

İÇİNDEKİLER

1.	TALEP BİLGİLERİ.....	Sayfa 2
2.	TAPU KAYDI İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	Sayfa 2
3.	RAPORLAMA SIRASINDA İNCELENEN HUSUSLAR.....	Sayfa 3
4.	TAŞINMAZIN BULUNDUĞU YERİN ADRESİ VE TARİFİ.....	Sayfa 4
5.	TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGENİN 1977 YILINDAKİ İNŞAAT YATIRIMLARININ İNCELENMESİ VE BU TARİHLERDEKİ GENEL YAKLAŞIMLAR.	Sayfa 5
5.1.	Bölgedeki Yapısal Gelişim.....	Sayfa 5
5.2.	Binanın Yapıldığı Yıllardaki Değer Tespitinde Kullanılan Genel Yaklaşımlar Ve Şerefiyede Etken Hususlar.....	Sayfa 7
6.	TAŞINMAZIN BULUNDUĞU ANA YAPI İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	Sayfa 8
6.1.	Olumlu Özellikler.....	Sayfa 8
6.2.	Olumsuz Özellikler.....	Sayfa 8
7.	İNCELENEN BAĞIMSIZ BÖLÜMLERLE İLGİLİ BİLGİLER.....	Sayfa 9
8.	ALANLARIN HESAPLANMASI.....	Sayfa 9
9.	BELEDİYE İNCELEMELERİ:	Sayfa 13
9.1.	Ana taşınmazın bulunduğu parselin bina yapıldığı yıllardaki imar durumu.....	Sayfa 13
9.2.	Ana taşınmazın bulunduğu parselin güncel imar durumu.....	Sayfa 13
10.	ELE ALINAN KİSTASLAR VE GÖZ ÖNÜNE ALINMAYAN KİSTASLARIN ALINMAMA NEDENİ.....	Sayfa 14
11.	HESAPLAMA TABLOSU.....	Sayfa 19
12.	SONUÇ.....	Sayfa 20
13.	FOTOĞRAFLAR VE EKLER.....	Sayfa 21

1. TALEP BİLGİLERİ

Talep Tarihi : 11.03.2015

Ekspertiz Tarihi : 13.03.2015

Rapor Tarihi ve no : 18.03.2015/56545-201500003

Konu : İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Acıbadem Mahallesi'nde bulunan ve 793,00 m² yüzölçümündeki 167 Pafta, 1141 Ada, 71 no.lu Parsel üzerinde yer alan 2 Bodrum, zemin, 2 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 6 kattan oluşan, Acıbadem Mahallesi, Acıbadem Caddesi, Nişantaşı Apt. No:191 adresindeki yapıda yer alan 4 numaralı bağımsız bölüm malikinin mevcut arsa paylarına itirazı ve talebi sonucunda düzenlenmiş "arsa payları düzenleme" raporudur.

2. TAPU KAYDI İNCELEMESİ VE TAKYİDAT BİLGİLERİ

İstanbul ili, Üsküdar İlçesi, Acıbadem Mahallesi'nde bulunan ve 793,00 m² yüzölçümündeki 167 Pafta, 1141 Ada, 71 no.lu Parselin malik dökümü:

MALİK ADI	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	ARSA PAYI
	Bodrum	1	24/348
	Bodrum	2	24/348
	Zemin	3	30/348
	Zemin	4	30/348
	1	5	30/348
	1	6	30/348
	1	7	30/348
	1	8	30/348
	2	9	30/348
	2	10	30/348
	2	11	30/348
	Çatı	12	30/348
TOPLAM 5 KAT		TOPLAM 12 BAĞIMSIZ BÖLÜM	TOPLAM 348 PAY

NOT: Üsküdar Tapu Sicil Müdürlüğü'ndeki "Kat İrtifak Projesi" ve yerindeki mevcut durum ile kütükteki bağımsız bölüm katları arasında uyumsuzluk bulunmaktadır. Projesine, iskân belgesine ve mevcuttaki duruma göre bodrum kat haricinde diğer katlarda üçer adet daire bulunmaktadır. Bağımsız bölümlerin ana bina içindeki dağılımlarında Kat İrtifak Projesi esas kabul edildiğinden; arsa payı tespitindeki analizlerde kütük kayıtları değil Kat İrtifak Projesi esas alınarak çalışma yapılmıştır. Binada kat irtifakı 02.Mart.1977 yılında kurulmuş olup, 12.08.1976 tarihli ilk projesi göz önüne alındığında kat irtifakının kurulduğu tarih, binanın bitim yılı kabul edilerek o tarihteki arsa paylarına etken unsurlar göz önüne alınarak düzeltilmeler yapılmıştır.

İstanbul ili, Üsküdar ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan 13.03.2015 tarihli TAKBİS kayıt bilgisine göre yapılan incelemede;

1 no.lu bağımsız bölümde:

- 28.04.1977 tarihli yönetim planı

2 no.lu bağımsız bölümde:

- 28.04.1977 tarihli yönetim planı
- 21.07.1993 tarih ve 5535 yevmiye no.lu Üsküdar Belediyesinin 1993 tarih 1994 sayılı yazıları ile **haciz**
- 28.04.1977 tarih ve 3387 yevmiye no.lu lehine 140.000 TL. 1. Derece **ipotek**,

3 no.lu bağımsız bölümde:

- 28.04.1977 tarihli yönetim planı
- 21.07.1993 tarih ve 5535 yevmiye no.lu Üsküdar Belediyesinin 1993 tarih 1994 sayılı yazıları ile **haciz**

4 no.lu bağımsız bölümde:

- 3. 28.04.1977 tarihli yönetim planı

5 no.lu bağımsız bölümde:

- 28.04.1977 tarihli yönetim planı
- 21.07.1993 tarih ve 5535 yevmiye no.lu Üsküdar Belediyesinin 1993 tarih 1994 sayılı yazıları ile **haciz**

6 no.lu bağımsız bölümde:

- 28.04.1977 tarihli yönetim planı
- 21.07.1993 tarih ve 5535 yevmiye no.lu Üsküdar Belediyesinin 1993 tarih 1994 sayılı yazıları ile **haciz**

7 no.lu bağımsız bölümde:

- 28.04.1977 tarihli yönetim planı

8 no.lu bağımsız bölümde:

- 28.04.1977 tarihli yönetim planı

9 no.lu bağımsız bölümde:

- 28.04.1977 tarihli yönetim planı
- 21.07.1993 tarih ve 5535 yevmiye no.lu Üsküdar Belediyesinin 1993 tarih 1994 sayılı yazıları ile **haciz**

10 no.lu bağımsız bölümde:

- 28.04.1977 tarihli yönetim planı

11 no.lu bağımsız bölümde:

- 28.04.1977 tarihli yönetim planı

12 no.lu bağımsız bölümde:

- 28.04.1977 tarihli yönetim planı

3. RAPORLAMA SIRASINDA İNCELENEN HUSUSLAR

Arsa payları düzenleme raporu hazırlanırken, mevcut yasalar gereği uyulması gereken kurallar ve bu nedenle incelenen hususlar açıklanmış, ilgili konu başlıkları altında bu konularda bilgiler verilmiştir.

- a) Ana taşınmazın projesi ve imar şartları incelenmiştir.
- b) Rapor düzenlenirken objektif davranılmış, herhangi bir tarafın çıkarına yönelik yaklaşımda bulunulmamasına azami gayret gösterilmiştir. Bodrum kat dışındaki tüm dairelerin arsa paylarının aynı olması dolayısı ile mevcut arsa paylarında tartışmasız hata vardır. Çünkü arsa payları değerle doğrudan ilişkili olup, dairelerin alanları, yönleri, katları vs. farklı olduğu için değerleri de farklıdır.
- c) Raporlama yapılırken, arsa payları bağımsız bölümlerin ana bina içindeki konum, büyüklük, yön, manzara vb. kıstaslara bağlı olarak belirlenen değerleri ile orantılı olarak verilmiştir. Bunun için Arsa paylarının düzenlenmesi hakkında Kat Mülkiyeti Kanununun 3. Maddesinin (5711 sayılı yasa ile değişiklik) ikinci fıkrasına uyularak taşınmazın kat irtifakı kurulduğu tarihteki verilere göre raporlama yapılmıştır.
- d) Kat irtifakı kurulduğu zaman, o yıllardaki geçerli değerler üzerinden paylaşırma yapıldığı için 1977 yılında bölgenin sektörel gelişimi incelenmiş ve arsa payları o gün geçerli olan değerlere bağlı olarak verilmiştir. (Rapor hazırlanırken ana taşınmazın 1977 yılı kat irtifaklı olması göz önüne alınarak, bu tarihten itibaren 12 aylık zaman dilimi içinde araştırma yapılmış ve bu zamana ait gayrimenkul hareketleri Milliyet Gazetesi arşivinin ilgili sayfalarında yer alan “Emlak alım-satım” ilanlarından incelenmiştir. Bu incelemeler sonucunda bulunan emsallere indirgeme uygulanarak değerlendirilmesi yapılan gayrimenkulle benzer konumlu, yeni yapılaşmalarda daire birim fiyatlarının ortalama 1,500 TL/m² civarında olduğu görülmüştür. Taşınmazın mevki göz önüne alınarak, birim değer 1,500 TL/m² alınmıştır. Ancak bu değer sabit olup arsa payında etken değildir. Sadece o tarihteki dairelerin yaklaşık değerini belirlemek için hesaplama tablosuna eklenmiştir)

- e) Kat irtifakı kurulduğu yıllarda geçerli olan “değer” anlayışı ile günümüzdeki “değer” anlayışı arasındaki farklılıklar açıklanarak raporlamada göz önüne alınmış ve bağımsızların şerefiye değerlerine etki eden faktörler incelenmiştir.
- f) Araştırmalar sırasında bazı bağımsız bölümlerde tadilat projesi ile yasallaştırılmış büyümeler tespit edilmiş, ancak kat irtifakına esas ilk proje göz önüne alınarak analiz yapılmıştır. (Açıklamaları 9. Bölüm “Belediye ve Tapu Sicil Müdürlüğü incelemeleri” kısmındadır) Binada örnek bir daire gezilerek fotoğrafları rapora eklenmiştir. Yasal alanlar için ruhsatlı kat irtifakına esas olan projedeki ölçülere bağlı kalınmıştır.

