

2020 1 Finansed Gayrimenkul Değerleme Esasları Kitabı Güncellemeleri

Sy	Eski Hali			Yeni Hali				
44	İmar planına göre Yol Genişliği (m.)	Konut, ticaret ve kombinasyonlar bölgelerinde kat adedi (Bodrum kat hariç)	Sanayi bölgelerinde kat adedi (Bodrum kat hariç)	İmar planına göre Yol Genişliği (m.)	En Çok kat adedi (Bodrum kat hariç)			
		Yol ≤ 7.00	2			1	Yol ≤ 7.00	2
		7.00 < Yol ≤ 10.00	3			2	7.00 < Yol ≤ 10.00	3
		10.00 < Yol ≤ 12.00	4			2	10.00 < Yol ≤ 12.00	4
		12.00 < Yol ≤ 15.00	5			2	12.00 < Yol ≤ 15.00	5
		15.00 < Yol ≤ 20.00	6			2	15.00 < Yol ≤ 20.00	6
		20.00 < Yol ≤ 25.00	8			3	20.00 < Yol ≤ 25.00	8
		25.00 < Yol ≤ 35.00	10			3	25.00 < Yol ≤ 35.00	10
		35.00 < Yol ≤ 50.00	14			4	35.00 < Yol ≤ 50.00	14
		50.00 ≤ Yol	>14			4	50.00 ≤ Yol	18
		57	<p><b>3.6.Yapı Ruhsatı</b></p> <p>İmar Kanunu kapsamına giren bütün yapılar için belediye veya valiliklerden yapı ruhsatı alınması zorunludur.</p>			<p><b>3.6.Yapı Ruhsatı</b></p> <p>Yapı ruhsatı, bir parselde, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile öngörülen belgeler ile projelerin onaylanması sonrasında ilgili idaresince tanzim edilen, onaylı resmi izin belgesidir.</p> <p>İmar Kanunu kapsamına giren bütün yapılar için belediye veya valiliklerden yapı ruhsatı alınması zorunludur.</p>		
61	<p><b>Parklar</b>, kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçları için ayrılan alanlardır.</p> <p><b><u>Bu alanlarda encümen kararıyla;</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Açık havuz/süs havuzu, açık spor ve oyun alanı, genel tuvalet, pergola, kameriye,</li> <li>➤ 1000 m2 ve üzeri parklarda ahşap veya hafif yapı malzemelerinden yapılmak, kat adedi 1'i, yüksekliği 4,50 metreyi ve açık alanları dâhil taban alanları toplamda %3'ü, her birinin alanı 15 m2'yi geçmemek kaydıyla çay bahçesi, büfe, muhtarlık, güvenlik kulübesi ile oyun alanlarına en az 10 metre mesafede olmak ve etrafı çit ve benzeri ile kapatılmak koşuluyla trafo,</li> <li>➤ Tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması kaydıyla kapalı otopark,</li> </ul>			<p><b>Parklar</b>, kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçları için ayrılan alanlardır.</p> <p><b><u>Bu alanlarda encümen kararıyla;</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Açık havuz/süs havuzu, açık spor ve oyun alanı, genel tuvalet, pergola, kameriye,</li> <li>➤ 1000 m2 ve üzeri parklarda ahşap veya hafif yapı malzemelerinden yapılmak, kat adedi 1'i, yüksekliği 4,50 metreyi ve açık alanları dâhil taban alanları toplamda %3'ü, her birinin alanı 15 m2'yi geçmemek kaydıyla çay bahçesi, büfe, muhtarlık, güvenlik kulübesi ile oyun alanlarına en az 10 metre mesafede olmak ve etrafı çit ve benzeri ile kapatılmak koşuluyla trafo,</li> <li>➤ Tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması, giriş çıkışının parkın giriş çıkışından ayrı olması ve parkın ihtiyacı için Otopark Yönetmeliği ekindeki en az otopark miktarları tablosundaki benzer kullanımlar dikkate alınarak belirlenecek miktarı aşmamak kaydıyla kapalı otopark,</li> </ul>				
62	<p><b>Piknik ve eğlence (rekreasyon) alanları</b> ise kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabildiği, kent içinde ve çevresinde gününbirlik kullanıma yönelik olarak imar planı ile belirlenmiş yerlerdir.</p> <p><b><u>Bu alanlarda encümen kararıyla;</u></b></p>			<p><b>Piknik ve eğlence (rekreasyon) alanları</b> ise kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabildiği, kent içinde ve çevresinde gününbirlik kullanıma yönelik olarak imar planı ile belirlenmiş yerlerdir.</p> <p><b><u>Bu alanlarda encümen kararıyla;</u></b></p>				

