DEĞERLEME RAPORU

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

KIBRIS – GAZİMAĞUSA – TATLISU KÖYÜ

(144 Ada, 187,188,190,192 Nolu Parseller)

“TARLA”

2024-SPK-0002

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8 Çankaya/ANKARA
Tel: 0 (312) 472 58 72-73, Fax: 0 (312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Talep tarihi	17.01.2024
Değerleme Süresi	5 iş günü
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam
Raporun Konusu	Pera GYO A.Ş.'nin talebine istinaden mülkiyeti Maya turizm Ltd. Şti.'ye ait "tarla" nitelikli 4 adet parselin Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespiti.
Rapor Tarihi	03.03.2025 tarihinde rapor düzenlenmiş olup, taşınmazların 31.12.2024 tarihi itibariyle değerleri tespit edilmiştir.

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin

Adresi	144 Ada, 187, 188, 190, 192 Nolu Parseller Tatlısu/Gazimağusa/KKTC
Tapu Bilgileri Özeti	KKTC, Gazimağusa ilçesi, Tatlısu beldesi tarla vasıflı, Maya Turizm Ltd.Şti. mülkiyetindeki 144 ada 187, 188, 190 ve 192 nolu parseller
Kullanım Hakkı Sahibi	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
Mevcut Kullanım	Parseller boş durumdadır.
Parsel Yüzölçümü	Detayları Raporun III.1.2 bölümünde verilmiştir.
Tapu İncelemesi	Takyidat bilgileri gayrimenkul tapu tetkik kısmında belirtilmiştir.
İmar Durumu	Gayrimenkulün imar planı bilgileri bölümünde verilmiştir.
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Konumu ve diğer etkenler göz önüne alınarak, Otel ve/veya villa ve/veya apart daireler bulunan kompleks bir proje inşa edilmesinin en etkin ve en verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Toplam Değer (31.12.2024 tarihi itibariyle)

	Konu Taşınmazın Değeri
Gayrimenkuller için taktir edilen değer Nihai Sonuç (KDV Hariç):	54.698.000.-TL (Ellidörtmilyonaltıyüzdoksansekizbin-Türk Lirası)
Gayrimenkuller için taktir edilen değer Nihai Sonuç (KDV Dahil):	65.637.600.-TL. (Altmışbeşmilyonaltıyüzotuzyedibinaltıyüz-Türk Lirası)

Raporu Hazırlayanlar

Değerleme Uzmanı	Ersin YILDIRIM (SPK Lisans No: 400605)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ayhan DÜZGÜN (SPK Lisans No: 400504)

İçindekiler

I.RAPOR BİLGİLERİ

I.1. RAPORUN TARİHİ: 03.03.2025

I.2 RAPOR NUMARASI: 2024 SPK 0002

I.3. RAPORUN TÜRÜ

Bu rapor, KKTC, Gazimağusa İlçesi, Tatlısu beldesi, 144 Ada, 187, 188, 190 192 Nolu Parsellerdeki "tarla" nitelikli gayrimenkullerin, Türk Lirası cinsinden 31.12.2024 tarihli piyasa rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

I.4. RAPORU HAZIRLAYANLAR

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması neticesinde hazırlanmıştır. Bu rapor Değerleme Uzmanı Ersin YILDIRIM tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ayhan DÜZGÜN tarafından kontrol edilmiştir.

I.5. SORUMLU DEĞERLEME UZMANI: AYHAN DÜZGÜN

I.6. DEĞERLEME TARİHİ: Değerleme çalışmalarına 25.02.2025 tarihinde başlanmış ve çalışmalar 03.03.2025 tarihinde tamamlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların 31.12.2024 tarihi itibariyle değer tespiti yapılmıştır.

I.7 DAYANAK SÖZLEŞMESİ

a) 17.01.2024 tarih, bila nolu teklif talebi yazınız.
b) 18.01.2024 tarihli teklif yazımız.
c) 26.01.2024 tarihli sözleşmeye göre değerleme konusu taşınmazların 31.12.2024 tarihi itibariyle değerinin tespit edilmesi.

NOT: 28.04.2024 tarihinde yapılan 2023 yılı olağan genel kurul toplantısında alınan şirket unvanının PERA YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ olarak değiştirilmesi kararı, 24.05.2024 tarihinde Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilerek, 24.05.2024 tarih ve 11089 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

I.8 RAPOR HAKKINDA AÇIKLAMA

Bu rapor, Pera GYO A.Ş.'nin talebine istinaden mülkiyeti Maya turizm Ltd. Şti.'ye ait 4 adet parselin Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İş bu değerleme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

II.ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

II.1. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKETİN ÜNVANI	:	Dünya Grup Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	Aşağı Öveçler Mah. 1322. Cadde No:46/8 Çankaya/ANKARA
TELEFON NO	:	+90 (312) 472 58 72-73
FAKS NO	:	+90 (312) 472 58 74
WEB	:	http://www.dunya-grup.com.tr
FAALİYET KONUSU	:	Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemli durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	:	09 Mayıs 2007
SERMAYESİ	:	1.000.000,-TL

Not: Şirket, 28 Kasım 2011 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 1057 sayılı kararı ile "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" Listesi'ne alınmıştır.

- Şirket 24.10.2013 tarih 5560 sayılı yazı ile BDDK tarafından Değerleme yetkisi verilmiştir.

II.2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

MÜŞTERİ NO	:-
ÜNVANI	: PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
ADRESİ	: Kızılırmak Mah. Dumlupınar Bulvarı 3-B İç Kapı no:77 Next Level Plaza Çankaya/Ankara
İRTİBAT BİLGİLERİ	: EBRU GÜRLEK
Telefon	: +90 312 985 05 33
Faks	: +90 312 285 03 97
Web	: https://www.peragyo.com.tr/
KURULUŞ YILI	: 06 Eylül 2006
KURULUŞ SERMAYESİ	: -- TL
KAYITLI SERMAYESİ	: -- TL
ÇIKARILMIŞ SERMAYESİ	: 142.560.000 TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: **%** 93,1
FAALİYET KONUSU	: Gayrimenkul portföyü oluşturmak, portföyündeki gayrimenkulleri geliştirmek ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktır.

PORTFÖYÜNDE YER ALAN BAZI GAYRİMENKULLER: ----

II.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu değerleme raporu, PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş firmasının talebi üzerine KKTC Gazimağusa ilçesi, Tatlısu Beldesinde konumlu arsaların Türk Lirası cinsinden değerleme tarihindeki piyasa rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır. Raporun hazırlanması sırasında değerleme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır.

Bu değerlemede aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit ve benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Takdir edilen değer, değerleme tarihi itibariyle belirlenmiş olup değerleme tarihine özgüdür.

II.4 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur.
- Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.

- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
-Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
-Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.

III. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

III.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI

Değerlemeye konu taşınmazlar; KKTC Gazimağusa ilçesi, Tatlısu Beldesinde bulunmakta olup bilgileri detaylı olarak rapor içinde verilmiştir.

III.1.2. TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmazlar Maya Turizm Limited Şirketi'ne aittir.
Maya Turizm Limited Şirketi; Pera Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin % 50 hisse ile iştirakidir.

ÖZEL MÜLKİYETLİ ARAZİLER

SAHİBİ : Maya Turizm Limited Şirketi

KAZASI : Gazimağusa

MAHALLESİ : Tatlısu

PAFTA NO : S31-A-15-A-4-D (Eski: VI)

NİTELİĞİ : Tarla

KAYIT TARİHİ : 08.05.2009

YENİ KAYITLAR					
SIRA NO	KOÇAN NO	PAFTA NO	ADA/BLOK NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (M²)
1	Yeni 1086	S31-A-15-A-4-D	144	190	3.328,12
2	Yeni 1088	S31-A-15-A-4-D	144	192	2.487,46
3	Yeni 1083	S31-A-15-A-4-D	144	187	2.734,07
4	Yeni 1084	S31-A-15-A-4-D	144	188	4.170,87
				TOPLAM	12.720,52

Parsel yüzölçümleri Tapu ve Kadastro Dairesi'nden temin edilen Taşınmaz Mal Araştırma Belgeleri üzerinden alınmıştır. Taşınmaz mal koçanlarında aşağıdaki tabloda yer alan eski ada ve parsel numaraları ile eski KKTC yüzölçümü birimleri gözükmektedir. Yine aşağıdaki tabloda eski mal koçanlarında yer alan KKTC Birimlerinden dönüşüm yolu ile elde edilen yüzölçümleri yer almaktadır. Tapu ve Kadastro Dairesi ile yapılan görüşmede metrik sisteme geçildiği ve paftaların sayısallaşması esnasında parsellerin yüzölçümlerinde değişiklikler olduğu beyan edilmiştir.

ESKİ KAYITLAR								
SIRA NO	KOÇAN NO	PAFTA NO	HARİTA NO (ESKİ)	PARSEL NO (ESKİ)	DÖNÜM	EVLEK	AYAKKARE	YÜZÖLÇÜMÜ (M²)
1	34933	VI	59	50/1	2	2	0	3.348,00
2	34936	VI	59	51/2	1	3	1.600	2.492,40
3	34937	VI	59	52/1	2	0	2.800	2.938,80
4	34939	VI	59	53/1	3	1	900	4.436,10
						TOPLAM		13.215,30

Notlar: 1 dönüm: 1.339,20 m^2, 1 evlek: 334,80 m^2, 1 ayakkare: 0,093 m^2'dir.

- Yukarıda yer alan yeni kayıtlar ve eski kayıtlar olarak gösterilen tablolarda parsel sıralamaları birbirine karşılık gelmektedir.
- Değerleme çalışmalarında Maya Turizm Limited Şirketine ait olan taşınmazların tamamı değerleneceğinden ve yeni kayıtlarda yer alan ile eski kayıtlardaki alanlar aynı olmadığından yeni kayıtlardaki alanlar dikkate alınmıştır.

III.2. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLAR

III.2.1. Gayrimenkullerin Tapu Tetkiki

K.K.T.C. Gazimağusa Tapu ve Kadastro Dairesi'nden 31.01.2025 tarihinde 0748779 makbuz no ile temin edilen "Taşınmaz Mal Araştırma Belgesi" üzerinde yapılan incelemede değerlemeye konu yeni parseller üzerinde "Tatlısu Yeni 1083, Yeni 1084, Yeni 1086 ve Yeni 1088 Koçan Numaralı Taşınmaz Malların Üzerinde Engel Yoktur" ifadesi bulunmaktadır.

KADASTRO KAYITLARI İNCELEMESİ

Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı parselin kadastral sınırları, alan ve konum tespiti Mağusa Tapu ve Kadastro Dairesi'nde bulunan paftalar üzerinden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

GAYRİMENKULÜN İMAR PLANI BİLGİLERİ

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti İçişleri Bakanlığı Şehir Planlama Dairesi'nden alınan 01.12.2022 tarihli Planlama Onayı Ön Onay Belgesi'ne (imar yazısı) göre rapor konusu taşınmazların bir önceki imar durumlarının aynı olduğu fakat 03.12.2013 tarihinde alınan imar durumuna göre yapılaşma şartlarının değiştirildiği öğrenilmiştir. 15 Şubat 2010 tarihli Tatlısu – Büyükkonuk Bölgesi Emirnamesi'ne göre otel binalarında inşaat toplam alanı oranı 0,35/1'i, inşaat taban alanı oranı % 20'si, bina kat sayısı 3'ü, bina toplam yüksekliği 11,30 m'yi (37 ayak) aşamaz plan notu bulunmaktadır. Bir önceki imar durumuna göre ise otel binalarında inşaat toplam alanı oranı 0,25/1'i, inşaat taban alanı oranı % 15'i, bina kat sayısı 3'ü, bina toplam yüksekliği 11,30 m'yi (37 ayak) aşamaz plan notu bulunmaktadır. Değişikliğe dair resmi gazete ilanı ekte sunulmuştur.

Rapor konusu taşınmazların imar ve yapılaşma izni konularında Tatlısu Belediyesi'nin herhangi bir yetkisi bulunmamaktadır.

* İnşaat izinlerini Gazimağusa Şehircilik Dairesi'nin görüşü doğrultusunda Geçitkale Bucak Müdürlüğü vermektedir.

* Rapor konusu parseller 24.10.2004 onay tarihli "2004 Tatlısu - Büyükkonuk Bölgesi (Tatlısu, Mersinlik, Kaplıca, Büyükkonuk Ön İmar Sınırı ve Bu Alan İçerisinde Uygulanacak Kural ve Koşullar) Emirnamesi" kapsamında yer almaktadırlar.

* Söz konusu emirname 19.01.2006, 23.01.2009, 15.02.2010 ve 23.03.2013 tarihli değişiklik emirnameleri ile güncel halini almıştır.

* Bu emirnameye göre; 144 no'lu parsel **"Sarı Bölge"**de yer almaktadırlar.

* Söz konusu Emirname'ye göre **"Sarı Bölge"** içerisinde aşağıdaki yapılaşma izinleri verilebilmektedir.

- Otel binalarında inşaat toplam alanı oranı 0,35/1'i, inşaat taban alanı oranı % 20'si, bina kat sayısı 3'ü, bina toplam yüksekliği 11,30 m'yi (37 ayak) aşamaz.
- Bungalow binalarında inşaat toplam alan oranı 0,20/1'i, inşaat taban alanı oranı % 20'yi, bina kat sayısı 1'i, bina toplam yüksekliği 5,20 m'yi (17 ayak) aşamaz.
- Diğer tüm arazi kullanım amaçlarına yönelik bina türlerinde inşaat toplam alan oranı 0,35/1'i, inşaat taban alanı oranı % 20'si, bina kat sayısı 2'yi, bina toplam yüksekliği 8,20 m'yi (27 ayak) aşamaz.

* Söz konusu Emirname'ye göre; "Sahil Şeridi'' içerisinde ise; "kamu yararına Planlama Makamı'nın uygun ve gerekli görmesi halinde, bu Emirname'nin kural ve koşullarına uygun olarak; duş, soyunma kabinleri, cankurtaran kulesi ve plajlara hizmet edecek benzeri diğer amaçlarla yapı ve inşaat ile yaya yolu, kanalizasyon, aydınlatma, haberleşme ve benzeri diğer altyapıya yönelik gelişmeler yapılabilir. Ancak, hiçbir gelişme; halkın sahil şeridi içerisine girmesini engelleyecek şekilde yapılamaz. Planlama makamının uygun görmesi ve inşaat toplam alan oranı 0,01/1'ini aşmaması koşuluyla yapılabilir'' denilmektedir.

* Söz konusu emirname bilgi amaçlı olarak rapor ekinde sunulmuştur.

Ayrıca Gazimağusa Şehircilik Dairesi'nde yapılan görüşmelerde, parsellerin konumlu olduğu bölge için plan paftalarında (değerlemeye konu parseller dışında) kamu yolu oluşturulduğu ve kamulaştırma işlemlerinin 2015 yılı içerisinde tamamlandığı öğrenilmiştir. Bu nedenle parsellerin üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan otel projesi için ön onayın kamulaştırma işlemleri tamamlanana kadar planlama dairesinde bekletildiği, akabinde kamulaştırma işlemi tamamlandıktan sonra ön onayın verildiği belirtilmiştir. Bunun yanında ruhsat başvurusu için gerekli olan ÇED Raporunun, ilgilisi olan Turizm Bakanlığı ve Çevre Koruma Dairesi'nden aşağıda belirtilen ek koşullara uyulması şartı ile 07.11.2012 tarihinde "ÇED Olumlu Kararı" alınmıştır.

Ek Koşullar

* Proje alanı içerisinde bulunan kumul sistemlerinin mevcut şekliyle korunması ve hiçbir şekilde inşaat sırasında ve sonrasında zarar verilmeyecek şekilde korunup muhafaza edilmesi,

* Atıksu arıtma tesisinin kurulup, işletilmesi, tüzükte belirtilen çıkış suyu standartlarının sağlanması,

* Deniz suyu arıtma tesisinin (RO) tesis üretim kapasitesi 500 m3/gün 'ün üzerinde olması halinde ÇED raporu hazırlanması,

* Proje alanı kıyısından itibaren deniz tarafında 500 m'lik kısmın çıplak kayalık "Cystoseria sp. Kaplı kayalık" habitat tipinin korunması,

* Deniz içerisinde dolaştığı literatürde onaylanan caretta, chelonia ve monachus türlerinin devamının sağlanması için deniz içerisine hiçbir yapı yapılmaması, deniz üstü eğlence araçlarının kullanımının öngörülmemesi,

* Antik taş ocağının bulunduğu alan bir eski eser alanı olduğundan, bu bölgeye inşai ve fiziki müdahalede bulunulmaması ve bu alana 10 m'lik bir koruma sınırı çekilmesi,

* Tesis faaliyete geçmeden önce, ilgili kurumdan kesin onay başvurusu sırasında Çevre Koruma Dairesi'nden olumlu görüş alınması.

III.2.2. Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar

Parsellerin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, arşiv dosyası yoktur.

III.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım - Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Kadastral ve Mülkiyet Durumundaki Değişiklikler

Değerleme konusu parsellerin bulunduğu bölgede paftaların metrik sisteme geçilmiş olması sebebiyle tüm parsellerin pafta, ada, parsel numaraları ve yüzölçümlerinin değiştiği öğrenilmiştir. Parsellerin eski ve yeni kayıtlarını gösteren tablo aşağıda sunulmuştur.

ESKİ KAYITLAR									YENİ KAYITLAR					
SIRA NO	KOÇAN NO	PAFTA NO	HARİTA NO (ESKİ)	PARSEL NO (ESKİ)	DÖNÜM	EVLEK	AYAKKARE	YÜZÖLÇÜMÜ (M²)	SIRA NO	KOÇAN NO	PAFTA NO	ADA/BLOK NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (M²)
1	34923	VI	59	50/1	2	2	0	3.348,00	1	Yeni 1086	S31-A-15-A-4-D	144	190	3.328,12
2	34936	VI	59	51/2	1	2	1.600	2.492,40	2	Yeni 1088	S31-A-15-A-4-D	144	192	2.487,46
3	34937	VI	59	52/1	2	0	2.800	2.938,80	3	Yeni 1083	S31-A-15-A-4-D	144	187	2.734,07
4	34929	VI	59	53/1	3	1	900	4.436,10	4	Yeni 1084	S31-A-15-A-4-D	144	188	4.170,87
						TOPLAM		13.215,30					TOPLAM	12.720,52

NOT: Değerlemede Maya Turizm Limited Şirketi'ne ait olan taşınmazların tamamı değerleneceği için yeni kayıtlardaki toplam alan olan 12.720,52 m2 üzerinden hesaplamalar yapılmıştır.

İmar Durumundaki Değişiklikler

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti İçişleri Bakanlığı Şehir Planlama Dairesi'nden alınan 01.12.2022 tarihli Planlama Onayı Ön Onay Belgesi'ne (imar yazısı) göre rapor konusu rapor konusu taşınmazların bir önceki imar durumlarının aynı olduğu fakat 03.12.2013 tarihinde alınan imar durumuna göre yapılaşma şartlarının değiştirildiği öğrenilmiştir. 15 Şubat 2010 tarihli Tatlısu – Büyükkonuk Bölgesi Emirnamesi'ne göre otel binalarında inşaat toplam alanı oranı 0,35/1'i, inşaat taban alanı oranı % 20'si, bina kat sayısı 3'ü, bina toplam yüksekliği 11,30 m'yi (37 ayak) aşamaz plan notu bulunmaktadır. Bir önceki imar durumuna göre ise otel binalarında inşaat toplam alanı oranı 0,25/1'i, inşaat taban alanı oranı % 15'i, bina kat sayısı 3'ü, bina toplam yüksekliği 11,30 m'yi (37 ayak) aşamaz plan notu bulunmaktadır. Değişikliğe dair resmi gazete ilanı ekte sunulmuştur.

III.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi, Varsa Söz Konusu Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkındaki Görüş

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

III.5. Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp - Alınmadığı, Projesinin Hazır Ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup- Olmadığı Hakkında Bilgi Ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş

Değerlemeye konu taşınmazlar arsa niteliğinde olup, herhangi bir resmi evrak (ruhsat, yapı kullanma izin belgesi vs.) bulunmamaktadır.

Taşınmazların tapu kayıtları arsa niteliğinde olup yerinde de arsa vasfındadırlar.

Konu gayrimenkullerin KKTC'de yer alması sebebiyle, KKTC'de kurulmuş bir firma adına tapuya tescil edilmesi gerekmektedir. Bu nedenle özel mülkiyette olan araziler Maya Turizm Ltd. Şti. adına tescil edilmiştir.

Pera GYO A.Ş., Maya Turizm Ltd. Şti.'ne % 50 oranında iştirak etmiştir. Bu nedenle gayrimenkuller, Pera GYO A.Ş. portföyünde gayrimenkul veya proje olarak yer almamakta "iştirakler'' altında gösterilmektedir.

Tapu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "iştirakler'' altında gösterilmesinde herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

III.6. Değerlemesi Yapılan Projelerle İlgili Olarak 29/06/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Taşınmaz için alınmış herhangi bir yapı ruhsatı ve yapı kullanım izin belgesi bulunmadığı (rapora konu taşınmazlar arsa niteliğinde olduklarından) için 29/06/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu hakkında herhangi bir bilgiye ulaşılamamıştır.

III.7. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı parsel için proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

IV. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

IV.1. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerlemeye konu taşınmazlar; Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti, Gazimağusa İlçesi, Tatlısu Beldesi sahil şeridinde yer alan özel mülkiyete konu olan 144 ada, 190, 192, 187 ve 188 parsellerdir.

Taşınmazlar halihazırda boş durumda olup Girne kentinin 40 km doğusunda, sahil şeridine yakın konumda yer almaktadırlar.

Toplam 12.720,52 m² yüzölçümüne sahip araziler üzerinde; otel ve/veya villa ve/veya apart daire projesi gerçekleştirilmesi planlanmaktadır. Otel bünyesinde büyük bir casino ünitesinin yer alması planlanmaktadır. Villa yapılması durumunda villalar satışa sunulacaktır. Apart daire yapılması durumunda ise apart dairelerin uzun dönemli kiraya verilmesi planlanmaktadır. Otelin 5 yıldızlı otel standartlarında bir inşaat, tesisat, teçhizat ve tefrişe sahip olması düşünülmektedir.

Çevrede; boş araziler, makilik alanlar, seralar ve az sayıda villa siteleri bulunmaktadır. Denize yakın konumda olmaları, ulaşım rahatlığı, bölgenin doğal güzelliği, temiz deniz ve sahil taşınmazların değerlerini olumlu yönde etkilemektedir.

Taşınmazlar genel olarak Girne-Karpaz Karayolu'na 500 m, Esentepe'ye 23 km, Lefkoşe'ye 33 km, Girne Merkezi'ne 38 km, Ercan Havaalanı'na 50 km mesafededir.

Bölge, idari olarak Gazimağusa sınırları içerisinde yer almaktadır.

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti

Kıbrıs, Sicilya ve Sardinya'dan sonra Akdeniz'in üçüncü büyük adası olup, Kuzey Doğu Akdeniz bölgesinde kuzeye doğru Anadolu Platosu ve güneye doğru burnuyla Afrika tabakasının arasında yer alır. Kıbrıs Adası'nın yüzölçümü, 9251 km² olup uzunluğu doğu-batı ucu arasındaki maksimum uzunluğu 225 km ve genişliği de 96,5 km'dir. Kıbrıs Adası, kuzeyinde Türkiye'ye 60 km, batısında Suriye'ye 100 km ve Lübnan'a 150 km ve güneyinde Mısır'a 330 km ve Akdeniz'de bulunan Girit ve Rodos adalarına sırayla 370 km ve 500 km uzaklıktadır. Ada, Asya, Afrika ve Avrupa kıtalarının geçiş noktası ve büyük uygarlıkların oluştuğu merkezi bir noktada yer alır.

Bilimsel kaynaklara göre Kıbrıs Adası'nın 3 milyon yıl önce oluştuğu ve adada canlıların da aynı dönemde ortaya çıktığı tahmin ediliyor. Adada ilk yaşam kanıtlarına ait izler Beşparmak Dağları'nda bulunmuştur. Ada Anadolu'ya çok yakın olduğu buradaki insan yerleşiminin MÖ 8000'den önce olduğu ifade edilir.

Kıbrıs adası, dünyada jeolojinin, bir yerin doğal çevresi ve sosyo-ekonomik ve ilk çağlarda olduğu kadar modern çağlarda da tarihsel evriminde en önemli faktör olduğu birkaç yerden biridir. Ada, eşsiz ve karmaşık jeolojik olaylar sonucunda oluşmuş ve bu özelliğiyle uluslararası bir coğrafik vitrin olmuştur.

Kıbrıs Adası, girintili çıkıntılı yapısı ve 782 km uzunluğundaki sahilleriyle kendine has bir jeolojik yapıya sahiptir. Kıbrıs 35º kuzey paraleli ve 35º doğu meridyeni üzerinde yer alır. Ada kuzeyinde Kormakiti Yarımadası'ndan başlayarak Karpas Yarımadası'na doğru uzanan ve en yüksek zirveleri 1000 metreyi nadiren aşan Girne ve Karpas Dağları, güneyinde Trodos Dağları ve bunlar arasında 100 km uzunluğunda, 10–15 km genişliğinde bir alçak sahadan meydana gelir. Adanın doğuda ve batıda uç noktalarını oluşturan Andreas ve Drepe burunları arası 227 km ve güney ve kuzey istikametindeki uç noktaları olan Gata ve Kormakiti burunları arası 97 km'dir. Ada, yapı ve yeryüzü şekilleri ile Anadolu'nun Toros sistemi içinde kabul edilir. Hatay'daki dağ ve ovalar 130 km güney batıda, Kıbrıs'ta deniz seviyesi üzerine çıkarak aynı özelliklerle devam eder. Derinliği birkaç yüz metrelik bir denizaltı platformu ile Anadolu'ya bağlı olan adanın temeli batıda ve güneyde 2000 metreden daha derin denizaltı çukurlarıyla çevrilmiştir.

Kıbrıs Adası'nda yer alan Trodos dağı, karışık bir jeolojik oluşum ile deniz seviyesinin 8000 metre altında ve 2000 metre göğe doğru uzanan 90 milyon yıllık okyanus kabuğu ofyolit (ophiolit) dilimidir. Yakın dönemlerde jeologlar, çam kaplı Trodos Dağları'nın tam bir okyanus litosferinin enine kesitini gösterdiğini ortaya çıkardılar. Trodos masifleri dünyadaki az deforme olmuş ofyolitlerinden biridir ve onun kademeli yükseltmeler sonucu oluşan eşsiz tepe yapısı onun karmaşık tabaka yapısı üzerinde araştırma yapılmasını ve örnek alınmasını kolaylaştırır. Trodos ofyolitinin doğası ve onun bol mineral deposu yoğun şekilde araştırıldı ve okyanus litosferi yapısı, şekil değiştirmesi, yerleşmesi, metalürjisi olduğu kadar kökeni ve dünyanın diğer bölgelerindeki ofyolit yapılarının evriminin ve genelde dünyanın jeolojik evriminin anlaşılmasında çok önemli rolü oldu.

Bu coğrafik özellikleri ve yeryüzü şekillerinden dolayı Kıbrıs Adası, tarıma elverişli bir iklim yapısına sahiptir. Ada, yazları sıcak ve kurak, kışları ise ılık ve yağışlı geçer. Yağışlar alçak bölgelerde yıllık 300 mm iken Trodos dağlarında yıllık 1000 mm'dir ve adaya su sağlar. Adadaki tabiatın bu özelliği, birçok sebze ve meyve çeşidinin hatta tropik muz ve avokado yanında soğuk iklimlerde yetişen elma ve kiraz'ın da bu adada yetişmesine imkân sağlar. Özellikle Kuzey Kıbrıs bölgesi tarımsal verimlilik açısından bu sebze ve meyve çeşitliliğinin en güzel örneklerini sunar. Kıyı bölgesindeki narenciye ağaçlıkları dağlık bölgelere doğru uzanan zeytin ve Keçiboynuzu (Harnup) ağaçları tarımsal çeşitlilik ve gelir kaynakları sağlamak açısından önemlidir. Tarihsel olarak da Kıbrıs bir tarım ülkesidir. Adanın ormanları, tarım üretimi, doğal güzellikleri Kıbrıs'ı yaşamak için çekici bir yer haline getirmiştir. Adada en büyük endüstri tarımdır ve Kuzey Kıbrıs da bu geçerlidir. Kuzey Kıbrıs'ta tarım iki türlü yapılmaktadır. Yağmura dayalı veya kuru toprak tarımı ile tahıl ürünleri, hayvan yemi saman, tütün, zeytin, keçiboynuzu, badem ve şaraplık üzüm yetiştirilir. Sulama tarım ile narenciye, kışın yaprakları dökülen ağaçların meyveleri, patates, sebze, sofralık üzüm ve muz yetiştirilir. Kuzey Kıbrıs'ta 1,5 milyon zeytin ağacı vardır ve sadece birkaçı bahçede yetiştirilmektedir. Süs bitkisi olarak yetiştirilen ağaçlar bütün Kuzey Kıbrıs'ta özellikle kıyı kesimlerinde keçiboynuzu ve diğer ağaç türleriyle birlikte görülür.

Kuzey Kıbrıs, şarap üreticiliği konusunda da önemli bir geçmişe sahiptir ve tahıldan sonra en önemli üreticiliği şarap konusundadır. Özellikle Karpaz bölgesi ve Girne'deki dağlık bölge şarap üreticiliği konusunda meşhurdur. Kara üzüm ve az ölçüde de beyaz üzüm yetiştirilir. Bu üzümler genellikle şarap üretimi için kullanıldığı gibi kurutulmuş üzüm olarak ve alkol üretiminde de büyük ölçüde kullanılır. Şarap üretimi genellikle köylerde ve modern cihazlara sahip olan kooperatiflerce yapılır. Sofralık üzüm de aşağı bölgelerde yetiştirilir ve ihraç için yetiştirilen sultana üzümleri en başta yer alır.[4] Eşsiz tabii çevre, mineral zenginlik ve stratejik coğrafi konumu adanın tarihsel ve kültürel evrimindeki en önemli faktörlerdir. Öte yandan genel olarak Kıbrıs adası ilkçağ'ın başlangıcında kesif ormanlarla kaplı olduğu, fakat bakır ve gümüş madenlerinin işletilmesi, gemi inşaatı ve Mısır gibi ormanları olmayan ülkelere yapılan odun ihracatı yüzünden ormanlarının büyük tahribata uğradığı bilinmektedir.

Gazimağusa

Gazi Mağusa, muhteşem tarihi eserlerin yer aldığı bir şehirdir. Aslında küçük bir ticari liman kenti ve balıkçı kasabası iken zaman içerisinde orada yerleşen uygarlıkların bıraktığı eserler ve yapılarla gelişmiştir. Gazi Mağusa'nın, ilk önce Salamis harabelerinin bulunduğu kıyıdaki lagün çevresinde Mısır Ptolemy Kralı Philadelphus II (MÖ 285–247) kurulduğu düşünülmektedir. Gazi Mağusa'nın bugün bulunduğu yer, Salamis şehrinin 648'de Arap istilası ile yağmalanmasından sonra onun yerine inşa edilen ve kralın eşinin isminin verildiği antik Arsenoe şehrinin bulunduğu yerdir. O dönemde ismi kumlar arasında saklanan anlamına gelen Ammakhostos adını almış ve istilacıların dikkatinden uzak kalması umut edilmiştir. Şehir konumu itibariyle Doğu-Batı ticaret yolu üzerinde 13.yüzyılda Lüzinyanlar döneminde en stratejik ticari merkez olmuş ve bu özelliğini tarih boyunca da korumuştur. Gazi Mağusa, 1291'deki Haçlı seferleri sonrasında gelişmiş ve bu tarihten sonra Gazi Mağusa Kudüs'e giden hacıların durak noktası olmuş ve siyasi güç ve maddi zenginlik elde etmiştir. Şehir surlarla eski ve yeni Gazi Mağusa olarak yapılanmıştır. 1571'de de Osmanlılar şehri ele geçirmiş ve şehir liman şehir özelliğini kaybetmiştir. Gazi Mağusa'ya ait en önemli tarihi eserler, örneğin Lala Mustafa Paşa Camii(St. Nicholas Katedrali), Cambolat'ın mezarı ve Müzesi ve birçok kilise kalıntıları surların çevirdiği bölgede bulunmaktadır.

İngiliz koloni yönetimi döneminde şehrin birçok tarihi mimari mirasını oluşturan yapıların taşları, Süveyş Kanalı'nın inşasında kullanılmak üzere alındığı zaman kaybolmuştur. Akdeniz'in en önemli ticaret şehri olmasıyla beraber dünyaca ünlü altın kumsalları ve tarihi eserleri ile görkemini tüm misafirlere yaşatan bir şehirdir. 1974 sonrasında "Gazi" unvanı ile şereflendirilen şehir Othello Kalesi, St. Nicholas Katedrali, Francis Kilisesi, Namık Kemal Zindanı ve Müzesi, Kertikli Hamam, Mağusa surları, St. Barnabas Manastırını barındırır.

Ayrıca modern Mağusa'nın 6 km kuzeyinde ünlü Salamis Kentinin harabeleri bulunur. Gazi Mağusa'ya ulaşım karayolu ile sağlanmakta olup Gazi Mağusa-Lefkoşa arası 61 km'dir.

Kaynak: *https://users.metu.edu.tr/kktctntm/KKTC_tarihi/index.html*

Tatlısu

Belde 1975 yılında kurulmuş olup, Kıbrıs'ın Kuzeyinde, Girne'nin 40 km doğusunda Beşparmak dağları ile Akdeniz sahili arasındadır. Gazi Magosa ilçesinin en kuzeybatı bölgesindeki yerleşim yeridir. Tatlısu Belediyesi'nin yüzölçümü, tarım alanları dahil yaklaşık 66 km² 'dir.