4. TAŞINMAZIN BULUNDUĞU YERİN ADRESİ VE TARİFİ

Ekspertize konu taşınmazlar İstanbul İli, Üsküdar ilçesi, Acıbadem Mahallesi, Acıbadem Caddesi, Nişantaşı Apartmanı, No:191 de yer alan, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 ve 12 numaralı meskenlerdir. Tarif olarak Acıbadem Caddesi üzerinde, Metrobüs durağına girişin çapraz karşısında bulunmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde; Metrobüs Acıbadem Durağı, İstanbul Çevre Yolu, Ata Orta Okulu, Validebağ korusu gibi donatılar bulunmaktadır. Bölge Üsküdar Belediyesi sınırlarında kalmakta olup tamamlanmış alt yapıya sahiptir. Bölge ağırlıklı olarak orta ve üst orta gelir grubu tarafından tercih edilen, ortalama 5-6 katlı ayrıık yapı nizamında, betonarme yapı tarzında inşa edilmiş, konut olarak kullanımda olan yapıların yer aldığı bir yerleşim alanıdır.

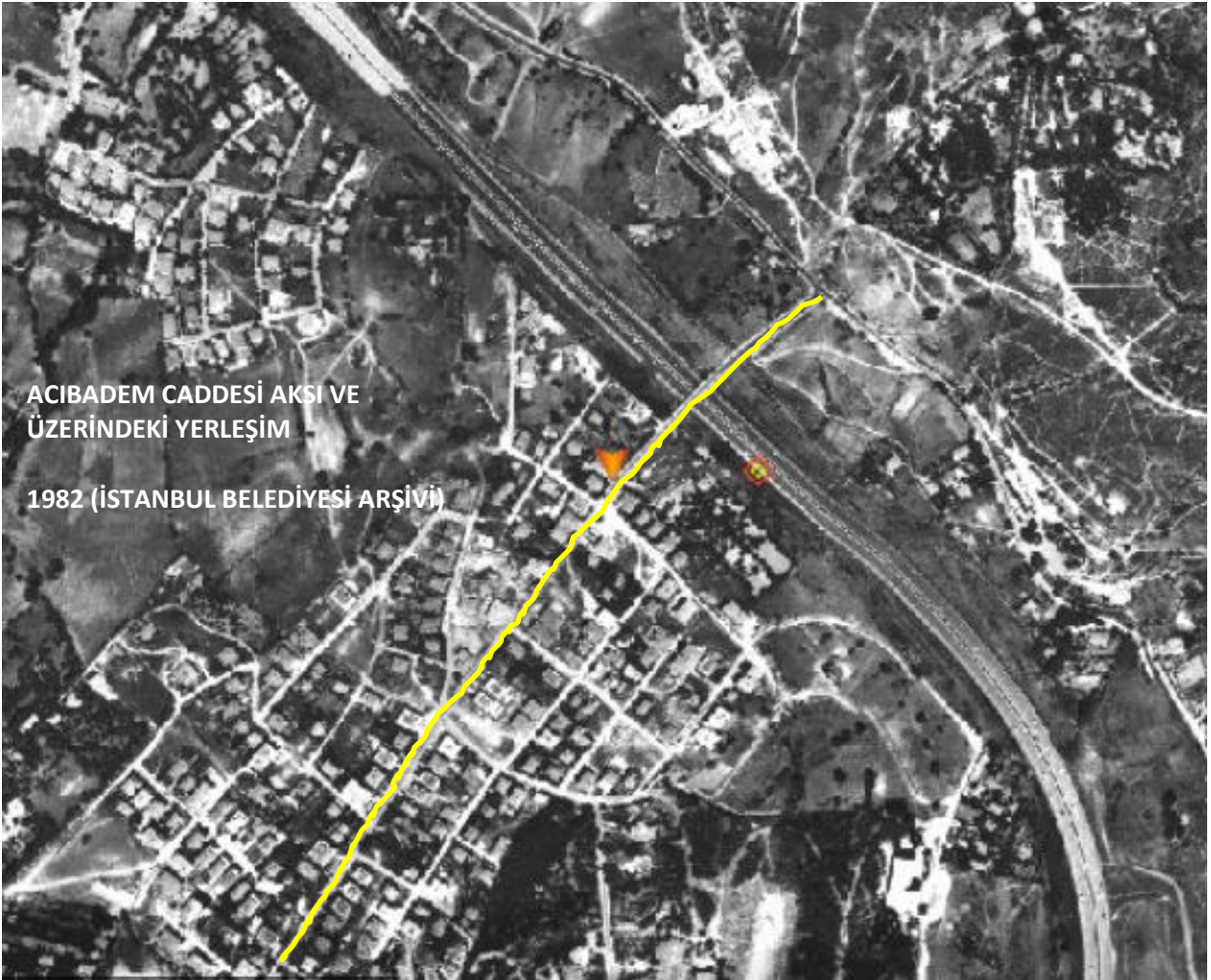




5. TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGENİN 1977 YILINDAKİ İNŞAAT YATIRIMLARININ İNCELENMESİ VE BU TARİHLERDEKİ GENEL YAKLAŞIMLAR

5.1. Bölgedeki Yapısal Gelişim

Taşınmazın arsa paylarının düzenlendiği tarih olan 1977 yılı göz önüne alınarak değer tespiti yapılması gerekmektedir. Bu nedenle bulunduğu bölgenin o yıllardaki gelişimi incelenmiştir. Üsküdar, İstanbul'un Anadolu Yakası'nın bir ilçesidir. Üsküdar İlçesi, kuzeyden Beykoz, kuzeydoğudan Ümraniye, doğudan Ataşehir, güneyden Kadıköy ilçeleri ve batıdan İstanbul Boğazıyla çevrilidir. 33 mahalleden oluşan Üsküdar İlçesinin nüfusu, 2014 ADNKS verilerine göre 534.970 kişi olarak tespit edilmiştir. 1926 yılına kadar il statüsünde olan Üsküdar aynı yıl yapılan yasal düzenlemeyle ilçe statüsüne getirilip İstanbul'a bağlanmıştır. 1930'da Kadıköy ve Beykoz'un, 1987'de Ümraniye'nin Üsküdar'dan ayrılarak ilçe olmaları, 2008'de de Örnek, Esatpaşa ve Fetih mahallelerinin Ataşehir ilçesine bağlanmasıyla bugünkü sınırlarına ulaşmıştır. Dolayısı ile 1977 yılında ilçe sınırlarının bu güne göre daha geniş olduğu aşikârdır. Acıbadem, mahallesi ise Üsküdar ilçesine bağlı 33 mahalleden biridir. 20 sene öncesine kadar Hasanpaşa'ya bağlı olan semt, nüfus yoğunluğuyla birlikte Güney kısmı Kadıköy'e (Aşağı Acıbadem), kuzey kısmı ise Üsküdar'a (Yukarı Acıbadem) bağlı olmak üzere iki bölüme ayrılmıştır. Anadolu yakasında, Küçük Çamlıca'nın güney yamaçlarında, Hasanpaşa, Koşuyolu ve Küçük Çamlıca arasında yer almaktadır. Kızıltoprak Sapağı'yla birlikte Kadıköy'den çıkan Halitağa Caddesi isim değiştirilerek Acıbadem Caddesi'ne dönüşür. Acıbadem semtinin alt sınırı bu caddenin güney ucundan başlamaktadır. Bu cadde Küçük Çamlıca'ya kadar ulaşmakta, yine caddenin kuzey ucu da semtin üst sınırını oluşturmaktadır. Semt, ana damarı olan Acıbadem Caddesi'nin doğu ve batı kısmında konumlanmıştır. Acıbadem Köprüsü ise semti ortasından bölen E5 otoyolunun üzerine kurulmuştur. Acıbadem Caddesi'nden yukarı doğru çıkarken (Küçük Çamlıca yönü) Acıbadem Köprüsü'nden sonra solda kalan Marmara Üniversitesi Güzel Sanatlar Fakültesi'nin bitiminin hemen ardından Acıbadem Caddesi'ne dik olarak başlayan Faik Bey Sokak ve Şevket Paşa Sokak ise Kadıköy-Üsküdar sınırını oluşturmaktadır. Taşınmaz Acıbadem Caddesi üzerinde, kuzey ucundaki sınırına yakındır. Son yıllarda Acıbadem Mahallesi, yeni apartmanların yapıldığı ve yapılaşmanın arttığı bir yer haline gelmiştir. Özellikle 6306 sayılı yasa gereği "riskli bina" statüsü ile yenilenen binalar semtin popüleritesini arttırmıştır.



1982 YILINA AİT UYDU GÖRÜNTÜSÜ (İSTANBUL BELEDİYESİ ARŞİVİNDEN)

Milliyet Gazetesinin arşivinden binanın yapıldığı yıl incelendiğinde, kat irtifakının kurulduğu tarihte Türk parasının Dolara göre %6 dan fazla devalüe edildiğini ve doların 17,85 TL olduğunu görüyoruz. Bu tarihte Acıbadem Caddesi yeni gelişen ve popülaritesi olan bir cadde olup üzerinde yoğunlukla 2 katlı müstakil evler varken hızlı bir şekilde bu evlerin yerine apartmanların dikildiğini ve caddedeki daire değerlerinin de ortalama 1,500 TL/m² civarında olduğunu görüyoruz.