	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Bodrum katlar dâhil yapı inşaat alanı toplamda %5'i, her biri için muvakkat yapı ölçülerini aşmayan çok amaçlı salon, mescit, lokanta, kahvehane, çay bahçesi, büfe,</li> <li>➤ Açık otopark ile tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması kaydıyla kapalı otopark,</li> <li>➤ Güreş, tenis, yüzme, mini golf, otokros, gokart ve benzeri spor alanları ve çocuk oyun parkları,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Bodrum katlar dâhil yapı inşaat alanı toplamda %5'i, her biri için muvakkat yapı ölçülerini aşmayan çok amaçlı salon, mescit, lokanta, kahvehane, çay bahçesi, büfe,</li> <li>➤ Açık otopark ile tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması kaydıyla kapalı otopark,</li> <li>➤ <b>Toplam kullanım alanı, rekreasyon alanının %5'ini geçmemek üzere güreş, tenis, yüzme, mini golf, otokros, gokart ve benzeri spor alanları ve çocuk oyun parkları,</b></li> </ul>
147	Türkiye'de 31.12.2018 tarihi itibarıyla 34'ü mevduat, 13'ü kalkınma ve yatırım, 5'i katılım bankası olmak üzere toplam 50 banka faaliyet göstermektedir. Mevduat bankalarının 3'ü kamu, 9'u özel, 21'i yabancı sermayelidir. 1 adet mevduat bankası ise, Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu'na devredilmiş bulunmaktadır. Kalkınma ve yatırım bankalarının 3'ü kamu, 6'sı özel, 4'ü yabancı sermayelidir.	Türkiye'de 31.12.2019 tarihi itibarıyla 34'ü mevduat, 13'ü kalkınma ve yatırım, 6'sı katılım bankası olmak üzere toplam 53 banka faaliyet göstermektedir. Mevduat bankalarının 3'ü kamu, 9'u özel, 21'i yabancı sermayelidir. 1 adet mevduat bankası ise, Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu'na devredilmiş bulunmaktadır. Kalkınma ve yatırım bankalarının 3'ü kamu, 1'i özel, 2'si yabancı sermayelidir.
147	Türkiye'de 31.12.2018 tarihi itibarıyla 24 finansal kiralama şirketi faaliyet göstermektedir. Faaliyet izni iptal edilen finansal kiralama şirketi sayısı ise 59'dur.	Türkiye'de 31.12.2019 tarihi itibarıyla 23 finansal kiralama şirketi faaliyet göstermektedir. Faaliyet izni iptal edilen finansal kiralama şirketi sayısı ise 60'tır.
148	Türkiye'de 31.12.2018 tarihi itibarıyla 14 finansman şirketi faaliyet göstermektedir. Faaliyet izni iptal edilen finansman şirketi sayısı ise 3'tür.	Türkiye'de 31.12.2019 tarihi itibarıyla 15 finansman şirketi faaliyet göstermektedir. Faaliyet izni iptal edilen finansman şirketi sayısı ise 3'tür.
153	Türkiye'de 31.12.2018 tarihi itibarıyla 33 GYO faaliyet göstermektedir.	Türkiye'de 31.12.2019 tarihi itibarıyla 34 GYO faaliyet göstermektedir.
156	Türkiye'de 31.12.2018 tarihi itibarıyla 22 GYF faaliyet göstermektedir.	Türkiye'de 31.12.2019 tarihi itibarıyla 45 GYF faaliyet göstermektedir.
156	Türkiye'de 31.12.2018 tarihi itibarıyla 134 GDŞ faaliyet göstermektedir.	Türkiye'de 31.12.2019 tarihi itibarıyla 137 GDŞ faaliyet göstermektedir.
156	Türkiye'de 31.12.2018 tarihi itibarıyla 8 GPYŞ faaliyet göstermektedir.	Türkiye'de 31.12.2019 tarihi itibarıyla 10 GPYŞ faaliyet göstermektedir.
157	Türkiye'de hâlihazırda faaliyet gösteren bir İFK bulunmamaktadır.	Türkiye'de hâlihazırda faaliyet gösteren bir İFK bulunmamaktadır. Bununla birlikte, Kanun uyarınca kurulacak Birleşik İpotek Finansmanı A.Ş.'ye Hazine tarafından %5 oranında iştirak edilmesi ile 500.000 TL kuruluş sermayesi aktarılmasının uygun görüldüğüne ilişkin 1908 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı 25.12.2019 tarih ve 30989 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