Belde nüfüsu 2700 kişi civarındadır. 1200 civarı vatandaş olmayan kişi yaşamaktadır. Tatlısu'da yaşayan insanların tamamı göçmendir. Bir kısmı Güney Kıbrıs'tan, bir kısmı da Türkiye'nin çeşitli bölgelerinden göçmen olarak gelmişlerdir.

Beldede seracılık, büyükbaş hayvancılık, küçükbaş hayvancılık, harnup ve zeytin yetiştiriciliği, balıkçılık, turizm ve emlak işleri öne çıkmaktadır. Ayrıca Kuzey Kıbrıs'ın en önemli turfanda sebze üretimi yapılan bölgelerinden birisidir.

22 km uzunluğunda kıyı şeridine sahip olan belde genellikle kayalık bir yapıya sahiptir. Yer yer küçük kumsallar ve koylar mevcuttur. Bitki örtüsü, maki (harnup (keçiboynuzu), zeytin, çam, selvi) yoğunlukludur.

Güney Kıbrıs'tan göç eden insanların, oradaki Tatlısu köyünden gelmeleri nedeniyle, bugün belde ismi de Tatlısu olmuştur.

Kaynak: *https://www.tatlisubelediyesi.org/icerik/tarihce*

IV.2. Mevcut Ekonomik Koşullar İle Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler

KÜRESEL EKONOMİ

IMF, Dünya Ekonomik Görünüm raporunun Temmuz ayı güncellemesinde küresel ekonomik büyüme tahminini 2024 yılı için %3,2 düzeyinde korurken, 2025 yılı için 0,1 puan artışla %3,3'e yükseltti.

ABD ekonomisi, öncü verilere göre, 2024'ün ikinci çeyreğinde yıllıklandırılmış olarak %2,8 ile piyasa beklentilerinin üzerinde büyüdü. Ülkede Temmuz ayına ilişkin açıklanan veriler ekonomik aktivitede ivme kaybına işaret etti.

Fed Temmuz ayı toplantısında politika faizini değiştirmezken, piyasalar Banka'nın ilk faiz indirimini Eylül toplantısında gerçekleştireceğine kesin gözüyle bakıyor.

Öncü verilere göre 2024'ün ikinci çeyreğinde yıllık bazda %0,6 ile beklentilerin üzerinde büyüyen Euro Alanı'nda, Temmuz ayı enflasyon verileri de beklentileri bir miktar aştı.

ECB 18 Temmuz'daki toplantısında politika faizini değiştirmezken, yayımlanan karar metninde faiz indirimleri konusunda veri odaklı yaklaşımın sürdürüleceğini yineledi.

PBoC ve BoE son toplantılarında faiz indirimine giderken, BoJ kısa vadeli referans faiz oranını %0-%0,1 aralığından %0,25 seviyesine yükseltti.

Çin ekonomisi yılın ikinci çeyreğinde iç talepteki durgunluk ve gayrimenkul sektöründe süregelen sıkıntıların da etkileriyle beklentilerin altında büyüdü.

Temmuz ayında jeopolitik gerilimlere rağmen petrol ve diğer emtia fiyatları küresel talebe ilişkin endişelerle genel olarak gerileme kaydetti.

2024'ün ikinci çeyreğine ilişkin öncü büyüme verileri Euro Alanı ekonomisi için toparlanma sinyalleri verdi. Bölge ekonomisi bu dönemde çeyreklik bazda %0,3 ile art arda ikinci çeyrekte de genişlerken, yıllık bazda %0,6 ile beklentilerin üzerinde büyüdü. Buna karşılık, bölgede açıklanan Temmuz ayı PMI verileri ekonomik aktivitenin bu dönemde zayıfladığına işaret etti. İmalat PMI 45,8 ile sektördeki zayıf seyrin sürdüğünü gösterirken, hizmetler PMI 51,9 ile eşik seviyenin üzerinde kalsa da son dört ayın en düşük değerini aldı. Temmuz ayında bölgede yıllık TÜFE enflasyonu %2,6, çekirdek TÜFE enflasyonu da %2,9 ile beklentilerin bir miktar üzerinde gerçekleşti.

Türkiye Ekonomisi

Mayıs'ta mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı 0,1 puan düşüşle %8,4 seviyesine gerilerken, atıl işgücü oranı da %25,2'ye indi.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre, sanayi üretim endeksi Mayıs'ta düşük bazın da etkisiyle bir önceki aya kıyasla %1,7 artış gösterdi.

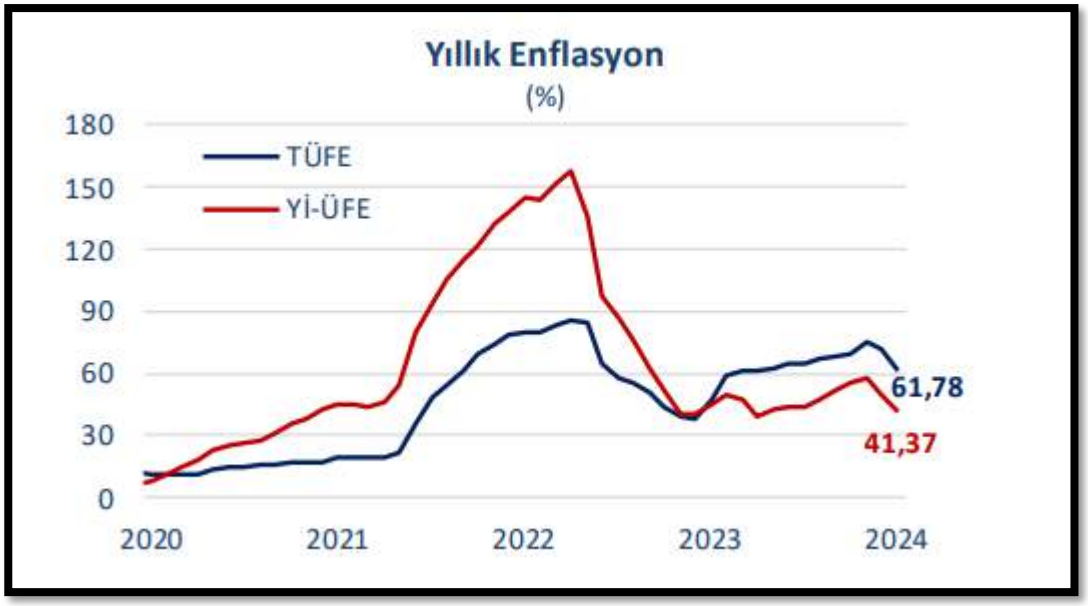
İSO Türkiye imalat PMI Temmuz'da 47,2'ye gerileyerek sektörde zorlu faaliyet koşullarının belirginleştiğine işaret etti.

Mayıs'ta cari işlemler hesabı 1,2 milyar USD açık verirken, 12 aylık kümülatif cari açık 25,2 milyar USD düzeyine indi.

Merkezi yönetim bütçesi Haziran'da 275,3 milyar TL açık verdi. Böylece, yılın ilk yarısında toplam bütçe açığı yıllık bazda %54,6 genişleyerek 747,2 milyar TL oldu.

Temmuz'da aylık TÜFE artışı hızlanarak %3,23 düzeyinde gerçekleşirken, yıllık TÜFE enflasyonu baz etkisiyle %61,78'e geriledi. Yurt içi ÜFE aylık bazda %1,94, yıllık bazda %41,37 artış kaydetti.

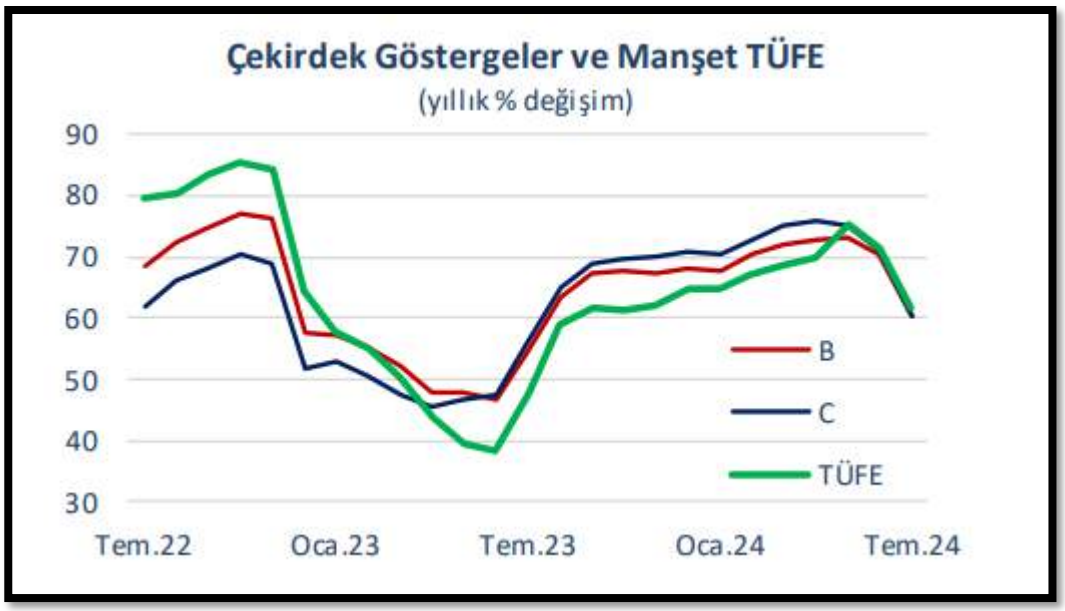
Temmuz'da 12 ana harcama grubunun 11'inde fiyatlar artış kaydetti. Haziran'ın ardından Temmuz'da da %8,08 ile fiyatların en hızlı arttığı konut grubu, aynı zamanda aylık TÜFE'yi en çok yükselten (1,19 puan) harcama grubu oldu. Fiyatların aylık bazda %3,82 ile manşet TÜFE'nin üzerinde arttığı ulaştırma grubu da aylık enflasyonu 0,62 puan yukarı çekti. Bu dönemde yapılan zammın da etkisiyle alkollü içecekler ve tütün grubu fiyatlarında aylık %5,84'lük artış öne çıkarken, eğitim (%1,38), ev eşyası (%1,68) ile gıda ve alkolsüz içecekler (%1,83) gruplarında fiyat artışları nispeten ılımlı kaldı. Aynı dönemde fiyatların gerileme kaydettiği giyim ve ayakkabı (-%2,58) grubu ise aylık enflasyonu bir miktar sınırlandırdı.



TCMB Temmuz ayı toplantısında piyasa beklentileri paralelinde politika faizini değiştirmeyerek %50 seviyesinde tuttu.

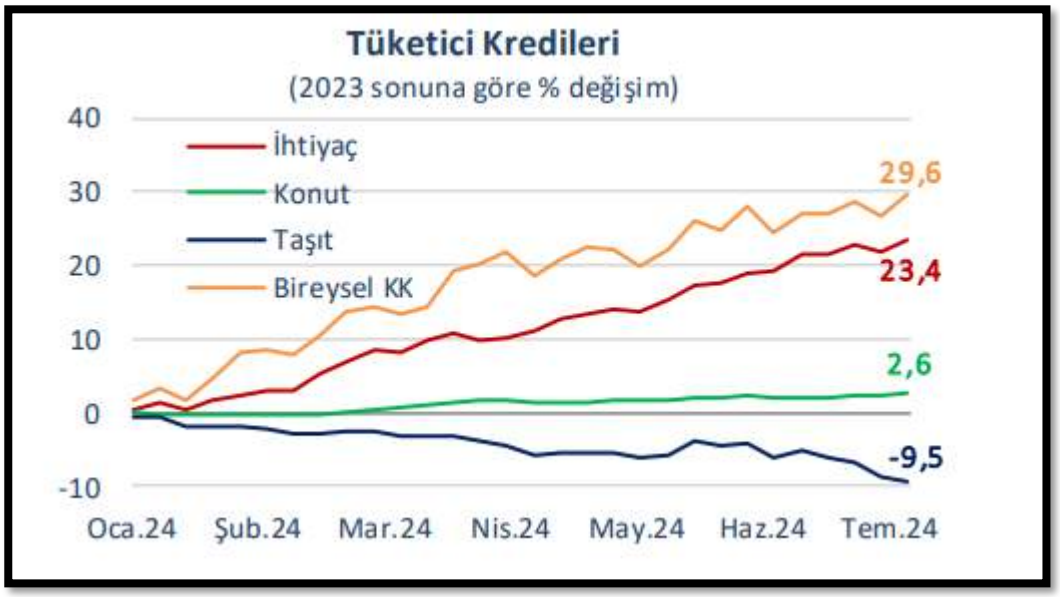
Moody's, Türkiye'nin kredi notunu iki kademe artışla B1'e yükseltirken, kredi notu görünümünü "pozitif" olarak korudu.

Mevsimlik ürünlerin dışarıda bırakıldığı TÜFE, Temmuz'da aylık bazda %3,64 ile Şubat ayından beri en hızlı seviyede ve manşet TÜFE'nin üzerinde yükseldi. Bu dönemde, B (işlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE) ve C (Enerji, gıda ve alkolsüz içecekler, alkollü içkiler ile tütün ürünleri ve altın hariç TÜFE) endeksleri aylık bazda sırasıyla %2,47 ve %2,45 ile nispeten ılımlı artışlar sergiledi. Böylece, B ve C endekslerinde son bir yılın en düşük yıllık artışları kaydedildi.

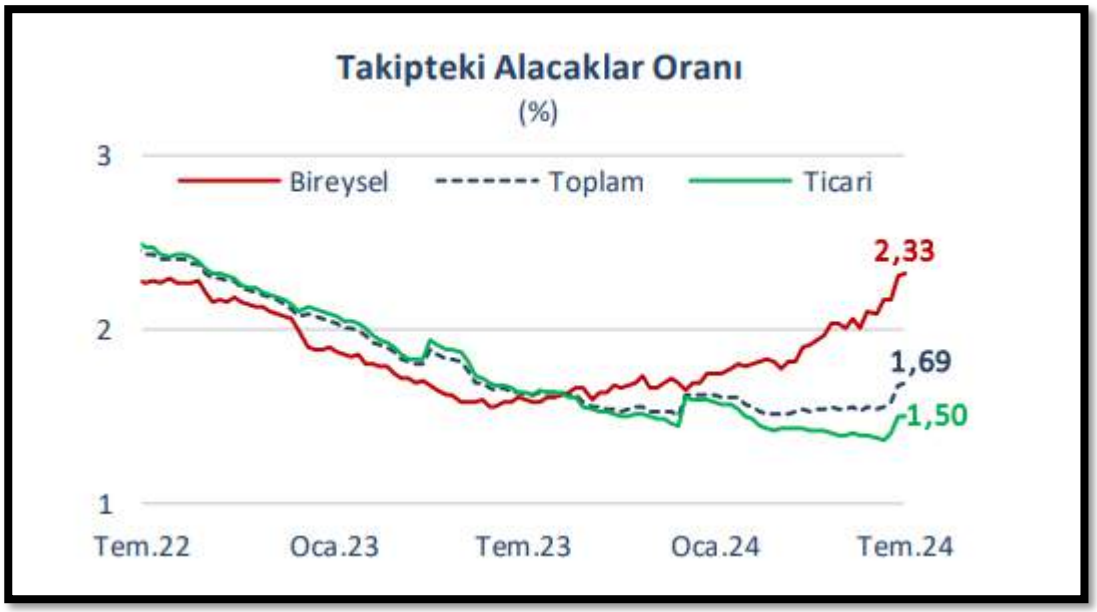


26 Temmuz itibarıyla Haziran sonuna göre konut kredileri nispeten yatay bir görünüm sergilerken, taşıt kredileri %4,4 daraldı. 2023 sonuna göre ise konut kredileri %2,6 ile sınırlı bir artış kaydederken, taşıt kredileri %9,5 geriledi. 26 Temmuz itibarıyla Haziran sonuna kıyasla %1,7 artan ihtiyaç kredileri, yılsonuna göre de %23,4

oranında genişledi. Temmuz'da dalgalı bir görünüm sergileyen bireysel kredi kartı harcamaları 2023 sonuna göre %29,6 ile nispeten hızlı artışını sürdürdü.



Takipteki alacaklar oranı Temmuz'da artış gösterdi. 26 Temmuz itibarıyla takipteki alacaklar oranı bireysel kredilerde %2,33, ticari kredilerde %1,50 düzeyine yükseldi. Böylece, bu dönemde bankacılık sektörünün takipteki alacaklar oranı %1,69 oldu.



Beklentiler

Yılın ilk yarısında toplam bütçe açığı yıl geneli için belirlenen bütçe hedefinin %28,2'si oranında gerçekleşti. Yılın ikinci yarısında, kamu harcamalarına ilişkin tasarruf tedbirleri ile 16 Temmuz'da TBMM'ye sunulan vergi paketinin etkileri bütçe dengesinin performansında belirleyici olacak.

Kaynak: ekonomi.isbank.com.tr (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler – İktisadi Araştırmalar Bölümü)

İnşaat ve Konut

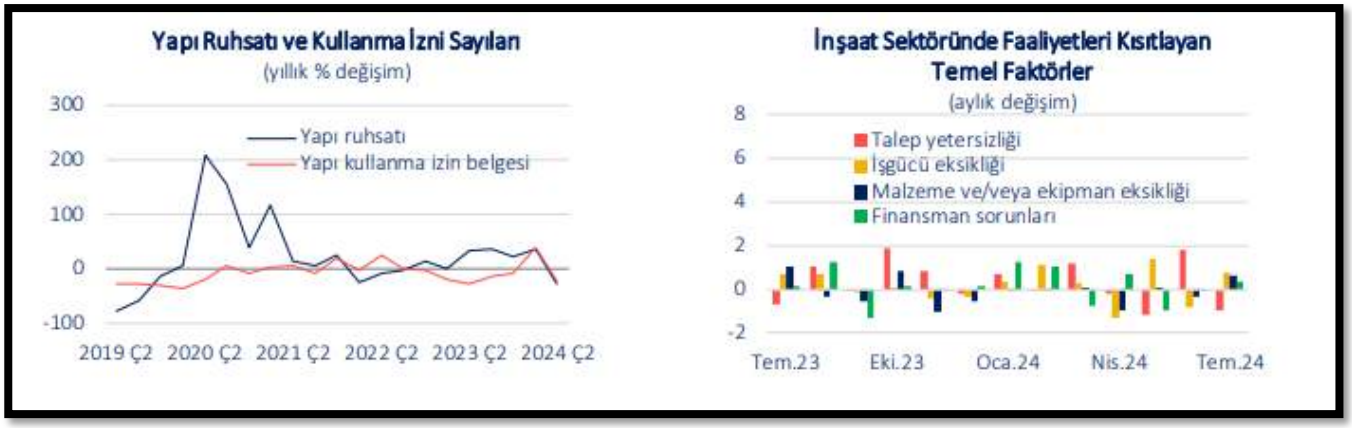
Konut satışları 2024'ün ikinci çeyreğinde yıllık bazda %6 gerileyerek talep koşullarındaki zayıf seyrin devam ettiğine işaret etmiştir. Söz konusu düşüş 2024'ün ilk yarısı itibarıyla da yıllık bazda %3,7 düzeyinde gerçekleşmiştir. Konut satışları Temmuz'da ise yıllık bazda %16 ile hızlı bir artış kaydetmiştir. Temmuz'da söz konusu olumlu görünümün ortaya çıkmasında İstanbul, Ankara ve İzmir'deki artışların yanı sıra Adana, Antalya ve Mersin'deki konut satışlarındaki artış da etkili olmuştur

Konut Satışları (yıllık % değişim)		Konut Fiyat Endeksi (reel, yıllık % değişim)		Yapı Ruhsatı Sayısı (yıllık % değişim)		Bina İnşaatı Ciro Endeksi (reel, yıllık % değişim)	
2023	-17,5	2023	6,5	2023	22,3	2023	27,9
2024 Ç1	-1,3	2024 Ç1	-2,1	2024 Ç1	34,3	2024 Ç1	38,8
2024 Ç2	-6,0	2024 Ç2	-13,1	2024 Ç2	-28,9	2024 Ç2	15,1

Şubat ayından itibaren düşme eğilimine giren reel bazda konut fiyatları yılın ikinci çeyreğinde %13,1 gerilerken, söz konusu düşüş Temmuz'da %14,3 düzeyinde gerçekleşmiştir. Temmuz'da ülke genelinde nominal olarak yıllık bazda konut fiyatlarındaki en düşük artış İstanbul'da gerçekleşmiştir.

Konut satışları ve fiyatlarındaki zayıf görünüm yapı izin istatistikleri üzerinde etkisini göstermiştir. 2024'ün ikinci çeyreğinde yapı ruhsatı verilen daire sayısı yıllık bazda %28,9 gerilerken, kullanım izni verilen daire sayısında da %23,5'lik düşüş izlenmiştir.

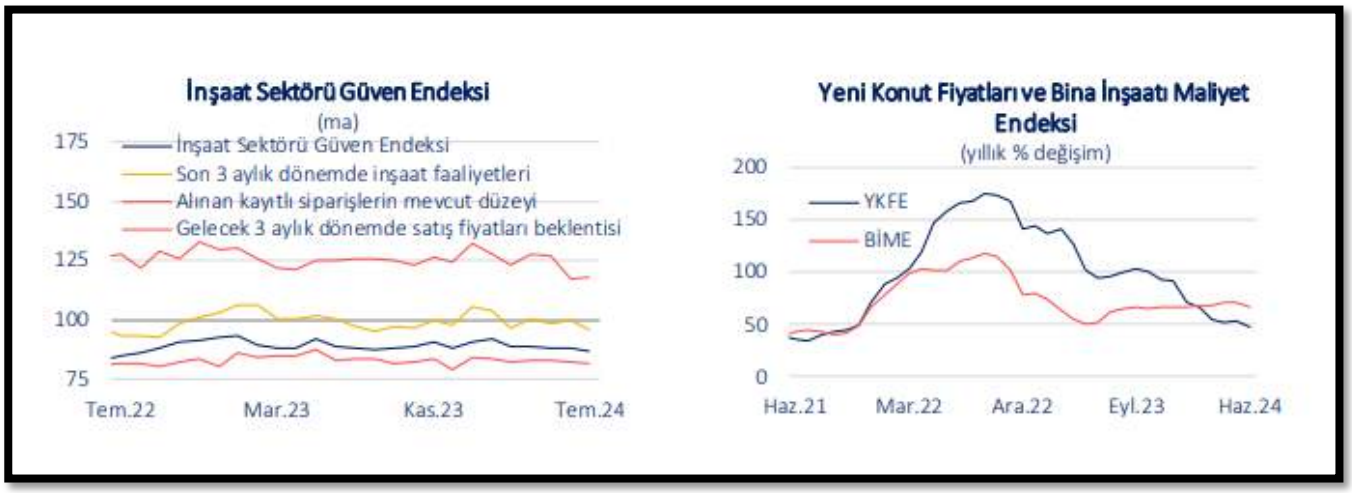
TÜİK'in düzenlediği İnşaat Sektöründe Faaliyetleri Kısıtlayan Temel Faktörler anketinin Temmuz sonuçları incelendiğinde sektör üzerindeki baskılayıcı faktörlerin etkisini artırdığı gözlenmiştir. Buna göre sektör faaliyetlerini kısıtlayan faktör yok diyenlerin oranı aylık bazda 1,5 puan azalırken; işgücü eksikliği, malzeme ve ekipman eksikliği ile finansman sorunlarından etkilenen işletmelerin oranlarında artışlar izlenmiştir. Öte yandan, talep yetersizliğinden etkilenen işletmelerin oranında Haziran'da kaydedilen 1,8 puanlık artışın ardından Temmuz'da 1 puan düşüş yaşanması talep koşullarının firmalar açısından istikrarsız bir görünüm oluşturduğuna işaret etmektedir.



Sektörde yaşanan finansman sorunlarına çözüm üretilebilmesi, kentsel dönüşüm ile konut üretiminin hızlandırılabilmesi gibi saiklerle "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde değişiklik yapılmış ve söz konusu değişiklik 17 Temmuz 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Değişiklikle birlikte ağırlığı konut nitelikli bağımsız bölümlerden oluşacak projelerin de GYF kapsamına alınabilmesinin önü açılmıştır. Düzenlemeden önce GYF'lerin portföyüne arsa ve araziler ile kat mülkiyeti kurulmuş gayrimenkuller dahil edilebilmekte, ancak riskli görülmesi sebebiyle inşaat ruhsatı almamış veya henüz proje ya da hafriyat aşamasındaki gayrimenkul projeleri dahil edilememekteydi.

İnşaat Sektörü Güven Endeksi Temmuz'da 87,1 düzeyine gerileyerek art arda üçüncü ayında da düşüş kaydetmiştir. Son üç aylık dönemde inşaat faaliyetleri alt endeksinin 3,9 puan gerilemesi dikkat çekmiş, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi ve gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi alt endeksleri de sırasıyla 0,8 ve 0,9 puan düşmüştür. Gelecek üç aylık dönemde satış fiyatları beklentisi alt endeksi ise Haziran'da kaydettiği 9,6'lık hızlı gerilemenin ardından Temmuz'da 0,7 puan ile sınırlı bir artış kaydederek nispeten yatay bir seyir izlemiştir. Söz konusu göstergeler sektör temsilcilerinin önümüzdeki dönemde inşaat faaliyetlerinde ivme kaybı yaşanabileceğini beklediğine işaret etmektedir.

Şubat 2024'ten itibaren yeni konut fiyatlarındaki yıllık artışın, bina inşaatı maliyetindeki yıllık artışın altında kalması önümüzdeki dönemde inşaat firmalarının kârlılığının olumsuz etkilenebileceğine işaret etmektedir.



Temel Göstergeler

	2023			2024				
	Ç2	Ç3	Ç4	Ç1	Ç2	Nisan	Mayıs	Haziran
Büyüme (reel, GSYH inşaat alt kalemi)	7,2	7,8	10,8	11,1	-	-	-	-
Bina İnşaatı Ciro Endeksi (reel, yıllık % değişim)	36,7	30,9	22,5	38,8	15,1	9,5	15,7	19,6
Konut Fiyat Endeksi (reel, yıllık % değişim)	46,2	24,1	15,1	-2,1	-13,1	-10,7	-13,7	-14,7
Konut Satışları (yıllık % değişim)	-30,5	1,1	-23,9	-1,3	-6,0	-11,8	-2,4	-5,2
İpotekli (yıllık % değişim)	-38,5	-32,5	-67,4	-53,0	-62,1	-67,5	-63,9	-49,4
Diğer (yıllık % değişim)	-27,8	8,2	-18,0	12,3	9,9	7,2	17,3	3,3
Yabancıların Gayrimenkul Yatırımları (milyon USD)	807	693	690	796	739	452	189	98
Yapı Ruhsatı Sayısı (yıllık % değişim)	33,0	35,8	20,5	34,3	-28,9	-	-	-
Yapı Kullanım İzni (yıllık % değişim)	-27,9	-14,8	-8,0	38,9	-23,5	-	-	-
Sektörel Kredilerdeki Payı (%)	9,5	9,5	9,2	9,0	8,7	8,9	8,8	8,7
Takipteki Krediler Oranı (%)								
İnşaat Sektörü	3,4	3,4	4,6	4,1	4,0	4,1	4,0	4,0
Konut Kredileri	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1

Kaynak:

https://ekonomi.isbank.com.tr/contentmanagement/Documents/tr12_sektor_gel/2024/SGG_202402.pdf

Konutta 2024 Yılı 1. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

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

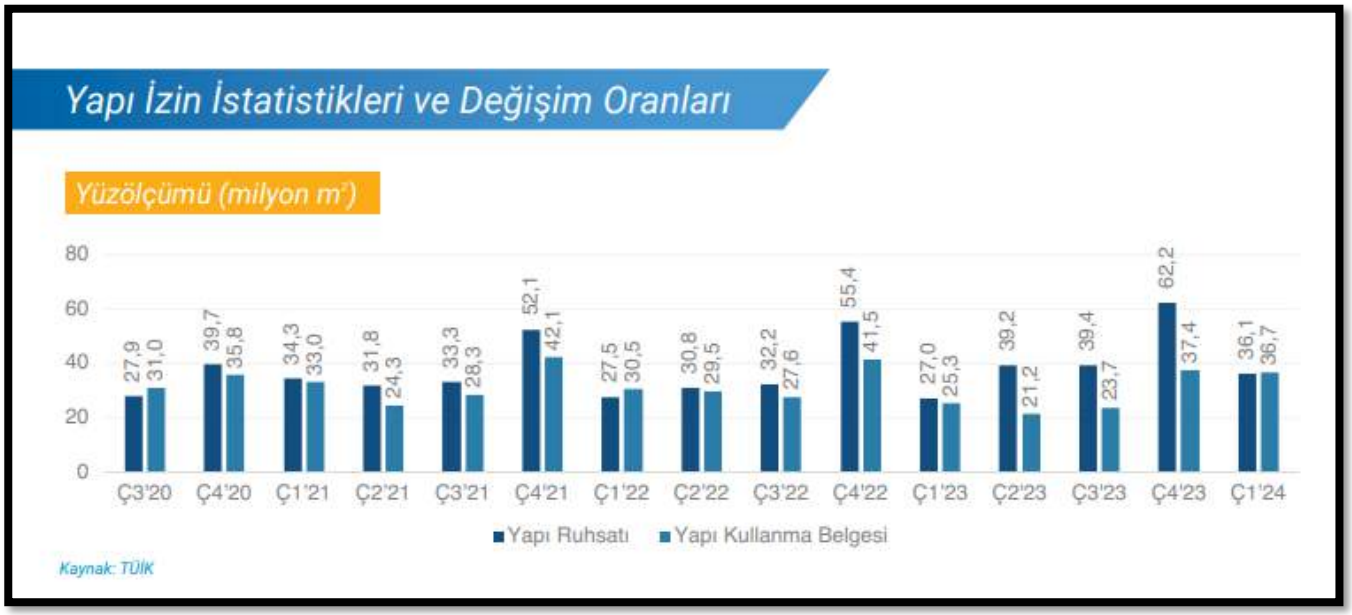
Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışlar hem adetsel bazda hem de toplam satışlar içerisindeki oranı dikkate alındığında bir önceki yılın aynı çeyreğine göre daha iyi bir performans göstermiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yılın aynı çeyreğinde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

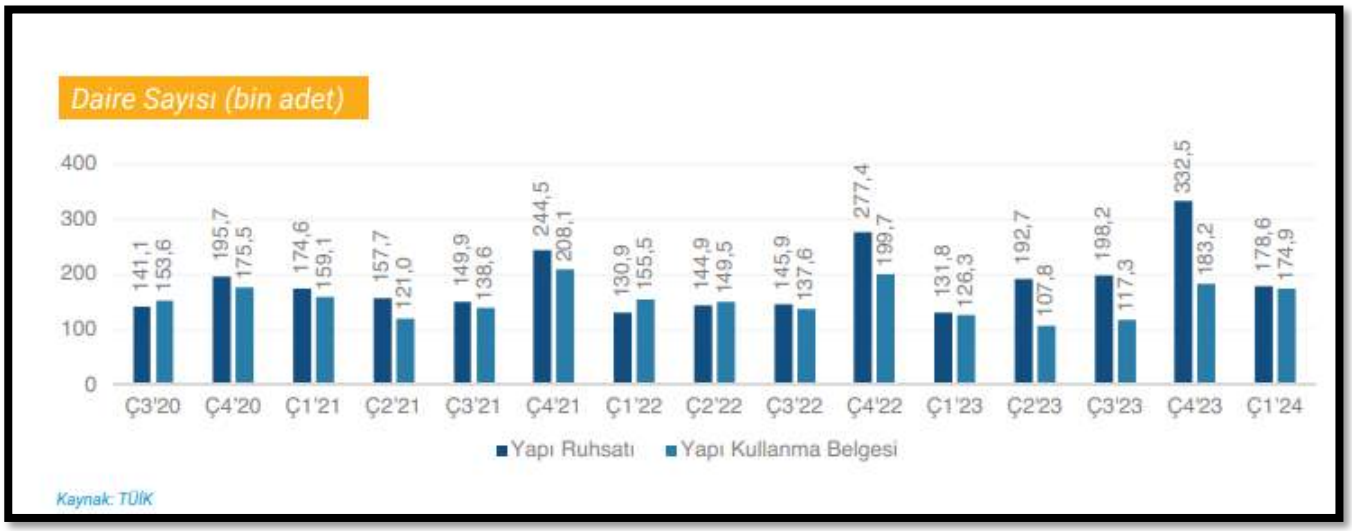
Satış şekline göre yapılan değerlendirmede ise 2023 yılının 4. çeyreğine göre ipotekli satışlarda %63,8 oranında artış görülmüş olmakla birlikte ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı tarihsel ortalamasının altında seyretmeye devam etmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki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

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

Konut fiyatları artışı ise eylül ayında yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından on yedi ay üst üste düşüş kaydederek şubat ayı itibarıyla %58,31'e gerilemiştir. Diğer yandan, reel bazda 2019

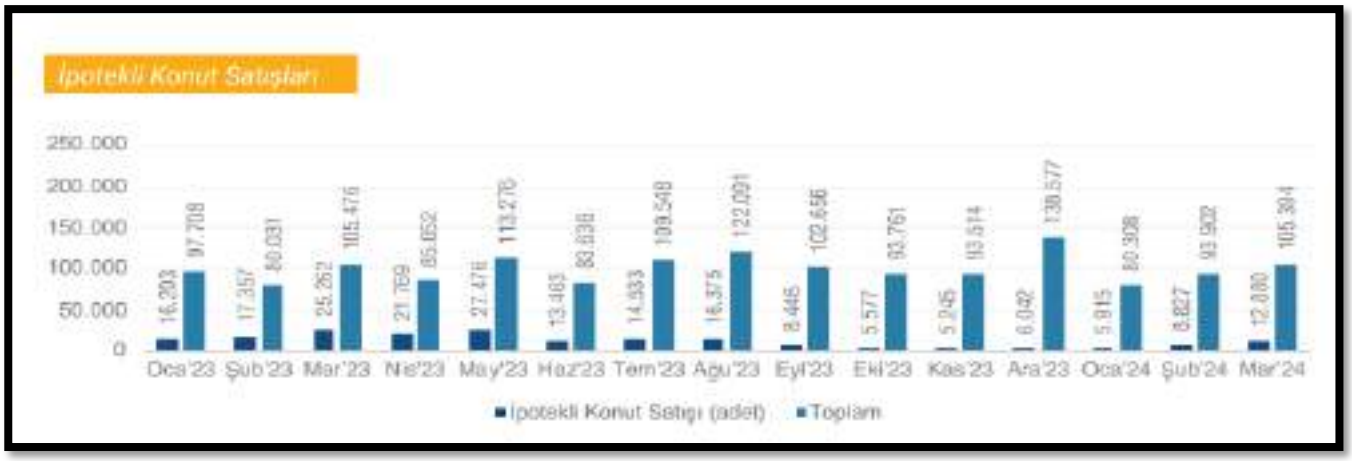
Aralık ayından itibaren yıllık bazda ilk kez negatif gerçekleşme görülmüş ve şubat ayı itibarıyla reel değişim yıllık bazda -%5,2 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup şubat ayı itibarıyla yıllık bazda nominal olarak %57,0 artış, reel olarak ise %6,0 oranında gerileme gerçekleşmiştir. Şubat 2024 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 31.365 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 45.421 TL/m², İzmir'de 36.065 TL/m², Ankara'da 24.919 TL/m² olmuştur.