5.2. Binanın Yapıldığı Yıllardaki Değer Tespitinde Kullanılan Genel Yaklaşımlar Ve Şerefiyede Etken Hususlar.

1977’li yıllarda etrafta yüksek yapı az olduğundan yeni gelişen bölgelerde nerede ise bütün binalarda 1. kattan itibaren şehir manzarası görmek mümkün olduğundan, üst katların fiyat farkı bu güne göre çok prim yapmamakta ve aynı büyüklük ve yöndeki ara katlar birbirine yakın fiyatlarla satılmaktaydı. Ayrıca yapı malzemelerinin bu güne göre az çeşitli olması ve ısı yalıtım malzemesi için cam elyafı, su yalıtım malzemesi için bitümlü kartondan farklı bir malzeme bulunmaması nedeni ile çatı katları daima akıntı ve ısı sorunlu sayıldıklarından daha düşük bedelle satılabilirdi. Bu nedenle o yıllarda dubleks dairelere fazla talep olmadığından imalatta pek tercih edilmezlerdi. Nitekim bu binada da dubleks kat bulunmamaktadır. Ayrıca çok sık olarak elektrik kesintisi yaşanması ve teknolojik yetersizlik yüksek binalarda asansör bulursa dahi üst katların prim yapmasını önlerdi. Yaşanabilir en iyi katların 2 ve 3. katlar olduğuna dair bir yaygın inanış vardı. Bunun dışında o yıllardaki genel yaklaşımlar günümüzdeki ile aynıdır. Toprakla doğrudan temas halinde bulunan zemin katlar, altında bodrum kat yoksa üst katlara göre daha düşük bedelle satılabilir. Birinci katlar ise çıkma halinde ise, çıkma kısımlarının altından ısı yalıtım sorunu yaşandığından üst katlara göre daha düşük bedelle satılabilir. Ancak bölgede yakın bir hastane, adliye vs. varsa doktor muayenehanesi, avukatlık bürosu vs. amaçlı kullanım talepleri yoğun olacağından, birinci katlar üst katlara göre yüksek bedelle satılabilir. Bu binanın altında yarım bodrum kat bulunmaktadır. Dolayısı ile zemin rutubetinden etkilenme ihtimali kısmidir. Ancak altındaki katta ikamet olmadığından giriş katındaki dairelerde ısınma sorunu vardır. Fakat açık alan olmadığından ısınma bakımından en üst kata nispeten daha avantajlıdır. Giriş katındaki daireler, ulaşımı en kolay dairedir. Ancak ayırık nizam olsa da etrafı çok açık olmadığından ışık sorunu bulunmaktadır. Diğer katlardan çekme katta bulunan bağımsız, asansörsüz binada ulaşımı en zor dairedir ve bu olumsuz bir etkidir. Ayrıca yapıldığı yıllar göz önüne alındığında su ve ısı yalıtımı açısından; üstünde ikamet olmadığından ve çatı akıntıları her zaman için sorun çıkartabileceğinden bu daire olumsuz durumdadır. Ancak ferahlık konusunda da en avantajlı dairedir. Ayrıca teras kısmı ortak mahal sayılsa da fiili olarak bu dairenin kullanımında olduğundan bir avantaj sağlamaktadır. Binadaki en avantajlı daireler ara katlardaki dairelerdir. Üst ve altında ikamet bulunması nedeni ile ısınma ve su yalıtım sorunu yoktur. Mevcut durumda tüm bu sorunlar güncel teknik malzemelerle düzeltilmiş olabilir. Ancak bağımsızlarda sonradan yapılan iyileştirmeler, arsa payı değerine etken olamayacaklarından, balkonların kapatılması, cephenin yenilenmesi, çift cam vb. iyileştirmeler göz ardı edilmiştir.



30.12.1986 TARİHİNDE ÇEKİLMİŞ BİNAYA AİT FOTOĞRAF (BELEDİYE ARŞİVİNDEN)

6. TAŞINMAZIN BULUNDUĞU ANA YAPI İLE İLGİLİ BİLGİLER

Ekspertize konu taşınmazların yapıldığı Üsküdar Tapu Sicil Müdürlüğünde incelenen onaylı mimari proje ve Üsküdar Belediyesi'nde yer alan resmi belgelere göre 2 bodrum kat, zemin kat, 2 normal kat ve çekme kattan oluşmaktadır. 1977 Yılında yapılmış ve kat irtifakı kurulmuştur. Daha sonra bağımsız bölümlerde yapılmış illegal büyümelerle ilgili aftan yararlanılarak 1986 yılında tadilat projesi verilmiş ve iskân alınmıştır.

Bina girişi 1. Bodrum kattan ve yandandır. 1Bodrum kat 4 cephesi açık ve Acıbadem caddesinden daha aşağı kottadır. Acıbadem caddesi eğimli olup, zemin kat bu eğimle kesişen yokuşun üst köşesinden caddeye sıfır kotundadır. Dolayısı ile caddeden binaya bakıldığında soldan bina girişine inen yol bulunmaktadır ve binanın solundan girilmektedir. Bina çevresi boş olup otoparka müsaittir. Zemin katta tüm cephelerde 1.5 mt. civarında çıkma bulunmaktadır.

6.1. Olumlu Özellikler:

- Toplu taşıma araçları ile ulaşımın kolay olması,
- Merkezi konumda ve popüler bir semtte olması
- Metrobüs durağına çok yakın olması
- Az daireli olması

6.2. Olumsuz Özellikler:

- 1. Deprem bölgesinde, deprem şartnamesi öncesi yapılmış eski yapı olması,

7. İNCELENEN BAĞIMSIZ BÖLÜMLERLE İLGİLİ BİLGİLER

Kat irtifakına göre bağımsız bölümlerin yasal yerlerinin tespiti amacı ile Üsküdar Tapu Sicil Müdürlüğü Arşivi'nde bulunan taşınmaza ait onaylı projeler incelenmiştir. Ana taşınmazın girişi bodrum kattan olup, Acıbadem Caddesinden yaklaşık 2,70 mt. aşağı kotta bulunmaktadır. Giriş Acıbadem Caddesinden girildiğinde binanın sol tarafında kalmaktadır. İncelenen projeye göre Bodrum katta 1 ve 2 nolu daireler bulunmaktadır. Bu dairelerin üçer cephesi bulunup, 2 nolu daire daha büyük alana sahiptir. Zemin kattan itibaren tüm binanın çevresinde 1,5 mt lik çıkma bulunmaktadır ve bu kattan itibaren çekme kata kadar katta üçer daire bulunmaktadır. Dolayısı ile bu katlardaki daireler daha geniş bir alana yayılmıştır. 3,4,5 nolu bağımsızlar zemin katta, 6,7,8 nolu bağımsızlar 1. Katta, 9,10,11 nolu bağımsızlar 2. Katta ve 12 nolu bağımsız çekme katta bulunmaktadır. Kat Mülkiyeti Kanunu 44. Maddesi uyarınca, çekme katın büyütülmesi ile ilgili Üsküdar Belediyesinden Tadilat Ruhsatı alınmasına ve bu proje tapuya imzalanıp verilmesine karşılık, 56 m² olan daire alanı 131 m² ye büyüdüğü halde yeni kat irtifakı düzenlenmemiştir. Dolayısı ile eski kat irtifakına bağlı arsa paylarını belirleyebilmek için, bu kat irtifak listesinin kurulmasına konu olan proje üzerinde çalışma gereği doğmuştur.

8. ALANLARIN HESAPLANMASI

Bu tip raporlarda brüt alan kargaşası çoklukla yaşanmaktadır. Bunun nedeni; imar mevzuatına göre brüt alan tarifi ile fiili kullanımdaki farklılıklar ve Emlak vergisine göre uygulama farklılıklarından doğmaktadır. Ayrıca imar kanunundaki brüt alan tarifi ile ilgili değişiklikler de bu hususu çözümsüz kılmaktadır. Bu nedenle, değerlendirme sırasında emlak vergisine esas oluşturan ve bina değerinin hesaplama yönteminde kullanılan “dıştan dışa bağımsız alanları” dikkate alınmış, apartman girişi, merdiven boşlukları vb. diğer alanlar “ortak” nitelikli sayıldığından dikkate alınmamıştır. Üstü kapalı çıkmalar (balkonlar) tüm verilerde net alana dâhil kabul edildiğinden; net alan içinde değerlendirilmişlerdir. Dolayısı raporda sunulan brüt alanlar; net kullanım alanları ve duvar alanları toplamıdır. Bağımsız bölümlerde proje dışı büyümeler, kapatmalar vs. olsa dahi, yasal alan olarak Belediyeden onaylanmış proje geçerli olacağından mevcut durumdaki alanlar göz ardı edilerek proje alanları geçerli kabul edilmiştir. Yasal açıdan onaylı proje alanları geçerli olduğundan, sonradan kazanılma ihtimali olan çıkmalar vb. ilave alanları göz ardı edilerek projedeki alanlara bağlı kalınmıştır. Bodrum kat hariç her katta 3 adet daire bulunmakta olup bunlar katlara göre farklı ebat ve planlamalardadır. Bu katlarda dar cepheleri ön cepheye (yola) bakan 2 adet daire ve geniş cephesi arkaya bakan bir adet daire bulunmaktadır. Bu dairelerin alanları aşağıda iç mekânları ile birlikte sunulmuştur.

Ruhsatlı proje yasal alanları esas kabul edildiğinden bu projedeki ölçümlere göre bağımsız bölümlerin alanları şu şekildedir.

Bodrum kat 1 nolu daire	76 m ² brüt
Bodrum kat 2 nolu daire	91 m ² brüt
Zemin kat 3 nolu daire	91 m ² brüt
Zemin kat 4 nolu daire	98 m ² brüt
Zemin kat 5 nolu daire	98 m ² brüt
1 kat 6 nolu daire	91 m ² brüt
1 kat 7 nolu daire	98 m ² brüt
1 kat 8 nolu daire	98 m ² brüt
2 kat 9 nolu daire	91 m ² brüt
2 kat 10 nolu daire	98 m ² brüt
2 kat 11 nolu daire	98 m ² brüt
Çekme kat 12 nolu daire	56 m ² brüt

1 NOLU DAİRE ALAN HESABI			
1. BODRUM KAT	GİRİŞ	7,6	m2
	HOL	1,53	m2
	MUTFAK	4	m2
	SALON	14,9	m2
	BANYO	3,74	m2
	ODA	8,64	m2
	ODA	8	m2
	BALKON	21,1	m2
	N.K.NET alan	:	69,51
N.K.Brüt alan	:	76	m2

EN	BOY	İLAVE EN	İLAVE BOY
1,5	1,6	2	3,2
0,9	1,7	0	0
2	2	0	0
3,1	4	0,5	2
1,7	2,2	0	0
2,7	3,2	0	0
2	4	0	0
1,5	6,4	1,5	10

2 NOLU DAİRE ALAN HESABI			
1. BODRUM KAT	GİRİŞ	5,625	m2
	HOL	2,025	m2
	MUTFAK	7,875	m2
	SALON	20,15	m2
	BANYO	5,5125	m2
	ODA	11,375	m2
	ODA	12,95	m2
	BALKON	8,7	m2
	BALKON	8,7	m2
	N.K.NET alan	:	82,9125
N.K.Brüt alan	:	91	m2

EN	BOY	İLAVE EN	İLAVE BOY
2,25	2,5	0	0
0,9	2,25	0	0
2,25	3,5	0	0
3,25	6,2	0	0
2,25	2,45	0	0
3,25	3,5	0	0
3,5	3,7	0	0
1,5	5,8	0	0
1,5	5,8	0	0

3 NOLU DAİRE ALAN HESABI			
ZEMİN KAT	GİRİŞ	9,5	m2
	HOL	2,025	m2
	MUTFAK	6	m2
	SALON	21,92	m2
	BANYO	4,95	m2
	ODA	14	m2
	ODA	13,88	m2
	BALKON	5,4	m2
	BALKON	4,2	m2
N.K.NET alan	:	81,875	m2
N.K.Brüt alan	:	91	m2

EN	BOY	İLAVE EN	İLAVE BOY
2	3,2	1,5	1,6
0,9	2,25	0	0
2	3	0	0
3,2	4,6	3,6	3,6
2,2	2,25	0	0
3,5	4	0	0
3,2	3,65	0,7	1,5
1,5	3,6	0	0
1,5	2,8	0	0

