veya bir kısmında oturmak, ikamet etmek hakkıdır.

**İntifa Hakkı:** Bir maldan tamamıyla yararlanma, onu kullanma hakkıdır.

**Kaynak Hakkı:** Başka birinin kullanımına ait arazide kaynayan sudan yararlanma hakkıdır.

**Üst Hakkı:** Başkasına ait bir arsanın altında veya üstünde inşaat yapmak veya mevcut inşaatı yerinde tutma hakkıdır.

**Aile Yurdu:** Bir kimsenin bir evi, tarıma veya sanayiye elverişli taşınmazları eklentileriyle beraber ailesine tahsis ederek ailesini koruyucu bir tesis (yurt) oluşturmasıdır. Aile yurdu kurulduğu tapu kütüğünün şerhler sütununa yazılır.

**Askeri Yasak Bölge:** Yurt savunması bakımından hayati önem taşıyan askeri tesis ve bölgelerin çevresinde Bakanlar Kurulu kararı ile belirlenen sınırlar içerisinde kalan bölgedir (2565 sy As.Ys. Bl. K.m3,5) Askeri yasak bölgeler 1 inci ve 2 inci askeri yasak bölgeler olmak üzere ikiye ayrılır. 1 inci derece askeri yasak bölgeler içerisindeki taşınmaz mallar kamulaştırılır. 2 inci derecedeki askeri yasak bölgelerde yabancı uyruklu kimseler taşınmaz edinemezler, edinmişlerse tasfiye edilir (md.9) Yabancılar izin almadan bu bölgede taşınmaz kiralayamazlar. Bu hükümlere aykırı hareket edenler cezalandırılır (md.26). Yetkili komutanlıkça izin verilmeyen her türlü inşaat durdurulur (md.9).

**Cebri İcra:** Yerine getirilmeyen veya ödenmeyen bir borcun icra müdürlüğü aracılığı ile tahsili.

**İmar Uygulaması:** Yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun oluşumunu sağlamak amacıyla bulunduğu yere göre belediye veya valiliklerce yapılan ve bu yerlerde inşaa edilecek resmi ve özel bütün yapıları düzenleyen imar planı hazırlama işlemidir.

**İzale-i Şuyu:** Birden çok kimse adına elbirliği veya paylı mülkiyet şeklinde kayıtlı bulunan taşınmaz mallar taksimi konusunda hissedarların anlaşamamaması halinde, mahkeme kararı ile taşınmaz malın ihaleyle satılması demektir.

**Toplulaştırma:** Parçalanmış, dağılmış, şekilleri bozulmuş arazilerin üretim tekniğinin geliştirilmesi ve daha ekonomik olarak yararlanma, muhafaza ve zirai sulama tedbirlerinin alınabilmesi için arazilerin birleştirme suretiyle bir araya toplanmasıdır. 3083 sayılı kanun ile düzenlenmiştir.

DENGE

DEĞERLEME