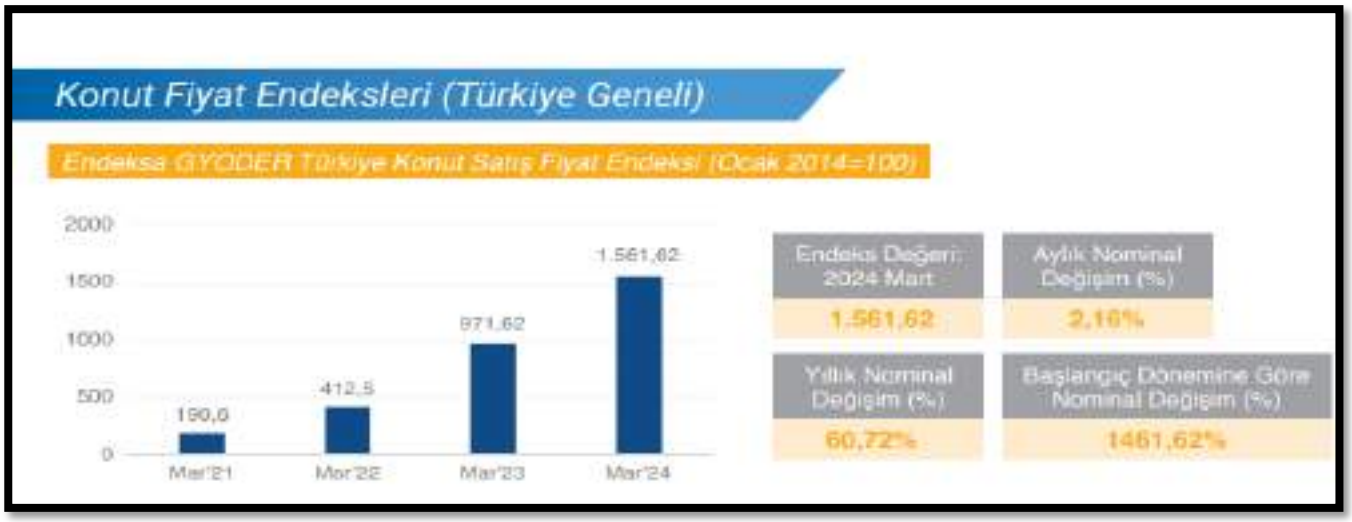


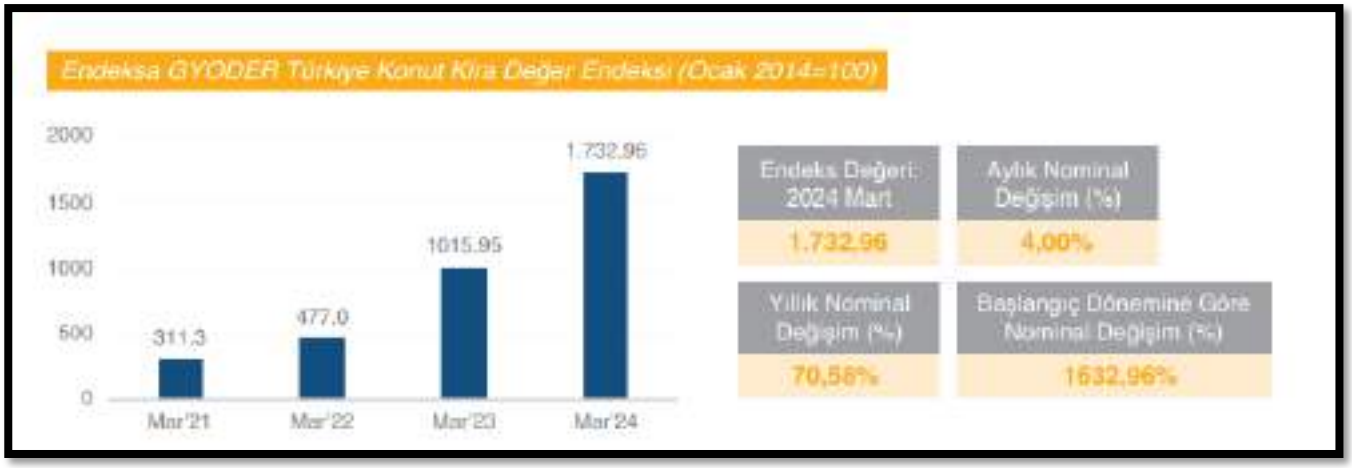
Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2024 yılının 1.çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüz ölçümü %33,7 arttı, daire sayısı ise %35,5 artış gösterdi. Yapı kullanım izin belgesinde ise yüzölçüm %45,2 daire sayısı bazında ise bir önceki yılın aynı ayına göre %38,5 artış yaşandı.

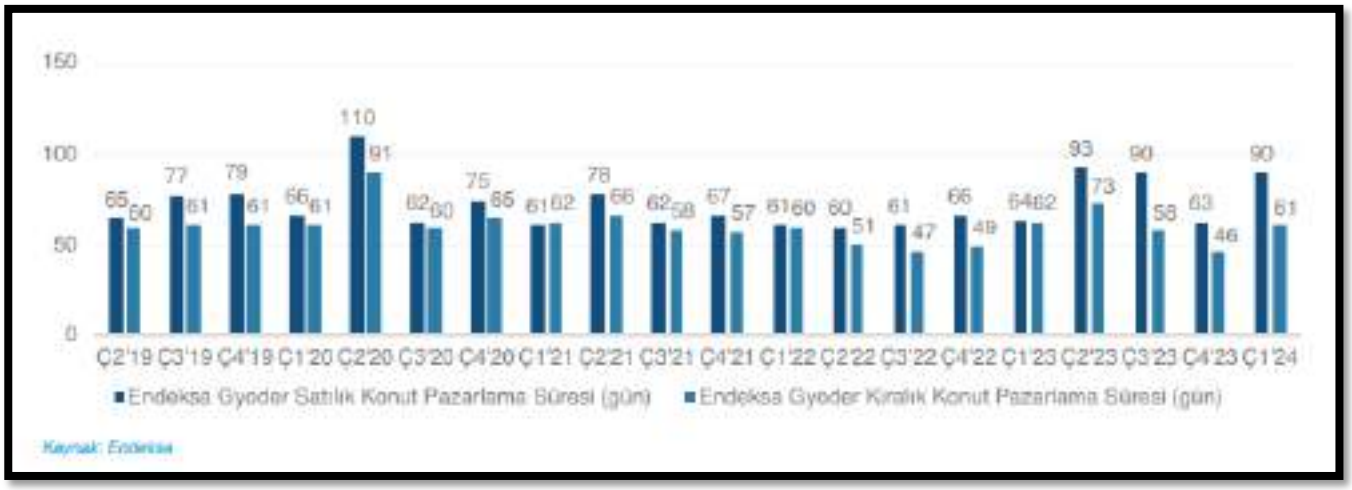
2024 yılı Mart verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotekli konut satışı %49,01 düşüşle 12 bin 880 adet oldu.

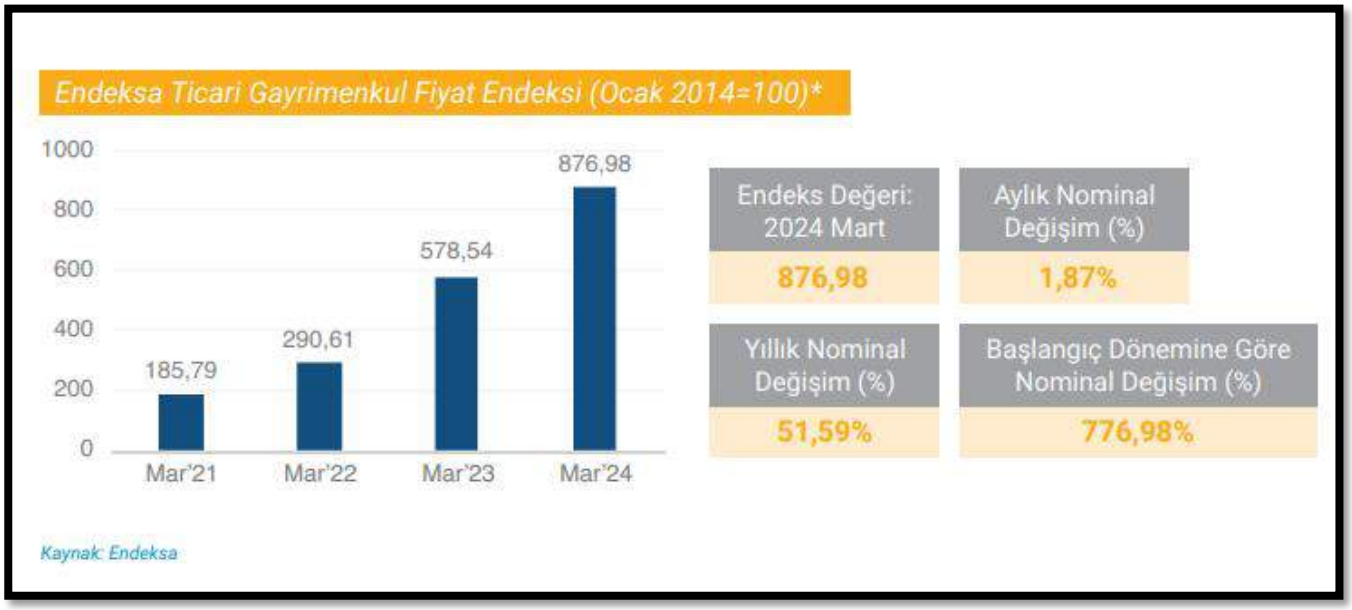


2024 yılı Mart verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %4,56 artarak 34 bin 399 adet oldu. İkinci el konut satışları da %2,18 azalarak 70 bin 995 adet olarak gerçekleşti.









Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2024 Mart sonu itibariyle 876,98 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 298,44 puan artış gösterirken yıllık bazda %51,6 artış gösterdi.

Kaynak: https://www.gyoder.org.tr/files/202407/a2b63ff8-3819-4930-b165-c1709db7018b.pdf

KKTC Turizm İstatistikleri

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti Başbakan Yardımcılığı, Turizm, Kültür, Gençlik ve Çevre Bakanlığı, Turizm Planlama Dairesi Planlama, İstatistik ve Araştırma Şubesi Ocak-Eylül 2023 Turizm İstatistikleri aşağıda verilmiştir.

Turistik Yatak Kapasitesinin Aylara Göre Dağılımı (2023-2024 mukayeseli)

AYLAR	YATAK KAPASİTELERİ 2023	2024	DEĞİŞİM %
OCAK	26.398	27.078	2,6
ŞUBAT	26.398	27.078	2,6
MART	26.398	27.078	2,6
NİSAN	26.444	27.626	4,5
MAYIS	26.386	27.626	4,7
HAZİRAN	26.386	27.626	4,7
TEMMUZ	26.386	27.626	4,7
AĞUSTOS	26.446	27.636	4,5
EYLÜL	26.446	27.636	4,5
EKİM	26.446	27.624	4,5
KASIM	26.572	27.624	4,0

Faaliyette Olan Turistik Konaklama Tesisi Sayısı ile Yatak Kapasitesinin Bölgelere Göre Dağılımı

BÖLGELER	TESİS SAYISI	% PAYI	YATAK SAYISI	% PAYI
GİRNE	78	46	15.058	55
GAZİMAĞUSA	28	16	2.765	10
İSKELE	32	19	7.793	28
LEFKOŞA	25	15	1.796	6
GÜZELYURT	1	1	38	0
LEFKE	5	3	174	1
TOPLAM	169	100	27.624	100

2023 yılı Ocak-Kasım döneminde hava ve deniz yolu ile ülkemize gelen yolcu sayısı (KKTC uyruklular hariç) 1.687.929 iken 2024 yılı Ocak-Kasım döneminde bu sayı % 19,2 oranında artarak 2.011.464 olarak gerçekleşmiştir. TC uyruklularda % 22,7; diğer yabancı uyruklularda ise % 3,6 oranında bir artış gerçekleşmiştir

Gelen Yolcuların Aylara Göre Dağılımı (2023-2024 mukayeseli)

AYLAR	TC			DİĞER YABANCI			TOPLAM YOLCU		
	2023	2024	%	2023	2024	%	2023	2024	%
OCAK	85.425	118.077	38,2	16.901	18.828	11,4	102.326	136.905	33,8
ŞUBAT	85.693	143.381	67,3	23.132	26.944	16,5	108.825	170.325	56,5
MART	96.356	117.240	21,7	30.579	31.883	4,3	126.935	149.123	17,5
NİSAN	100.430	140.593	40,0	26.515	25.704	-3,1	126.945	166.297	31,0
MAYIS	124.346	146.600	17,9	29.977	29.629	-1,2	154.323	176.229	14,2
HAZİRAN	131.931	149.918	13,6	28.290	27.807	-1,7	160.221	177.725	10,9
TEMMUZ	135.112	159.828	18,3	29.544	30.567	3,5	164.656	190.395	15,6
AĞUSTOS	142.854	165.351	15,7	33.051	33.779	2,2	175.905	199.130	13,2
EYLÜL	170.733	181.820	6,5	37.649	40.355	7,2	208.382	222.175	6,6
EKİM	156.507	180.219	15,2	35.579	35.493	-0,2	192.086	215.712	12,3
KASIM	144.831	183.489	26,7	22.494	23.959	6,5	167.325	207.448	24,0
TOPLAM	1.374.218	1.686.516	22,7	313.711	324.948	3,6	1.687.929	2.011.464	19,2

Kaynak : Polis Genel Müdürlüğü

2024 yılı Ocak-Kasım döneminde turistik konaklama tesislerinde gerçekleşen ortalama doluluk oranının % 46,0 olduğu tahminlenmektedir. 2023 yılı aynı dönem için bu rakam % 45,4 idi.

Turistik konaklama tesislerinde doluluk oranının aylara göre dağılımı. (2023-2024 mukayeseli)

AYLAR	2023	2024	DEĞİŞİM %
OCAK	27,5	28,7	4,4
ŞUBAT	21,5	35,6	65,6
MART	33,0	37,3	13,0
NİSAN	36,7	40,2	9,5
MAYIS	44,0	45,4	3,2
HAZİRAN	51,7	49,2	-4,8
TEMMUZ	58,7	56,1	-4,4
AĞUSTOS	67,6	63,1	-6,7
EYLÜL	57,3	51,1	-10,8
EKİM	52,6	53,2	1,1
KASIM	42,7	44,3	3,7
ORTALAMA	45,4	46,0	1,3

Kaynak : Turistik Konaklama Tesisleri

IV.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktörler;

Raporun hazırlanması sırasında değerleme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır.

Gayrimenkulün değerini etkileyen özel faktörler ise şöyle özetlenebilir;

- Olumlu Etkenler;

- Ulaşım kolaylığı,
- Gelişmekte olan bir bölgede yer almaları,
- Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti'nin her geçen gün artan turizm potansiyeli,
- Sahile yakın olmaları,
- Parsellerin imar durumları,
- Bölgenin doğal güzellikleri,
- Kısmen tamamlanmış altyapısı.

- Olumsuz Etkenler

- Parsellerin ana yola bağlantılarının henüz yapılmamış olması,
- Çevrede çok sayıda konut arzı olması,
- Altyapıda eksikliklerin olması.
- Döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

IV.4. Ana Gayrimenkulün İnşaat ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar;

YENİ KAYITLAR					
SIRA NO	KOÇAN NO	PAFTA NO	ADA/BLOK NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (M²)
1	Yeni 1086	S31-A-15-A-4-D	144	190	3.328,12
2	Yeni 1088	S31-A-15-A-4-D	144	192	2.487,46
3	Yeni 1083	S31-A-15-A-4-D	144	187	2.734,07
4	Yeni 1084	S31-A-15-A-4-D	144	188	4.170,87
				TOPLAM	12.720,52

- Kısmen düz ve kısmen eğimli bir topografik yapıya sahiptirler.
- Kot farkı nedeniyle neredeyse tüm noktalardan deniz manzarası mevcuttur.
- Sınırları mahallinde belirgin değildir.
- Üzerlerinde yapılaşmaya engel olacak herhangi bir unsur (yapı, ağaç vs.) yoktur.
- Açık alanlar kısmen çalı, kısmen maki, kısmen ise kayalık kaplıdır.
- Bölgede altyapı kısmen (elektrik, telefon hariç) eksiktir.

IV.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Taşınmazın bulunduğu bölgeden tespit edilen satılık arsa emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlardan hareketle değerlemeye konu taşınmazla benzer ve aynı özelliklerde satılık emsaller belirlenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın değeri için mevcut imar durumu baz alınarak, konumu, yüzölçümü, ulaşılabilirlik durumu, ulaşım kolaylığı, çevresel yapılaşma, tercih edilebilirlik durumu, bölge gelişimi ve bölgeye olan talep dikkate alınarak değerleme çalışması yürütülmüştür. Alınan bilgiler şirket arşivimizde bulunan diğer

bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür. Emsal araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar dikkate alınmıştır. Bu raporda;

- Taşınmazlarla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
- Taşınmazlarla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup emsal bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Varsa farklı konumda / lokasyonda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlemede dikkate alınmışlardır.
- Emsal taşınmazların fiziksel özellikleri (arsalar için; büyüklük, topografik, imar hakları ve geometrik özellikleri vb., bağımsız bölümler için; ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.
- Tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiş ve şerefiyede bu durumları dikkate alınmıştır.
- Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel satış koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.

IV.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Gayrimenkul mahallinde yapılan tespitler ile arsalar için yakın çevrede gerçekleşmiş ve hali hazırda pazarlanmakta olan gayrimenkul değerleri, resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılmak suretiyle bulunan sonuçlar üzerinden değerleme yapılmıştır.

IV.7. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme raporlarında gayrimenkulün özelliklerine göre dört farklı değerleme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla " Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ", "Proje Geliştirme Yaklaşımı ", Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı", ve "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" yöntemleridir.

Bu raporda; taşınmazın değerinin tespitinde “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı;

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Kullanım alanları

- Yeterli ve güvenilir veri bulunabilmesi durumunda aynı nitelikteki her cins gayrimenkule uygulanabilir.
- Veri olması durumunda değeri belirlemek için en uygun yaklaşımdır.
- Özel amaçla inşa edilmiş gayrimenkullerin değerinin belirlemek için kullanılmaz. (örnek müze, kütüphane, okul..vs)
- Ülkemizde konut değerlemesinde yaygın bir kullanım alanı vardır.
- Mal sahibi tarafından kullanılan ticari ve sanayi mülkler için en iyi göstergeleri sağlar.
- Geçmiş veriler değerlendirilirken verinin gerçekleştiği dönemden bu yana gelişen piyasa davranışlarındaki değişiklikler göz önüne alınmalıdır.

Uygulamadaki Zorluklar

- Basit ancak uygulanması söylenildiği kadar kolay olmayan bir yöntemdir.
- Belli bir dönem içinde satışı gerçekleşmiş emsaller bulmak zor olduğu gibi gerçek satış bedellerine ulaşmak kolay değildir.
- Emsaller arasındaki farkları matematikselleştirmenin de zorlukları bulunmaktadır.
- Verilerin yetersiz olduğu ortamlarda yanılgılara neden olur.
- Fiyatların hızlı değiştiği (Volatil) dönemlerde kullanılması yanıltıcıdır.

Yöntemde Kullanılabilecek Kaynaklar

- Gerçekleşmiş satışlar
- Anlaşmaya varılmış, ancak değerden farklı nedenlerle satışı gerçekleşmemiş pazarlıklar
- Kontratlar
- Teklifler
- Resmi kayıtlar
- Emlak komisyoncularından alınan bilgiler
- Medya: Gazeteler/internet/gayrimenkul dergileri bilgileri
- Diğer değerleme uzmanları
- Müzayedeler
- Mülk yöneticileri
- Bina görevlileri
- Piyasa hakkında bilgisi bulunan mülk sahipleri
- Kırsal alanlarda muhtar ve azalar ile köy sakinleri
- Değerleme uzmanının arşivleri

Her ne kadar bu kaynaklardan birtakım bilgilere ulaşılsa da değerlenen mülkle bu gayrimenkullerin benzerliği ve bilgilerin doğruluğu irdelenmeli ayrıca diğer tekniklerle değerleme çalışması desteklenmelidir. Çalışmalardaki proses adımları aşağıdaki gibi gerçekleştirilmelidir.

1. Verilerin araştırılması
2. Verilerin doğrulanması
3. Uyumsuz verilerin elenmesi
4. İlgili karşılaştırma birimlerinin seçimi
5. Emsal satışların incelenmesi ve düzeltilmesi
6. Birçok değer göstergesinin tek bir değere denkleştirilmesi

Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı;

Yöntem iki temel metodolojiyi destekler:

- Direkt Kapitalizasyon Yöntemi
- Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

Bu yöntemde değerleme uzmanı mülkün gelecekteki yararları ve üretme kapasitesini modelleyerek inceler ve geliri bir güncel değer göstergesini kullanarak kapitalize eder. Çalışmalar sırasında mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. Beklenti ilkesi yaklaşımın temel öğesidir. Yöntem ayrıca mülkün satış fiyatı ve kira beklentisi arasındaki ilişkiyi yansıtır.

Zorluklar

- Benzer gelir-gider beklentileri olan örneklerinin verilerinin seçimi gereklidir.
- Getiri oranları benzer özellikleri olan mülklerden seçilmelidir.
- Uygulayıcının gelir, gider ve boşluk tahminlerini çok iyi hesaplaması gereklidir.

Kullanılmasının uygun olmadığı durumlar

- Gelir getirmeyen mülkler
- Uygun ve sağlıklı ölçülebilir değerin alınabileceği verilerin olmadığı durumlar

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

- Sonuca varmak için yıllık gelirin mal bedeli ilişkisini kuran direkt kapitalizasyon (brüt kira çarpanı yöntemi)
- Toplam yıllık gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer veya
- Toplam Yıllık Gelir x Mülkün Kendini Amorti etme Süresi = Değer

Bu yöntemde sık yapılan yanlışlıklar

- Kiralamalara baz kira + ciro uygulamalarında ciro ile ilgili yüzdenin kira rakamına dahil edilmeden analiz yapılması,
- Toplam potansiyel brüt gelir yerine yalnızca yıl içindeki kira gelirlerinin dahil edilmesi,
- Bina sahibi tarafından kullanılan alanlar varsa bunların dahil edilmemesi
- Karşılaştırılabilir mülkler karşılaştırılabilir kapitalizasyon oranına sahip olup olmadığına bakılmaması,

Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi

Zaman içindeki potansiyel gelir kaynaklarının, nakit akışlarının, boşluk-kira kayıplarının da dahil edilip, faaliyet giderlerinin düşüldüğü ve tekrar satış hasılatının da yatırımın içine dahil edildiği, uygun bir geri dönüş iskonto oranı ile hesaplayan getiri kapitalizasyonudur.

Yaklaşımda geleceğe yönelik aşağıdaki içerikler olmalıdır:

- Güncel piyasa rayiçleri ve beklenen rayiç değişimleri,
- Mevcut taban kira ve sözleşmeye dayalı kira düzeltmeleri,
- Yenileme opsiyonları,
- Mevcut ve beklenen gider iadesi şartları,
- Kiracı değişimleri,
- Yeni kira sözleşmesi şartları, boşluk oranları, varsa kiracılara verilen sübvansiyonlar, kiracıya yer hazırlama maliyetleri, kiralama komisyonları,
- İşletme giderleri,
- İskonto oranı,
- Gelir kapitalizasyonu her iki yöntemle de hesaplandığında benzer değer göstergeleri üretmelidir.

Maliyet Oluşumları Yaklaşımı;

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.
- Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bu teknikte gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübeler gibi veriler dikkate alınarak yapılan hesap ve maliyetler göz önüne alınır. Binalardaki yıpranma payı, binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanabilir.
- Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Arazi değeri emsal yaklaşımlardan yola çıkılarak takdir edilir. Binaların değeri ise yukarıda bahsedilen yöntemlerle belirlenerek yıpranma payları düşülerek oluşturulur. Sonuç değer takdirine ise bu her iki değer toplanarak ulaşılır.
- Kullanım alanları
- Piyasada sık sık alım-satımı yapılmayan mülklerin değerlemesinde,
- Emsal karşılaştırma için yeterli veri var, ancak karşılaştırma için alansal ve fiziksel özellikler birbirinden farklı ise, Örneğin çok sayıda emsal fabrika mevcut, ancak fabrikaların alansal ve malzeme özellikleri bakımından farklılık arz ediyorsa,
- Özel kullanımı olan yapılar değerlemeye konusu ise,
- Karşılaştırılabilir satış bilgisi olmadığında,
- Alışılagelmişin dışında bir mülk olduğunda veya çok yavaş bir pazarı olduğunda,
- Gelir getiren bir mülk cinsi olmadığında,
- Yarım kalmış veya teklif aşamasındaki projelerin değerleme çalışmalarında,
- Arsa ve yapıların ayrı ayrı değerlendirilmesi gerekli durumlarda, Eklentiler ve yenilemeler söz konusu olduğunda,

- Emsal satış bilgileri yetersizse,
- Gelirlerin kapitalizasyonu yaklaşımına tam güvenilemiyorsa,
- Emsal karşılaştırma yönteminde bazı kalemlerin parasal düzeltmelerinde,
- Fizibilite çalışmalarında

Proje Geliştirme Yaklaşımı;

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanarak, planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla desteklenip modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli yani "en iyi ve en verimli kullanımı" olmalıdır.

Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır.

Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

IV.8. Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Bu raporda taşınmazın değerinin tespitinde; "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" kullanılmıştır.

IV.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

Değerlemede rapora konu taşınmazlar için proje geliştirme yapılmamıştır.

IV.10. Nakit Gelir Akımları Analizi

Değerlemede rapora konu taşınmaz için nakit gelir akımları analizi yapılmamıştır.

IV.11. Maliyet Oluşumları Analizi

Taşınmaz üzerindeki inşa yatırımının değeri için "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" kullanılmaktadır. Ancak değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmadığından maliyet oluşumları analizi yapılmamıştır.

IV.12. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Gayrimenkulün değerinin tespiti için bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış / satılmış ve satılık gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için değer belirlenmiştir.

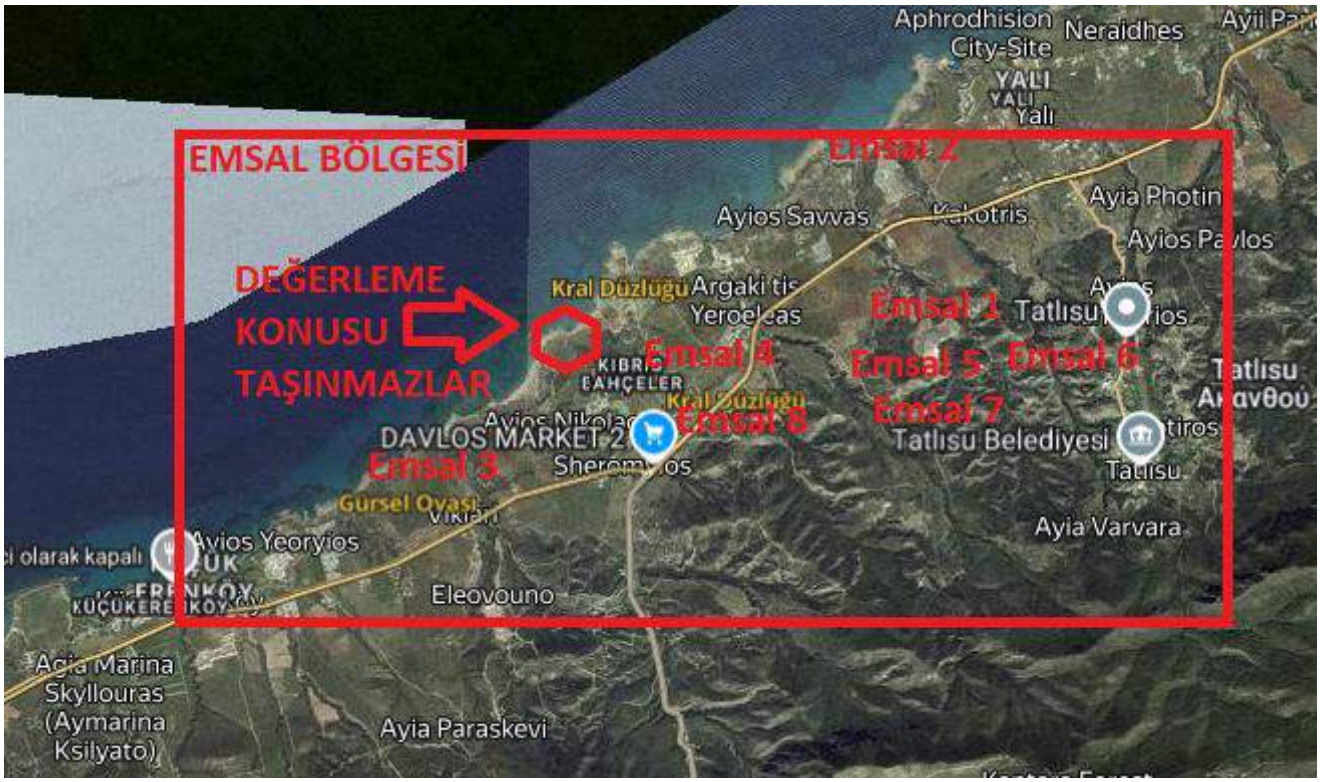
Bulunan emsaller, konum, büyüklük, fiziksel özellik, görülebilirlik, kullanım fonksiyonu, ana ulaşım akslarına olan yakınlığı, imar durumları, çevresel yapılaşma durumu, ulaşım kolaylığı, inşai özellikleri, manzara gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlemesi için bölge emlak yetkilileri, firmaları, bölge halkı ve çevre sakinleri ile görüşülmüş bunun yanı sıra ofisimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır.

Yakın çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık Arsa Emsalleri

Emsal 1
Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bölgede (Tatlısu),Girne-Karpaz yoluna 2 dk.mesafede, dağ ve deniz manzaralı, Emsal 0,35 imar izinli 1164 m2 arsa 4.500.000.TL. bedelle satılıktır. Sahibinden 5 533 881 76 39
Emsal 2
Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bölgede (Tatlısu), denize 550 m mesafede anayola 150 m. mesafede konut imarlı 3197 m2 arsa 265.000 GBP (11.925.000 TL) bedelle satılıktır. BD Investment 0 548 881 57 97
Emsal 3
Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bölgede (Tatlısu), denize yürüme mesafesinde 0,35 emsal, 2 kat inşaata müsaade edilen bölgede konut imarlı 1076 m2 arsa 100.000 GBP (4.500.000 TL) bedelle satılıktır. Zeki Basri Estate 0 533 875 89 75
Emsal 4
Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bölgede (Tatlısu), deniz ve dağ manzaralı 0,35 emsal, 2 kat inşaata müsaade edilen bölgede 1265 m2 büyüklüğünde arsa 170.000 GBP (7.650.000.TL.) bedelle satılıktır. HUB Property İnvestment: 0 542 888 19 85
Emsal 5
Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bölgede (Tatlısu), Denize 750 m. mesafede, 0,35 emsal, 2 kat inşaata müsaade edilen bölgede 37.596 m2 büyüklüğünde arsa 3.500.000 GBP (157.500.000.TL.) bedelle satılıktır. BD İnvestment: 0 548 881 57 97
Emsal 6
Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bölgede (Tatlısu), anayola 150 m, denize 1 km. mesafede olduğu ifade edilen 0,35 emsal, 2 kat inşaata müsaade edilen bölgede 4.115 m2 büyüklüğünde arsa 300.000 GBP (13.500.000.TL.) bedelle satılıktır. BD İnvestment 0 548 881 57 97
Emsal 7
Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bölgede (Tatlısu), 5000 m2 büyüklüğünde tarla 320.000 GBP (14.400.000.TL.) bedelle satılıktır. Black Bianco İnvestment 0 542 859 08 28
Emsal 8
Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı bölgede (Tatlısu), denize 500 m, mesafede olduğu ifade edilen imarlı, emsal 0,50, 2 kata müsaade edilen bölgede 3334 m2 büyüklüğünde arsa 265.000 GBP (11.925.000.TL.) bedelle satılıktır.Batı Estate Agents: 0 533 874 21 55

Yukarıdaki emsallere konum, şerefiye düzeltmeleri getirildiğinde arsa değer takdiri yapılmış olup arsa değeri **4.300 TL/ m²** olarak hesaplanmıştır. Değerlemeye konu gayrimenkullerin yerini ve emsallerin yerini gösterir harita görüntüsü aşağıda verilmiştir.