4 NOLU DAİRE ALAN HESABI			
ZEMİN KAT	GİRİŞ	6,2625	m2
	HOL	4,75	m2
	MUTFAK	8,3875	m2
	SALON	23,1775	m2
	BANYO	7,9	m2
	ODA	15,5	m2
	ODA	11,06	m2
	BALKON	1,125	m2
	BALKON	9,75	m2
N.K.NET alan	:	87,9125	m2
N.K.Brüt alan	:	98	m2

EN	BOY	İLAVE EN	İLAVE BOY
2,15	2,25	0,3	1,125
0,95	5	0	0
2,25	2,75	0,6	1,6
3,65	6,35	0	0
2	3,95	0	0
3,1	5	0	0
2,8	3,95	0	0
0,5	2,25	0	0
1,5	6,5	0	0

5 NOLU DAİRE ALAN HESABI			
ZEMİN KAT	GİRİŞ	6,2625	m2
	HOL	4,75	m2
	MUTFAK	8,3875	m2
	SALON	23,1775	m2
	BANYO	7,9	m2
	ODA	15,5	m2
	ODA	11,06	m2
	BALKON	1,125	m2
	BALKON	9,75	m2
N.K.NET alan :		87,9125	m2
N.K.Brüt alan :		98	m2

EN	BOY	İLAVE EN	İLAVE BOY
2,15	2,25	0,3	1,125
0,95	5	0	0
2,25	2,75	0,6	1,6
3,65	6,35	0	0
2	3,95	0	0
3,1	5	0	0
2,8	3,95	0	0
0,5	2,25	0	0
1,5	6,5	0	0

6 NOLU DAİRE ALAN HESABI			
1. KAT	GİRİŞ	9,5	m2
	HOL	2,025	m2
	MUTFAK	6	m2
	SALON	21,92	m2
	BANYO	4,95	m2
	ODA	14	m2
	ODA	13,88	m2
	BALKON	5,4	m2
	BALKON	4,2	m2
N.K.NET alan :		81,875	m2
N.K.Brüt alan :		91	m2

EN	BOY	İLAVE EN	İLAVE BOY
2	3,2	1,5	1,6
0,9	2,25	0	0
2	3	0	0
3,2	4,6	3,6	3,6
2,2	2,25	0	0
3,5	4	0	0
3,2	3,65	0,7	1,5
1,5	3,6	0	0
1,5	2,8	0	0

7 NOLU DAİRE ALAN HESABI			
1. KAT	GİRİŞ	6,2625	m2
	HOL	4,75	m2
	MUTFAK	8,3875	m2
	SALON	29,2125	m2
	BANYO	7,9	m2
	ODA	11,06	m2
	ODA	15,5	m2
	BALKON	1	m2
	BALKON	3,675	m2
N.K.NET alan :		87,7475	m2
N.K.Brüt alan :		98	m2

EN	BOY	İLAVE EN	İLAVE BOY
2,15	2,25	0,3	1,125
0,95	5	0	0
2,25	2,75	0,6	1,6
3,75	6,35	1,4	4
2	3,95	0	0
2,8	3,95	0	0
3,1	5	0	0
0,5	2	0	0
1,5	2,45	0	0

8 NOLU DAİRE ALAN HESABI			
1. KAT	GİRİŞ	6,2625	m2
	HOL	4,75	m2
	MUTFAK	8,3875	m2
	SALON	29,2125	m2
	BANYO	7,9	m2
	ODA	11,06	m2
	ODA	15,5	m2
	BALKON	1	m2
	BALKON	3,675	m2
N.K.NET alan :		87,7475	m2
N.K.Brüt alan :		98	m2

EN	BOY	İLAVE EN	İLAVE BOY
2,15	2,25	0,3	1,125
0,95	5	0	0
2,25	2,75	0,6	1,6
3,75	6,35	1,4	4
2	3,95	0	0
2,8	3,95	0	0
3,1	5	0	0
0,5	2	0	0
1,5	2,45	0	0

9 NOLU DAİRE ALAN HESABI			
2. KAT	GİRİŞ	9,5	m2
	HOL	2,025	m2
	MUTFAK	6	m2
	SALON	21,92	m2
	BANYO	4,95	m2
	ODA	14	m2
	ODA	13,88	m2
	BALKON	5,4	m2
	BALKON	4,2	m2
NET alan	:	81,875	m2
Brüt alan	:	91	m2

EN	BOY	İLAVE EN	İLAVE BOY
2	3,2	1,5	1,6
0,9	2,25	0	0
2	3	0	0
3,2	4,6	3,6	3,6
2,2	2,25	0	0
3,5	4	0	0
3,2	3,65	0,7	1,5
1,5	3,6	0	0
1,5	2,8	0	0

10 NOLU DAİRE ALAN HESABI			
2. KAT	GİRİŞ	6,2625	m2
	HOL	4,75	m2
	MUTFAK	8,3875	m2
	SALON	29,2125	m2
	BANYO	7,9	m2
	ODA	11,06	m2
	ODA	15,5	m2
	BALKON	1	m2
	BALKON	3,675	m2
NET alan	:	87,7475	m2
Brüt alan	:	98	m2

EN	BOY	İLAVE EN	İLAVE BOY
2,15	2,25	0,3	1,125
0,95	5	0	0
2,25	2,75	0,6	1,6
3,75	6,35	1,4	4
2	3,95	0	0
2,8	3,95	0	0
3,1	5	0	0
0,5	2	0	0
1,5	2,45	0	0

11 NOLU DAİRE ALAN HESABI			
2. KAT	GİRİŞ	6,2625	m2
	HOL	4,75	m2
	MUTFAK	8,3875	m2
	SALON	29,2125	m2
	BANYO	7,9	m2
	ODA	11,06	m2
	ODA	15,5	m2
	BALKON	1	m2
	BALKON	3,675	m2
NET alan	:	87,7475	m2
Brüt alan	:	98	m2

EN	BOY	İLAVE EN	İLAVE BOY
2,15	2,25	0,3	1,125
0,95	5	0	0
2,25	2,75	0,6	1,6
3,75	6,35	1,4	4
2	3,95	0	0
2,8	3,95	0	0
3,1	5	0	0
0,5	2	0	0
1,5	2,45	0	0

12 NOLU DAİRE ALAN HESABI			
2. KAT	GİRİŞ	2,76	m2
	HOL	2	m2
	MUTFAK	5,0625	m2
	SALON	21,5725	m2
	BANYO	4,5	m2
	ODA	14,25	m2
	TERAS	240	m2
NET alan	:	290	m2
Brüt alan	:	56	m2

EN	BOY	İLAVE EN	İLAVE BOY
1,15	2,4	0	0
1	2	0	0
2,25	2,25	0	0
3,65	4,65	2,25	2,35
2	2,25	0	0
2,8	4,5	0,45	1,2
13	22,8		

12 NOLU BAĞIMSIZDA ÇEKME KATLARDA AÇIK TERAS ALANI ORTAK MEKÂN SAYILDIĞINDAN BRÜT ALANA DÂHİL EDİLMEMİŞTİR

9. BELEDİYE VE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMELERİ:

Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde ve Üsküdar Tapu Sicil Müdürlüğü'nde taşınmaza ait onaylı iki adet proje bulunmaktadır. 12.08.1976 tarihli ilk projesi ile kat irtifakı kurulmuşken 1986 yılında hazırlanan tadilat projesi ile binada bulunan illegal büyümeler ve imara aykırı yapılaşmaların 2981 sayılı af kapsamında değerlendirilerek yasal hale getirildiği anlaşılmaktadır. Binanın 02.09.1986 tarihli iskân belgesi bulunmaktadır.

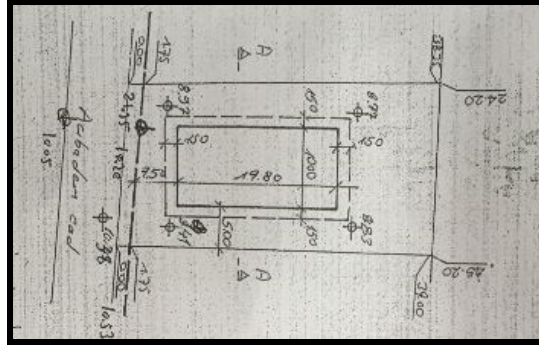
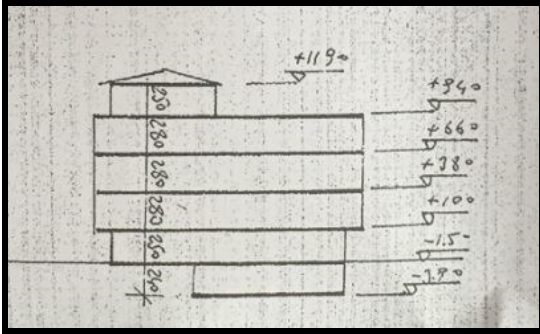
Bundan sonra bu proje 18.12.1986 tarihinde Tapu Sicil Müdürlüğüne de verilmiştir. Ancak özellikle 12 nolu bağımsız bölüm projedeki alanının 2 katından fazla büyümüş halde olmasından dolayı kat irtifakının bozulup, tekrar kurulması gerekirken bu işlem yapılmamıştır. Dolayısı ile ilk kat irtifakı kurulduğu zaman geçerli olan kat irtifak projesine göre arsa payı tespiti yapılması gerekmektedir. Çünkü "Kat mülkiyeti ve kat irtifakı, bu mülkiyete konu olan ana gayrimenkulün bağımsız bölümlerinden her birinin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleri ile oranlı olarak projesinde tahsis edilen arsa payının ortak mülkiyet esaslarına göre açıkça gösterilmesi suretiyle kurulur. Arsa paylarının bağımsız bölümlerin payları ile oranlı olarak tahsis edilmediği hallerde, her kat maliki veya kat irtifakı sahibi, arsa paylarının yeniden düzenlenmesi için mahkemeye başvurabilir. **Bağımsız bölümlerden her birine bu fıkra uyarınca tahsis edilen arsa payı, o bölümlerin değerinde sonradan meydana gelen çoğalma veya azalma sebebiyle değiştirilemez.** 44 üncü madde hükmü saklıdır.