157	<p><u>Varlık finansmanı fonu portföyüne dâhil edilebilecek varlıklar:</u></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) Bankaların ve finansman şirketlerinin, tüketici kredileri ile ticari kredilerinden kaynaklanan alacakları,</li><li>2) 6361 sayılı Kanun çerçevesinde yapılan finansal kiralama sözleşmelerinden doğan alacaklar,</li><li>3) TOKİ'nin gayrimenkul satışından kaynaklanan taksitli ve sözleşmeye bağlanmış alacakları,</li><li>4) Finansal kuruluşlar hariç mal ve hizmet üretimi faaliyetinde bulunan anonim ortaklıkların müşterilerine yaptıkları faturalı satışlardan kaynaklanan senede veya teminata bağlanmış ticari alacakları,</li><li>5) Fon portföyünde yer alan varlıklardan elde edilen nakdin değerlendirilmesi amacıyla yönelik olarak yapılan üç aydan kısa vadeli mevduat, katılım hesabı, ters repo işlemleri, para piyasası fonları, kısa vadeli borçlanma araçları fonları ve Takasbank Para Piyasası işlemleri,</li><li>6) Yedek hesaplardaki varlıklar,</li><li>7) Kurulca uygun görülecek sermaye piyasası araçları dışındaki varlıklar.</li></ol>	<p><u>Varlık finansmanı fonu portföyüne dâhil edilebilecek varlıklar:</u></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) Bankaların ve finansman şirketlerinin, tüketici kredileri ile ticari kredilerinden kaynaklanan alacakları,</li><li>2) 6361 sayılı Kanun çerçevesinde yapılan finansal kiralama sözleşmelerinden doğan alacaklar,</li><li>3) TOKİ'nin gayrimenkul satışından kaynaklanan taksitli ve sözleşmeye bağlanmış alacakları,</li><li>4) Finansal kuruluşlar hariç mal ve hizmet üretimi faaliyetinde bulunan anonim ortaklıkların müşterilerine yaptıkları faturalı satışlardan kaynaklanan senede veya teminata bağlanmış ticari alacakları,</li><li>5) Fon portföyünde yer alan varlıklardan elde edilen nakdin değerlendirilmesi amacıyla yönelik olarak yapılan üç aydan kısa vadeli mevduat, katılım hesabı, ters repo işlemleri, para piyasası fonları, kısa vadeli borçlanma araçları fonları ve Takasbank Para Piyasası işlemleri,</li><li>6) Yedek hesaplardaki varlıklar,</li><li>7) <b>Banka veya İFK tarafından yurt içinde veya yurt dışında ihraç edilmiş teminatlı menkul kıymetler,</b></li><li>8) Kurulca uygun görülecek sermaye piyasası araçları dışındaki varlıklar.</li></ol>
158	<p>Türkiye'de 31.12.2018 tarihi itibarıyla 10 VKŞ faaliyet göstermektedir.</p>	<p>Türkiye'de 31.12.2019 tarihi itibarıyla 14 VKŞ faaliyet göstermektedir.</p>
164	<p>Söz konusu menkul kıymetleri, finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketleri tarafından kurulan fonlar yalnızca kurucularının aktiflerindeki varlıkları devralmak suretiyle ihraç edebilirken, banka, İFK ve geniş yetkili aracı kurum tarafından kurulan fonlar kurucularının yanı sıra diğer kaynak kuruluşların aktiflerindeki varlıkları devralmak ya da bankalar ile İFK tarafından ihraç edilen teminatlı menkul kıymetleri satın almak suretiyle de ihraç edebilirler.</p>	<p>Söz konusu menkul kıymetleri, finansal kiralama şirketleri ve finansman şirketleri tarafından kurulan fonlar yalnızca kurucularının aktiflerindeki varlıkları devralmak suretiyle ihraç edebilirken, banka, İFK ve geniş yetkili aracı kurum tarafından kurulan fonlar kurucularının yanı sıra diğer kaynak kuruluşların aktiflerindeki varlıkları devralmak suretiyle de ihraç edebilirler. <b>Varlığa dayalı menkul kıymetler ihracı, bankalar ile İFK tarafından ihraç edilen teminatlı menkul kıymetleri satın almak suretiyle de yapılabilir.</b></p>
165	<p>Bir başka sigorta ürünü <b>tapu/tapu sicil/mülkiyet sigortası</b> (title insurance) olarak öne çıkmaktadır. Gayrimenkulün tapu sicil kayıtlarının temiz olduğunu garanti eden, aksi durumda ise zararı kapsama alan bu ürün hem gayrimenkulün mülkiyetini alan kişileri hem de ipotek alacaklısını korumaya yönelik olarak poliçelendirilebilmektedir.</p> <p><b>Ekleme</b></p>	<p>Bir başka sigorta ürünü <b>tapu/tapu sicil/mülkiyet sigortası</b> (title insurance) olarak öne çıkmaktadır. Gayrimenkulün tapu sicil kayıtlarının temiz olduğunu garanti eden, aksi durumda ise zararı kapsama alan bu ürün hem gayrimenkulün mülkiyetini alan kişileri hem de ipotek alacaklısını korumaya yönelik olarak poliçelendirilebilmektedir.</p> <p><b>Türkiye'de uygulama alanı bulan bir diğer sigorta türü de Bina Tamamlama Sigortası'dır. Bir kefalet sigortası türü niteliğinde olan bu sigorta sözleşmesi ile sigortacı 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kapsamında</b></p>

	<p>ön ödemeli konut veya devre tatili satışlarında, satıcının iflas etmesi, satıcının gerçek kişi olması durumunda mirasçılardan mirası reddetmesi şartıyla ölümü veya satıcının sözleşmede taahhüt edilen teslim tarihini müteakip <b>12 ay içinde</b> konutu veya devre tatili tamamlayamaması hâllerinde tüketicilere sigorta teminatı sağlamaktadır.</p>
--	--