Rapora konu taşınmazların değerlerinin tespit edilmesi için Tatlısu bölgesinde değerleme konusu taşınmazlara gerek konum, gerekse nitelik olarak mümkün olduğu kadar benzer taşınmazlar seçilmiş, konumu, imar durumu, fiziksel özellikleri ve büyüklüğü gibi özellikler dikkate alınarak gerekli düzeltmeler uygulanmıştır. Pazarda yeni satılmış benzer taşınmazların bilgilerine ulaşılamadığından pazarda satılık olan emsaller üzerinden çalışmalarımız yürütülmüştür.

Emsallerin konumları ve özelliklerine ilişkin bilgiler detaylı olarak raporun ilgili bölümünde verilmiştir.

Emsaller	Büyüklük (m2)	Fiyat (TL)	m2 Fiyatı, (TL)	Pazarlık Payı	Konumu	İmar Durumu	Fiziksel Özellikler ve Büyüklük	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	1.164	4.500.000	3.866	-5%	20%	0%	-5%	4.253
Emsal 2	3.197	11.925.000	3.730	-5%	25%	0%	0%	4.476
Emsal 3	1.076	4.500.000	4.182	-5%	25%	0%	-5%	4.809
Emsal 4	1.265	7.650.000	6.047	-15%	20%	0%	-10%	5.745
Emsal 5	37.596	157.500.000	4.189	-10%	10%	0%	-5%	3.980
Emsal 6	4.115	13.500.000	3.281	-5%	10%	0%	5%	3.609
Emsal 7	5.000	14.400.000	2.880	-5%	10%	-15%	5%	2.736
Emsal 8	3.334	11.925.000	3.577	-5%	10%	20%	5%	4.650
						YUVARLATILMIŞ ORTALAMA DEĞER		4.300
NOT:	Emsaller TL.ye çevrilirken 1 GBP= 45 TL. olarak alınmıştır.							

Bölgedeki gayrimenkuller İngiliz Sterlini olarak pazarlanmakta olup pazarlık payı olarak genelde %10 civarında bir pazarlık olabildiği ifade edilmiştir. Pazarlık payının nadir olarak daha yüksek oranlara çıkabildiği ifade edilmiştir.

Emsal analizleri özel mülkiyete sahip parsellerin Pazar değerinin tespit edilebilmesi için yapılmıştır.

ÖZEL MÜLKİYETLİ ARAZİLERİN PAZAR DEĞERİ						
SIRA NO	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (M²)	Birim Değeri (TL/m2)	Pazar Değeri (TL)
1	S31-A-15-A-4-D	144	190	3.328,12	4.300	14.310.916
2	S31-A-15-A-4-D	144	192	2.487,46	4.300	10.696.078
3	S31-A-15-A-4-D	144	187	2.734,07	4.300	11.756.501
4	S31-A-15-A-4-D	144	188	4.170,87	4.300	17.934.741
			Toplam:	**12.720,52**	**Yuvarlatılmış Toplam:**	**54.698.000**

IV.13. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerlemede rapora konu taşınmaz kira değeri analizi yapılmamıştır.

IV.14. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durum Analizi

Taşınmazın hukuki durumu ile ilgili herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

IV.15. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Taşınmazların "Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi" yapılmamıştır.

IV.16. En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerin elde edileceği kullanımdır. En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazların konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve imar durumları dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım seçeneğinin (parsellerden imar düzenlemesi gereği gerekli terkler yapıldıktan sonra) üzerlerinde gerekli izinlerin alınmasından sonra; "bünyesinde; otel ve/veya villa ve/veya apart daire bulunduran bir proje inşa edilmesi" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

IV.17.Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazların mülkiyeti PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş ait olup bir bütün halinde değerlendirilerek analizi yapılmıştır.

IV.18. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Değerleme tarihi itibari ile yapılmış herhangi bir hasılat paylaşımı ve kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır.

V. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

V.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Söz konusu taşınmazın değerlemesinde piyasada gerçekleşen ve gerçekleşmesi muhtemel satış örneklerine ilişkin verilerin toplanabilmesinden dolayı taşınmazın değeri için Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı kullanılmıştır. Değerlemeye taşınmazların yasal ve mevcut durum üzerinde değer takdir edilmiştir.

V.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerlemeye konu taşınmazın değerlemesinde piyasada gerçekleşen ve gerçekleşmesi muhtemel satış örneklerine ilişkin verilerin toplanabilmesinden dolayı arsa değeri için "Piyasa Değeri (Emsal Karşılaştırma) kullanılmıştır. Yapılan değerleme çalışmasında SPK Mevzuatı uyarınca değerleme raporunda yer alması gereken asgari bilgiler rapor içerisinde bulunmaktadır.

V.3. Yasal Gereklerin yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaza ait yasal belgelere dair bilgiler "III.2.2. Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar" bölümünde detaylı olarak açıklanmıştır.

V.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkullere Bağlı Hak Ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olamadığı Hakkında Görüş

Değerlemeye konu taşınmazlar arsa niteliğinde olup, herhangi bir resmi evrak (ruhsat, yapı kullanma izin belgesi vs.) bulunmamaktadır.

Taşınmazların tapu kayıtları arsa niteliğinde olup yerinde de arsa vasfındadırlar.

Konu gayrimenkullerin KKTC'de yer alması sebebiyle, KKTC'de kurulmuş bir firma adına tapuya tescil edilmesi gerekmektedir. Bu nedenle özel mülkiyette olan araziler Maya Turizm Ltd. Şti. adına tescil edilmiştir.

Pera GYO A.Ş., Maya Turizm Ltd. Şti.'ne % 50 oranında iştirak etmiştir. Bu nedenle gayrimenkuller, Pera GYO A.Ş. portföyünde gayrimenkul veya proje olarak yer almamakta "iştirakler'' altında gösterilmektedir.

Tapu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "iştirakler'' altında gösterilmesinde herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

Taşınmazlar tapu kayıtlarına göre arsa / tarla niteliğinde olup yerindeki durumu tapu niteliğine uygundur.

VI. SONUÇ

VI.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazların mevcut durumu, piyasa değeri, imar durumu ve kullanım kabiliyetleri birlikte değerlendirildiğinde belirli bir alıcı kitlesine hitap edeceği kanaatine varılmış, bu doğrultuda satış kabiliyetinin "SATILABİLİR" olarak değerlendirilmiştir.

Rapor konusu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "iştirakler'' başlığı altında gösterilmesinde herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

VI.2. Nihai Değer Takdiri

PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş' nin talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda; rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların **31.12.2024 tarihi itibariyle** yerinde yapılan incelemelerinde konumlarına, fiziki özelliklerine, mevcut imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle mülkiyeti Maya turizm Ltd. Şti.'ye ait 4 adet parselin toplam pazar / devir değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

KDV Hariç Nihai Değer Olarak;

DEĞER (TL)	**54.698.000 (Ellidörtmilyonaltıyüzdoksansekizbin-Türk Lirası)**
DEĞER (USD)	**1.547.778 (Birmilyonbeşyüzkırkyedibinyediyüzyetmişsekiz-Amerikan Doları)**
DEĞER (EUR)	**1.483.766 (Birmilyondörtyüzseksenüçbinyediyüzaltmışaltı-EURO)**

KDV Dahil Nihai Değer Olarak;

DEĞER (TL)	**65.637.600 (Altmışbeşmilyonaltıyüzotuzyedibinaltıyüz-Türk Lirası)**
DEĞER (USD)	**1.857.333 (Birmilyonsekizyüzelliyedibinüçyüzotuzüç-Amerikan Doları)**
DEĞER (EUR)	**1.780.519 (Birmilyonyediyüzseksenbinbeşyüzondokuz-EURO)**

KDV Oranı %20 olarak alınmıştır.
***** Değer tarihinden önceki ilk mesai günü olan 30.12.2024 tarihli TCMB Efektif Satış Kur Değerleri; 1.-USD=35,3397-TL, 1.-EURO=36,8643-TL'dir.***

İş bu rapor 1 orijinal rapor olarak düzenlenmiş olup, kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan firmamız sorumlu değildir.
Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

Ersin YILDIRIM
Değerleme Uzmanı

Ayhan DÜZGÜN
Sorumlu Değerleme Uzmanı

VII.RAPOR EKLERİ:

1. Fotoğraflar
2. Taşınmaz Mal Koçanları
3. Taşınmaz Mal Araştırma Belgesi
4. Planlama Onayı
5. İmar Yasası Değişikliği
6. Plan Paftaları
7. ÇED Olumlu Raporu
8. İmar Yasası
9. Değerleme Uzmanlarının Belgeleri
10. Değerleme Şirketi SPK Lisans Yazısı,

1-FOTOĞRAFLAR;

2-TAŞINMAZ MAL KOÇANLARI

İnternet Sitesi 29/3/09 tarihinde K.S. 221/09 ile verildi

(Forma N. 131)

TAPU VE KADASTRO DAİRESİ

TAŞINMAZ MAL KOÇANI

Kaza : Magusa
Kasaba veya Köy : Tatlısu
Mahalle : /
Mevki : /
Yüzölçümü : 2 Dönüm 2 Evl = Ay Kare
Metre Kare

Ada No. / Blok
Parsel No. 50/1

No 34933
Pafta No. VI
Harita No. 59
Ölçek 1/2500

Hudud : Pl: 50/2 Hali: Pl: 53/1 ve Pl: 51/2

Mal : Tarla

Geçit Hakkı veya diğer haklar

Rayiç Değeri : 26250 (iki altı iki beş sıfır)
Tahmin edilmiş kıymet (Mils) 20.000 (iki sıfır sıfır sıfır sıfır)
Eski kayıt No. 34933 Muhafaza Evi ve diğer

Yukarıda tarif edilen malın Tapu Kütüğünde, aşağıda veya bu sayfanın arkasında ismi veya isimleri gösterilen kişi veya kişilerin adlarında ve onların adları karşısında gösterilen hisse veya hak oranında kayıtlı bulunduğu ve bu gibi kişi veya kişilerin bu malı, o oranda, taşınmaz mal tasarruf yasaları kurallarına göre tasarruf etmeye ve kullanmaya yetkili bulundukları TASDİK OLUNUR.

Malın, Tapu Kütüklerinde adı kayıtlı bulunan kimse ve maldaki hisse ve hakkı

Sıra No.	Mal Sahipleri Sicil Sayfası (N. 131)	Hisse veya Hak	İsim ve Adres	Dosya No.	Devredildi
3	9558	[illegible]	Kaya Akbaşoğlu Girne	31766	4

2006 yılı Eylül ayının 12 inci günü Mesa da kaydolunmuştur.
6000 YTL'ye satılacak
Hoş YTL 3010

Tapu ve Kadastro Müdürü

ARKAYA ÇEVİRİNİZ

Not: Her Kayıt için tarih konacak ve imza edilip ... devredildiğinde, devredenin İsmi üzerine kırmızı bir çizgi çekilecektir.

MALIN, TAPU KÜTÜKLERİNDE ADI KAYITLI BULUNAN KİMSE VE MALDAKİ HİSSE VE HAKKI

Sıra No.	Mal Sahipleri Sicil Sayfası (N. 133)	Hisse veya Hak	İsim ve Adres	Dosya No.	Devirde ödü
4	9736	Bütün	maya Turizm Ltd. Şirke 5-1563 8 Mayıs 2009 tarihinde kaydedilmiştir 5000 TL'ye satın alarak. Harçlar: 1366 TL 1.075 mad		
			4 adet arsanın satın aldım Mehmet Özen Cabir 11.05.2009		

Not: Her kayıt için bir satır konacak ve imza edilip mühürlenecektir. Devredildiğinde, devredenin İsmi üzerine kırmızı bir çizgi çizilecektir.

Yeni Ankara Sureti 27/3/09 tarihinde 25/04/09 ile mühürlü.

(Forma N_ 131)

TAPU VE KADASTRO DAİRESİ

TAŞINMAZ MAL KOÇANI

Kaza : Mağusa

Kasaba veya Köy : Tadlısu

Mahalle : /

Mevki : /

Yüzölçümü : 1 Dön 3 Ev 1608 Kare Metre Kare

Ada No. Blok

Parsel No. 51/2

No. 34936

Pafta No. V1

Harita No. 59

Ölçek 1/2500

Hudud : Mali (Pr. 88) Pr: 50/2 ; Pr: 50/1 ; Pr: 52/1 ve Pr: 51/1

Mal : Tarla

Geçit Hakkı veya diğer haklar

Pazar Değeri : 19541 (bir dokuz beş elli bir)

Tahmin edilmiş kıymet (Mils) 20000 (iki sıfır sıfır sıfır sıfır)

Eski kayıt No. 34936 Muafiyet Ev ve diğeri

Yukarıda tarif edilen malın Tapu Kütüğünde, aşağıda veya bu sayfanın arkasında ismi veya isimleri gösterilen kişi veya kişilerin adlarında ve onların adları karşısında gösterilen hisse veya hak oranında kayıtlı bulunduğu ve bu gibi kişi veya kişilerin bu malı, o oranda, taşınmaz mal tasarruf yasaları kurallarına göre tasarruf etmeye ve kullanmaya yetkili bulundukları TASDİK OLUNUR.

Malın, Tapu Kütüklerinde adı kayıtlı bulunan kimse ve maldaki hisse ve hakkı

Sıra No.	Mal Sahipleri Sicil Sayfası (N. 131)	Hisse veya Hak	İsim ve Adres	Dosya No.	Devredildi
3	9558	Bütün	Kaya Akbaşoğlu Girne	31766	

2006 senesi Temmuz ayının 12 inci günü 9.55 da kaydolunmuştur.
6000 YTL'ye satın alınmıştır.
Harç YTL 2410.

Tapu ve Kadastro Dairesi Müdürü

ARKAYA ÇEVİRİNİZ

Not: Her Kayıt için tarih konacak ve imza edilip mühürlenecektir. Devredildiğinde, devredenin ismi üzerine kırmızı bir çizgi çekilecektir.

MALIN, TAPU KÜTÜKLERİNDE ADI KAYITLI BULUNAN KİMSE VE MALDAKİ HİSSE VE HAKKI

Sıra No.	Mal Sahipleri Cidil Sayfası (N. 133)	Hissesi veya Hak	İsim ve Adres	Dosya No.	Devredildi
4	9736	Bütün	Maya Turizm Ltd. Şirketi 8 Mayıs 2009 tarihinde ortaklarımıza 4000 TL'ye satın alarak Hordar; 1006 TL (-1,75 muaf)		1562

Not: Her kayıt için bir tarih konacak ve imza edilip mühürlenecektir. Devredildiğinde, devredenin ismi

Bu ekran SWOT 27/3/09 tarihinde alınıp 22/4/09 'de verildi.

(Forma N. 131)

TAPU VE KADASTRO DAİRESİ

TAŞINMAZ MAL KOÇANI

Kaza : Magusa

Kasaba veya Köy : Tatlısu

Mahalle : /

Mevki : /

Yüzölçümü : 2 Dönüm ... Evlek 00 Kare

... Metre Kare

Ada No. / Blok

Parsel No. 52/1

No. 34937

Pafta No. 41

Harita No. 59

Ölçek 1/2.500

Hudud : P: 51/2 ; P: 53/1 ; Hali ve P: 52/2 : —

Mal : Tarla

Geçit Hakkı veya diğer haklar

Rayiç Değeri 23041 (iki yüz üç bin dört bir)

Tahmin edilmiş kıymet (Miri) 30.000 (otuz bin sıfır)

Eski kayıt No. 34937 Muzaffer ev ve diğer

Yukarıda tarif edilen malın Tapu Kütüğünde, aşağıda veya bu sayfanın arkasında ismi veya isimleri gösterilen kişi veya kişilerin adlarında ve onların adları karşısında gösterilen hisse veya hak oranında kayıtlı bulunduğu ve bu gibi kişi veya kişilerin bu malı, o oranda, taşınmaz mal tasarruf yasaları kurallarına göre tasarruf etmeye ve kullanmaya yetkili bulundukları TASDİK OLUNUR.

Malın, Tapu Kütüklerinde adı kayıtlı bulunan kimse ve maldaki hisse ve hakkı

SıraNo.	Mal Sahipleri Skill Sayfası (N. 131)	Hissa veya Hak	İsim ve Adres	Dosya No.	Devredildi
3	Asse	Bütün	Kayı Aktaşoğlu Çiftlik		

2006 sanesi Eylül ayının 12 inci günü Nicosia'da kaydolunmuştur.

6000 = YTL'ye satın alarak

Harç YTL: 2410.00

Tapu Kadastro Dairesi

ARKAYA ÇEVİRİNİZ

Notlar: Her Kayıt için tarih konacak ve imza edilip mühürlenecek. Devredildiğinde, devredenin ismi üzerine kırmızı bir çizgi çekilecektir.

MALIN, TAPU KÜTÜKLERİNDE ADI KAYITLI BULUNAN KİMSE VE MALDAKİ HİSSE VE HAKKI

Sıra No.	Mal Sahibin Sicil Sayısı (N. 133)	Hisse veya Hak	İsim ve Adres	Dosya No.	Devr edildi
4	9736	Bütün	Maya Turizm dd Gürne 5.1563 8 Mayıs 2004 tarihinde kaydetmesiz 6000 TL'ye satın alarak. Harcadı 1216 TL (%75 mesaf)		

Not: Her kayıt için bir tarih konacak ve imza edilip mühürlenecektir. Devredildiğinde, devredenin ismi [illegible]

Yeni Koçan Sureti 27/3/09 tarihine kaydedildi ile ver/

(Forma N. 121)

TAPU VE KADASTRO DAİRESİ

TAŞINMAZ MAL KOÇANI

Kaza : Mağusa

Kasaba veya Köy : Tatlısu

Mahalle :

Mevki :

Yüzölçümü : 3 Dönüm 1 Evl. 90 Mtk. Karo

Metre Kare

Ada No. / Blok

Parsel No. 53/1

No. 34939

Pafta No. VI

Harita No. 59

Ölçek 1/2500

Hudud : Pr: 50/1 : Hali : Pr: 53/2 ve Pr: 52/1

Mal : Tarla

Geçit Hakkı veya diğer haklar

Para Değeri 34.787 (üç bin yedi yüz seksen yedi)

Tahmin edilmiş kıymet (Mils) 40.000 (dört bin sıfır sıfır sıfır)

Eski kayıt No. 34939 muafter t.y. ve diğeri

Yukarıda tarif edilen malın Tapu Kütüğünde, aşağıda veya bu sayfanın arkasında ismi veya isimleri gösterilen kişi veya kişilerin adlarında ve onların adları karşısında gösterilen hisse veya hak oranında kayıtlı bulunduğu ve bu gibi kişi veya kişilerin bu malı, o oranda, taşınmaz mal tasarruf yasaları kurallarına göre tasarruf etmeye ve kullanmaya yetkili bulundukları TASDİK OLUNUR.

Malın, Tapu Kütüklerinde adı kayıtlı bulunan kimse ve maldaki hisse ve hakkı

Sıra No.	Mal Sahipleri Sicil Sayfası (N. 131)	Hisse veya Hak	İsim ve Adres	Dosya No.	Devredildi
2	9558	Bülent Kaya Akkayoğlu Girne		3-1166	06

2006 senesi Eylül ayının 12 inci günü ... da kaydolunmuştur.

6000 YTL'ye satmalarak Hardal 3910

Tapu ve Kadastro Müdürü

ARAYA CEVİRİNİZ

Not : Her Kayıt için tarih konacak ve imza edilip mühürlenecektir. Devredildiğinde, devredenin ismi üzerine kırmızı bir çizgi çekilecektir.

MALIN, TAPU KÜTÜKLERİNDE ADI KAYITLI BULUNAN KİMSE VE MALDAKİ HİSSE VE HAKKI

Sıra No.	Mal Sahipler Sicil Sayfası (N. 133)	Hisse veya Hak	İsim ve Adres	Dosya No.	Devir sadıdı
4	9236	Bütün	Maya Turizm Ltd. Şirketi 8 Mayıs 2009 tarihinde 6000 Tl'ye satın alarak kaydolmuştur. Hacizler: 1816 TL		S-1563 09

Not : Her hanenin altına bir tarih konularak ve imza edilip mühürlenecektir. Devredildiğinde devredenden imza

3-TAŞINMAZ MAL ARAŞTIRMA BELGESİ

(TDB . Forma 51)

TAPU VE KADASTRO DAİRESİ

TAŞINMAZ MAL ARAŞTIRMA BELGESİ

Kayıt No: 33696
Kazı Adı : GAZİMAĞUSA
Dilekçe Sahibi : CEMALİYE NEŞE EŞSKİN (KİMLİĞİ NO:125378) (ADRES:GİRNE)
Dilekçe No : K.# 86/192/2025
İstenilen Bilgi : TATLISU YENİ 1083, YENİ 1084, YENİ 1086 VE YENİ 1088 KOÇAN NUMARALI TAŞINMAZ MALLARIN ÜZERİNDEKİ ENGELLERİ GÖSTERİR BELGE.
Açıklama : TATLISU YENİ 1083, YENİ 1084, YENİ 1086 VE YENİ 1088 KOÇAN NUMARALI TAŞINMAZ MALLARIN ÜZERİNDE ENGEL YOKTUR.

Sayfa No : 1
İşlem Tarihi : 31/01/2025
Makbuz No : 07487779
Makbuz Tutarı : 470,00 ₺
Makbuz Tarihi : 31/01/2025

MAKA TURİZM LTD. (#159855) (SİCİL № 1:9736) (HİSSESİ: HEPSİ)
Mahalle-Koçan No-Kayıt Tarihi : TAT.JSU - YENİ1083 - 0/01/2000
(Pafta)-(Harita)-(Ada/Blok)-(Parsel) : (551 A-15-A-4-D) - (-) - (140) - (187)
Yüz Ölçüsü-Malın Cinsi : (275 ,3)MotelKare) - (TARLA)
Malın Üzerindeki Engeller :
Koçan Engeli :
Koçan Üzerindeki Aktif İşlemler :

MAKA TURİZM LTD. (#159855) (SİCİL № 1:9736) (HİSSESİ: HEPSİ)
Mahalle-Koçan No-Kayıt Tarihi : TAT.JSU - YENİ1084 - 0/01/2000
(Pafta)-(Harita)-(Ada/Blok)-(Parsel) : (551 A-15-A-4-D) - (-) - (140) - (188)
Yüz Ölçüsü-Malın Cinsi : (419 ,3)MotelKare) - (TARLA)
Malın Üzerindeki Engeller :
Koçan Engeli :
Koçan Üzerindeki Aktif İşlemler :

MAKA TURİZM LTD. (#159855) (SİCİL № 1:9736) (HİSSESİ: HEPSİ)
Mahalle-Koçan No-Kayıt Tarihi : TAT.JSU - YENİ1086 - 0/01/2000
(Pafta)-(Harita)-(Ada/Blok)-(Parsel) : (551 A-15-A-4-D) - (-) - (140) - (189)
Yüz Ölçüsü-Malın Cinsi : (332 ,12)MotelKare) - (TARLA)
Malın Üzerindeki Engeller :
Koçan Engeli :
Koçan Üzerindeki Aktif İşlemler :

MAKA TURİZM LTD. (#159855) (SİCİL № 1:9736) (HİSSESİ: HEPSİ)
Mahalle-Koçan No-Kayıt Tarihi : TAT.JSU - YENİ1088 - 0/01/2000
(Pafta)-(Harita)-(Ada/Blok)-(Parsel) : (551 A-15-A-4-D) - (-) - (140) - (192)
Yüz Ölçüsü-Malın Cinsi : (248 ,4)MotelKare) - (TARLA)
Malın Üzerindeki Engeller :
Koçan Engeli :
Koçan Üzerindeki Aktif İşlemler :

TÜRKAN YAHYAOĞLU

31/01/25

4- PLANLAMA ONAYI

PLANLAMA ONAYI
ÖN ONAY BELGESİ

KUZEY KIBRIS TÜRK CUMHURİYETİ
İÇİŞLERİ BAKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA DAİRESİ

Vekaleten: Özlem
Adres: Girne

ONAY NO:
BELGİ VERİLİŞİ:
ONAYA GİRİŞ TARİHİ:

KAZA: MAĞUSA
KAREDİ VEYA KÖY: TATLISU
MAHALLE:
MEVKİ:
BLOK:

PAFTA NO:
HARİTA NO:
PARSEL NO:
ÖLÇEK:
KOÇAN NO:

18/1/2022

A. YAPILABİLECEK DEĞİŞİKLİKLER

[illegible]

"Sahil Şeridi" alanı içerisinde kalan 145 ve 88/1 parsel numaralı arazilerde "2004 tadilli Büyükkonak Emniyetinin 5.inci maddesinin (2)'nci fıkrasının (c) bendi uyarınca Kıbrıs yürürlük Planlama Dairesinin [illegible] olmaksızın [illegible] yapılamaz.

"Sahil Bölgesi" alanı içerisinde yer alan 50/1,51/1,52/1,53/1,88/2,52/2,1/2,54,46, 85,87,89 ve 144 numaralı arazilerde de karayolu bağlantılarının sağlanması halinde "2004 Tadilli Büyükkonak" Emniyetinin 5'inci maddesinin (2)'nci fıkrasının (c) bendi uyarınca, [illegible] ve endüstriyel ve/veya konaklama alanlarının organizasyonu, sıklaştırılması için [illegible] kullanılması, madencilik, sanayi ve/veya depolama alanlarının yol ve inşaat ve/veya kullanım değişikliği yapılmaksızın diğer tüm gelişmeler yapılabilir.

B. KOŞULLAR

1. A bölümünün (1)'inci maddesinde belirtilen "2004 Tadilli Büyükkonak Emniyetinin 5'inci maddesinin [illegible] (d) bendi gereği yapılabilecek gelişmeler;

   Planlama makamının uygun görmesi halinde inşaat taban alanı oranı 0.0171 [illegible] aşmamak kaydıyla yapılabilir.

2. A bölümünün (2)'nci maddesinde belirtilen karayolu bağlantılarının sağlanması halinde 2004 Tadilli Büyükkonak Emniyetinin 5'inci maddesinin (2)'nci fıkrasının (c) bendi gereği "sarı bölge"de yapılabilecek gelişmeler;

   (a) Otel amacında inşaat Toplam Alan Oranı 0.2512, İnşaat Taban Alanı Oranı %15'i, Bina Kat Sayısı 3'ü, Bina Toplam Yüksekliği 11.30 metreyi (27 ayak) aşmaması,

   (b) Konaklama binalarında inşaat Toplam Alan Oranı 0.2511, İnşaat Toplam Alanı Oranı %20'si, Bina Kat Sayısı 3'ü, Bina Toplam Yüksekliği 11.30 metreyi (17 ayak) aşmaması,

   (c) Parkında Tasarım kullanımına yönelik gelişmelerde, ilgili parsel alanının en az 50 metre karesi ve üzerinde olması ve bina 40 metreden fazla alanda, 1 metre karesi aşmamak üzere

   (ç) Diğer Kırsal Konut kullanım alanlarında yapılan otel amaçlı inşaat; Toplam Alan Oranı 0.2511, İnşaat Taban Alanı Oranı %15'i, Bina Kat Sayısı 2'yi, Bina Toplam Yüksekliği 8.20 metreyi (27 ayak) aşmaması kaydıyla yapılabilir."

K.K.T.C.

[illegible]

11/12/2022

[illegible]

[illegible] 146 ve 88/1 parsel numaralı arazilerde "2004 Tatbiat-Büyükkonak" [illegible] Kamu yararına Planlama Müdürlüğünün [illegible] 5'inci maddesinin (2)'nci fıkrasının (c) bendi uyarınca Kamu yararına Planlama Müdürlüğünün [illegible] hazırlanan [illegible] yapılabilir. Ancak, hiç bir çalışma, [illegible] çerçeve çizmesini [illegible] yapılamaz.

"Sari Belge" alanı içerisinde yer alan 601,51/2,50/1,53/1,88/2,52/2,92/2,54,46, 86,87,89 ve 144 numaralı arazilerde de kamu yolu bağlantılarının sağlanması halinde "2004 Tatbiat-Büyükkonak" Emlakmamesinin 5'inci maddesinin (2)'nci fıkrasının (c) bendi uyarınca, her türlü radyoaktif ve endüstriyel ve/veya kimyasal atık [illegible] depolanması, saklanması ile bunlar [illegible] kullanılması, madencilik, sanayi ve/veya [illegible] yapılıp inşaat ve/veya kullanım [illegible] yanlarına [illegible] yapılabilir.

3- KOŞULLAR

3.1- Birinci (1)'inci maddesinde belirtilen "2004 Tatbiat-Büyükkonak Emlakmamesi"nin 5'inci maddesinin [illegible] bendi gereği yapılabilecek çalışmalar;

[illegible] Planlama makamının uygun görmesi halinde inşaat toplam alanı oranı 0,01'i [illegible] yapılabilir.

3.2- Birinci maddesinin (2)'nci maddesinde belirtilen kamu yolu bağlantılarının sağlanması halinde 2004 Tatbiat-Büyükkonak Emlakmamesi'nin 5'inci maddesinin (2)'nci fıkrasının (c) bendi gereği "sari belge" ile [illegible] çalışmalar;

3.1.a) [illegible] bölgesinde İnşaat Toplam Alanı Oranı 0,25'ti, İnşaat Taban Alanı Oranı %15'i, Bina Kat Sayısı 3'ü, Bina Toplam Yüksekliği 11,30 metreyi (17 ayak) aşmaması,

(b) Bahçelievler bölgesinde İnşaat Toplam Alanı Oranı 0,25'ti, İnşaat Toplam Alanı Oranı 0,20'y, Bina Kat Sayısı 3'ü, Bina Toplam Yüksekliği 11,30 metreyi (17 ayak) aşmaması,

(c) Parkalarda Ticaret kullanımına yönelik çalışmalarda, [illegible] parsel alanının en az 50 metre kare ve üzerinde olması ve bunun 40 metre kare [illegible] alanı, 3 metre kare aşmamasıdır.

(d) [illegible] kullanım amaçlarına yönelik olan çalışmalarda İnşaat Toplam Alanı Oranı 0,25'ti, İnşaat Taban Alanı Oranı %15'i, Bina Kat Sayısı 3'ü, Bina Toplam Yüksekliği 11,30 metreyi (17 ayak) aşmaması koşulu ile yapılabilir."

[illegible]

[illegible]

5- İMAR YASASI DEĞİŞİKLİK

KUZEY KIBRIS TÜRK CUMHURİYETİ
RESMÎ GAZETE

Sayı : 26

EK III
TEBLİĞ VE İLANLAR

15 Şubat, 2010

Sayı : 90

İMAR YASASI
(55/1989 Sayılı Yasa)

Madde 11(4), 11(5)B, 11(5)C, 11(5)Ç, 32(2) ve 38(1) altında Emirname

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti, İçişleri ve Yerel Yönetimler Bakanı ile Planlama Makamı İmar Yasası'nın 11(4), 11(5)B, 11(5)C, 11(5)Ç, 32(2) ve 38(1) maddelerinin kendilerine verdiği yetkiyi kullanarak aşağıdaki Emirnameyi yapar.

Kısa İsim

1. Bu Emirname " 2010 Tatlısu-Büyükkonuk Bölgesi (Tatlısu, Mersinlik, Kaplıca, Büyükkonuk Ön İmar Sınırları ve Su Alanlar İçerisinde Uygulanacak Kural ve Koşullar) (Değişiklik 3) Kapsamlı Emirnamesi" olarak isimlendirilir ve aşağıda Esas Emirname olarak anılan, "2004 Tatlısu-Büyükkonuk Bölgesi (Tatlısu, Mersinlik, Kaplıca, Büyükkonuk Ön İmar Sınırları ve Su Alanlar İçerisinde Uygulanacak Kural ve Koşullar) Kapsamlı Emirnamesi ile birlikte anılır.

(533)

(2)'inci fıkrasının (a) bendinde belirtilen yapı ve inşaata yönelik gelişmeler, yukarıdaki (ii)'inci paragrafta belirtilen İnşaat Toplam Alan Oranlarının ortalamasına bakılmaksızın, inşaat toplam alan oranının 1,20/ 1, inşaat taban alanı oranının %60'ı ve Bina Kat Sayısı'nın 2(iki)'yi, Bina Toplam Yüksekliği'nin 7,60 metreyi (25 ayak) aşmaması koşulu ile yapılabilir"

(3) (a) Esas Emirname, 6'ncı maddesinin, (2)'inci fıkrasının, (b) bendinin (i)'inci paragrafının

(i) birinci satırındaki "İnşaat Toplam Alan Oranı" sözcüklerinden sonraki "0.25/1" rakamları kaldırılmak ve yerine "0.35/1" rakamları konmak ve

(ii) ikinci satırlarındaki "İnşaat Taban Alanı Oranı" sözcüklerinden sonraki "%15" rakamı kaldırılmak ve yerine "%20" rakamı konmak

suretiyle değiştirilir.

(b) Esas Emirname, 6'ncı maddesinin, (2)'inci fıkrasının,(b) bendinin (iii) paragrafının üçüncü satırındaki "brüt" sözcüğünden sonraki "40" rakamı kaldırılmak ve yerine "25" rakamı konmak suretiyle değiştirilir.

(c) Esas Emirname, 6'ncı maddesinin, (2)'inci fıkrasının,(b) bendinin (iv) paragrafının

(i) ikinci satırındaki "İnşaat Toplam Alan Oranı" sözcüklerinden sonraki " 0.20/1'" rakamları kaldırılmak ve yerine "0.35/1" rakamları konmak ve

(ii) üçüncü satırlarındaki "İnşaat Taban Alanı Oranı" sözcüklerinden sonraki "%15" rakamı kaldırılmak ve yerine "%20" rakamı konmak

suretiyle değiştirilir.

(4) Esas Emirname, 6'ncı maddesinin, (3)'üncü fıkrasının,

(a) (a) bendinin, altıncı satırındaki "150" rakamı kaldırılmak ve yerine "210" rakamı konmak suretiyle değiştirilir.