Madde 44 – Ana gayrimenkulün üstüne kat ilavesi veya mevcut çekme kat yerine tam kat yapılması veya zemin veya bodrum katlarında veya arsanın boş kısmında 24 üncü maddenin ikinci fıkrasında yazılı yerlerin sonradan yapımı veya ilavesi için:

- Kat malikleri kurulunun buna oybirliğiyle karar vermesi;
- Ana gayrimenkulün bu inşaattan sonra alacağı duruma göre, yapılan yeni ilaveler de dahil olmak üzere bütün bağımsız bölümlerine tahsis olunacak arsa paylarının, usulüne göre yeniden ve oybirliğiyle tespit edilmesi; c) İlave edilecek yeni bağımsız bölüme tahsis edilen arsa payı üzerinde, tapu memuru huzurunda yapılacak resmi senetle, 14 üncü maddeye göre kat irtifakı kurularak bunun, ana gayrimenkulün bütün bağımsız bölümlerinin kat mülkiyeti kütüğündeki irtifaklar hanesine tescil edilmesi ve ana gayrimenkulün kapanan eski kütük sayfasıyla 13 üncü madde hükmüne göre bağlanma sağlanması; şarttır

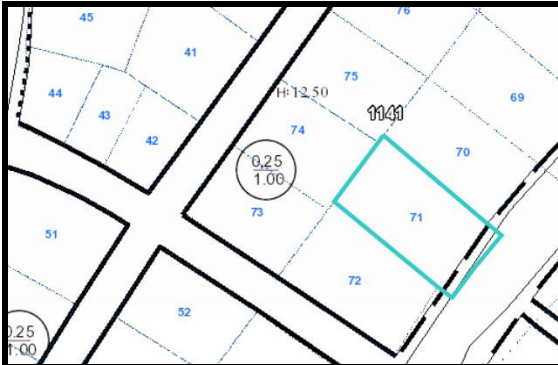
9.1. Ana taşınmazın bulunduğu parselin bina yapıldığı yıllardaki imar durumu

Ana taşınmazın bulunduğu 1141 ada 71 parsel, yapıldığı yıllarda 1/1000 ölçekli Üsküdar İmar Planı'nda; Yan bahçelerden 5 er mt çekme mesafeli Ayrık Nizam $H_{max}:11,90$ mt. (4 Kat) irtifalı, "Konut Alanı"nda kalmaktadır. Yol kotu sıfır kotu sayıldığından 1. Bodrumda daire yapma olanağı sağlanmıştır.



9.2. Ana taşınmazın bulunduğu parselin güncel imar durumu

Ana taşınmazın bulunduğu 1141 ada 71 parsel., 1/1000 ölçekli 1/1000 ölçekli Üsküdar İmar Planı'nda; Ayrık Nizam TAKS: 0,25, KAKS: 1, H:12,50 4 kat, Konut Alanında kalmaktadır.



10. ELE ALINAN KİSTASLAR VE GÖZ ÖNÜNE ALINMAYAN KİSTASLARIN ALINMAMA NEDENİ

Şerefiye Kriterleri olarak, bağımsız bölümün fiyatına etkileyecek aşağıdaki kriterlereler dikkate alınmıştır. Kriter kat sayılarına en yüksek doğruluğu sağlamak amacıyla sıfırdan sonra dört basamak şeklinde düzenlenmiştir. Her kriterin en düşük katsayısı 1,000 olarak alınmıştır. Kriterin en yüksek katsayısı ise o kriterin bağımsız bölümün fiyatına etkisi oranında belirlenmiştir. Ön ve arka daireler farklı özellikler gösterdiğinden, kattan başka bu kriterlere göre de ayrıştırılmışlardır. Acıbadem Caddesi “ön cephe” kabul edilmiştir.

1. Alanları:

Alanlar yüzde hesaplamasında ana kıstaslar olarak ele alınmış, fonksiyon vb. şerefiye faktörüne etken katsayılar bunun üzerine binde olarak ilave edilmiştir.

2. Işık ve Ferahlık Kriteri:

Bu kriter binanın yapısına ve dairelerin cephe genişliklerine bağlı olarak güneşten maksimum faydalanma esasına göre hazırlanmıştır. Ana taşınmazın girişi bodrum kattan olup, Acıbadem Caddesinden yaklaşık 2,70 mt. aşağı kotta bulunmaktadır. Giriş Acıbadem Caddesinden girildiğinde binanın sol tarafında kalmaktadır. Zemin kattan itibaren 1. Bodrum katın üzerinde her cepheden yaklaşık 1,5 mt çıkma bulunmaktadır. Dolayısı ile 1. Bodrum kat üst bu çıkmalardan dolayı üst katlara göre daha az ışık almaktadır. Ayrıca Acıbadem Caddesine bakan cephedeki... nolu daire, yol seviyesinin de altında olduğundan ve yola yakın bulunduğundan, bu cepheden arka cepheye nazaran daha az ışık almaktadır. Arka ve yan cephelerde komşu binalar bulunması nedeni ile ışık alma konusunda üst katlarda arka taraf ve yan cepheler de ön cepheye göre dezavantajlıdır.

IŞIK VE FERAHLIK KRİTERİ		ÖN CEPHE	ARKA CEPHE
	BODRUM KAT	1	1
	ZEMİN KAT	1,02	1,025
	1. KAT	1,02	1,025
	2. KAT	1,02	1,025
	ÇEKME KAT	1,03	

3. Bahçe Teras Balkon Faydalanma Kriteri:

Söz konusu binadaki dairelerin bodrum katta olanları parsel yapısından dolayı bahçeden istifade etmektedir. Ön cephede olan dairenin istifadesi, önündeki yoldan dolayı daha azdır. Çekme kat ise bu kattaki açık teras alanları kat mülkiyeti kanununa göre ortak alan sayılmasına karşılık fiilen kendi kullanımında olduğundan, bu konuda binadaki en avantajlı dairedir. Kriter oranları buna göre düzenlenmiştir.

BAHÇE, TERAS, BALKON FAYDALANMA KRİTERİ		ÖN CEPHE	ARKA CEPHE
	BODRUM KAT	1,005	1,02
	ZEMİN KAT	1	1
	1. KAT	1	1
	2. KAT	1	1
	ÇEKME KAT	1,04	

4. Kata Erişim Kriteri:

Söz konusu binada asansör bulunmadığından bodrum kattan yukarı çıkıldıkça zaman ve enerji kaybından dolayı üst katlar bu kritere göre en düşük katsayıya sahip olacaktır. Binanın asansörsüz oluşu, bu kriteri önemli hale getirmektedir. Katsayılar aşağıdaki şekilde uygulanmıştır.

KATA ERİŞİM KRİTERİ		ÖN CEPHE	ARKA CEPHE
	BODRUM KAT	1,012	1,012
	ZEMİN KAT	1,009	1,009
	1. KAT	1,006	1,006
	2. KAT	1,003	1,003
	ÇEKME KAT	1	

5. Güvenlik Kriteri:

Bu kriter hırsızlık gibi daire güvenliği katsayısını belirlemek amacıyla düzenlenmiştir. Sırasıyla Bodrum kat ve Zemin kattaki daireler daha kolay erişilebileceğinden daha güvensiz olarak kabul edilmiştir. Çekme kat ise katta tek olması ve merdivenin apartman trafiğinden bağımsız olması nedeni ile ara katlardan daha düşük kat sayıya sahiptir. Katsayılar aşağıdaki gibi uygulanacaktır.

GÜVENLİK KRİTERİ		ÖN CEPHE	ARKA CEPHE
	BODRUM KAT	1,015	1
	ZEMİN KAT	1,025	1,02
	1. KAT	1,03	1,025
	2. KAT	1,035	1,03
	ÇEKME KAT	1,02	

6. Gürültü Korunumu Kriteri:

Bu kriterde hem apartman içinde iniş ve çıkışlarındaki hem de dışardan gelen çevre gürültüleri dikkate alınmıştır. Zemin kat ön cephedeki daireler belirtilen tüm gürültülere en çok maruz kalan daireler olduğundan en düşük katsayıya sahiptir. Katsayılar aşağıdaki gibi uygulanacaktır.

GÜRÜLTÜ KORUNUMU KRİTERİ		ÖN CEPHE	ARKA CEPHE
	BODRUM KAT	1,01	1,02
	ZEMİN KAT	1	1,02
	1. KAT	1,01	1,02
	2. KAT	1,01	1,02
	ÇEKME KAT	1,015	

7. Ön Cephe ve Hareketlilik Kriteri:

Binanın Acıbadem Caddesine bakan tarafı “ön cephe” olarak kabul edilmiştir. Bu cephedeki hareketlilik ve görülebilirlik avantajı göz önüne alınarak kriterler oluşturulmuştur.

ÖN CEPHE VE HAREKETLİLİK KRİTERİ		ÖN CEPHE	ARKA CEPHE
	BODRUM KAT	1,005	1
	ZEMİN KAT	1,015	1
	1. KAT	1,015	1
	2. KAT	1,015	1
	ÇEKME KAT	1,01	

8. Yön Kriteri:

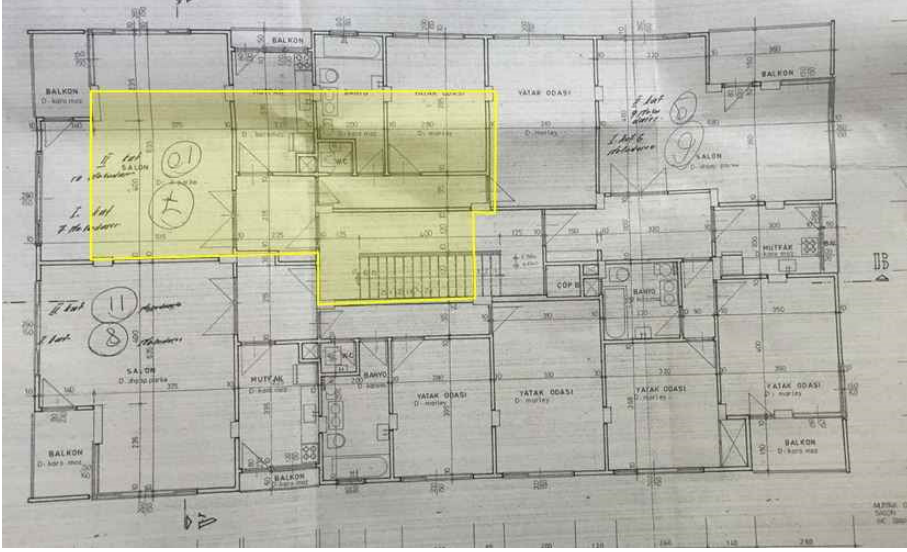
Bu kriter dairelerin yönlere bağlı olarak güneşten maksimum faydalanma esasına göre hazırlanmıştır. Söz konusu binadaki daireler farklı yön ve konudur. Ana Caddeye bakan normal katlardaki daireler 2 cepheli olmasına karşılık, Bodrum kattakiler 3 cepheli, Çekme kat 4 cephelidir. Katsayılar güneşten fazla faydalanan ve yönleri avantajlı olan bağımsızlar göz önüne alınarak aşağıdaki gibi uygulanacaktır.