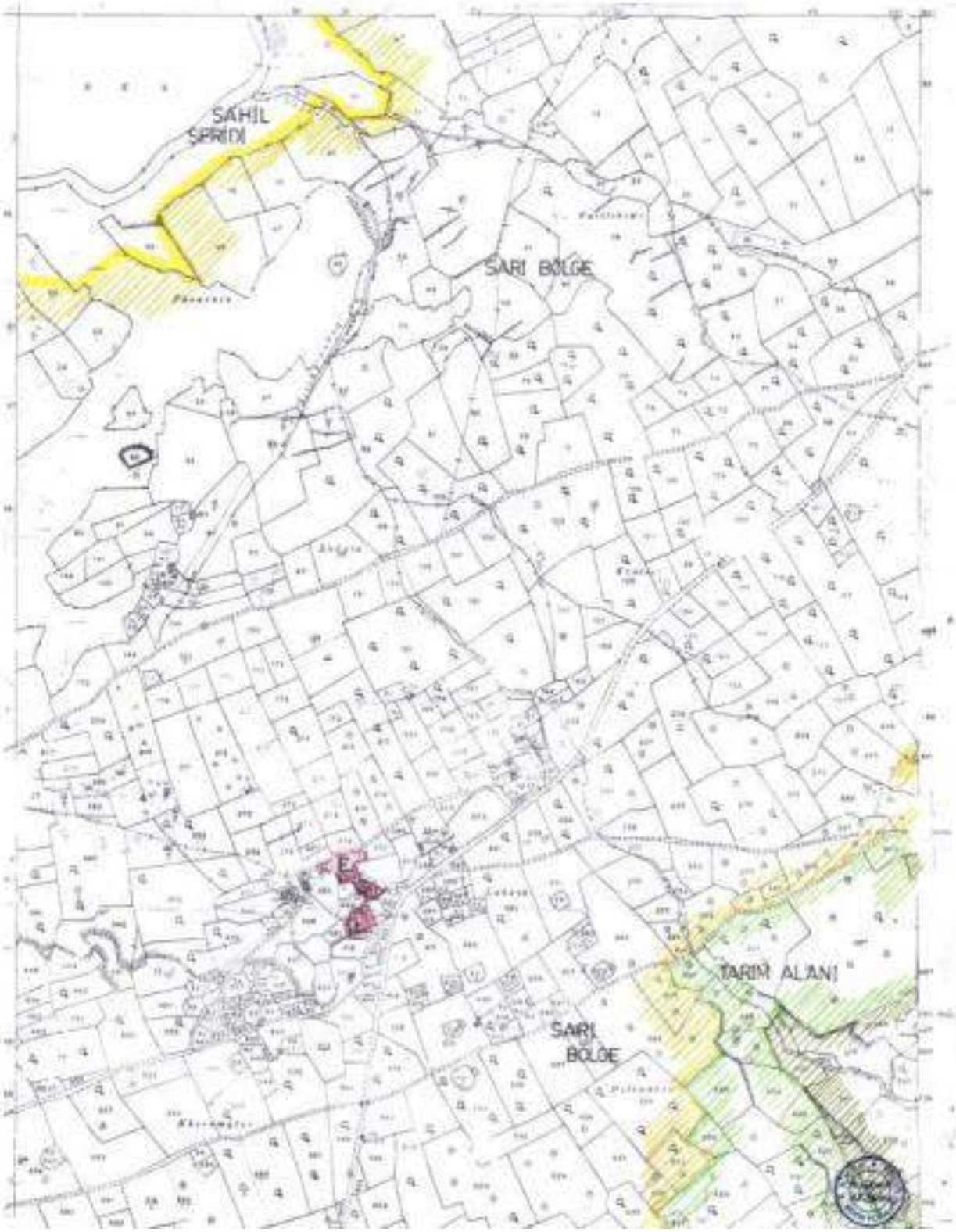
(b) (b) bendinin altıncı satırındaki "hesaplanır" sözcüğünden sonra "Ancak ahşap pergolalar ve aydınlıklar bu kuralın dışındadır" sözcükleri konmak suretiyle değiştirilir.

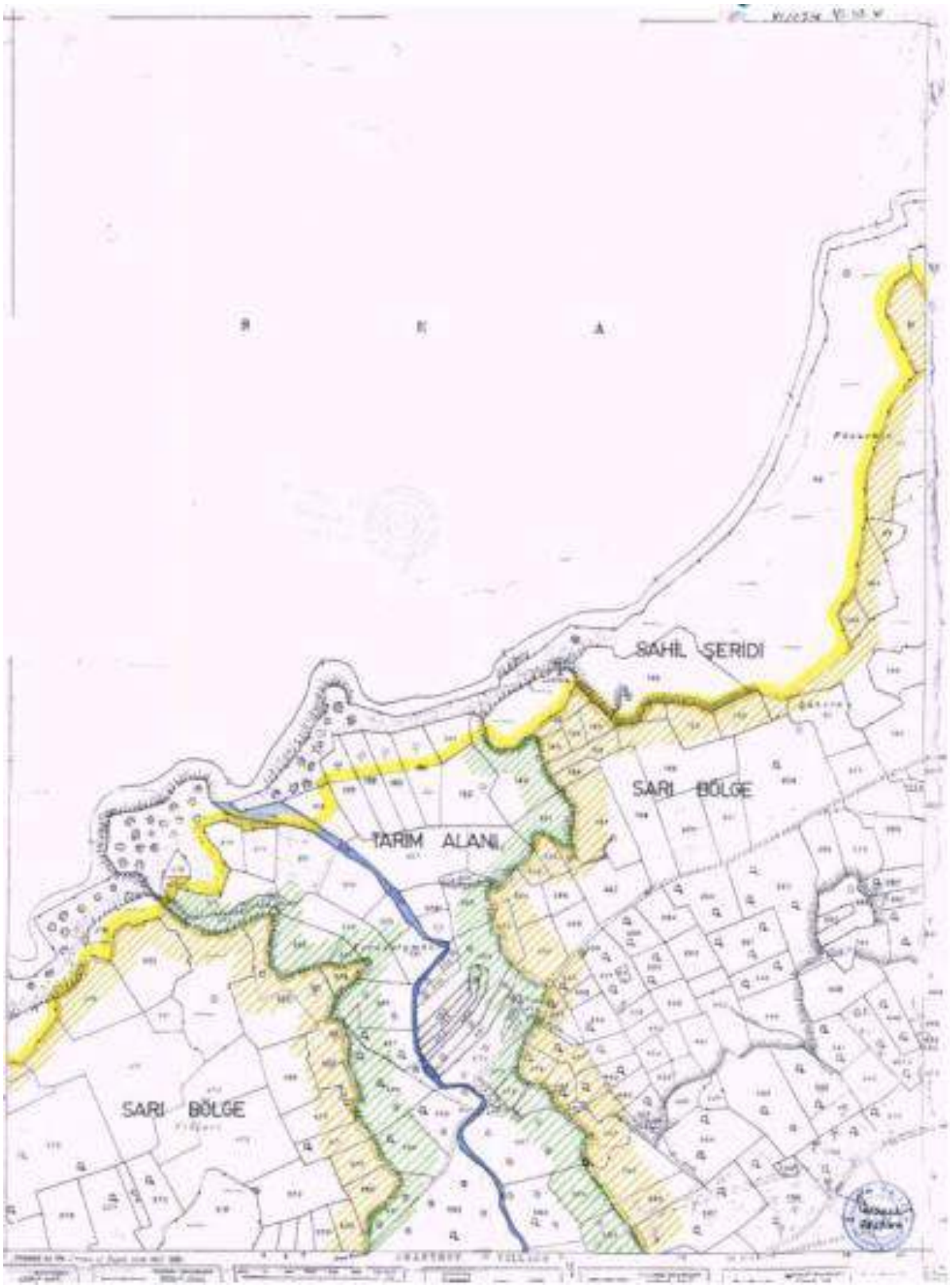
(c) (c) bendi kaldırılmak ve yerine aşağıdaki yeni "(c)" bendi konmak suretiyle değiştirilir.

"Konut kullanımı amaçlı binalarda, en az iki tarafı açık, üstü kapalı balkonların, bina toplam alanının %5'ine kadar olan kısmı İnşaat toplam alanından sayılmaz."

(d) (d) bendinin, dördüncü satırındaki "arsalar" sözcüğünden sonra "ve aşağıdaki 22'inci madde uyarınca tevsi olunmuş bir projeye uygun olarak açılacak arsalar" sözcüğü konmak ve beşinci satırındaki "150" rakamı kaldırılmak ve yerine "210" rakamı konmak suretiyle değiştirilir.

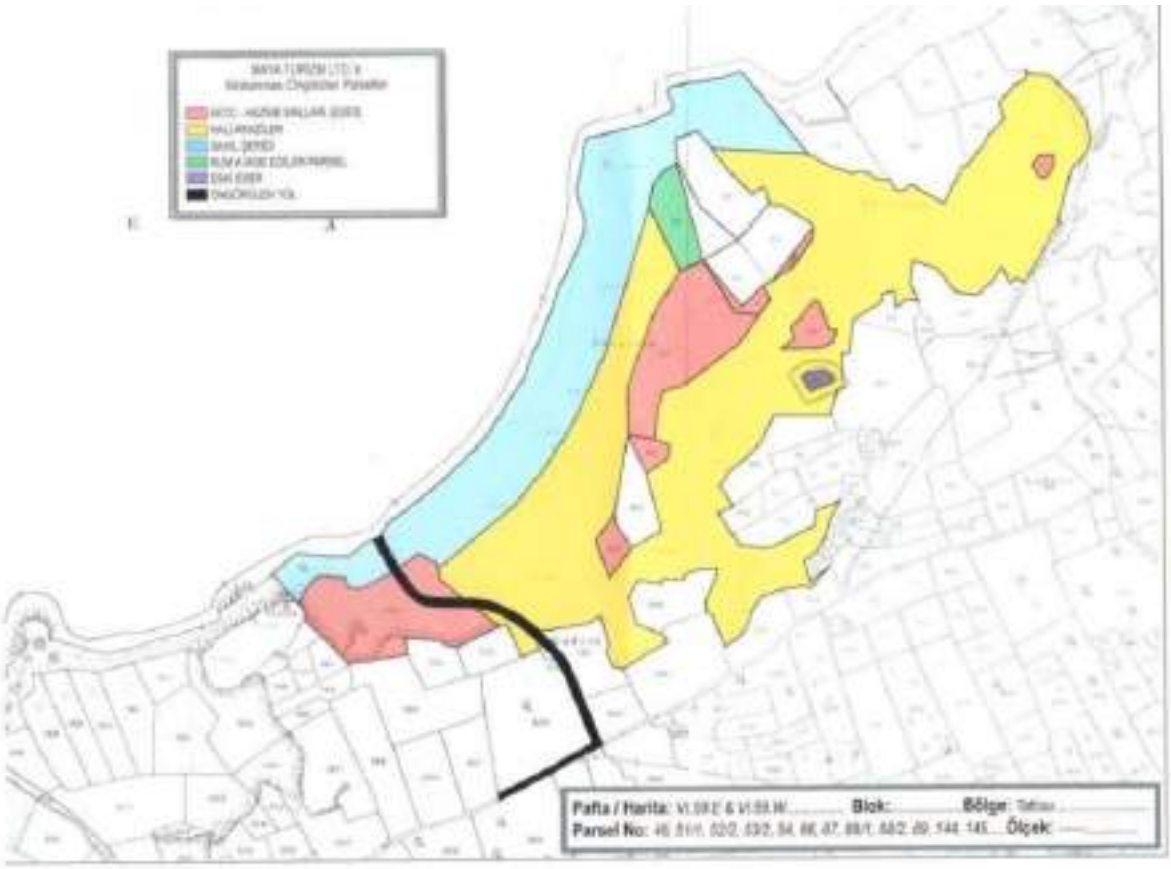
6-PLAN PAFTALARI





Eski Kadastral Planlar

Yeni Kadastral Planlar



7-ÇED OLUMLU RAPORU

ÇED
İNCELEME DEĞERLENDİRME KOMİSYONU
KARAR FORMU

Toplantı Tarihi : 7.11.2012
Toplantı Yeri : Turizm Çevre ve Kültür Bakanlığı
Karar No : ÇK.30-2012,
Karar : ÇED OLUMLU

18/12 sayılı Çevre Yasası'nın 50. maddesi gereği Temmuz [illegible] tarihinde hazırlanan Pafta/Harita VI/59.E & W ve 88/2, 52/2, 53/2, 54, 86, 87, 89, 144, 145, 50/1, 51/2, 52/1, 53/1, 88/1A no'lu parseller içerisine uygulanmak istenilen projenin 102 sayfa ve eklerinden (184 sayfa) oluşan **"AQUA DOLCE TURİZM TESİSLERİ PROJESİ ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRMESİ RAPORU"** İnceleme Değerlendirme Komisyonu tarafından incelenmiş ve değerlendirilmiştir.
Komisyon, Raporda belirtilen proje ve ölçümlere aynen aşağıda belirtilecek Ek Koşullara aynen uyulması şartı ile **"ÇED OLUMLU"** kararı almıştır.

Ek Koşullar:

1) Proje alanı içerisinde bulunan kumul sistemlerinin mevcut şekliyle korunması ve hiçbir şekilde inşaat sırasında ve sonrasında zarar verilmeyecek şekilde korunup muhafaza edilmesi,
2) Atıksu Arıtma Tesisinin kurulup, işletilmesi, raporda belirtilen çıkış suyu standartlarının sağlanması,
3) Denizsuyu arıtma tesisinin (RO) tesis üretim kapasitesi 500m³/gün'ün üzerinde olması halinde ÇED Raporu hazırlanması,
4) Proje alanı kıyısından itibaren deniz tarafında 500 m'lik kısmın çıplak kayalık "Cystoseria sp. kaplı kayalık" habitat tipinin korunması,
5) Deniz içerisinde dolaştığı literatürde onaylanan caretta, chelonia ve monachus türlerinin devamının sağlanması için deniz içerisine hiçbir yapı yapılmaması, deniz üstü eğlence araçlarının kullanımının ünlenmemesi,
6) Antik Taş Ocağının bulunduğu alan bir eski eser alanı olduğundan, bu bölgeye inşai ve fiziki müdahalede bulunulmaması ve bu alana 10 m'lik bir koruma sınırı çekilmesi,
7) Tesis faaliyete geçmeden önce, ilgili kurumdan kesin onay başvurusu sırasında Çevre Koruma Dairesi'nden olumlu görüş alınması,

8-İMAR YASASI

KUZEY KIBRIS TÜRK CUMHURİYETİ

2004 Tatlısu – Büyükkonuk Bölgesi Emirnamesi
RG Sayı : 157
Tarih : 25.10.2004
EK III AE : 604

Tatlısu – Büyükkonuk Bölgesi Değişiklik Emirnamesi
RG Sayı : 10
Tarih : 19.01.2006
EK III AE : 27

Tatlısu – Büyükkonuk Bölgesi Değişiklik Emirnamesi
RG Sayı : 18
Tarih : 23.01.2009
EK III AE : 59

Tatlısu – Büyükkonuk Bölgesi (Değişiklik 3) Kapsamlı Emirnamesi
RG Sayı : 26
Tarih : 15.02.2010
EK III AE : 90

2013 Tatlısu – Büyükkonuk Bölgesi (Değişiklik 1) Emirnamesi
RG Sayı : 88
Tarih : 23.05.2013
EK III AE : 277

55/89 İMAR YASASI

ALTINDA

2004 Tatlısu – Büyükkonuk Bölgesi (Tatlısu, Mersinlik, Kaplıca, Büyükkonuk Ön İmar Sınırı ve Bu Alan İçerisinde Uygulanacak Kural ve Koşullar) **Emirnamesi**

(23 Mayıs 2013 Tarihine Kadar Yayınlanmış Değişiklikler Dahil Edilmiş, Konsolide Metin)

İçişleri veYerel Yönetimler Bakanlığı
Şehir Planlama Dairesi Tarafından Konsolide Edilmiştir

Lefkoşa – Mayıs 2013

AÇIKLAMA

Bu metin , 55/89 İmar Yasası Altında Yayınlanmış 2004 Tatlısu – Büyükkonuk Bölgesi Emirnamesi'nin, 23 Mayıs 2013 Tarihinde Kadar Yayınlamış Değişiklikler İle Birlikte Konsolide Edilmiş Kopyasıdır. 2004 Tatlısu – Büyükkonuk Bölgesi Emirnamesi'nin kullanılmasında kullanıcının, Esas Emirname ve Değişikliklerinin Birlikte okumasını kolaylaştırma amacı ile hazırlanmıştır. Yasal döküman İçin KKTC Resmi Gazetesinde Yayınlanmış olan Esas Emirname ve Değişiklik Metinleri Geçerlidir.

İçişleri ve Yerel Yönetimler Bakanlığı
Şehir Planlama Dairesi

Lefkoşa
Mayıs 2013

İMAR YASASI

(55/1989 Sayılı Yasa)

Madde 11(4), 11(5)B, 11(5)C, 11(5)Ç, 32(2) ve 38(1) altında Emirname

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti, İçişleri Bakanı ile Planlama Makamı İmar Yasası'nın 11(4), 11(5)B, 11(5)C, 11(5)Ç, 32(2) ve 38(1) maddelerinin kendilerine verdiği yetkiyi kullanarak yapmış olduğu **2004 Tatlısu – Büyükkonuk Bölgesi Emirnamesi'ni**, Resmi Gazetenin 25.10.2004 tarihli, 157 sayılı nüshasında Amme Enstrümanı 604 altında yayınlamak sureti ile ilan eder.

2004 Tatlısu – Büyükkonuk Bölgesi (Tatlısu, Mersinlik, Kaplıca, Büyükkonuk Ön İmar Sınırı ve Bu Alan İçerisinde Uygulanacak Kural ve Koşullar) **Emirnamesi**

Tatlısu – Büyükkonuk Bölgesi Değişiklik Emirnamesi
RG Sayı : 10
Tarih : 19.01.2006
EK III AE : 27

Tatlısu – Büyükkonuk Bölgesi Değişiklik Emirnamesi
RG Sayı : 18
Tarih : 23.01.2009
EK III AE : 59

Tatlısu – Büyükkonuk Bölgesi (Değişiklik 3) Kapsamlı Emirnamesi
RG Sayı : 26
Tarih : 15.02.2010
EK III AE : 90

2013 Tatlısu – Büyükkonuk Bölgesi (Değişiklik 1) Emirnamesi
RG Sayı : 88
Tarih : 23.03.2013
EK III AE : 275

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8 Çankaya/ANKARA
Tel: 0 (312) 472 58 72-73, Fax: 0 (312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

2004 Tatlısu – Büyükkonuk Bölgesi Uygulanacak Kural ve Koşullar Emirnamesi

İÇ DÜZEN

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8 Çankaya/ANKARA
Tel: 0 (312) 472 58 72-73, Fax: 0 (312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

İMAR YASASI
(55/1989 Sayılı Yasa)

Madde 11(4), 11(5)B, 11(5)C, 11(5)Ç, 32(2) ve 38(1) altında Emirname

Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti, İçişleri Bakanı ile Planlama Makamı İmar Yasası'nın 11(4), 11(5)B, 11(5)C, 11(5)Ç, 32(2) ve 38(1) maddelerinin kendilerine verdiği yetkiyi kullanarak aşağıdaki Emirnameyi yapar.

I. KISIM

Başlangıç

Kısa İsim

RG Sayı: 10
19.1.2006
EK III
A.E 27

RG Sayı: 18
23.1.2009
EK III
A.E 59

RG Sayı: 26
15.02.2010
EK III
A.E 90

RG Sayı: 88
23.05.2013
EK III
A.E 275

1. Bu Emirname "**2004 Tatlısu – Büyükkonuk Bölgesi** (Tatlısu, Mersinlik, Kaplıca, Büyükkonuk Ön İmar Sınırı ve Bu Alan İçerisinde Uygulanacak Kural ve Koşullar) **Emirnamesi"** olarak isimlendirilir.

Tanımlar

2. Bu Emirname'de metin başka türlü gerektirmedikçe;

"Akifer", Yeraltı suyu yataklarını, suyun yeraltında depolanıp hareket ettiği jeolojik bir formasyonunu anlatır.

RG Sayı: 26
15.02.2010
EK III
A.E 90

RG Sayı: 88
23.05.2013
EK III
A.E 275

"Altyapı", Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, yol, su, elektrik, haberleşme ve çevresel altyapı ile bir yaşam alanının, sağlıklı, güvenli ve çağdaş gereksinimlerinin karşılanabilmesi için yer altı ve/veya yer üstünde yer alan her türlü benzeri donanımı anlatır.

"Arazi Kullanımı", Parselin konut, turizm, ticaret, ofis/büro, sanayi, toplumsal hizmet, kamu kullanımı, eğlence v.b. amaçlarla kullanım biçimini anlatır.

"Arazi", Bu Emirname amaçları bakımından alt yapısı bulunmayan ve/ veya bu Emirname kurallarına uygun olarak birden fazla arsaya bölünebilecek parselleri anlatır.

"Arsa", Bu Emirname amaçları bakımından, su, elektrik, yol kanalizasyon ve benzeri her türlü alt yapısı mevcut, içine inşaat yapmaya uygun parselleri anlatır.

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8 Çankaya/ANKARA
Tel: 0 (312) 472 58 72-73, Fax: 0 (312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

55/ 1989

"Bina", Esas Yasa' nın 2. maddesinde belirtilen tanımı anlatır.

"Bina Yüksekliği", Sıfır kodundan, döşeme üst koduna ve/ veya saçak seviyesine kadar olan uzaklığı anlatır.

"Bodrum", Bu Emirname amaçları bakımından binanın zemin katı altında kalan ve sıfır kodu üzerinde azami 1.20 metreye kadar yükselebilen kısımları kısımları; anlatır.

"Boş Parsel", Bu Emirname amaçları bakımından içerisinde herhangi bir bina ve/veya inşaat bulunmayan arsa ve arazileri; anlatır.

"Bölme", Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, tarımsal gelişme ve/veya herhangi bir arazinin ve/veya bu Emirname'nin yürürlüğe girdiği tarihten önce yürürlükteki herhangi bir başka yasa ve/veya tüzük ve/veya Bildiri altında izni alınmış mevcut herhangi binanın mal sahipleri ve/veya hissedarları arasında mülkiyetin paylaşılması ve/veya birden fazla olan kat ve/veya bina kısmının ayrı ayrı mülkiyetinin alınabilmesi amacı ile, yürürlükteki mevzuat uyarınca yapılan ve ilgili taşınmaz malın, Esas Yasada belirtilen tarımsal gelişme dışındaki gelişme tanımı kapsamına girmeyen, yapısında yapısal değişikliğe neden olmayan yapı dışı nedenlere bağlı işlemi anlatır.

"Büro", Bu Emirname amaçları bakımından ofis kullanımını anlatır.

"Çevre", Canlıların yaşamları boyunca ilişkilerini sürdürdüğü fiziksel, biyolojik ve sosyo-kültürel ortamı anlatır.

21/1997
36/2001
24/2004

"Çevresel Etki Değerlendirme", Çevre Yasası'nın 2. maddesi'ndeki tanımı anlatır.

"Çevre Koruma", Çevresel varlığın ve ekolojik dengenin yok olmasını, tahribini ve bozulmasını önlemeye, mevcut bozulmaları gidermeye, çevre kalitesini iyileştirme ve geliştirmeye yönelik çalışmaların bütününü; anlatır.

"Çevresel Altyapı", Bu Emirname amaçları bakımından kanalizasyon ve/veya atık su arıtma, arıtma tesisi, katı atık toplama ve/veya depolama ve/veya bertaraf etme, yağmur suyu toplama ve/veya arıtma, deniz suyu arıtma ve benzeri altyapıyı anlatır.

Fasıl 82

"Dere", Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, Kamu Derelerinin Korunması Yasası uyarınca kamu deresi olarak ilan edilip edilmediğine bakılmaksızın, aşağıdaki 19'uncu madde'de belirtilen yüzeysel sular kapsamında olan dere veya bir derenin herhangi bir kısmını ve/veya dere yatağını anlatır.

"Dere Yatağı", Herhangi bir derenin su yolunun en son sınırları arasında kalan ve tüm set ve adacıkları da içine alan arazinin tümünü anlatır.

"Diğer Gıda Dışı Ürünlerin satıldığı yerler", Bu Emirname amaçları bakımından, kitapçı, kırtasiye, eczane, fotoğrafcı, kuyumcu, deri ve spor malzemesi satış yeri, çiçekci ve benzerlerini anlatır.

"Doğal Kaynak", Bitki, hayvan ve mikroorganizma gibi canlı varlıkları ve bunların bağımlı olduğu hava, su ve toprak gibi cansız çevre unsurlarını; anlatır.

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8 Çankaya/ANKARA
Tel: 0 (312) 472 58 72-73, Fax: 0 (312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

"Doğal Zemin", Bu Emirname amaçları bakımından herhangi bir arsa veya arazinin, herhangi bir kazı (harfiyat) yapılmamış ve/veya doldurulmamış durumunu; anlatır.

R.G.10.09.1990
EKIII A.E
Sayı 377

"Ek Değerlendirme Raporu", Planlama Onayı Tüzüğü'nün 2'inci maddesinde belirtilen tanımı anlatır ve bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından Çevre Yasası uyarınca hazırlanan ve sonuçlandırılan Ön ÇED veya ÇED raporu olarak kabul edilir.

"Ekolojik Denge", Çevre Yasası'nın 2'nci maddesinde tanımlandığı gibi, insan ve diğer canlıların varlık ve gelişmelerini sürdürebilmeleri için gerekli olan koşulların tümünü anlatır.

"Eğlence ve Dinlence", Bu Emirname amaçları bakımından, insanların eğlenme, dinlenme ve kültürel gereksinimlerini karşılamak amacı ile kullanılan bina ve alanları anlatır. Lokanta, diskotek, kahvehane, kafeterya, bar, kütüphane, müze, tiyatro, konser salonu, spor v.b. amaçlarla kullanılan bina ve/ veya arsa veya araziler, eğlence kullanımı olarak kabul edilir.

"Eski Eser", Eski Eserler Yasasının 4'üncü maddesindeki tanım olan saptanmış ve/veya listelenmiş olup olmadığına bakılmaksızın, tarih öncesiden günümüze kadar gelen süreçte üretilmiş olup ilgili bulundukları dönemin tarihi, sosyal, kültürel, teknik, mimari, sanatsal, ekonomik ve bilimsel düzey ve özelliklerini yansıtan yerüstündeki, yeraltındaki ve su altındaki her türlü taşınır ve taşınmaz tarih ve kültür varlıklarını ve/veya Eski Eserler Yasası metini içinde geçen kültür varlığı ifadesini anlatır .

"Esas Yasa", İmar Yasası' nı; anlatır.

Fasıl 224
3/ 1960
7/ 1978

"Geçit Hakkı", Taşınmaz Mal (Tasarruf, Kayıt ve Kıymet Takdiri) Yasası' nın 11A maddesinin birinci fıkrasında belirtilen tanımı anlatır.

"Gelişme", Esas Yasa'nın 2'inci maddesinde belirtilen tanımı; anlatır.

"Hayvancılık" Esas Yasa'sının 2'inci maddesindeki tarım tanımında belirtilen, eti yünü, kürkü veya tarımda kullanılmak için hayvan yetiştiriciliğini anlatır.

"Hizmet Ticaret", Kuaförler, berberler, tamirci dükkanları, kuru temizleyiciler, çamaşırhaneler, seyahat acenteleri, taksi yazıhaneleri v.b. hizmet ticaret olarak kabul edilir.

"İnşaat Faaliyeti", Esas Yasa'nın 2'inci maddesinde belirtilen tanımı; anlatır.

"İnşaat Taban Alanı", Parsel üzerine yapılabilecek inşaatın azami taban alanını anlatır. Bu alan arazilerde gerekli yeşil alan ve yollar hariç, geriye kalan alan üzerinden hesaplanır.

"İnşaat Taban Alanı Oranı", Parsel üzerinde yapılabilecek azami inşaat taban alanının arsa alanına oranını anlatır. Bu oran arazilerde gerekli yeşil alan ve yollar hariç geriye kalan alan üzerinden hesaplanır.

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8 Çankaya/ANKARA
Tel: 0 (312) 472 58 72-73, Fax: 0 (312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

"İnşaat Toplam Alanı", Herhangi bir parselde sıfır kodu üzerinde yapılacak toplam azami inşaat alanını anlatır. Bu alan arazilerde gerekli yeşil alan ve yollar hariç geriye kalan alan üzerinden hesaplanır.

"İnşaat Toplam Alanı Oranı", Herhangi bir parselde sıfır kodu üzerinde yapılacak toplam azami inşaat alanının parsel alanına oranını anlatır. Bu alan arazilerde gerekli yeşil alan ve yollar hariç geriye kalan alan üzerinden hesaplanır.

"Kamu Kullanımı", Bu Emirname amaçları bakımından Yerel veya merkezi yönetim olmak üzere, kamu yönetimi tarafından sunulan, kentin güvenliği, uygun ve etkin işlerliğini sağlayan hizmetleri anlatır. Kamuya açık tuvaletler, otogar alanları, itfaiye, postahane, polis, askeri kuruluşlar, salhane, mezarlık, elektirik ve telefon hizmet binaları, radyo istasyonu, otobüs terminali, uçak alanı, liman, çöp dökme alanı, kanalizasyon arıtma tesisi v.b. amaçlarla bina ve/veya arsa veya arazinin kullanımı bu tanım kapsamında değerlendirilir.

"Kamusal Hizmet", Kamu kullanımını; anlatır.

"Kantara Yerleşkesi", Bu Emirname amaçları bakımından "Kantara Building Site" isimli 1/500 ölçekli Tapu Haritalarındaki parsellerin tümünü anlatır.

"Karışık Kullanım Alanları", Bu Emirname amaçları bakımından Konut kullanımı ile birlikte konut dışı kullanımın yer alabileceği alanları; anlatır.

"Kat Eklemesi", Bu Emirname amaçları bakımından herhangi bir parsel üzerinde mevcut, izin almış bir bina üzerine, bu Emirname kurallarına uygun olarak yapılacak hertürlü katı veya katları; anlatır.

"Kat Sayısı", Binaların bodrum haricindeki katlarının sayısını; anlatır.

RG 24.4.1998
EK III
A.E 229

"Kısa Mesafe Koruma Alanı" Çevre Yasası altında yayınlanmış Su Ortamlarının ve Sulak Alanların Korunması Tüzüğü'nün 11'nci maddesinde belirtilen alanı anlatır

"Konut Dışı Kullanımlar", Konut kullanımı ve bu amaçla inşa edilen binalar dışındaki ticaret, ofis, sanayi, depolama, eğlence, turizm, kamu kullanımı, toplumsal hizmet amacına yönelik olarak kullanılan ve/ veya bu amaçla inşa edilen binaları ve/ veya alanları; anlatır.

"Konut Kullanımı", Bu Emirname amaçları bakımından yaşamak, oturmak amacıyla kullanılan veya bu amaçla yapılan binaları; anlatır.

"Köyiçi Alanı", Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, Ön İmar Sınırları içindeki 1/1250 ölçekli tapu haritalarında gösterilen köyün mevcut yapılaşmış bölgelerini anlatır.

"Kullanım Değişikliği", Bu Emirname amaçları bakımından, herhangi bir bina ve/ veya alandaki yürürlükteki yasa, tüzük, plan, ve/ veya Emirname kurallarına göre izni ve/ veya Planlama Onayı bulunan kullanım şeklinin, bu emirname kurallarına göre değiştirilebilmesini anlatır. Yürürlükteki yasa, tüzük, plan ve/ veya emirname kurallarına göre izni ve/ veya Planlama Onayı bulunan boş dükkanın herhangi bir

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8 Çankaya/ANKARA
Tel: 0 (312) 472 58 72-73, Fax: 0 (312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

ticaret ve/ veya eğlence ve/ veya büro veya başka tür kullanım amacıyla kullanılması da kullanım değişikliği olarak kabul edilir.

"Küçük İmalat ve Tamir Atölyeleri", Tatlı, ekmek, ve benzeri imalathaneler ile bisiklet, televizyon, ayakkabı ve benzeri türdeki tamir atölyeleri olup çevresini ve çevresindeki kullanımları rahatsız etmeyen küçük işletmelerdir.

"Mutlak Koruma Alanı" Çevre Yasası altında yayınlanmış Su Ortamlarının ve Sulak Alanların Korunması Tüzüğü'nün 10'uncu maddesinde belirtilen alanı anlatır.

"Mühendislik Faaliyeti", Esas Yasa'nın 2'inci maddesinde belirtilen tanımı; anlatır.

Fasıl 96
14/ 1959
67/ 1963
16/ 1971
31/ 1976
18/ 1979
47/ 1984
48/ 1989
6/ 1992

"Nihayi Tasvip Belgesi", Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası'nın 10'uncu maddenin (2)'inci fıkrasındade belirtilen tanımı anlatır.

"Ofis Kullanımı", Başka herhangi bir yasadaki ve/veya tüzükteki tanıma bakılmaksızın, bu Emirname amaçları bakımından, herhangi bir binanın hizmet üretmek, sunmak ve/veya satmak amacı ile kullanılmasını anlatır. Belli bir ücret karşılığında, mimarlık, mühendislik, avukatlık v.b. mesleki hizmet üretmek, sunmak, bankacılık ve/ veya benzeri parasal işler ve isimler yürütmek, sigorta acentesi amacıyla kullanılan binalar, yataksız muayeneler ve/ veya bu amaçlarla yapılan binalar ofis olarak kabul edilir. Merkezi ve yerel yönetime ait resmi işlerin yürütüldüğü merkezi ve yerel yönetim binaları veya bu amaçla yapılan binalar da bu tanım kapsamında değerlendirilir.

"Organize Hayvancılık Bölgesi", Bu Emirname amaçları bakımından tarımsal alanlarda hayvancılık faliyetleri ve ağılları, bir bölgeye toparlamak için devlet tarafından altyapısı götürülen ve parsellenen araziyi anlatır.