YÖN KRİTERİ		ÖN CEPHE GD-GB-KD		ARKA CEPHE KD.KB,GB
	BODRUM KAT	1,015		1,01
		ÖN CEPHE GD-GB	ÖN CEPHE GD-KD	ARKA CEPHE KD.KB,GB
	ZEMİN KAT	1,015	1,01	1
	1. KAT	1,015	1,01	1
	2. KAT	1,015	1,01	1
ÇEKME KAT (4 CEPHE)	1,015			

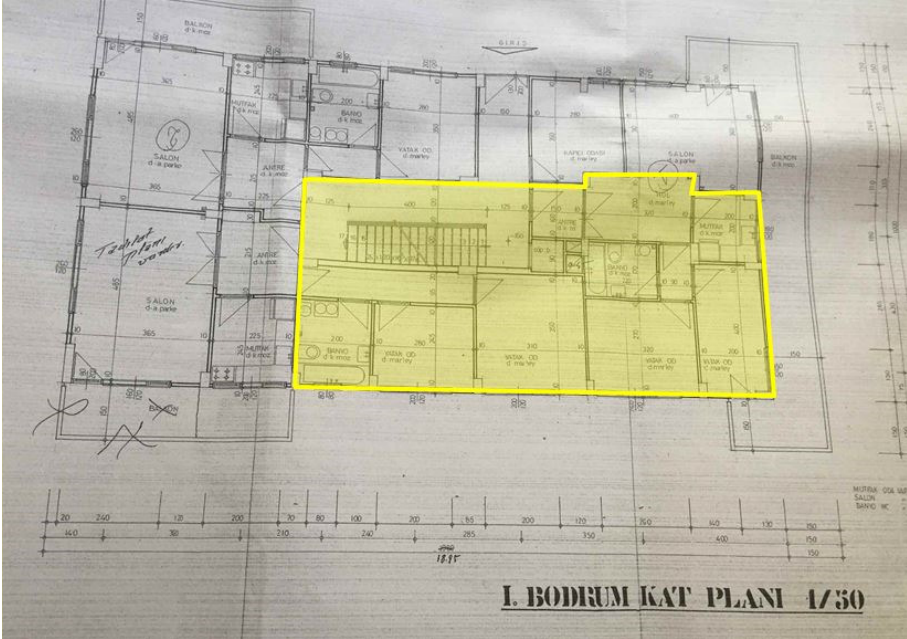
9. Isı İzolasyonu Kriteri:

Binanın yapıldığı yıllardaki ısı yalıtımının yetersiz olmasından dolayı zemin ve en üst katlar ısı kayıplarına daha fazla maruz kalırlar. Bu yüzden bu katlardaki daireler en düşük katsayıya sahiptir. Diğer yandan söz konusu binada 1. kattaki dairelerde "binadaki çıkmadan kaynaklı ısı kayıpları" olmaktadır. Çekme kat hacimlerinden sadece zeminde komşulara bağlı olduğundan en çok bu kat olumsuzluktan etkilenecektir. Katsayılar aşağıdaki gibi uygulanacaktır.

ISI İZOLASYONU KRİTERİ		ÖN CEPHE		ARKA CEPHE
	BODRUM KAT	1,01		1,01
	ZEMİN KAT	1,02		1,02
	1. KAT	1,025		1,025
		10 NOLU BB	11 NOLU BB	
	2. KAT	1,02	1,01	1,01
ÇEKME KAT	1			



PROJESİNE GÖRE ÇEKME KATIN 2. KAT ÜZERİNDEKİ İZ DÜŞÜMÜ (10 NOLU DAİRE ÜZERİNE İSABET ETMEKTEDİR)



PROJESİNE GÖRE 2.BODRUM KATIN 1.BODRUM KAT ÜZERİNDEKİ İZ DÜŞÜMÜ (1 VE 2 NOLU DAİRELERİN YARILARININ ÜZERİNE İSABET ETMEKTEDİR)

10. Su İzolasyonu ve Rutubet Kriteri:

Binanın yapıldığı yıllardaki su yalıtımının yetersiz olmasından dolayı zemin ve en üst katlar yağmur etkisi ile çatı akması ve zeminden sıçrayan sular sebebiyle rutubetten daha fazla etkilenmektedirler. Zemin kat altındaki çıkmalar ısı ve su izolasyonu açısından sorundur. Çıkma altlarındaki soğuk hava, dairelerin içindeki sıcak hava nedeni ile bu bağımsızların konsol içlerinde kondensasyon ortaya çıkmasına neden olacaktır. 1.Bodrum kat zemin rutubetine maruzdur. Ancak bir kısmın altında 2. Bodrum kat olduğundan, bu kısımlar olumsuzluktan daha az etkilenecektir. Çekme kat su ile doğrudan çatı vasıtası ile ilişkiliklen, 2 katın bir kısmı da açık terastan dolayı su ile ilişkilidir. Bu yüzden bu katlardaki daireler en düşük katsayıya sahiptir. Katsayılar aşağıdaki gibi uygulanacaktır.

SU İZOLASYONU KRİTERİ	ÖN CEPHE		ARKA CEPHE
	BODRUM KAT	1,01	1,01
	ZEMİN KAT	1,02	1,02
	1. KAT	1,025	
	2. KAT	10 NOLU BB	11 NOLU BB
		1,02	1,01
	ÇEKME KAT	1	

11. Manzara Kriteri:

Binanın deniz vb. bir manzarası bulunmasa da önünün açık olması vb. avantajlar göz önüne alınarak kriter oranları saptanmıştır.

MANZARA KRİTERİ	ÖN CEPHE	ARKA CEPHE	
	BODRUM KAT	1	1,01
	ZEMİN KAT	1,015	1,01
	1. KAT	1,015	1,01
	2. KAT	1,02	1,015
	ÇEKME KAT	1,03	

11. HESAPLAMA TABLOSU

B.B. NO	KAT	FONKSİYON	ALAN (m ²)	YÖN KS.	ÖN CEPHE VE HAREKETLİLİK KS.	KATA ERİŞİM KS.	GÜVENLİK KS.	GÜRÜLTÜ KORUNUMU KS.	MANZARA	IŞIK VE FERAHLIK KS.	BAHÇE TERAS BALKON FAYDALANMA KS.	ISI İZOLASYON KS.	SU İZOLASYONU RUTUBET KS.	KATSAYILAR TOPLAMI	BİRİM FİYAT – M2/TL	1977 YILI ŞEREFİYESİZ DEĞERİ -TL	1977 YILI ŞEREFİYELİ DEĞERİ- TL	PARSEL ALANINA DEĞERE GÖRE ÖNERİ ARSA PAYLARINA DÜŞEN ALAN -M2	
1	BODRUM KAT	MESKEN (ARKA CEPHE)	76	1,0100	1,0000	1,0120	1,0000	1,0200	1,0100	1,0000	1,0200	1,0100	1,0100	2,0920	1.500 ₺	114.000 ₺	238.488 ₺	54,5305	
2	BODRUM KAT	MESKEN (ÖN CEPHE)	91	1,0150	1,0050	1,0120	1,0050	1,0100	1,0000	1,0000	1,0050	1,0100	1,0100	2,0720	1.500 ₺	136.500 ₺	282.828 ₺	64,6688	
3	ZEMİN. KAT	MESKEN (ARKA CEPHE)	91	1,0000	1,0000	1,0090	1,0200	1,0200	1,0100	1,0200	1,0000	1,0200	1,0200	2,1190	1.500 ₺	136.500 ₺	289.244 ₺	66,1357	
4	ZEMİN. KAT	MESKEN (ÖN CEPHE)	98	1,0150	1,0150	1,0090	1,0250	1,0000	1,0150	1,0250	1,0000	1,0200	1,0200	2,1440	1.500 ₺	147.000 ₺	315.168 ₺	72,0634	
5	ZEMİN. KAT	MESKEN (ÖN CEPHE)	98	1,0100	1,0150	1,0090	1,0250	1,0000	1,0150	1,0250	1,0000	1,0200	1,0200	2,1390	1.500 ₺	147.000 ₺	314.433 ₺	71,8953	
6	1. KAT	MESKEN (ARKA CEPHE)	91	1,0000	1,0000	1,0060	1,0250	1,0200	1,0100	1,0200	1,0000	1,0250	1,0250	2,1310	1.500 ₺	136.500 ₺	290.882 ₺	66,5103	
7	1. KAT	MESKEN (ÖN CEPHE)	98	1,0150	1,0150	1,0060	1,0300	1,0100	1,0150	1,0250	1,0000	1,0250	1,0250	2,1660	1.500 ₺	147.000 ₺	318.402 ₺	72,8029	
8	1. KAT	MESKEN (ÖN CEPHE)	98	1,0100	1,0150	1,0060	1,0300	1,0100	1,0150	1,0250	1,0000	1,0250	1,0250	2,1610	1.500 ₺	147.000 ₺	317.667 ₺	72,6348	
9	2. KAT	MESKEN (ARKA CEPHE)	91	1,0000	1,0000	1,0003	1,0300	1,0200	1,0150	1,0200	1,0000	1,0100	1,0100	2,1053	1.500 ₺	136.500 ₺	287.373 ₺	65,7082	
10	2. KAT	MESKEN (ÖN CEPHE)	98	1,0150	1,0150	1,0030	1,0350	1,0100	1,0200	1,0250	1,0000	1,0200	1,0200	2,1630	1.500 ₺	147.000 ₺	317.961 ₺	72,7020	
11	2. KAT	MESKEN (ÖN CEPHE)	98	1,0100	1,0150	1,0030	1,0350	1,0100	1,0200	1,0250	1,0000	1,0100	1,0100	2,1380	1.500 ₺	147.000 ₺	314.286 ₺	71,8617	
12	ÇEKME. KAT	MESKEN	56	1,0150	1,0100	1,0000	1,0200	1,0150	1,0300	1,0300	1,0400	1,0000	1,0000	2,1600	1.500 ₺	84.000 ₺	181.440 ₺	41,4864	
																1084		3.468.171 ₺	793,00

12. SONUÇ

Arsa Paylarının yeniden düzenlenmesi ile ilgili çalışmada, kat irtifakının kurulduğu ve yönetim planının işlendiği tarih baz alınarak, o tarihe ait karşılaştırmalı eski veriler elde edilmek sureti ile hakkaniyetli bir şekilde değerlendirilmiştir. Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işleme değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. Bunun sonucunda o günkü değerlerle ilişkili olarak benzer mülklerin satışındaki satış bedellerinin belirlenmesinde, o günkü kriterler önem kazandığından aynı kriterlere uyularak arsa payları tespit edilir.

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi'nde bulunan ve 793,00 m² yüzölçümündeki 167 Pafta, 1141 Ada, 71 no.lu Parsel üzerinde yer alan 2 bodrum, zemin, 2 normal kat ve 1 Çekme kat olmak üzere toplam 6 kattan oluşan, Acıbadem Mahallesi, Acıbadem Caddesi, Nişantaşı Apartmanı, No:191 adresindeki yapıda yer alan ana taşınmaz içindeki bağımsızların arsa payları tespiti aşağıdaki gibi tespit edilmiştir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	MALİK ADI	MEVCUT ARSA PAYI	ÖNERİLEN YENİ ARSA PAYLARI
1	Bodrum	Erdoğan Akçetin	24/348	24/348
2	Bodrum	Eymen Babür	24/348	27/348
3	Zemin	Güzin Kızıltan	30/348	29/348
4	Zemin	Yusuf Tuncel	30/348	32/348
5	1	Karabey Eyüpoğlu	30/348	32/348
6	1	Gülhanım Öztürk	30/348	29/348
7	1	Vebile Büyükgöncü	30/348	32/348
8	1	Nimet Alsangur	30/348	32/348
9	2	Gülşen Bingöl	30/348	29/348
10	2	Kadir Onuk	30/348	32/348
11	2	Ahmet Serdar Aytekin	30/348	32/348
12	Çatı	Hüseyin Alp	30/348	18/348

PARSEL ALANI (PAYLAR TOPLAMI)

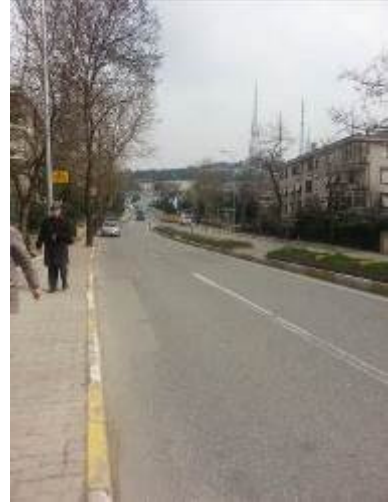
1

Archi Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş

Değerleme Uzmanı [Redacted] [Redacted]	Y. Mimar Ö. Önder NEŞELİ SPK Lisans No: 400501	Mimar Nurcan NEŞELİ SPK Lisans No: 401213

13. FOTOĞRAFLAR VE EKLER







Mucyene Tarihi : _____

Yapı Kullanma İzin Belgesi

Yapının Adı Mah. Acıbadem cad.	Pano 157	Adı 1151	Parasıl 71	İmar Piv. Tesdik 1977/2206 26284	Mim. Piv. Tesdik 1980/3201	Yapı Kurumu İmar ve Şehircilik 1977/2206
-----------------------------------	-------------	-------------	---------------	----------------------------------------	-------------------------------	------------------------------------------------

Yapının Niteliği

Yukarıda adresi belirtilen yerde No 9.50 irtifa sınırlarında 2.Bedrum kat+asansör kat+2 normal kat+çökme katının tamamlandığına dair rapordur.

Kısım 2.Bedrum katına
 1.Bedrum katına
 Sonia katına
 1.Normal katına
 2.Normal katına
 Çökme katına

:Kalarifer Dairesi+asansör
 :Kapasite Dairesi+2 Daire
 :3 Daire
 :3 Daire
 :3 Daire
 :2 Daire

30 10 1986
5162

157

Toplam 12 (oniki) dağınması bildirilmiştir.

İstanbul Şehir İdarəsi Genel Müdürlüğü'nün 19.2.1982/2651 sayılı yazısına istinaden su ve kanal ile ilgili konuların projelerinin uygun yapıldığına dair İSKİ'ye kontrol edilmiş ve vereceği kabul belgesinin ibrazından sonra rapor ilgisine verilecektir.

Asansör	Kalarifer	Havalandırma	Klima	Elek.	Sihhi
---------	-----------	--------------	-------	-------	-------

Yukarıda açık adres yazılı yapının malinde yapılan kontrolünde imar mevzuatına ve işaretli tesisatının Belediye Teknik Talimatnamesine uygun olduğu görülmüştür.
 İmar Kanununun 30. Maddesine ve Belediye Teknik Talimatnamesine göre yapıyı mahallenetkik eden Fen meşuru memurlar.

29 EYLÜL 1986

FEN ELEMANLARI

Tek. El. SERİF ÖZAR	Tek. El. H. İBRAHİM DİPTOĞI	Tek. El. ÜLKÜ ÖZER	Tek. El. ALİMŞİ KİÇİ
	29-9-1986	29/9/1986	30-9-86

İş bu rapor 3 Eylül 1986 Tarih 4176 No sayılı yapı kontrol formuna istinaden tanzim olunmuştur.

İskân Büro Şefi TULİMAY BEMİRKOL	İmar Planlama Müdürü FATİH ALBAYRAK	İmar Planlama Müdürü MURAT ESKİORT	Teknik Başkan Yardımcısı NECDET KILIÇ
2 EKİM 1986	2 EKİM 1986		

Belediye Başkanı
Necmettin ÖZTÜRK

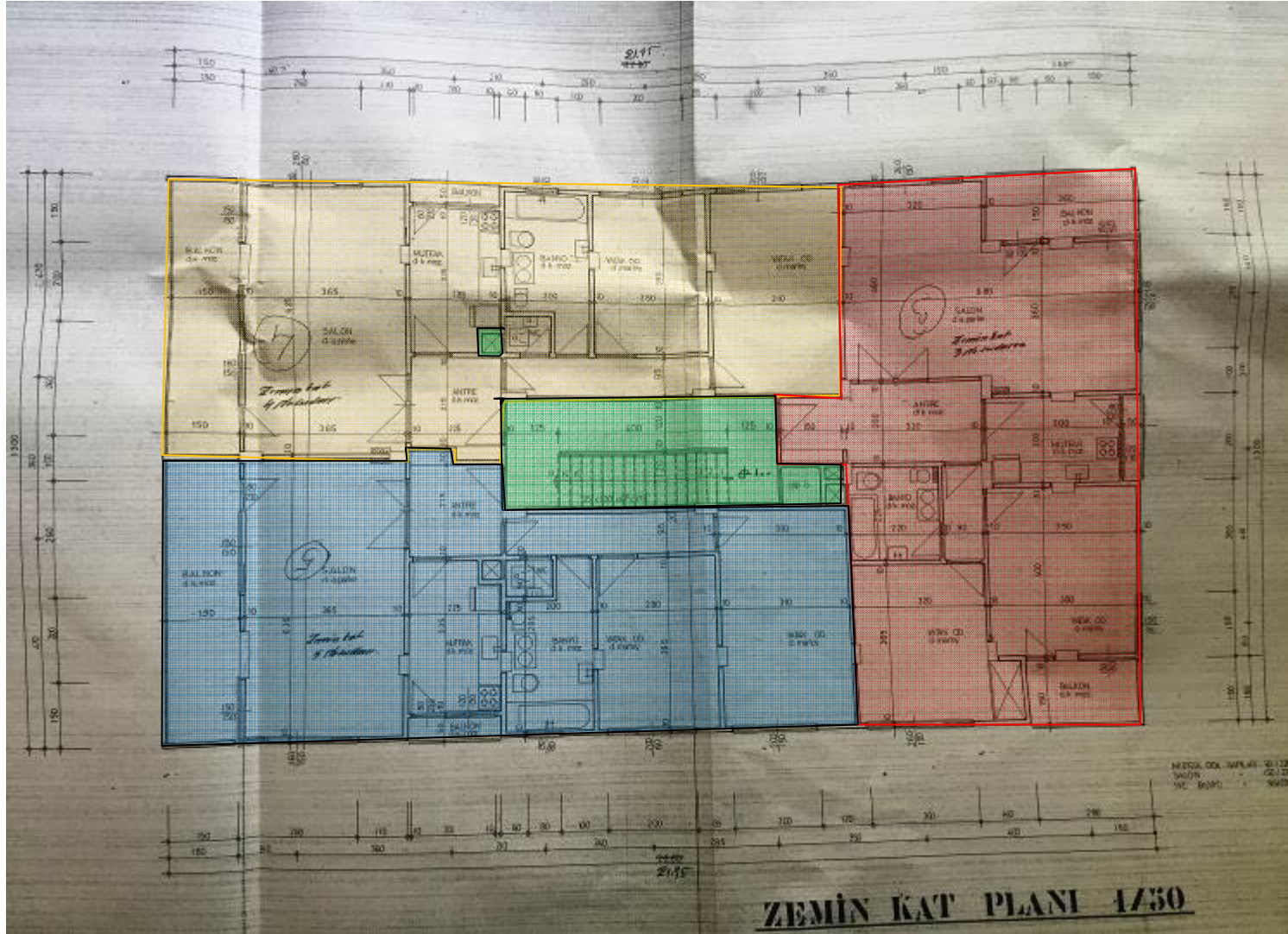
MÜHÜR
Tarih: 02.03.1977
Sayı: 12612

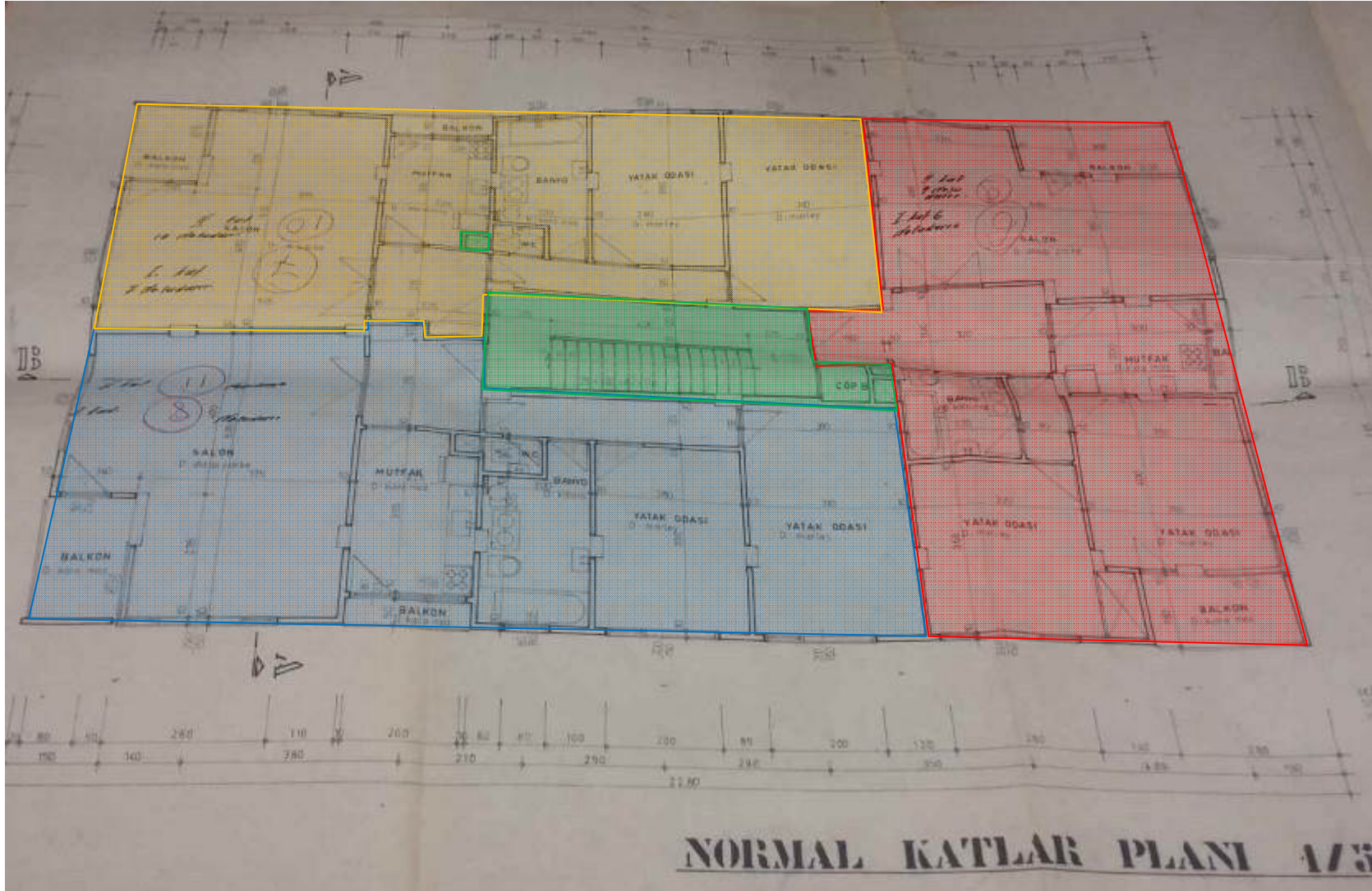
M. Acıbadem Mah.
1141. No 71 parsel sayılıya ait Eyalet
12.2.1976 tarih ve 76/7038 sayılı
Resmî Decretion ile tahsis edilmiştir.
Mimarlık Projesi: Mimarlık
Kısmi Arzname
Kısmi Arzname
Nuri Şahin Celal Ermen