"Orman", 1985 K.K.T.C. Anayasasının ilan ve yürürlüğe girmesinden önce tapu kayıtlarında yüksek ve alçak orman alanı olarak kayıtlı bulunan orman sahaları ile 23 Ocak 2007 tarihli Resmi Gazetenin Ek IV'ünde yayınlanmış olan "S(K-II) 133-07 sayılı 17 Ocak 2007 tarihli Bakanlar Kurulu Kararı ile tadil edilmiş şekli ile 23 Kasım 1983 tarihli Resmi Gazete'nin EK IV 'ünde A.E. 48 altında yayınlanmış olan 5 .10.1983 tarihli Ç(K-1) 880-83 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Orman Sahası kapsamına alınan alanları anlatır.

"Orta Mesafe Koruma Alanı" Çevre Yasası altında yayınlanmış Su Ortamlarının ve Sulak Alanların Korunması Tüzüğü'nün 12'inci maddesinde belirtilen alanı anlatır

"Otopark", Yürürlükteki diğer başka yasa veya tüzükteki kurallara bakılmaksızın, bu Emirname amaçları bakımından bir binayı ve/ veya alanı, çeşitli amaçlar için kullanan gerçek ve tüzel kişilere ait ulaşım ve taşıma araçları için ilgili binanın içinde ve/veya oturduğu parselde, açık

ve/ veya kapalı, zemin katta ve/ veya zemin kat altında düzenlenen alanları; anlatır.

"Ön İmar Sınırı", Bu Emirname' nin 4'üncü maddesinIn (2)'inci fıkrasında belirtilen ve Esas Yasa' nın 11'inci maddenin (4)'üncü fıkrasındaki kurallar uyarınca çizilen ve 1/25000 ölçekli Gelişme Kararları (Değişiklik 2013/1) Haritasında gösterilen sınırı; anlatır.

"Parsel", Tapu haritalarında gösterilen ve taşınmaz mal olan arsa ve arazileri; anlatır.

"Parselleme", Bu Emirname amaç ve kapsamları bakımından, herhangi bir başka yasa ve/veya tüzükteki tanıma bakılmaksızın, herhangi bir arazinin, üzerine bina ve/veya yapı ve inşaat ve/veya Esas Yasada tanımlanan ve bu Emirnamede belirlenen yapılabilecek diğer gelişme kapsamında olan gelişmeleri yapmak ve/veya bu amaçlarla kullanmak ve/veya üzerinde herhangi bir başka tasarrufta bulunmak üzere yol, su, elektrik ve benzeri türde altyapısı yapılarak, birden fazla arsaya bölünerek arazinin yapısında yapısal değişiklik yapılmasını anlatır.

"Planlama Alanı Sınırı", Esas Yasanın 2'inci maddesinde tanımlanan bu Emirnamenin amaçları bakımından, Emirnamenin 1/25000 ölçekli Gelişme Kararları (Değişiklik 2013/1) haritasında gösterilen Tatlısu, Büyükkonuk Belediyeleri ile Kaplıca ve Mersinlik Muhtarlıklarının yönetim alanlarını çevreleyen sınırı anlatır.

"Planlama Makamı", Esas Yasa' nın 2'inci maddesinde belirtilen makamı; anlatır.

"Planlama Onayı", Esas Yasa'nın 2'inci maddesinde belirtilen tanımı; anlatır.

50/94
13/2001

"Restorasyon", Eski Eserler Yasası'nın 8'inci maddesinde belirtilen tanımı anlatır.

"Sahil Şeridi", Bu Emirname amaçları bakımından sahil şeridi, suyun karadan en çok yükselebileceği noktadan ölçülmek üzere kara yönünde 100 metreden az olmayan ve bu Emirname' nin 1/25000 ölçekli Gelişme Kararları (Değişiklik 2013/1) haritasında gösterilen ve/veya İskan Topraklandırma ve Eşdeğer Mal yasası uyarınca, 30 Eylül 1992 tarihli Resmi Gazete'nin Ek IV'ünde yayınlanan, 23 Eylül 1992 tarihli ve E- 967-92 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile ilan edilen ve karara ekli haritadaki yeşil renkle boyalı kısım ile deniz yönünde 500 metreye kadar olan herhangi bir mesafe içindeki yeri anlatır.

"Sanayi", Çamaşırhane, dökümhane, herhangi bir üretim için fabrika, içine eşya koymak için ambar ve diğer başka benzeri faaliyet için her türlü binanın yapımı ve bu amaçlarla herhangi bir binanın ve/ veya arsanın veya arazinin kullanımını anlatır. Her türlü imalat sanayi, depolama ve toptan satış yeri, inşaat, sanayi olarak kabul edilir. Ancak, inşaat, inşaat halindeki binayı anlatmaz.

"Sıfır Kodu", Eğimli arsa ve arazilerde doğal zeminin her noktası, düz arsa ve arazilerde ise cephe aldığı yolu anlatır. Eğimi yüzde beşe (%5) kadar olan arsa ve araziler düz olarak kabul edilir. Ancak binanın hiç bir noktası, doğal zeminden 1.20 metreden fazla yükselemez

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8 Çankaya/ANKARA
Tel: 0 (312) 472 58 72-73, Fax: 0 (312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

"Site", Fasıl 224 Madde 6 Değişiklik Yasası'ndaki (Siteler Yasası) tanımı anlatır.

"Su Ortamları", Çevre Yasası'nın 2'inci maddesindeki tanımı anlatır.

"Sulak Alan", Çevre Yasas'nın 2'nci maddesinde belirtilen tanımı anlatır

"Tadilat", Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası'nın 2'inci maddesinde belirtilen tanımı; anlatır.

"Tatlısu - Büyükkonuk Bölgesi", Tatlısu, Mersinlik, Kaplıca ve Büyükkonuk yerleşim birimleri idari sınırları içerisinde kalan bölgeyi anlatır.

"Tarım", Esas Yasa'nın 2'inci maddesinde belirtilen tanımı; anlatır.

"Taşınmaz Mal" Taşınmaz Mal (Tasarruf, Kayıt ve Kiymet Taktiri) Yasası'nın 2'inci maddesinde belirtilen tanmı anlatır.

"Ticaret Kullanımı", Başka herhangi bir yasadaki ve tüzükteki tanıma bakılmaksızın bu plan kuralları bakımından, binanın, alım satım yapmak, hizmet üretmek, sunmak, satmak amacı ile kullanılmasını anlatır. Gıda, gazete bayi, giyim ve ayakkabı, ev eşyası ve diğer gıda dışı ürünlerin satıldığı yerler, süpermarketler, hizmet ticareti ve benzinci ticaret olarak kabul edilir. Boş dükkanlar, ticaret kullanımı amacı ile yapılmış bina olarak kabul edilir.

"Toplumsal Hizmet Kullanımı", Toplumsal yaşamın sürdürülebilmesini, toplumun refahını, sağlığını ve eğitimini sağlamak amacı ile sunulan eğitim, sağlık, ibadet ve benzeri hizmetler için bina ve/ veya arsa veya arazinin kullanılmasını; anlatır.

4.12.2003
A.E.822
8.11.2004
A.E.616
27.7.2005A.E.51

"Turistik Bangalovlar", 2003 Oteller Tüzüğü'nde tanımlanan konaklama tesisini anlatır.

"Turizm Kullanımı", Esas Yasanın 2'inci maddesinde belirtilen "Turizm Konaklama Tesisini" ; anlatır ve otel, apart hotel, karma konaklama alanı, yöresel turistik konaklama, butik hotel, ev pansiyonculuğu, turistik pansiyon, turistik bangalov ve tatil köyünü kapsar.

"Yapı", Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, bina tanımını anlatır.

"Yapı Adası", Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, köyiçi alanlarında, etrafı yollarla çevrili parsellerin oluşturduğu alanı anlatır.

"Yapılaşma Kuralları " Bu Emirname amaçları bakımından, yıkım dışındaki yapı ve inşaat maksatlı her türlü inşaat faaliyeti ile ilgili kural ve koşulu anlatır ve inşaat taban alanı, inşaat toplam alanı, inşaat taban alanı oranı ile bina kat sayısı bina yüksekliğini kapsar.

"Yaya Yolu", Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, itfaiye, ambulans, polis aracı, çöp aracı ve benzeri hizmet araçlarının

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8 Çankaya/ANKARA
Tel: 0 (312) 472 58 72-73, Fax: 0 (312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

geçebilmesine olanak verecek genişliğe sahip ve en az 2,40 metre olan, yaya ve/veya bisiklet ulaşımının yapıldığı yolu anlatır.

"Yeşil Alan" bu Emirname amaçları bakımından,toplumun yaralanmasına, dinlenmesine, gezmesine, eğlenmesine çocukların oynamasına ayrılan ve bu amaçlarla kullanılan ve/veya Planlama Makamı tarafından belirlenecek koşullarla duzenlenebilen piknik alanları, park, kıyı alanları, ve benzeri diğer alanları anlatır.

"Yeterli Yol", Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, uzunluğu, malzemesi ile sağlıklı, güvenli ve konforlu taşıt aracı ve/veya yaya ulaşımını ve erişimini sağlayan, genişliği en az 6 metre olan ve altyapısı mevcut olan en az bir kamu yoluna bağlanan, kamuya ait yolu anlatır.

"Yetkili Makam", Yollar ve Binalar Düzenleme Yasası'nın 2'nci maddesinde belirtilen tanımı; anlatır.

"Yol", Yollar ve Binalar Düzenleme Yasası'nın 2'nci maddesinde belirtilen tanımı; anlatır.

"Yüzeysel Sular", Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, suyun yüzeyden aktığı su ortamlarını, su yollarını anlatır.

"Yıkım", Bu Emirname amaçları bakımından herhangi bir binanın bir kısmını veya tamamının ortadan kaldırılmasını; anlatır.

"Yükseklik", Tadil edilmiş şekli ile Yollar ve Binalar Düzenleme Yasası Tüzüğü'nün 2'inci maddesindeki tanımı; anlatır.

Ekli Yasalar
Cilt I Sayfa: 307
R.G. Ek II
15. 08. 1946
03 . 03. 1949
05. 01. 1950
14. 10. 1954
20. 01. 1955
23. 06. 1955
02. 08. 1956
07. 02. 1957
14. 03. 1963
02. 09.1977
20. 08. 1982
19. 08. 1983
17. 04. 1987
26.6.1987
11.9.1987
27.11.1987
03. 07.1992
A.E.286
31.01.1994
A.E.44
05.05.1994
A.E.237
19.10.1994
A.E.520
25.01.1995
A.E.69
30.06.1995
A.E.451
03.01.1996
A.E.13
20.01.1996
A.E.71
R.G. EK II
29.01.1997
A.E.68
19. 12. 1997
A.E.848
16.12.1999
A.E.793
24. 12. 2002
A.E. 752

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8 Çankaya/ANKARA
Tel: 0 (312) 472 58 72-73, Fax: 0 (312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

"Zemin Kat", Tadil edilmiş şekli ile Yollar ve Binalar Düzenleme Yasası Tüzüğü'nün 2'inci maddesinde belirtilen tanımı; anlatır.

Yasal Dayanak, Amaç ve Kapsam

RG Sayı: 88
23.05.2013
EK III
A.E 275

3. (1) Bu Emirname, kamu yararı için Tatlısu, Mersinlik, Kaplıca, Büyükkonuk yerleşim birimlerini kapsayan, Emirnameye ekli 1/25000 ölçekli Gelişme Kararları (Değişiklik 2013/1) Harita'sında gösterilen ve orman alanları, harupluk / zeytinlik alanlar, tarım alanları, sahil şeridi, kumul alanları, doğal kaynaklar, tarihi ve kültürel kaynaklar bakımından zenginliğe sahip, turizm ve konut kullanım amaçlı gelişmeler nedeniyle potansiyel yaygın, yoğun ve düzensiz yapılaşma tehdidi altında bulunan **"Tatlısu - Büyükkonuk Bölgesi"** inde

(a) Anayasa' nın Gezi ve Yerleşme Özgürlüğü ile ilgili 22'inci maddesi' nin (2)'inci fıkrası, Mülkiyet Hakkı ile ilgili 36'ıncı maddesinin (2)'inci fıkrası, Kıyıların Korunması ile ilgili 38'inci maddesinin (1), (2) ve (4)'üncü fıkraları, Çevrenin Korunması ile ilgili 40'ıncı maddesi (1), (2) ve (3)'üncü fıkraları, Toprağın korunması ile ilgili 37'inci maddesi uyarınca

(i) Yurttaşların, dilediği yerde yerleşme özgürlüklerini kullanırken, kamu mallarını korumak, sosyal, ekonomik ve tarımsal gelişmeyi sağlamak, sağlıklı kentleşmeyi gerçekleştirme zorunluluğunu yerine getirme,

(ii) Malvarlıklarının kamu yararı için geliştirilmesi ve faydalı kılınması veya başkalarının haklarının korunmasını sağlama,

(iii) Kıyıların, Devlet' in hüküm ve tasarrufu altında, kamu yararı ve kent planlaması gereklerine uygun olarak kullanılmasını sağlama,

(iv) Belediye sınırları dışındaki kıyıların **100 metrelik** şeridi içinde kalan bölgede yalnız Devlet'e ait, çok gerekli ve kamu yararına olan tesisler kurulabilmesini ve yurttaşların **100 metrelik** kıyı şeridi içerisine girmesinin kimse tarafından engellenememesini sağlama,

(v) Herkesin sağlıklı ve dengeli bir çevrede yaşama hakkından yararlanmasını sağlama,

gereklerini yerine getirmek;

21/ 1997
36/ 2001
24/ 2004

(b) Çevre Yasası' nın 3'üncü maddesi uyarınca bütün insanlığın ortak varlığı olan çevrenin korunması, iyileştirilmesi, arazinin ve doğal kaynakların en uygun şekilde kullanılması ve korunmasını; insan sağlığını olumsuz etkileyen su, toprak, hava ve gürültü kirliliğinin önlenmesini ve ülkenin bitki ve hayvan varlığı ile doğal zenginliklerinin korunarak bugünkü ve gelecek kuşakların sağlık, kültür ve yaşam düzeylerinin geliştirilmesi ve güvence altına alınması için ekonomik ve sosyal kalkınma hedefleri, sürdürülebilir kalkınma ilkeleri çerçevesinde gerekli düzenlemeleri yaparak, doğal kaynakları koruyarak, yeniden kullanılmasını ve Emirname alanının kaldırabileceği ve kaynakların tüketilmesini önleyecek bir gelişmenin gerçekleştirilmesini sağlamak.

55/ 1989

(c) İmar Yasası' nın 11'inci maddesinin (4)'üncü fıkrası uyarınca, bir imar planı hazırlanıncaya kadar geçecek sürede, konut ve

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8 Çankaya/ANKARA
Tel: 0 (312) 472 58 72-73, Fax: 0 (312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

turizm gelişmelerinin baskısı nedeniyle potansiyel yaygın ve düzensiz gelişme tehdidi altınaki alanlarda,

(i) Ekolojik dengenin, zengin doğal kaynakların, tarihi ve kültürel mirasın korunmasını sağlamak,
(ii) Yeşil alanların, bitki örtüsünün ve estetik değerlerin yok olmasını önlemek,
(iii) Turizm ve konut yatırımlarını denetim altına alarak, doğal özellikleri ile tarihi ve kültürel değerleri korumak, bu değer ve özellikleri ile düzenli gelişmeyi sağlamak,
(iv) Konut ve turizm ile ilgili gelişmelerin bir biri ile uyum içinde, ülke ve kamu yararına uygun olarak gerçekleştirilmesi ve sürdürülmesini sağlamak,
(v) Yerleşim alanlarının sağlıklı, yerel ölçeği ve özgün özellikleri ile gelişmesini sağlamak için,

İmar Yasası' nda tanımlanan bir plan yapılıncaya kadar geçecek sürede uygulanmak üzere, "Gelişmelerin" hedef, ilke ve sınırını, kural ve koşullarını belirlemek, kullanımların akılcıl bir şekilde dağılımını sağlamak gereğini yerine getirmek amacı ile hazırlanmıştır.

(2) Emirname Tatlısu, Mersinlik, Kaplıca, Büyükkonuk yerleşim birimlerini kapsayan ve bu Emirname maksatları bakımından "**Tatlısu- Büyükkonuk Bölgesi"** olarak adlandırılan alanda, sağlıklı, işlevsel, adil, güzel, ekonomik, güvenli, kimlikli ve yaşanabilir yaşam alanları yaratılması ana hedefine yönelik olarak mevcut doğal kültürel kaynakları koruyarak gelecekteki gelişmelere genel bir planlama çerçevesi çizmekte ve 1/25000 ölçekli Gelişme Kararları (Değişiklik 2013/1) Haritasından oluşmaktadır.

Planlama Sınırı, Ön İmar Sınırı ve Bölgeler

4. (1) Planlama Makamı tarafından, Tatlısu, Mersinlik, Kaplıca, Büyükkonuk yerleşim birimlerini kapsayan ve bu Emirname maksatları bakımından **"Tatlısu - Büyükkonuk Bölgesi"** olarak adlandırılan Emirname haritasında gösterilen, batıda Tatlısu'dan başlayıp doğuda Büyükkonuk yerleşim birimlerinin yönetsel sınırları ile sonlanan bölgede, Tatlısu, Mersinlik, Kaplıca, Büyükkonuk'tan oluşan 4 (dört) yerleşim birimini içine alan bölgeyi çevreleyen bir "**Planlama Alanı Sınırı**" çizilir.

(2) Planlama Makamı tarafından, yukarıdaki (1)'inci fıkra uyarınca çizilen "**Planlama Alanı Sınırı**" içerisinde, aşağıdaki (3)'inci fıkrada belirtilen ve bu Emirname'nin ekinde bulunan 1/25000 ölçekli haritada gösterilen alanları çevreleyen "**Ön İmar Sınırları**" çizilir.

(3) Yukarıdaki (2)'inci uyarınca çizilen Ön İmar Sınırları içerisinde, yapılabilecek gelişmeler ve bunlarla ilgili olarak uygulanacak kural ve koşullar bakımından farklılıklara sahip, bu Emirnamede "**Köyiçi", "Sarı Bölge", "Sahil Şeridi"**, "**Kumul Alanları"** olarak isimlendirilen bölgeler belirlenir.

(4) Bu Emirname ile belirlenen Planlama Alanı Sınırı, Ön İmar Sınırı ve bu sınır içerisindeki bölgeleri gösteren ve Planlama Makamı tarafından imzalı ve mühürlü haritalar, çalışma saatleri içerisinde

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8 Çankaya/ANKARA
Tel: 0 (312) 472 58 72-73, Fax: 0 (312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

Şehir Planlama Dairesi, Gazi Mağusa, İskele Kaymakamlık'larında ve Geçitkale Bucak Merkezi'nde halkın bilgi ve incelemesine açık bulundurulur.

(5) Yukarıdaki (2)'inci fıkrada belirtilen harita herhangi bir ölçü ve/veya mülkiyet sınırı ve/veya bölge sınırları ve/ veya Ön İmar Sınırı ve/veya Planlama Sınırı ile ilgili olarak esas alınamaz, bunlara dayanarak hak iddia edilemez. Planlama Alanı Sınırı, Ön İmar Sınırı, bölge sınırları, mülkiyet sınırı ve/ veya ölçü ile ilgili olarak, Planlama Makamı tarafından imzalı ve mühürlü tapu haritalarına başvurulur.

II . KISIM

Ön İmar Sınırı İçerisinde ve Planlama Alanı Sınırı ile Ön İmar Sınırı Arasında Kalan Alanlarda Yapılabilecek Gelişmeler Ve İlgili Kural Ve Koşullar

Yapılabilecek Gelişmeler

RG Sayı: 18
23.1.2009
EK III
A.E 59

55/ 1989

RG Sayı: 26
15.02.2010
EK III
A.E 90

RG Sayı: 88
23.05.2013
EK III
A.E 275

5. (1) (a) Bu Emimame amaçları bakımından, 4'üncü maddenin (2)'inci fıkrasında belirtilen **Ön İmar Sınırı** ile (1)'inci fıkrada belirtilen **Planlama Alanı Sınırı** arasında kalan bölgelerde bulunan, 1/25000 ölçekli Gelişme Kararları (Değişiklik 2013/1) Haritasında gösterilen Orman ve Tarım alanlarından oluşan bölgelerde ve aşağıdaki (b) bendinde, Orman alanları için belirlenen gelişmeler ile tarımsal amaçlı bölmeler dışında Esas Yasada belirtilmiş hiçbir gelişme yapılamaz.

(b) Yukarıdaki (a) bendinin genelliğine uygun olarak ve bunu etkilemeksizin, Orman alanlarında ağaç kesilemez, alanın doğal dokusuna ve peyzajına uygun ağaçlar dikilebilir ve sadece piknik alanları, patikalar ve orman koruma ve yangınla mücadeleye yönelik yol, yangın şeridi, yangın kulesi ve benzeri önlemlere yönelik yapı ve inşaat ile orman kulübeleri yapılabilir, piknik alanlarında, ormana zarar verebilecek faaliyetler içeren gelişmelere izin verilemez

(c) Yukarıdaki (a) bendinin genelliğine uygun olarak ve bunu etkilemeksizin Tarım Alanlarında yaya ve araç dolaşımını sağlayan yollar, tarımsal amaçlı bölme ve motor evi yapılabilir.

(d) Yukarıdaki (a) ve (c) bendlerinin genelliğine bakılmaksızın ve bunu etkilemeksizin, Tarımsal Gelişme Alanlarında bulunan ve

(i) Bu Emimamenin yürürlüğe girdiği tarihten önce herhangi bir başka yasaya ve/veya tüzük altında alınmış izne göre parsellenmiş ve nihayi tasvip alınmış arsalar ve aşağıdaki 22'inci madde uyarınca izni alınmış bir projeye uygun olarak açılacak arsalar üzerinde aşağıdaki 6'ıncı maddenin (3)'üncü fıkrasının (d) bendinde belirtilen kurallara uygun olarak konut kullanımı amaçlı gelişmeler yapılabilir.

(ii) Yukarıdaki (i) paragrafının genelliğine bakılmaksızın ve bunu etkilemeksizin, Tarımsal Gelişme Alanlarında bulunan, bu Emimamenin yürürlüğe girdiği tarihten önce herhangi bir başka yasaya ve/veya tüzük altında izini alınmış bir projeye uygun olarak inşaa edilmiş olan binalarda ve aşağıdaki 22'inci

madde uyarınca izni alınmış bir projeye uygun olarak yapılacak binalarda mevcut binanın kapasitesi ve/veya hane sayısı arttırılmaması ve aşağıdaki 6'ıncı maddenin (1)'inci fıkrasının (c) bendinde belirtilen kurallara uygun olarak ilave ve/veya tadilat ve /veya tamirat ve/veya restorasyon amaçlı yapı ve inşaata yönelik gelişmeler yapılabilir.

(2) Bu Emirname amaçları bakımından, 4'üncü maddenin (2)'inci fıkrasında belirtilen "**Ön İmar Sınırları**" içerisindeki

(a) Köyiçi Alanında,

(i) Bu Emirname'nin kural ve koşullarına uygun olarak, hayvancılık, her türlü radyoaktif ve endüstriyel ve/veya kimyasal atık veya malzemelerin depolanması, saklanması için taşınmaz malın kullanılması, madencilik, sanayi ve/veya depolama, gece klubü, casino ve benzeri türdeki eğlence ve dinlence kullanımı amaçlı yapı ve inşaat ve/veya kullanım değişikliği ile yıkımdan başka, bu Emirnamede tanımlanmış diğer arazi kullanım amaçlarına yönelik, Esas Yasa'da belirtilen diğer tüm gelişmeler yapılabilir. Yıkım amaçlı gelişmeler ile ilgili aşağıdaki 11'inci madde kuralları uygulanır.

(ii) Turizm ve turizme hizmet edecek, lokanta, kahvehane, kafeterya, bar ve benzeri türdeki eğlence kullanımı amaçlı restorasyon ve/veya yeni inşaat ve/veya tadilat ve/veya ilave ve benzeri yapı ve inşaata ve/veya kullanım değişikliğine yönelik gelişmeler ile konut kullanımı amaçlı restorasyona yönelik gelişmeler teşvik edilir ve bu tür gelişmeler ile ilgili aşağıdaki 6'ıncı maddenin (2)'inci fıkrasının (a) bendi kuralları uygulanır.

(b) Emirnameye ekli 1/25000 ölçekli Gelişme Kararları (Değişiklik 2013/1) Haritasında sarı renkle gösterilen ve bu Emirname amaçları bakımından "**Sarı Bölge**" olarak isimlendirilmiş alanda , bu Emirnamenin kural ve koşullarına uygun olarak, her türlü radyoaktif ve endüstriyel ve/veya kimyasal atık veya malzemelerin depolanması, saklanması için taşınmaz malın kullanılması, madencilik, sanayi ve/veya depolama amaçlı yapı ve inşaat ve/veya kullanım değişikliğinden başka, Esas Yasa'da belirtilen diğer tüm gelişmeler yapılabilir. Hayvancılığa yönelik tarımsal gelişmelerle ilgili 19'uncu madde kuralları uygulanır .

(c) Emirnameye ekli 1/25000 ölçekli Gelişme Kararları (Değişiklik 2013/1) Haritasında gösterilen ve "**Sahil Şeridi"i** olarak tanımlanan bölgede, kamu yararına Planlama Makamı'nın uygun ve gerekli görülmesi halinde, bu Emirnamenin kural ve koşullarına uygun olarak, duş, soyunma kabinleri, cankurtaran kulesi ve plajlara hizmet verecek benzeri diğer amaçlarla yapı ve inşaat ile yaya yolu, kanalizasyon, aydınlatma, haberleşme ve benzeri diğer altyapıya yönelik gelişmeler yapılabilir. Ancak hiç bir gelişme halkın sahil şeridi içerisine girmesini engelleyecek şekilde yapılamaz .

(d) Emirnameye ekli 1/25000 ölçekli Gelişme Kararları (Değişiklik 2013/1) Haritasında gösterilen ve "**Kumul Alan**" olarak tanımlanan bölgede, yaya ulaşımı için yapılabilecek altyapı düzenlemeleri dışında hiçbir gelişme yapılamaz.

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8 Çankaya/ANKARA
Tel: 0 (312) 472 58 72-73, Fax: 0 (312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

(3) Yukarıdaki (1)'inci fıkrada belirtilen yapılabilecek gelişmeler, gelişmelerin ilgili olduğu parselin bulunduğu, Tatlısu - Büyükkonuk Bölgesi Emirnamesi haritasında gösterilen bölgeler ile ilgili bu Emirnamenin kural ve koşullarına ve bu bölgelerde yer alabilecek haritada gösterilen ve aşağıdaki 6'ıncı maddede belirtilen arazi kullanım amacına ve yapı ve inşaat koşullarına aykırı olarak yapılamaz.

Arazi Kullanım, Yapılaşma Kural ve Koşulları

RG Sayı: 10
19.1.2006
EK III
A.E 27

RG Sayı: 18
23.1.2009
EK III
A.E 59

RG Sayı: 26
15.02.2010
EK III
A.E 90

6. (1) (a) **Orman Alanında,** Yukarıdaki 5'inci maddenin (1)'inci fıkrasında belirtilen gelişmeler, planlama makamının uygun görmesi ve **İnşaat Toplam Alan Oranı 0.001/1**, **İnşaat Taban Alanı Oranı 0.001'i**, **bina kat sayısı 1 (bir)'i**, **bina toplam yüksekliği 4.00 metreyi** aşmamak koşulu ile yapılabilir.

(b) **Tarım Alanında** Yukarıdaki 5'inci maddenin (1)'inci fıkrasında belirtilen gelişmeler, planlama makamının uygun görmesi ve **İnşaat Toplam Alan Oranı 0.03/1'i** aşmamak koşullu yapılabilir.

(c) Yukarıdaki (b) bendinin genelliğine bakılmaksızın ve bunu etkilemeksizin, Tarımsal Gelişme Alanlarında bulunan ve Bu Emirnamenin yürürlüğe girdiği tarihten once herhangi bir başka yasaya ve/veya tüzük altında izini alınmış bir projeye uygun olarak inşaa edilmiş olan binalarda ve aşağıdaki 22'inci madde uyarınca izni alınmış bir projeye uygun olarak yapılacak binalarda, ilave ve/veya tadilat ve /veya tamirat ve/veya restorasyon amaçlı yapı ve inşaata yönelik gelişmeler mevcut binanın kapasitesi ve/veya hane sayısı arttırılmaması, mevcut binanın toplam inşaat alanının %20'sine kadar bir alanı aşmaması ve/veya yukarıdaki (b) bendinde belirtilen inşaat toplam alanını aşmaması ve aşağıdaki 8A ve 8B maddeleri kurallarına uygun olması koşuluna yönelik yapılabilir.

(2) (a) (i) Köyiçi Alanı'nda, yukarıdaki 5'inci maddenin (2)'inci fıkrasının (a) bendinde belirtilen yapı ve inşaata yönelik gelişmeler, malzeme, renk, yükseklik, ölçek, açıklıklar, doluluk boşluk oranları, mimari eleman ve benzeri mimari özellikleri bakımından, mevcut köyiçi geleneksel mimari karakter bütünlüğüne uyumlu olması ve mevcut yapılaşmış binalar ve/veya kazanılmış haklar dikkate alındığında, oluşumunu %70 ve üzeri oranda tamamlamış olan ve köyiçi geleneksel mimari karakter bütünlüğüne sahip yapı adalarında, yapılaşmış parsellerdeki mevcut binalar ve/veya aşağıdaki 22'inci madde uyarınca kazanılmış haklara bağlı olarak yapılaşacak parsellerin İnşaat Toplam Alan Oranlarının ortalamasını, Bina Kat Sayısı'nın 2(iki)'yi, Bina Toplam Yüksekliği'nin 7.60 metreyi (25 ayak) aşmaması koşulu ile yapılabilir.

(ii) Yukarıdaki (i) paragrafında belirtilen İnşaat Toplam Alan ortalamasının 1.00/1 veya daha az olması halinde, İnşaat Toplam Alan Oranı'nın 1.00/1, İnşaat Taban Alanı Oranı %50 esas alınır.

(iii) Yukarıdaki 5'inci maddenin (2)'inci fıkrasının (a) bendinin (ii) bendinde belirtilen ve teşvik kapsamı içindeki turizm ve eğlence

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8 Çankaya/ANKARA
Tel: 0 (312) 472 58 72-73, Fax: 0 (312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

ve dinlence kullanımı ve kamu ve toplumsal hizmet kullanımları amaçlı yapı ve inşaat ve/veya restorasyona yönelik gelişmeler, yukardaki (i)'inci paragrafında belirtilen İnşaat Toplam Alan Oranlarının ortalamasına bakılmaksızın, İnşaat Toplam Alan Oranı 1.20/1, İnşaat Taban Alanı Oranı %60 olarak esas alınır.

(iv) Yukarıdaki (i) paragrafında belirtilen köyiçi geleneksel mimari karakter bütünlüğüne sahip olmayan yapı adalarında, yukarıdaki 5'inci maddenin (2)'inci fıkrasının (a) bendinde belirtilen yapı ve inşaata yönelik gelişmeler, yukarıdaki (ii)'inci paragrafta belirtilen İnşaat Toplam Alan Oranlarının ortalamasına bakılmaksızın, inşaat toplam alan oranının 1.20/ 1, inşaat taban alanı oranının %60'ı ve Bina Kat Sayısı'nın 2(iki)'yi, Bina Toplam Yüksekliği'nin 7.60 metreyi (25 ayak) aşmaması koşulu ile yapılabilir.

(b) **Sarı Bölge:** Yukarıdaki 5'inci maddenin (2)'inci fıkrasının (b) bendinde belirtilen gelişmeler,

(i) Otel binalarında **İnşaat Toplam Alan Oranı 0.35/1'i, İnşaat Taban Alanı Oranı %20'i, Bina Kat Sayısı 3'ü, Bina Toplam Yüksekliği 11.30 metreyi** (37 ayak) aşmaması,

(ii) Bangalov binalarında **İnşaat Toplam Alan Oranı 0.20/1**'i, **İnşaat Taban Alanı Oranı %20**'yi, **Bina Kat Sayısı 1**'i, **Bina Toplam Yüksekliği 5.20 metreyi** (17 ayak) aşmaması,

(iii) Perakende Ticaret kullanımına yönelik gelişmeler, **Net Parsel Alanının en az 5000 metre kare ve üzerinde olması ve bürüt 25 metre karelik konut alanına, 1 metre kareyi** aşmaması ve

(iv) Diğer tüm arazi kullanım amaçlarına yönelik bina türlerinde **İnşaat Toplam Alan Oranı 0.35/1**'i, **İnşaat Taban Alanı Oranı %20**'i, **Bina Kat Sayısı 2**'yi, **Bina Toplam Yüksekliği 8.20 metreyi** (27 ayak) aşmaması, koşulu ile yapılabilir.

(c) **Sahil Şeridinde,** yukarıdaki 5'inci maddenin (2)'inci fıkrasının (c) bendinde belirtilen gelişmeler, Planlama makamının uygun görmesi ve **İnşaat Toplam Alan Oranı 0.01/1** ini aşaması koşulu ile yapılabilir.

(3) (a) Yukardaki (2)'inci fıkranın (b) bendi kurallarına bakılmaksızın, bu Emimame'nin yürürlüğe giriş tarihinden önce herhangi bir şekilde başka yasaya veya tüzüğe göre bölünmüş ve nihayi tasvip alınmış ve tapu kayıtlarına göre alanı **604 metre kare** (6500 ayak kare) küçük olan parseller üzerindeki gelişmeler **İnşaat Toplam Alanı 210 metre kareyi**, **Bina Kat Sayısı 2**'yi, **bina toplam yüksekliği 8.20 metreyi** (27 ayak) aşmaması, koşulu ile yapılabilir. Alanı **604** (6500 ayak kare) **metre karenin** üzerinde olan açılmış arsalarda ise yukarıdaki (2)'inci fıkranın (b) bendi kuralları uygulanır.