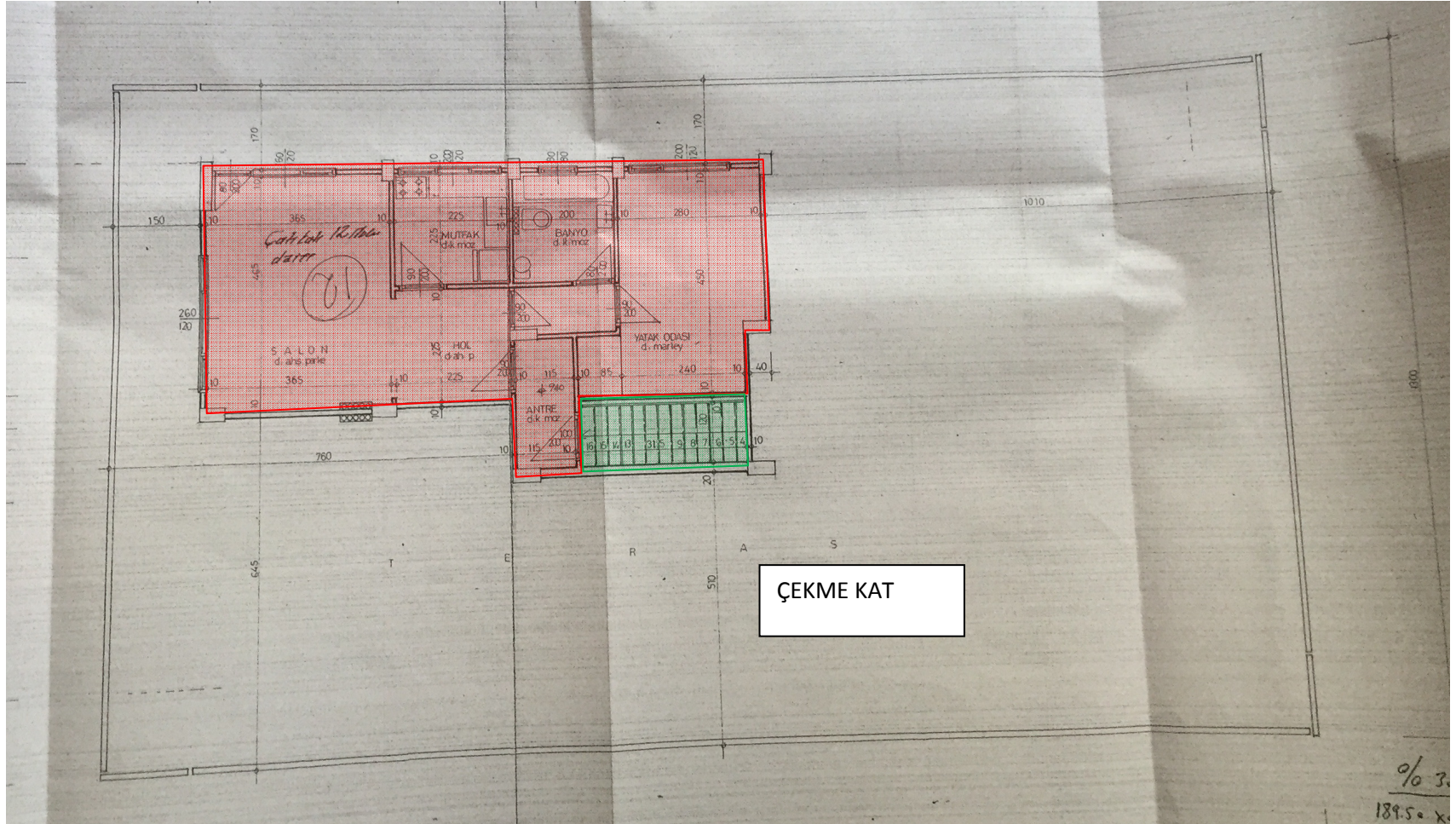
Binaların Kat	Bapınun Bölüm No	Alan Payı	Niteliği	Eklenmesi
Balun	1	24/348	Daire	
"	2	24/348	"	
Zemin	3	30/348	"	
Zemin	4	30/348	"	
Zemin	5	30/348	"	
1.üçü kat	6	30/348	"	
" "	7	30/348	"	
" "	8	30/348	"	
2.üçü "	9	30/348	"	
2.üçü "	10	30/348	"	
2.üçü "	11	30/348	"	
Celime kat	12	30/348	"	

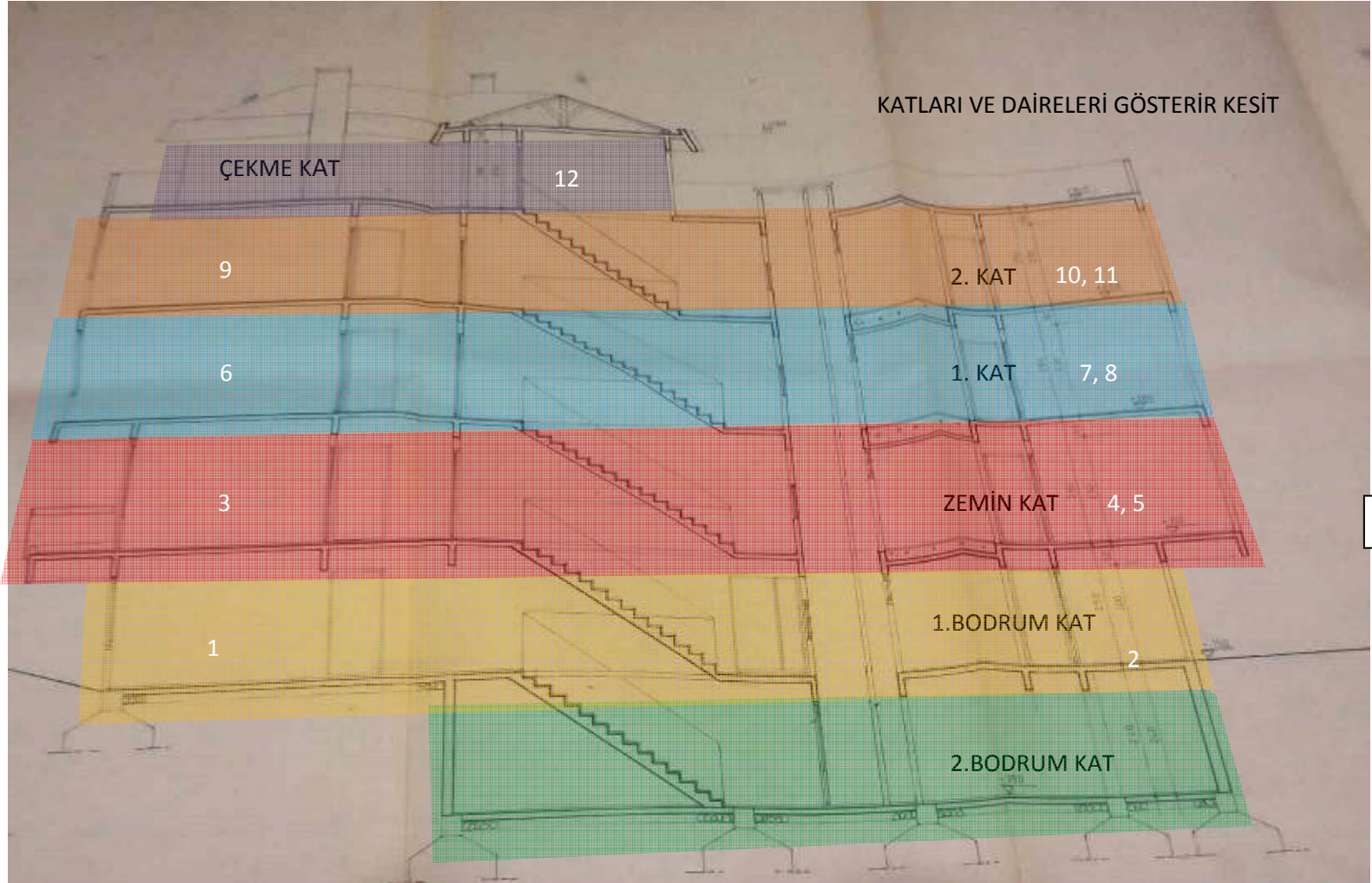
M. Acıbadem Mah. Doğanç Sok.4/2 Üsküdar /İstanbul
Tel: 0216 553 90 33 fax: 0216 532 66 10 email: archi@archi.com.tr

KAT İRTİFAK LİSTESİ (02.MART.1977 TARİHLİ)











ARSA PAYLARI DÜZENLEME RAPORU

TAKBİS ÇIKTILARI

ÖZEL BİLGİLER İÇERDİĞİNDEN ÖRNEK RAPORDAN ÇIKARTILMIŞTIR.