(b) Bu Emimame amaçları bakımından Ön İmar Sınırı içerisindeki bölgelerde, yapılacak yeni inşaatlarda, sıfır kotu üzerinde kalan ve **1.20 metreden** yüksek her türlü kullanım alanı ve parsel alanının %5'ini aşan boşluklu ve boşluksuz duvarlarla oluşturulan üstü açık alanlar inşaat toplam alan oranı ve inşat toplam alanı içerisinde hesaplanır. Ancak ahşap pergolalar ve aydınlıklar bu kuralın dışındadır.

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8 Çankaya/ANKARA
Tel: 0 (312) 472 58 72-73, Fax: 0 (312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

(c) Konut kullanımı amaçlı binalarda, en az iki tarafı açık, üstü kapalı balkonların, bina toplam alanının %5'ine kadar olan kısmı inşaat toplam alanından sayılmaz.

(d) **Tarım Alanı** ile ilgili yukarıdaki (1)'inci fıkranın (b) bendi kurallarına bakılmaksızın, bu Emirname'nin yürürlüğe girdiği tarihten önce herhangi bir başka yasaya veya tüzüğe göre parselasyonu yapılmış ve nihayi tasvip alınmış mevcut arsalar aşağıdaki 22'inci madde uyarınca izni alınmış bir projeye uygun olarak açılacak arsalar üzerindeki konut kulanılmı gelişmeler İnşaat **Toplam Alanı 210 metre kareyi, Bina Kat Sayısı 2'yi, Bina Toplam Yüksekliği 7.6 metreyi (25 ayak)** aşmaması koşulu ile yapılır.

(e) **Tarım Alanı** ile ilgili yukarıdaki (1)'inci fıkranın (b) bendi kurallarına bakılmaksızın, Devlet tarafından **Tarım Alanlarında** oluşturulacak **Organize Hayvancılık Bölgelerinde** uygulanacak bölme ve/veya parselasyon ve yapılaşma oranı ve koşulları ile ilgili hükümler Hayvancılık Dairesi ve Tarım Daireleri ile yapılacak görüşmeler sonucunda, Hayvancılıkla ilgili bu Emirname'nin ilgili 19'uncu maddesine uygun olarak, planlama onayı aşamasında planlama makamı tarafından belirlenir.

(f) **Orman Alanı** içerisinde kalan Kaplıca Köyü idari hudutları dahilinde bulunan **"Kantara Yerleşkesinde", Orman Alanı** ile ilgili yukarıdaki (1)'inci fıkranın (a) bendi kurallarına bakılmaksızın, bu Emirname'nin yürürlüğe girdiği tarihten önce herhangi bir başka yasaya veya tüzüğe göre parselasyonu yapılmış ve nihayi tasvip alınmış mevcut arsalar üzerindeki konut kulanımlı gelişmelerde **Toplam İnşaat Alanı, 150 metre kareyi aşmamak koşulu ile İnşaat Toplam Alan Oranı 0.20/1'i İnşaat Taban Alanı Oranı %15'i, Bina Kat Sayısı 2'yi, Bina Toplam Yüksekliği 7.60 metreyi (25 ayak),** Turizim kullanımı amaçlı gelişmelerde **Toplam İnşaat Alanı, 150 metre kareyi aşmamak koşulu ile İnşaat Toplam Alan Oranı 0.25/1'i İnşaat Taban Alanı Oranı %15'i, Bina Kat Sayısı 2'yi, Bina Toplam Yüksekliği 7.60 metreyi (25 ayak)** aşmaması koşulu ile yapılabilir.

(g) Yukarıdaki (3)'üncü fıkranın, (d) bendinin (iii) paragrafında belirtilen, **Orman Alanı** içerisinde kalan Kaplıca Köyü idari hudutları dahilinde bulunan **"Kantara Yerleşkesinde"**, yapılacak gelişmelerde ağaç dokusu, bitki örtüsü ve yeraltı/yerüstü su kaynaklarının korunması esastır. Mevcut ağaçlar kesilemez. Bitki örtüsü ve ağaçları tahrip edici ve/veya kurumasına yol açabilecek faaliyetler yapılamaz. Planlama Makamı bu Emirname'de belirlenmiş yapılabilecek gelişmelerin, yapılabilip yapılamayacağı ile ilgili Orman Dairesi, Çevre Dairesi ve Jeoloji ve Maden Dairesi'nin görüşlerini alır ve gelişmelerle ilgili Planlama Onayı başvurularını bu görüşler çerçevesinde sonuçlandırır.

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8 Çankaya/ANKARA
Tel: 0 (312) 472 58 72-73, Fax: 0 (312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

7. (1) Ön İmar Sınırı içerisinde yapı maksatları ve/veya diğer başka yapı dışı nedenlerle aşağıdaki fıkralarda belirtilen kurallara uygun olarak parselleme ve bölme yapılabilir.

(2) **Köyiçi Alan'**ında **280 metre kare** (3000 ayak kare), **Sarı bölge'**de **604 metre kare** (6500 ayak kare)'den daha küçük alanı olan arsalara bölecek şekilde parselleme veya bölme yapılamaz.

(3) Parselleme ve bölmelerde , aşağıdaki 8'inci madde belirtilen kurallar çerçevesinde kamu kullanımı amaçlı alanlar ayrılır.

Bölme, Parselasyon Ve Yeni İnşaat Amaçlı Gelişmelerde Ayrılacak Kamusal Alanları İle İlgili Kural Ve Koşullar

RG Sayı: 26
15.02.2010
EK III
A.E 90

8. (1) Parselleme ve/veya yeni inşaata yönelik gelişmelerde, parselin büyüklüğü, gelişmenin kapsamı, niteliği, yakın çevresi ile ilişkisi dikkate alınarak,

(a) Elektrik, haberleşme için trafo, su, atık su, atık depolama ve benzeri kamusal altyapı amaçlarına yönelik gerekli alanın ve/veya

(b) Komşu parsellere ve/veya kamusal alanlara ve/veya sahil şeridine ve/veya benzeri alanlara araç ve/veya yaya ulaşımı için kamu yolu bağlantısının ve/veya otopark amaçlarına yönelik gerekli alanın ve/veya

(c) Dere yatağı ve/veya su arkı ve çevresini korumak ve/veya bölgenin, çocuk oyun alanı, park ve benzeri ortak yeşil alan ihtiyacını için ve/veya ayırıcı yeşil bant oluşturmak ve/veya mevcut yeşil alanlarla bir bütünlük oluşturmak ve benzeri amaçlara yönelik parsel alanının %10'unun (yüzde on) yeşil alan olarak,

kamuya devredilmek üzere ayrılması esastır.

(2) Yukarıdaki (1)'inci fıkranın (b) bendinde belirtilen kamusal alanlar çıktıktan sonra, kalan parsel alanının

(a) 6000 metre kare ve üzerinde olduğu durumlarda, kalan alanın %10'u yeşil alan olarak kamuya ayrılır.

(b) 6000 metre kareden az olduğu durumlarda, sadece dere yatağı ve/veya su arkı çevresi gibi korunması gerekli yerlerde ve/veya çevrede mevcut veya tasarı bir başka yeşil alanla bir bütünlük oluşturabilmesi amacı ile kalan alanın %10'u yeşil alan olarak kamuya ayrılır.

(c) Yukarıdaki (a) ve (b) bendlerine bakılmaksızın, parsel içerisinde ilk konut, telleme/taş duvar yapımına yönelik gelişmelerde %10 (yüzde on) yeşil alan alınmaz. Ancak parsel içerisine yapılacak 2 (iki)'nci ve/veya daha fazla konuta ve/veya diğer kullanımlara yönelik gelişmelerde yukarıdaki (a) ve (b) bendleri uygulanır.

(3) Devletin merkezi veya yerel yönetim kurumları tarafından yapılacak yeni inşaatlarda, dere yatağı ve/veya su arkı çevresi gibi korunması gerekli yerlerde ve/veya çevrede mevcut veya tasarı bir başka yeşil alanla bir bütünlük oluşturabilmesi için gerektirmedikçe, yukarıdaki (1)'inci fıkranın (c) bendinde belirtilen yeşil alan alınmaz.

(4) Yukarıdaki (1)'inci fıkranın (b) bendinde belirtilen kamusal alanların, nihayi tasvip almış arsadan alınması halinde, inşaat toplam alanı

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8 Çankaya/ANKARA
Tel: 0 (312) 472 58 72-73, Fax: 0 (312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

hesaplanırken, söz konusu alan ayrılmazdan önceki koçan alanı üzerinden hesaplanır.

(5) Yeni inşaat amaçlı gelişmelerde, yukarıdaki (1)'inci fıkrada belirtilen kamusal alanların toplamının parsel alanının %30'unu aştığı durumlarda İnşaat taban alanı ve İnşaat toplam alanı, parsel alanının %70'i kadar olan kısmının alanı üzerinden hesaplanarak ek inşaat alanı verilir.

(6) (a) Yukarıdaki (1)'inci fıkranın genelliğini etkilemeksizin ve bütünlüğünü bozmaksızın, bu Emirnamenin yürürlüğe girdiği 2 Ekim 2006 tarihinden önce inşaat ruhsatı almış ve ruhsata uygun olarak yerinde tamamlanmış projelere parselasyon, bölmeye yönelik gelişmelerde, yukarıdaki (1) fıkrada belirtilen kamusal alanların ayrılmasının mümkün olmadığı ve/veya çevresinde mevcut benzer türden kamusal alanların bütünlüğün tamamlanmasının gerekli olmadığı ve/veya % 10 oranı altında bir orana eşdeğerde bir alan ayrılabildiği durumlarda, yukarıdaki (1)'inci fıkrada belirtilen kamusal alanların ayrılması ile ilgili kurallar uygulanmaksızın Planlama Onayı verilebilir.

(b) Yukarıdaki (1)'inci fıkranın genelliğini etkilemeksizin ve bütünlüğünü bozmaksızın, bu Emirnamenin yürürlüğe girdiği 2 Ekim 2006 tarihinden once inşaat ruhsatı almış ve başlamamış veya başlamış ancak tamamlanmamış gelişmelerle ilgili projelerde, metre karesini ve/veya kapasitesini arttırmayan nitelikte olan proje kapsamındaki binaların mimarisinde ve/veya tipinde değişikliği kapsayan proje tadilatını içeren gelişmelere, yukarıdaki (1) fıkrada belirtilen kamusal alanların ayrılmasının mümkün olmadığı ve/veya çevresinde mevcut benzer türden kamusal alanların bütünlüğün tamamlanmasının gerekli olmadığı ve/veya % 10 oranı altında bir orana eşdeğer bir alan ayrılabildiği durumlarda, yukarıdaki (1)'inci fıkrada belirtilen kamusal alanların ayrılması ile ilgili kurallar uygulanmaksızın planlama onayı verilebilir.

(c) Yukarıdaki (1)'inci fıkranın genelliğini etkilemeksizin ve bütünlüğünü bozmaksızın, bu Emirnamenin yürürlüğe girdiği 2 Ekim 2006 tarihinden once inşaat ruhsatı almış ve başlamamış veya başlamış ancak tamamlanmamış gelişmelerle ilgili projelerde, Emirname kurallarını uygun olarak metre karesini ve/veya kapasitesini ve/veya konut hane sayısını ve/veya işyeri birim sayısını arttıracak nitelikte olan proje kapsamındaki binaları mimarisinde ve/veya tipinde değişikliği kapsayan proje tadilatını ve/veya ilaveye yönelik yönelik gelişmelere, yukarıdaki (1) fıkrada belirtilen kamusal alanların ayrılmasının mümkün olmadığı ve/veya çevresinde mevcut benzer türden kamusal alanların bütünlüğün tamamlanmasının gerekli olmadığı ve/veya % 10 oranı altında bir orana eşdeğer bir alan ayrılabildiği durumlarda, aşağıdaki (d) bendi koşullarını yerine getirmek koşulu ile yukarıdaki (1)'inci fıkrada belirtilen kamusal alanların ayrılması ile ilgili kurallar uygulanmaksızın planlama onayı verilebilir.

(d) Yukarıdaki (c) bendinde kamuya ayrılması gereken % 10 oranındaki yeşil alanı sağlanamadığı durumlarda, planlama

onayı, ilgili tasarı gelişmenin bulunduğu bölge içerisinde; gösterilemeyen yeşil alan büyüklüğündeki bir parselin tapu rayiç bedeline eş değerde olan ve planlama makamının ve/veya ilgili Belediyenin ve/veya kaymakamlığın belirleyeceği, yeşil alan, sahil şeridi ve benzeri kamusal alan düzenlemesinin kentsel tasarım ilkelerine göre hazırlanacak bir proje çerçevesinde tasarı gelişme ile ilgili başvuru sahip ve/veya sahipleri tarafından yapılması koşuluyla verilebilir.

Kentsel Tasarım

RG Sayı: 26
15.02.2010
EK III
A.E 90

8A.(1) Ön İmar Sınırı içerisindeki bölgelerde, bölgelerin her birinin ölçeğine, özelliğine uygun yerleşim düzeni ve binaların yapılabilmesinin sağlanabilmesi ve binaların birbirinin ışık, hava ve manzaradan yararlanma olanaklarını engellenmesinin önlenmesi için, yukarıdaki 5'inci maddede belirtilen kullanım türlerinden konut ve/veya turizm veya ticaret kullanımı amaçlı veya bunları bir arada bulunduran, site, toplu konut, parselleme ve benzeri kapsamlı düzenleme ve birden fazla kullanımı, binayı içeren yapı ve inşaata yönelik gelişmeler, aşağıdaki (2) 'inci fıkrada belirtilen kentsel tasarım ilke ve esasları çerçevesinde uygun olarak hazırlanacak bir kentsel tasarım projesine ve aşağıdaki (2) ve (3)'üncü fıkra kural ve koşullara uygun olması koşulu ile yapılabilir.

(2) Yukarıdaki (1)'inci fıkrada belirtilen herhangi bir kentsel tasarım projesi,

(a) Topoğrafik yapıyı, zemin özelliklerini, dere, yamaç, düzlük ve benzeri yeryüzü şekilleri ile ilişkisini
(b) Ana yol ve çevre yollarla bağlantıları, mevcut ve tasarı araç veya yaya yolu güzergahlarını, yaya akslarını ve kaldırımlarını, tasarlanan akslarını, sınırlarını
(c) Arsa büyüklüğünün ve ebatlarının çeşitlendirilmesini
(d) Binaların, kat sayısı, bina yükseklik, bina formunun birlikte bir bütünsellik oluşturacak şekilde çeşitlendirlmesi çeşitlendirilmesini
(e) Kanalizasyon, atık/ çöp alanı, içme suyu, elektrik aydınlatma, trafo , haberleşme ve benzeri altyapıyı
(f) Yeşil alanları,
(g) Ortak sosyal kullanım ve teknik hizmet alanlarını,
(h) Bina yoğunluğu, yapı arsa oranı, bina ön bahçe yaklaşma sınırı, yan bahçe yaklaşma sınırı, binalar arası uzaklığı, bina yönlerini, parsel ana araç giriş, bina ana giriş, garaj ve/veya otoparkın konumunu düzenlemesini
(i) bedensel engelliler için alınan önlemleri ve
(j) Gelişme ile ilgili benzeri diğer düzenlemeleri

gösterecek, açıklayacak şekilde ve kapsamda hazırlanacaktır.

(3) Yukardaki (1)'inci ve (2)'inci fıkranın genelliğine uygun olarak

(a) Tüm bölgelerde aynı parsel içerisinde birden fazla bina ile ilgili gelişmelerde, iki bina arasındaki uzaklık 6.10 metreden (20 ayaktan) az olamaz.
(b) Sık peyzaj ile saklanmış çöp toplama ara birimleri oluşturulur.
(c) Kamunun kullanımına açık bina tasarımlarında, çevre düzenlemelerinde ve otoparklarda, bedensel engelliler için, standartlara uygun olarak düzenleme yapılır.

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8 Çankaya/ANKARA
Tel: 0 (312) 472 58 72-73, Fax: 0 (312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

Bakım Onarımve Tadilat

RG Sayı: 26
15.02.2010
EK III
A.E 90

8B.(1) Ön İmar Sınırı içerisindeki, köyiçi alanları hariç diğer tüm bölgelerdeki mevcut tüm binalarda her türlü bakım ve onarım yapılabilir. Köyiçi alanlarında bakım onarım ile ilgili aşağıdaki kurallar uygulanır.

(2) Köyiçi alanında bakım, onarım ve tadilata yönelik gelişmeler, köyün özgün dokusunun ve binanın özgün mimarisi, eleman ve malzemesi ve benzeri diğer özgün mimari özelliklere uygun olarak yapılır.

Binaların Birden fazla Bağımsız birimr Bölme ve Kullanım Değişikliği

RG Sayı: 26
15.02.2010
EK III
A.E 90

8C.(1) Herhangi bir konutun bölünerek birden fazla konuta dönüştürülmesine yönelik tadilat ile ilgili gelişmenin yapılıp yapılmayacağına, aşağıdaki değerlendirmelere göre karar verilir.
(a) Meydana gelecek hacimlerin yeterliliği
(b) Otopark gereksinimi;
(c) Gelişmenin ilgili olduğu parselin yollarla ilişkisi;
(d) Ulaşılabilirlik olanakları;

(2) Herhangi bir işyerinin birden fazla işyerine bölünmesi; herhangi bir konutun veya işyerinin tadil edilerek, işyeri veya konuta dönüştürülmesi şeklindeki kullanım değişikliği; herhangi bir konutun bir odasının veya tümünün tadil edilerek dükkan veya diğer başka konut dışı kullanım amacına yönelik kullanım değişikliği ile ilgili gelişmenin yapılıp yapılmayacağına, aşağıdaki değerlendirmelere göre karar verilir.
(a) Meydana gelecek hacimlerin yeterliliği;
(b) Konut dışı kullanım değişikliği amacı ile bölme ve tadilat ile ilgili gelişmelerde, ilgili kullanıma olan gereksinim;
(c) Gürültü, kirlilik;
(d) Gelişmenin ilgili olduğu parselin yollarla ilişkisi;
(e) Otopark alanları

(3) Köyiçi alanında, tadilata yönelik gelişmeler ile ilgili Planlama Makamı, yukarıdaki (1)'inci ve (2)'nci fıkralarda belirtilenlere ek olarak, binanın özgün mimarisi, eleman ve malzemesi ve benzeri diğer başka hususlarla ilgili koşullara uyulmasını isteyebilir.

Kat Eklemesi

RG Sayı: 26
15.02.2010
EK III
A.E 90

8D.(1) Köyiçi alanı hariç, diğer tüm bölgelerde, mevcut bir binaya, bölgelerin her biri için yukarıdaki 6'ncı maddede belirtilen yapılaşma kural ve koşullarına ve gerekli görmesi halinde Planlama Makamınca binanın dış görüntüsü ve estetiği ile ilgili belirlenecek koşullara uygun olarak kat eklemesi yapılabilir. Köyiçi alanlarda aşağıdaki kurallar uygulanır.

(2) Köyiçi alanlarında kat eklemesi, binanın mimari özelliği, özgün mimari planı, özgün mimari görünüşü, cephe özellikleri dikkate alınarak belirlenecek koşullara uygun olarak yapılabilir.

Bodrum

RG Sayı: 18
23.1.2009
EK III
A.E 59

RG Sayı: 26
15.02.2010
EK III
A.E 90

9. (1) Ön İmar Sınırı içerisindeki köyiçleri dışındaki tüm bölgelerdeki bodrumlar, cephe aldığı kamu yolundan 1.20 metre çekiliş yapmak koşulu ile parselin geriye kalan kısmına yapılabilir. Bodrum katları sıfır kodu üzerinde 1.20 metreye kadar yükselebilir.

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8 Çankaya/ANKARA
Tel: 0 (312) 472 58 72-73, Fax: 0 (312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

(2) Bodrumlar, binanın yardımcı alanları ve/veya zemin ve/veya zemin üzerindeki diğer katlarda mevcut kullanımlarla ilişkili ve bunlara bağımlı olarak, konut kullanımı amaçlı gelişmelerde konuta yardımcı otopark, sığınak, depo, kiler, çamaşırlık, kömürlük, kalorifer odası, sauna ve benzeri, konut dışı kullanım amaçlı gelişmelerde ise ana binanın gereksinimleri uyarınca konut kullanımı amaçlı gelişmelerdeki bodrum kullanımlarına ek olarak mutfak, diskotek, hizmet alanları ve benzeri amaçlarla kullanılabilir. Yaşama ve işyeri amacıyla, bağımsız olarak kullanılamazlar.

(3) Ön İmar Sınırı içerisindeki tüm köyiçi alanlarında bodrumlar binanın ön cephesi hizasında ve/veya Planlama Makamı'nın belirleyeceği koşullar çerçevesinde yapılabilir.

Altyapı İşleri ve Yol Yapımı

RG Sayı: 26
15.02.2010
EK III
A.E 90

10.(1) (a) Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, 1/25000 ölçekli Gelişme Kararları Haritası'nda gösterilen Ön İmar Sınırı içerisindeki tüm bölgelerde aşağıdaki (2) ve (3)'üncü fıkralarda belirten kural ve koşullara uygun olarak, her türlü altyapı, ulaşım ve yol yapımı yapılır.

(b) Planlama Makamı aşağıdaki maddelerde belirtilen altyapı ile ilgili kural ve koşulların belirlenmesi aşamasında bu koşulları belirlerken Çevre Dairesi ve/veya Jeoloji ve Maden Dairesi ve/veya Suişleri Dairesi ve/veya ilgili Belediye ve/veya ilgili Kaymakamlık ve/veya ilgili diğer kuruluşlardan görüş alabilir.

(c) Planlama Makamı yukarıdaki (a) bendinde belirtilen gelişmelerle ilgili olarak ağaçlandırma, mevcut ağaçların korunması ve diğer başka uygun ve geçerli göreceği koşullara uyulmasını isteyebilir. Planlama Makamı bu koşulları belirlerken ilgili kuruluşlardan görüş alabilir.

(2) Bu Emirname amaçları bakımından, değiştirilmiş şekli ile 1/25000 ölçekli Gelişme Kararları Haritası'nda gösterilen Ön İmar Sınırı içerisindeki bölgelerde yukarıdaki 5'inci maddede belirtilen yapılabilecek gelişmeler;

(a) Kullanma suyu için yeraltı suyunun ve/veya akiferin kullanılmaması

(b) İçme suyu için yeraltı suyunun ve/veya akiferin en az düzeyde kullanılması,

(c) Yeraltı ve yüzey sularına zarar verilmemesi,

(d) Gelişme için yeterli içme ve kullanma suyunun akifer dışındaki diğer kaynak ve/veya yöntemlerle karşılanması,

(e) Deniz suyunun, yağmur suyunun ve atık suyun arıtılarak yeniden kullanımına olanak verecek gerekli altyapı dahil, alınacak önemlere uyulması

koşulları ile yapılabilir.

(3) Bu Emirname amaçları bakımından, 1/25000 ölçekli Gelişme Kararları Haritası'nda gösterilen Ön İmar Sınırı içerisindeki bölgeler içerisinde yukarıdaki 5'inci maddenin tüm fıkra ve bendlerinde belirtilen kullanım

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8 Çankaya/ANKARA
Tel: 0 (312) 472 58 72-73, Fax: 0 (312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

türleri amaçlı restorasyon ve/veya yeni inşaat ve/veya tadilat ve/veya ilave ve benzeri yapı ve inşaata ve/veya kullanım değişikliğine yönelik gelişmeler;

(a) İnşaat kaynaklı tüm atıkların en aza indirilmesi,

(b) Tüm diğer inşaat atıklarının Çevre Dairesinin belirleyeceği mümkün olan en pratik bir şekilde bölgeden uzaklaştırılması ve Çevre Dairesinin belirleyeceği yöntemle bertaraf edilmesi,

koşulları ile yapılabilir.

Yıkım

60/1994
13/2001

11.(1) Ön imar Sınırı içerisindeki Köyiçi Alanı dışındaki diğer bölgrelerde, belirlenmiş olup olmadığına bakılmaksızın Eski Eserler Yasası uyarınca Eski Eser olan hiç bir bina veya kalıntı dışındaki mevcut binalar yıkılabilir. Ancak yıkımın yapılacağı parselde, çevresinde kirlilik ve tehlike meydana gelmemesi için Planlama Makamı tarafından belirlenecek önlemler alınır.

(2).(a) Köyiçi Alanlarında, mevcut herhangi bir binanın yıkılıp yıkılamayacağına, Planlama Makamınca binanın, dokuya uygunluğu yapısal durumu, mimari özellikleri esas alınarak karar verilir.

(b) Planlama Makamı yukarıda belirtilen değerlendirmeyi yaparken ilgili kuruluşlardan görüş alır.

Otopark

RG Sayı: 18
23.1.2009
EK III
A.E 59

RG Sayı: 26
15.02.2010
EK III
A.E 90

12.(1) Bu Emirname amaçları bakımından Ön İmar Sınırı içerisindeki bölgelerde yapılacak gelişmelerde, aşağıdaki fıkra belirtilen kural ve koşullarla, farklı arazi kullanım ve türleri için belirlenen otopark yeri ayrılır .

(2) Bu Emirname amaçları bakımından Ön İmar Sınırı içerisindeki bölgelerde geliştirilecek parseller içerisinde yapılacak binayı ve/veya parseli kullanacakların otopark gereksinimini bina içinde ve/veya parselinde çözümlemesi esastır .

(3) Tatlısu, Mersinlik, Kaplıca, Büyükkonuk Planlama Sınırı İçinde bu Emirname amaçları bakımından Ön İmar Sınırı içerisindeki bölgelerde yapılacak gelişmelerden aşağıdaki tabloda belirtilen miktarda otopark yeri ayrılır.

Kullanım Türü	Otopark Miktarı
Konut	
140 metre kareye kadar her konut için;	1 otopark
140-280metre kare arası kadar her konut için;	2 otopark
280-.. metre kare üzerindeki her konut için;	3 otopark
Ticaret	
Her 25 metre kare ticaret alanı için;	1 otopark
Her 80 metre kare yardımcı depo alanı için;	1 otopark

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8 Çankaya/ANKARA
Tel: 0 (312) 472 58 72-73, Fax: 0 (312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

Ofis

Zemin Kat	Her 25 metre kare ofis için;	1 otopark
Diğer Katlar	Her 35 metre kare ofis için;	1 otopark

Eğlence,Lokanta, Bar, Disko, vb.

Her 15 metre kare'ye; 1 otopark

Sinema, Tiyatro, vb.

Her 5 seyirciye; 1 otopark

Spor Salonu, vb.

Her 15 seyirciye veya her 2 sporcuya; 1 otopark

Turizm

5 yıldızlı oteller için oda sayısının%75'i
ve/veya 4 oda için; 3 otopark
1-4 yıldızlı oteller için oda sayısının %50'si
Ve/veya 2 oda için; 1 otopark
Yan hizmet alanları (casino ve benzeri)
Her 15 metre kareye; 1 otopark

Eğitim

İlkokul	Her 1 dersliğe;	2 otopark
Orta Dereceli Okul	Her 1 dersliğe;	3 otopark
Yüksek Okul	Her 1 dersliğe;	5 otopark

Sağlık

Hastane ve yataklı klinikler için Her 35 metre kareye; 1 otopark

Sanayi

Kirli olmayan küçük ölçekli atelyeler
Her 35 metre kareye; 1 otopark

İbadet Yerleri

Her on kişiye; 1 otopark

Kütüphane

Her 10 koltuk için; 1 otopark

(4) Yukarıdaki (1) ve (2)'nci fıkraların genelliğine bakılmaksızın taksi, otobüs yazıhanesi, oto galeri ve benzeri türde araçlarla ilgili kullanımlarda en az araç sayısı kadar ve Planlama Makamı tarafından uygun görüldüğü şekilde otopark istenir.

(5) Stadyum, spor salonu yada 2 veya daha çok spor dalı için kullanılacak sahalarla ilgili gerekli otopark miktarı, daha çok sayıda seyirci çekecek olan spor dalına göre hesaplanır.

(6) Otellerde, lokanta, bar, kafeterya ve benzeri otelin genel kullanımı için gerekli olan yerlerin, turizm konaklama tesisleri ile ilgili yürürlükteki mevzuattaki otellerin sınıfına göre belirlenen

gereksinimden fazla olduğu durumlarda, bu tür kullanım alanları bağımsız gibi kabul edilerek, yatak ve/veya oda sayısına göre ayrılacak otopark alanına ek olarak, yukarıdaki (3)'üncü fıkrada bu gibi kullanımlar için belirlenmiş kurala göre otopark alanı ayrılır.

(7) Yukarıda (3)'üncü fıkrada belirtilen standartların altında olan birimlerde, her birim için bir otopark yeri ayrılır.

(8) Müstakil konut, ikiz veya sıra ev şeklindeki konut amaçlı gelişmelerde, her konut için yapılacak kapalı otoparkın 20 metre karesi inşaat toplam alanından sayılmaz.

(9) Yukardaki otopark standardı belirlenmemiş arazi kullanımları için, benzer türdeki kullanımlar için belirlenmiş standartlar dikkate alınarak, söz konusu kullanımların gereksinimini karşılayacak miktarda otopark miktarı planlama onayı aşamasında belirlenir.

(10) Kullanım değişikliğine yönelik gelişmelerde, kullanım değişikliğinden dolayı yukarıdaki (1)'inci fıkrada belirtilen otopark miktarının artması durumunda bu farkın karşılanması koşuldur.

(11) Planlama Makamı Planlama Onayı aşamasında konu gelişmelerden ne türde (kapalı garaj, yeraltı otopark ve benzeri) otopark isteneceğine dair kural ve koşullar koyabilir.

(12) Otopark çözümlerinde otopark alanlarının, konut kulanımlarında her 20 otopark yerinden bir tanesi, konut dışı kullanımlarda ise her 10 otopark yerinden bir tanesi özürlülere yönelik olarak ayrılacaktır. Özürlülere yönelik olarak ayrılacak olan otoparklar, otoparkın hizmet verdiği binaya yakın olarak çözümlenmeli, bodrum katta bu türden otopark çözümlemelerinden kaçınılmalı ancak zorunlu kalınması durumunda özürlülerin hareketi açısından rampa ve benzeri kolaylıklara ilaveten asansör muhakkak sağlanmalıdır.

Geçit Hakları ile Gelişme Kural Ve Kosulları

RG Sayı: 28
15.02.2010
EK III
A.E 90

13.(1) Bu Emirnamenin amaçları ve ilkeleri bakımından, herhangi bir kamuyoluna bağlantısı bulunmayan ve Taşınmaz Mal (Tasarruf, Kayıt ve Kıymet Takdiri) Yasası altında geçit hakkına sahip olan parseller üzerinde inşaata yönelik gelişmelerde, ambulans, itfaiye, polis aracı ve benzeri her türlü acil durum aracının parsele güvenli, konforlu ve sağlıklı ulaşımının sağlanması esastır.

(2) Ön İmar Sınırı içindeki bölgelerde bulunan, herhangi bir yeterli yola bağlantısı olmayan ve

(a) (i) uzunluğu 100 metreden fazla olan ve/veya
(ii) Genişliği 4 metreden daha dar olan ve/veya
(iii) 90 derece ve daha az köşe dönüşleri olan
geçit hakkına sahip parseller üzerinde tarımsal amaçlı gelişme dışında hiçbir gelişme yapılamaz.

(b) Ön İmar Sınırı içindeki bölgelerde bulunan, herhangi bir yeterli yola bağlantısı olan ve
(i) uzunluğu 100 metre veya daha az olan,
(ii) genişliği en az 4 metre ve daha fazla olan,

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8 Çankaya/ANKARA
Tel: 0 (312) 472 58 72-73, Fax: 0 (312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

(iii) 90 dereceden daha fazla köşe dönüşleri olan geçit hakkına sahip parseller üzerinde tek haneli konut kullanımı amaçlı, yeni inşaat ve/veya ilave ve/veya tadilat yönelik gelişmeler yapılabilir.

(3) Bu Emirnamenin yürürlüğe girdiği tarihten önce alınmış geçit hakları ile ilgili olarak, yukarıdaki (2)'inci fıkranın (b) bendinin (i), (ii) ve (iii) paragrafında belirtilen koşulların tümünün sağlanmasının mümkün olmadığı, ancak en az iki koşulun sağlandığı ve Planlama Makamının ,yukarıdaki (1)'inci fıkra uyarınca, parsele güvenli, konforlu ve sağlıklı ulaşım koşullarının yerine geldiğine kanat getirirdiği durumlarda, sözkonusu parsel üzerinde, tek haneli konut kullanımı amaçlı, yeni inşaat ve/veya ilave ve/veya tadilata yönelik gelişmeler yapılabilir. Planlama Onayı verilebilir.

(4) Yukardaki (2)'inci fıkranın genelliğine bakılmaksızın ve bütünlüğünü bozmaksızın, bu Emirname uyarınca tanınmış kazanılmış haklarda dikkate alındığında yapılaşması %70 ve üzerinde bir oranda geçit hakları ile tamamlanmış alanlarda, geçit hakları ile yapılaşmış parsellerin arasında kalmış parseller üzerinde, yukarıdaki (2)'inci fıkrada belirtilen koşullar aranmaksızın, parsele güvenli, konforlu ve sağlıklı ulaşımın sağlanmasına yönelik olarak Planlama Makamı tarafından belirlenecek koşullarla, tek haneli konut kullanımı amaçlı gelişmeler yapılabilir.

Siteler ve Toplu gelişmelerle ilgili kural ve Koşullar

14. Konut veya turizm amaçlı site ve/ veya toplu gelişmeler, gelişme ile ilgili projenin işlevsel, estetik bütünlüğü , gelişmeye konu taşınmaz malın çevresinde mevcut veya gelecekteki gelişmeler ve içinde yer aldığı yerleşim birimi ile ilişkisi, yakın çevresinde ve/veya içinde yer aldığı yerleşim birimde mevcut ve/veya tasarı ulaşım , alt yapı ve yeşil alan ve benzeri kamu kullanımları ile bütünlüğü dikkate alınarak, bu Emirnamenin 8'nci maddesi uyarınca gerekli kamu kullanım alanlarını ayrılarak, kentsel tasarım ilkeleri uygun olarak hazırlanacak projeler çerçevesinde yapılabilir.

Eski Eser Alanlarında gelişmeler ile ilgili kural ve koşullar

15. Llistelenmiş ve listelenmemiş olup olmadığına bakılmaksızın, 1/25000 ölçekli Emirname haritası ve 4'üncü maddenin (5)'inci fıkrasında belirtilen tabu haritalarında gösterilen ve/veya bu Emirnamenin yürürlüğe girdiği tarihten sonraki herhangi bir tarihte, kazı ve/veya araştırma sonucu saptanmış eski eser alanlarının ve/veya binaların bulunduğu parseller ile bunları korunma sınırı içerisindeki parseller üzerindeki gelişmeler, Eski Eserler Yasası uyarınca belirlenecek kural ve koşullara göre yapılabilir.

Akıllar, Sulak Alanlar,Su Ortamları, Dereler ve bunların Çevrelerinde Yapılacak Gelişmeler ile ilgili Kural ve Koşullar

16.(1). Yüzeysel sular, içme ve kullanma suyu veya İçme ve kullanma suyu dışındaki amaçlarla yapılmış rezervuarlar çevresinde Çevre Yasası ve /veya diğer ilgili yasalar uyarınca belirlenmiş ve /veya bu emirname haritasında gösterilen **Mutlak Koruma Alanı**, **Kısa Mesafe Koruma Alanı** ve **Orta Mesafe Koruma Alanında**, Çevre Yasası ve/veya bu yasa altında yayınlanmış **Su Ortamlarının ve Sulak Alanların**

RG 24.04.1995 EK III A.E 229

Korunması Tüzüğü uyarınca belirlenmiş gelişmeler, bu Emirname kuralları ile Çevre Dairesi ve ilgili diğer Daire ve Kurumlarla görüş alışverişi çerçevesinde, Planlama onayı aşamasında belirlenecek koşullara uygun olarak yapılabilir .

RG Sayı: 26 15.02.2010 EK III A.E 90

(2) Sulak alanlara 100 metreden daha yakın alan içerisine hayvan barınağı hayvancılık tesisi yapılamaz. Sulak alan çevresindeki 100 metreden yakın mesafedeki parseller içerisine turizm, tarımsal, sanayi ve/veya konut amaçlı gelişme yapılamaz.

(3) (a) Yeraltı suların akiferleri ile beslenme havzalarına 50 metre uzaklıktaki ve/veya Çevre Yasası altında yayınlanmış olan Su Ortamlarının ve Sulak Alanların Korunması Tüzüğü uyarınca belirlenmiş Koruma Alan içerisine yapı ve inşaat amaçlı hiçbir gelişme yapılamaz.

(b) Akifer Alanında, akiferi kirletecek veya bozacak hiçbir faaliyet yapılamaz, kirliliğe neden olacak hiçbir tarımsal amaçlı malzeme kullanılamaz. Yeraltı sularının korunması ve kirlenmesinin önlenmesi için, bu Emimame'de belirlenmiş yapılabilecek gelişmeler, Jeoloji ve Maden Dairesi ve Çevre Dairesi'nin belirleyeceği görüş ve öneriler çerçevesinde gerekli önlemler alınması koşulu ile yapılabilir.

(4) (a) Ön İmar Sınırları içinde olup olmadığına bakılmaksızın dereler ve dere yataklarının korunması esastır. Bu alanlarda parselleme ile yapı ve inşaata yönelik gelişmeler yapılamaz.

(b) Derelerin çevresindeki parseller üzerinde gelişmeler, Planlama Makamının parselin konumunu, çevresindeki yapılaşmanın durumunu, dere yatağı ile ilişkisini, dere yatağının ve vadisinin yapısını ve topoğrafyasını dikkate alarak belirleyeceği, dere yatağında suyun akışının engellenmesini ve/veya herhangi bir taşkın durumunda çevresindeki alanların etkilenmesini önleyecek önlemlerin alınması, gerekli düzenlemelerin yapılması ve Çevre Dairesi ve ilgili diğer Daire ve Kurumlarla görüş alışverişi çerçevesinde, Planlama Onayı aşamasında belirlenecek koşullara uygun olarak yapılır.

Ağaçların Korunması İle İlgili Kural ve Koşullar

17.(1) Ön İmar Sınırı içerisindeki tüm bölgelerde geliştirilecek parseller ve/veya alanlar ve/veya yol kenarları üzerindeki mevcut ağaçlar kesilemez, ağaçları tahrip edici kurumasına yol açabilecek faaliyet yapılamaz. Ancak mevcut ağaçlar yapılacak gelişmeyi engellediğinin ve/veya tehlikeli veya kurumuş olduğunun, Planlama Makamınca Orman Dairesi'nin görüşleri de alınarak belirlenmesi halinde kesilebilir.

(2) Planlama makamı gelişmenin yapılacağı parselde ve/veya alanda ve/veya yol kenarlarında hiç ağaç bulunmadığı ve/veya ağaç kesilmesine izin verildiği durumlarda, kesilenin yerine yeni ve/veya başka yeni ağaç dikilmesini isteyebilir.

Eğimli Araziler ile İlgili Kural ve Koşullar

RG Sayı: 26 15.02.2010 EK III A.E 90

17A. (1) Kısmen veya tamamen eğimli parseller üzerindeki gelişmelerde, inşaat aşaması ve sonrasında olası toprak kaymasını, erozyonu ve/veya eğimin stabilizasyonu ve manzaranın bozulmasının önlenmesi veya eğimin değiştirilmesinden dolayı çevrenin ve doğal

ortamın bozulmasını önleyecek, uygun drenajı sağlayacak önlemler alınması zorunludur.

(2) Tepelikler bitkilendirilecek, bahçeler teraslandırılacak ve erozyonu önlemek için inşaat tamamlandıktan sonra toprak zemin bitkilendirilecektir.

(3) Teraslamalar, istinat duvarlarının yüksekliği 2.50 metre'yi aşacak şekilde yapılamaz.

İskeleler ile ilgili Kural ve Koşullar

RG Sayı: 26 15.02.2010 EK III A.E 90

17B. Bu Emirname kapsamındaki bölgelerde bir tesisin parçası olarak iskeleler, denizdeki dalga hareketlerini ve/veya akıntıları, engellemeyecek, deniz yaşamını, ekolojisini etkilemeyecek şekilde, Planlama Makamının Çevre Dairesi ve/veya Kaymakamlık ve/veya Limanlar Dairesi ve/veya deniz bilimleri ile ilgili kuruluşlardan ve/veya bilirkişilerden alacağı görüşleri çerçevesinde gerekli önlemlerin alınması koşulu ile yapılabilir.

Madencilik ve Taş Ocakları

18. Bu Emirname'nin amacı gereği, bu Emirname ile belirlenmiş olan alanlar içerisinde madenciliğe ve/veya taş ocaklarına yönelik gelişmesi yapılamaz. Mevcut işletmelerin izinleri uzatılamaz. Planlama Makamı ve ilgili Kurumların gerekli görmesi durumunda, bu işletme izinleri, Planlama Makamı ve/veya ilgili Kurumu tarafından gerek yerine getirilerek iptal edilebilir.

Hayvancılık

19. Planlama Alanı Sınırı içerisinde, Sarı bölgede ve yerleşim birimlerinde, sulak alanlardan **100 metreden** uzaklıkta ve en son yerleşim alanından **500 metre** uzaklıkta olması koşuluyla, Planlama Makamı' nın, rüzgarın yönü, varsa akifer, yeraltı su kaynakları ve bunların beslenme havzası ile ilişkisi, eğim yönünü dikkate alarak, uygun gördüğü yerlerde hayvancılık yapılmasına izin verilebilir.

Diğer Gelişmeler ve Arazi Kullanımları

20. Planlama Alanı Sınırı içerisinde bu Emirname'de belirlenmemiş ve uygun yer seçimi politikaları saptanmamış olan yapılabilecek gelişme ve/veya arazi kullanımları ile ilgili Planlama Onayı başvuruları, Emirname amaçları doğrultusunda ve bu Emirname'nin genelliğini etkilemeksizin Planlama Makamı tarafından her başvurunun kendi durumu çerçevesinde sonuçlandırılır.

Planlama Onayında Gelişmelerle İlgili Kural ve Koşullar

55/ 1989

R.G. 10. 09. 1990 Ek III A.E: 377

21. (1) Ön İmar Sınırı içerisinde ve Ön İmar Sınırı ile Planlama Alanı Sınırı arasında kalan bölgelerde gelişmeler bu Emirnamede de belirtilmekte olan, gelişmelerle ilgili kurallara ve/ veya buna ek olarak (2)'inci fıkrada belirtilen kurallar ile Planlama Onayı aşamasında Esas Yasa'nın 22'inci maddesi ve Planlama Onayı Tüzüğü'nün 25'inci maddesi kuralları uyarınca Planlama Makamı' nca belirtilecek koşullara uygun olarak yapılır.

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8 Çankaya/ANKARA
Tel: 0 (312) 472 58 72-73, Fax: 0 (312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

RG Sayı: 26
15.02.2010
EK III
A.E 90

(2) (a) Bu Emirname amaçları ve kapsamı bakımından, bu Emirnamede tanımlanmış yapılabilecek gelişmeler arasından, Planlama Onayı Tüzüğü uyarınca Ek Değerlendirme Raporu istenebilecek özelliklere sahip olan ve Çevre Yasası ve bu yasa altındaki Çevre Etki Değerlendirme Tüzüğü uyarınca Ön ÇED veya ÇED kapsamına giren gelişmeler, yukarıdaki (1)'inci fıkranın genelliğine uygun olarak bu Emirname'nin amaç ve kurallarını etkilemeksizin ve bütünlüklerini bozmaksızın, İmar Yasası ile, ilgili Planlama Onayı Tüzüğü veya Çevre Yasası ile, ilgili Çevre Etki Değerlendirme Tüzüğünde belirtilen Yetkili Makam tarafından değerlendirilerek sonuçlandırılan, duruma göre Ek Değerlendirme ve/veya Ön ÇED veya ÇED raporunda belirtilen koşulların yerine getirilmesi ve alınması gereken önlemlerin alınması koşulu ile Planlama Onayı verilir.

(b) Bu fıkra amaçları bakımından Ek Değerlendirme ve/veya Ön ÇED veya ÇED raporu hazırlanması istendiği durumlarda, duruma göre Ön ÇED veya ÇED raporu tek başına Ek Değerlendirme Raporunun yerini alır ve Çevre Etki Değerlendirme Tüzüğününün genelliğini etkilemeksizin, Planlama Onayı Tüzüğü gereğince Ek Değerlendirme Raporunun hazırlanması için belirtilen usuller ile süreler, Ön ÇED veya ÇED Raporu için uygulanır.

(c) Planlama Makamı, Planlama Tüzüğü uyarınca Ek Değerlendirme Raporu ve Çevre Yasası ile ilgili tüzükler uyarınca Ön ÇED veya ÇED kapsamına giren gelişmeler ile ilgili olarak, yukarıdaki (1)'inci fıkranın genelliğine uygun olarak bu Emirname'nin amaç ve kurallarını etkilemeksizin ve bütünlüklerini bozmaksızın, Ek Değerlendirme ve/veya duruma göre Ön ÇED veya ÇED raporunda belirtilen özel kural ve koşullara uyulması istenir.

(d) (i) Aynı parsel üzerinde olan ve aynı mal sahibi ve/veya aynı yatırımcı ve/veya aynı başvuru sahibi tarafından aynı veya farklı tarihte yapılan birden fazla başvuruya konu olan ve birlikte bir bütün oluşturan,

(ii) komşu parseller üzerinde olan ve aynı mal sahibi ve/veya aynı yatırımcı ve/veya aynı başvuru sahibi tarafından aynı veya farklı tarihte yapılan başvuruya konu olan ve birlikte bir bütün oluşturan,

ve bu şekilde Çevre Etki Değerlendirme Tüzüğü uyarınca Ön ÇED veya ÇED kapsamına giren tasarı gelişmelerle ilgili başvurular birleştirilerek bir bütün olarak değerlendirlerek sonuçlandırılır ve yukarıdaki (a), (b) ve (c) bendi kuralları uygulanır.

(3) Planlama Makamı tarafından yukarıdaki (1)'inci fıkranın genelliğine uygun olarak bu Emirname' nin amaç ve kurallarını etkilemeksizin ve bütünlüklerini bozmaksızın, bu Emirname'de belirtilmekte olan kurallara ve/ veya koşullara ek olarak Planlama Onayı aşamasında gelişmenin, yapılacağı parselin konumuna, alanına, gelişmenin niteliğine ve benzeri diğer hususlara bağlı olarak, gelişmelerle ilgili **yukarıdaki (2)'inci fıkrada belirlenenden başka** belirlenecek diğer başka genel ve/veya özel kural ve koşullara uyması istenebilir.

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8 Çankaya/ANKARA
Tel: 0 (312) 472 58 72-73, Fax: 0 (312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

Kazanılmış Haklar

22. (1) Bu Emirname'nin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren her türlü faaliyet Planlama Onayı'na bağlıdır.

(2) Bu Emirname'nin yürürlüğe giriş tarihinden önce herhangi bir şekilde başka yasaya veya tüzüğe göre, gelişme için izin alınmışsa
(a) Bu Emirname'nin yürürlüğe girdiği tarihten sonraki 6 ay içerisinde, başlamamış ancak izni yenilenmiş veya
(b) Bu Emirname'nin yürürlüğe girdiği tarihten sonraki 6 ay içerisinde, hali hazırda başlamış gelişme ile ilgili olarak daha önce izin alan ve/ veya yenileyen kişinin Planlama Makamına, Planlama Onayı için 6 aylık süre içerisinde başvurması halinde bu gelişme engellenemez.

(3) Bu Emirname'nin yürürlüğe giriş tarihinden önce herhangi bir yasa altında herhangi bir gelişme için izin almak üzere yetkili makamlara yapılan ve henüz işlemleri sonuçlandırılıp izin verilmemiş başvurular da Planlama Onayı' na bağlıdır.

Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası ve Diğer İlgili Yasalarla Birlikte Değerlendirme

55/89

Fasıl 96
14/ 1959
67/ 1963
16/ 1971
31/ 1976
18/ 1979
47/ 1984
48/ 1989
6/ 1992

23. Bu Emirname, Yollar ve Binaları Düzenleme Yasası ve yürürlükteki ilgili diğer yasalar ile birlikte değerlendirilir ve İmar Yasası uyarınca bu Emirnameye göre planlama onayı almamış gelişmeler için, yürürlükteki diğer yasalara göre izin verilemez. Aksi davranılması durumunda İmar Yasası'nın 27'inci ve 29'uncu maddeleri uyarınca İmar Yasası'na aykırı davranılmış olunur ve konu maddeler altında gerekli yasal işlemler yapılır.

Geçici Madde 1

R.G. Sayı 18
Tarih : 23.1.08
EK III
A.E. Sayı 59

Esas Emirname yürürlüğe girdiği tarihten önce işletme izni olan madencilik ve taş ocağı işletmelerinin izinleri,
(1) İşletme aşamasında Jeoloji ve Maden Dairesi ve Çevre Koruma Dairesi'nin belirleyeceği önlemlerin alınması ve/veya koşullara uyulması,
(2) İşletme İzni sonrasında işletme sahiplerinin Jeoloji Maden Dairesi ve Çevre Koruma Dairesi'nin belirleyeceği koşullara uygun olarak hazırlayacakları proje çerçevesinde bölgeyi rehabilite etmeleri,
koşulları ile Esas Emirname'nin 18inci madde kuralları ve koşulları uygulanmaksızın, bu Emirname yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 2 yıl süre sonuna kadar uzatılabilir. Ancak Planlama Makamı, Jeoloji ve Maden Dairesi ve ilgili diğer kurumların gerekli görmesi durumunda, bu işletme izinleri, süresinden önce Planlama Makamı ve/veya ilgili kurumlar tarafından gerekleri yerine getirilerek iptal edilebilir.

Yürürlüğe Giriş

24. Bu Emirname Resmi Gazete'de yayınlandığı tarihten itibaren yürürlüğe girer.

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.
Aşağı Öveçler Mah. 1322.Cadde No:46/8 Çankaya/ANKARA
Tel: 0 (312) 472 58 72-73, Fax: 0 (312)472 58 74 e-mail: dunyagrupgd@gmail.com

UNVAN DEĞİŞİKLİĞİ

T.C. ANKARA TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN
İlan Sıra No: 41992
Mersis No: 0290005107400016
Ticaret Sicil/Dosya No: 492060

Ticaret Ünvanı
PERA YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ

Adres: Kızılırmak Mah. Dumlupınar Bul. No: 3B İç Kapı No:77 Çankaya/Ankara

Yukarıda bilgileri verilen şirket ile ilgili olarak aşağıda belirtilen hususlar müdürlüğümüze ibraz edilen belgelere istinaden ve Türk Ticaret Kanununa uygun olarak 6.6.2024 tarihinde tescil edilmiştir.

İlan Edilen Hususlar
Dönüşüme İlişkin
Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinin 24/05/2024 tarih 11089 sayılı nüshasının 757. sayfasında (19221188) dip numarası ile yayınlanan ilanında "ÜNVANI" adresi hatalı yayınlanmış olup, doğru olan aşağıda yazılı olduğu şekilde düzeltilmiştir. Tescil ilan olunur.

Ünvan
PERA YATIRIM HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ

(19253775)

T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN

İlan Sıra No: 109139
MERSİS No: 0735207578000001
Ticaret Sicil/Dosya No: 450554-5

Ticaret Ünvanı
SK SİSTEM YAPI İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

Eski Ticaret Ünvanı
ROTAM MAKİNA TEKSTİL İTHALAT İHRACAT OTOMOTİV VE PLASTİK SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

Adres : Yakuplu Mah. 38. Sk. No: 23e Beylikdüzü / İstanbul
Yukarıda bilgileri verilen şirket ile ilgili olarak aşağıda belirtilen hususlar müdürlüğümüze ibraz edilen belgelere istinaden ve Türk Ticaret Kanununa uygun olarak 6.6.2024 tarihinde tescil edildiği ilan olunur.
Tescil Edilen Hususlar: Pay Devri, Müdürler / Yetkililer, Şirketin Ünvanı, Şirketin Markası, Amaç Ve Konu
Tescile Delil Olan Belgeler: Beyoğlu 23 noterliği' Nin 3.6.2024 Tarih 27570 Sayı İle Tasdikli, 24.5.2024 Tarihli 1 Sayılı Genel Kurul Kararı

PAY DEVRİ
Pay Değişikliği
Şirket Ortaklarından 280******42 Kimlik Numaralı YILDIRIM KELEŞ 100.000,00 TL sermaye karşılığı 100 adet payını bulunduğu ve mali yükümlülükleri ile 164******98 Kimlik Numaralı SİNEM CAN'a devretmiştir.

Tek Ortaklık Bilgisi
Şirket tek ortaklı bir Limited Şirkettir. Tek ortak, İSTANBUL / EYÜPSULTAN adresinde ikamet eden Türkiye Cumhuriyeti Uyruklu 164******98 Kimlik Numaralı SİNEM CAN'dır.

Gerçekleşen pay devrine bağlı olarak şirketin son ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:
SİNEM CAN : Beheri 1000,00 Türk Lirası değerinde 100 adet payı karşılık gelen 100000,00 Türk Lirası
MÜNFERİT YETKİLİLER
MÜDÜRLÜĞE SEÇİLENLER
Türkiye Cumhuriyeti Uyruklu 164******98 Kimlik No'lu, İSTANBUL / EYÜPSULTAN adresinde ikamet eden, SİNEM CAN, 24.5.2064 tarihine kadar Müdür olarak seçilmiştir. Yetki Şekli: Münferiden Temsile Yetkilidir.

GÖREV DAĞILIMINDAKİ DEĞİŞİKLİK
Daha önceden Müdür görevi olan Türkiye Cumhuriyeti Uyruklu 280******42 Kimlik No'lu İSTANBUL / SULTANGAZİ adresinde ikamet eden YILDIRIM KELEŞ'in önceki bu görevi sona ermiştir.

İÇERİĞİ DEĞİŞEN MADDELERİN YENİ HALİ
ŞİRKETİN ÜNVANI
Madde 2-
Şirketin ünvanı SK SİSTEM YAPI İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ'dir.
ŞİRKETİN MERKEZİ
Madde 4-
Yukarıda bilgileri bulunan şirketin merkezi İSTANBUL ili BEYLİKDÜZÜ'dür.
Adresi: YAKUPLU MAH. 38. SK. NO: 23E BEYLİKDÜZÜ / İSTANBUL'dur.
AMAÇ VE KONU
Madde 5-
-Lastik, kauçuk ve plastik profil ve profille ilgili her türlü mamul ve malzemenin üretimi, toptan ve perakende alımı satımı, dağıtımı, ithalat ve ihracatını yapmak. -Plastik hammaddeleri alım satımını yapmak. -Plastik kalıplarını ve malzemelerin toptan ve perakende alımı satımı, dağıtımı, ithalat ve ihracatını yapmak. -Toz, granül veya levha plastiklerin mamul tabak, çatal, kaşık, bardak, ayran ve yoğurt kapları, su kapları, gıda maddesi ve meyvelerin kapları, yaş, kapak ve benzeri plastik kapların, leğen, kova, bidon gibi plastik mutfak eşyalarının üretimi, toptan ve perakende alımı satımı, dağıtımı, ithalat ve ihracatını yapmak. -Plastikten mamul lavabo, örtü, branda, boru, vana, elektro parçaları, sıhhane aksesuarları, cıvatalar, dübeler, vidalar, plastik tel örgüler gibi tamamda ve ziyadesiyle kullanılan plastik eşyalarını üretimi, toptan ve perakende alımı satımı, dağıtımı, ithalat ve ihracatını yapmak. -İmpact sanayi ve konularla ilgili her türlü plastikten mamul boru, dağıtım, kaps, pencere, sandık, dekorasyon ve süs eşyası, masa ve sandalye gibi malzemelerin toptan ve perakende alımı satımı, dağıtımı, ithalat ve ihracatını yapmak. -Her türlü plastik ürünlerinin hazır, mamul, yarı mamul maddelerinin toptan ve perakende alımı satımı, dağıtımı, ithalat ve ihracatını yapmak. Her türlü ticaret tanıtım işleri, komisyonculuk, temsilcilik ve temsilcilik yapmak, satmak, kendi hesabına ürün ve eşyalar almak, bunlar üzerinde veya başkalarına ait ürün ve emtialar üzerinde kat karşılığı binalar yapmak. Yurt içinde ve yurt dışında her türlü resmi ve özel sektöre ait ticaret tanıtım ve reklam işleri yapmak ve müteahhitlik ticaret, iş hanları, fabrikalar, yollar, barınaklar ve göletler, park ve bahçe düzenlemeleri ve turistik tesisler, tatil köyleri inşa etmek ve kiraya vermek Türkiye sınırları içinde veya yabancı ülkelerde, resmi ve özel kurum ve kuruluşlarının ihaleleri kapalı zarf, açık artırma, eksiltme, teklif alma ve pazarlık usulü ile ihaleye çıkarılacak her türlü küçük ve büyük yapıların her türlü ticaret işlerini ürünler kalıbı tanıtım etmek Türkiye Cumhuriyeti devleti bakanlıklarının ve bakanlığa bağlı resmi kuruluşlarını, kamu iktisadi teşebbüslerini, iktisadi devlet teşekküllerini, kamu iktisadi kuruluşlarını, kamu birçok dairelerini, mahalli idareler, belediyeler, yapı kooperatifleri, özel sektörlerinkiyleri tarafından yurt içinde ve yurt dışında ihaleye çıkarılan inşaat, elektrik, tesisat, yol, su, kanalizasyon, dağıtım, altyapı, üstyapı, dekorasyon, restorasyon işlerinin yerinden veya mamul ihalelerine katılmak, teklif vermek, ihale şartlarına ihale sözleşmesi gereği işi yapmak ve tedara etmek Projelerde inşaat ve montajlar yapmak, yaptırmak ve bunları satmak, kiraya vermek.Her türlü hazır inşaat ve montaj işlerinden yapmak.Her türlü dekorasyon işleri, tamamlama ve boyo işleri yapmak.Dekorasyonla ilgili spor salonlarının saha çizimi, boya, parke ve cam cila, duvar kağıdı, halılıdeo, sauna tavan-karlonpiyer, fayans-kalebodur, su yedekleme tesisat, çatı tadilat işleri yapmak. Yurt içinde ve dışında her türlü kara, hava ve deniz nakil vasıtaları ile yük ve eşyalarınarılığı, nakliye komisyonculuğu yapmak.Şirket ihaleyle ilgili her türlü nakil vasıtaları alır, satar, kiralar ve kiraya verir Yurt içinde ve yurt dışında paket, ferd ve kargo taşımacılığı yapmak. Araçlı ve araçsız kiraya hizmetleri vermek.Hava, deniz ve kara yolları ile her nevi kargonun nakliyesini, tahmil ve tahliyesini yapmak. Yurt içinde ve yurt dışında turistik araçlı gezileri ve turlar düzenlemek. Yurtiçi ve yabancı turistlerin yurt içinde ve yurt dışında konaklama, seyahat, taşıma, rehberlik hizmetlerini yürütmek.Her türlü seyahat acentesi kurmak, koordinasyon acentesine sahip olmak. Ticari amaçlı her türlü otomotiv araç kiralama hizmetleri verebilir.Hava otoyolları ile otobüslere hizmetleri vermek.Her türlü hava, deniz, kara vasıtaları ile şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası yolcu taşımacılığı yapmak.Öğrenci ve personel taşımacılığı yapmak.İnşaat makineleri, deniz, bahar, kara, çakıl, mıcır, çimento, kireç, tuğla, kiremit, seramik, çini, fayans, kum, ahşap malzemeler, tuğla, taş, marmar, yer döşemeleri, boya, nalburiye malzemelerinin toptan ve perakende olarak alım, satım, ithalat ve ihracatını ve ticaretini yapmak, bayilikler ve temsilcilikler almak, kendine bağlı bayilikler kurmak.Her nevi inşaat ve nalburiye malzemelerinin ekt, eskavatörü imalatı montajı atölye ve fabrika kurmak, kiralamak, kiraya vermek, işletmek, bu malzemelerin iç ve dış ticaretini yapmak.Her türlü nalburiye işleri yapmak.

(19253512)

T.C. İSTANBUL TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN
İlan Sıra No: 109261
MERSİS No: 0879001756402315
Ticaret Sicil/Dosya No: 688363-0

Ticaret Ünvanı
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI ANONİM ŞİRKETİ GALATAPORT ŞUBESİ

Adres : Kılıçali Paşa Mah. Meclis-İ Mebusan Cad. No: 12a Beyoğlu / İstanbul
Yukarıda bilgileri verilen şube ile ilgili olarak aşağıda belirtilen hususlar müdürlüğümüze ibraz edilen belgelere istinaden ve Türk Ticaret Kanununa uygun olarak 6.6.2024 tarihinde tescil edildiği ilan olunur.

Tescil Edilen Hususlar: Yetkililer, Kişi Bilgileri Değişikliği
Tescile Delil Olan Belgeler: Kadıköy 34 noterliği' Nin 17.4.2024 Tarih 49214 Sayı İle Tasdikli, 4.4.2024 Tarihli 2505 Sayılı Yönetim Kurulu Kararı
3.6.2024 Tarihli Diğer Kanun (Dökümü)

YETKİLİLER

YENİ ATANAN TEMSİLCİLER
Türkiye Cumhuriyeti Uyruklu 317******08 Kimlik No'lu, İSTANBUL / BAHÇELİEVLER adresinde ikamet eden, BUŞRA ŞEN, Akıl Kasır Alınıncıya Kadar (YURT İÇİ ŞUBE / YETKİLİ H-5) Temsile Yetkili olarak seçilmiştir Yetki Şekli: Münfrd Yetkili (İç Yönergede Belirtilen Şekilde Yetkilendirilmiştir.)
İç Yönergenin Yayınlandığı TTSG Tarih ve Sayısı: 27.12.2022 - 10734
Türkiye Cumhuriyeti Uyruklu 321******36 Kimlik No'lu, İSTANBUL / MALTEPE adresinde ikamet eden, BERNA GÜLÜN YERLİKAYA, Akıl Kasır Alınıncıya Kadar (YURT İÇİ ŞUBE / YETKİLİ H-5) Temsile Yetkili olarak seçilmiştir Yetki Şekli: Münfrd Yetkili (İç Yönergede Belirtilen Şekilde Yetkilendirilmiştir.)
İç Yönergenin Yayınlandığı TTSG Tarih ve Sayısı: 27.12.2022 - 10734
MÜŞTEREK LİSTESİNDE DEĞİŞİKLİK
Türkiye Cumhuriyeti Uyruklu 116******26 Kimlik No'lu, İSTANBUL / GÖNGÖREN adresinde ikamet eden, CANAN KILIÇ KAYA için müşterek olduğu yetkililer (DAMLA BİNGÖL, BATUHAN ŞAHİN, BERNA GÜLÜN YERLİKAYA, BUŞRA ŞEN) şeklinde değiştirilmiştir.

KİŞİYE AİT ESKİ BİLGİLER
321******36 kimlik numaralı Türkiye Cumhuriyeti uyruklu İSTANBUL / MALTEPE adresinde ikamet eden BERNA GÜLÜN
KİŞİYE AİT YENİ BİLGİLER
321******36 kimlik numaralı Türkiye Cumhuriyeti uyruklu İSTANBUL / MALTEPE adresinde ikamet eden BERNA GÜLÜN YERLİKAYA

(19253885)

9 - DEĞERLEME UZMANLARI BELGELERİ;

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 14.09.2007 No : 400605

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Ersin YILDIRIM

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.11.2022 **Belge No: 2022-01.10477**

Sayın Ersin YILDIRIM

(T.C. Kimlik No: 38507066038 - Lisans No: 400605)

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

Hakan UFUK
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan

SORUMLUDEĞERLEME UZMANI SPK LİSANSI;

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 09.05.2007 No : 400504

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Ayhan DÜZGÜN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

DEĞERLEME UZMANI ÖZGEÇMİŞİ;

ÖZGEÇMİŞ

ADI – SOYADI : Ersin YILDIRIM

İKAMET ADRESİ : Turgut Özal mah. 2141 cad. A Blok No: 4/1 İç kapı no: 4
Yenimahalle/ANKARA

İKAMET ETTİĞİ İL DIŞINDA DEĞERLEME HİZMETİ VERDİĞİ İLLER:
Makine Ekspertizi Tüm Türkiye

TELEFON NO: 555 441 73 11

E-MAİL: ersinyildirim71@gmail.com

DOĞUM YERİ VE TARİHİ: Ankara 04.06.1971

T.C. KİMLİK NO: 38507066038

EĞİTİM BİLGİLERİ: Gazi Üniversitesi Müh.Mim.Fakültesi
Makine Mühendisliği 1995

DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ

Kuruluşun Unvanı	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı
Aytemizler Tekstil Sanayi Tic.Ltd.Şti.	15.04.1996 – 24.01.1997	Bakım Mühendisi
Prekons İnş.San.A.Ş.	03.02.1997 – 17.06.1997	Mühendis
T.Halk Bankası A.Ş.	18.06.1997 – 10.11.2002	Mühendis
MSB ANT Başkanlığı	11.11.2002 – 16.03.2023	Mühendis

SPK Lisansı No: 400605

Çalışma Şekli: Değerleme Uzmanı – Şirket Ortağı

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI ÖZGEÇMİŞİ;

ADI VE SOYADI: AYHAN DÜZGÜN

GSM: 0542 425 31 25

İKAMET ADRESİ: Karşıyaka Mah.603 Cad. 2.Blok NO:26/2 Karmen Loft2 Sitesi Gölbaşı/ANKARA

E-MAİL: dunyagrupgd@gmail.com

DOĞUM YERİ VE TARİHİ: ANKARA -17.03.1964

T.C. KİMLİK NO: 47794592120

EĞİTİM :

- 1986 –1988 Yıldız Teknik Üniversitesi Fen Bil. Enst. Endüstri Müh. Bölümü - Yüksek Lisans
- 1981– 1985 Yıldız Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi Endüstri Müh. Bölümü
- 1977 – 1980 Niksar Lisesi

İŞ DENEYİMİ :

- 2014 - ..... Dünya Grup Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş
  -Sorumlu Değerleme Uzmanı ve Yönetim Kurulu Başkanı
- 2009 -2014 Güneybatı Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş
  -Sorumlu Değerleme Uzmanı –Yönetim Kurulu Bşk. Yrd.
- 1986 - 2002 T.Halk Bankası AŞ. İstihbarat ve Proje Değerlendirme Müdürlüğü
  -Mühendis-Başmühendis-Müdür Yardımcısı(İstihbarat ve Ekspertiz'den Sorumlu)
- 2003-2007 MSB Akaryakıt İkmal ve NATO POL Tesisleri İşletme Başkanlığı
  -Müdür Vekili

SPK LİSANS DURUMU :
-SPK Lisans No :400504
ÇALIŞMA ŞEKLİ:
-Sorumlu Değerleme Uzmanı-Yönetim Kurulu Başkanı

- DEĞERLEME FİRMASI SPK LİSANSI;

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

No 06330
10 SUBAT 2012

Sayı : B.02.6.SPK.0.17.00-415.01[DÜNYA]-292 10887 28/11/2011
Konu : Listeye alınma talebiniz hk.

DÜNYA GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.
Çetin Emeç Bulvarı. 1322. Cad. No:46/4
Öveçler/ANKARA

İlgi: 16.07.2011 tarih ve 2011/6 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı başvurunuzda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınması talep edilmiştir. Konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 25.11.2011 tarih ve 39 sayılı toplantısında alınan 1057 sayılı karar ile Şirketiniz talebinin olumlu karşılanmasına karar verilmiştir.

Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: II, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

T.C. ANKARA 57. NOTERLİĞİ
Ceyhun Atuf Kansu Cad. No. 126 (Plaza) ANKARA
(ASLINA UYGUNDUR)
Ankara 57. Noterliği Onaylıdır

Kürşat BABUÇCU
Muhasebe Standartları Daireси Başkanı

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