

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ * İNŞAAT FAKÜLTESİ
GEOMATİK MÜHENDİSLİĞİ BÖLÜMÜ



KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJELERİNDE “MEVCUT DURUM ANALİZLERİ” ve “İCMAL TABLO” DÜZENLEMELERİ

“GEO435- KENTSEL DÖNÜŞÜM”
YILIÇI DÖNEM ÖDEVİ

Hazırlayanlar

010170536 Mücahit ÖZKAYA

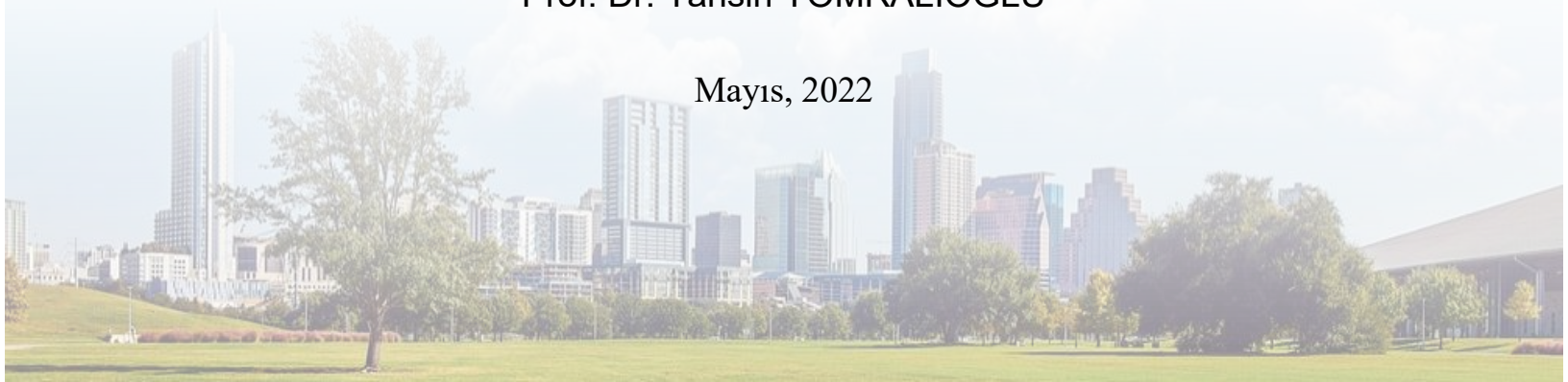
010170556 Hüseyin AYYILDIZ

010170515 Anıl KURT

Ders sorumlusu

Prof. Dr. Tahsin YOMRALIOĞLU

Mayıs, 2022



İÇİNDEKİLER

1. YÖNETİCİ ÖZETİ.....	2
2. GİRİŞ.....	3
3. MEVCUT DURUM.....	4
3.1 Proje Bölgesi Hakkında.....	4
3.2 Genel Sosyo-Ekonomik Yapı.....	5
3.3 Mevcut Arazi Kullanımına Dair Temel Sorunlar	8
4. ANALİZ HARİTALARI	9
4.1 Proje Uygulama Alanı Analiz Haritası.....	9
4.2 Kadastro Parsel Durumu	9
4.3 Malik/Hisse Analiz Haritası	10
4.4 Yapı Fonksiyon Analiz Haritası	10
4.5 Kat Adedi Analiz Haritası	11
4.6 Yapı Yapım Yılı Analiz Haritası.....	11
5. TABLO DÜZENLEMELERİ	12
5.1 Hak Sahipliği Değerlendirme Formu	12
5.2 İcmal Tablosunun Hazırlanması.....	20
6. PROJE TASARIMI ve DAĞITIM MODELİ	21
6.1 Kentsel Dönüşüm Modeli.....	21
6.2 Bağımsız Bölüm Üretimi.....	22
7. SONUÇ VE ÖNERİLER.....	23
8. KAYNAKLAR.....	24

1. YÖNETİCİ ÖZETİ

Bu çalışmada 6306 sayılı “AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN” kapsamında, riskli alan olarak ilan edilen bir bölgede KENTSEL DÖNÜŞÜM uygulaması gerçekleştirilmiştir. Söz konusu dönüşüm alanında, proje öncesi mevcut kadastro parselleri için “Hak Sahipliliği” analizleri yapılarak, proje öncesi gerekli “Hak Sahipliliği Değerlendirme Formları” ve “İcmal Tablosu” düzenlenerek, proje sonrası gerekli olan asgari bağımsız bölüm ihtiyacı belirlenmiştir.

Bu çalışmanın amacı kentsel dönüşüm uygulamalarını somut örnekler ile irdelemektir. Bu kapsamda Üsküdar Belediyesi tarafından kentsel dönüşüm uygulama alanı olarak tespit edilen ve çalışmalar yapılan bir bölge tercih edilmiştir.

Çalışma alanının belirlenmesinin ardından parsellere ait hak sahipleri belirlenmiş, arsa ve konut değerleri (₺/m²) araştırılarak söz konusu hak sahiplerinin hak değerleri tespit edilmiştir.

Yapılan kentsel dönüşüm uygulaması ile birlikte, parsellerin tevhit edilerek tek bir parselde dönüştürülmesi sonucu, imar kuralları çerçevesinde yeni bir konut projesinin hazırlandığı varsayılmıştır. Hazırlanan yeni konutlar için bir değer belirlenerek hak sahiplerine yeni projede kazandıkları haklar tebliğ edilmiştir.

2. GİRİŞ

Modern insanın var oluşundan bu yana hâkim olan yerleşme biçimi kentleşmedir. Tarih boyunca insanlar birbirleriyle olan ilişkilerini yaşadıkları kentler aracılığıyla yansıtmışlardır. Bu yönden bakıldığında her bir kentin kendine özgü yapısı, kimliği ve karakteri bulunmaktadır. Kentleri oluşturan mahallelerde de bu özgülleşmeyi görmek mümkündür. Mahalle kültüründeki ortak nokta, sanayileşme sonrası büyük şehirlerde yaşamak üzere gerçekleşen iç göçler sebebiyle mahalle sakinlerinin birbirlerini aile olarak görmesidir. Bununla beraber, sanayileşme sonrası söz konusu göçler kentlerde bilinçsiz ve çarpık yapılaşmaya neden olmuştur.

Dönüşümle beraber yeniden kentleşme sürecindeki en önemli sorun, kentsel dönüşümün sadece yapıların yenilenmesi olarak görülmesi ve dolayısıyla gerçek anlamda “kentlileşme” olgusunun sadece somut boyutunun ele alınmasıdır. Bugün özellikle büyük şehirlerde, eski yapılar sadece fiziki olarak yenilenirken, bölgenin sosyolojik yapısı, yaşayan insanların sosyal ve kültürel ilişkileri bu değişimden olumsuz yönde etkilenmektedir. Kent kimliğinin ve karakterinin korunması, kentlerin yaşamlarını sürdürebilmesi için göz ardı edilmemesi gereken önemli bir olgudur. Dönüşüm yapılacak bölgede yaşayan hane halklarının sosyal yapısını bozmadan, dönüşüm sürecinde halkın da sürece dâhil olması ve bölgedeki tarihi yapıların korunarak dönüşüme dâhil edilmesi, kent kimliğini koruyan en önemli faktörlerden birisidir.

Sürdürülebilir kentler yaratırken, kent kimliğinin de korunması gerekliliği mutlakır. Sürdürülebilirlik kavramı ekonomik ve teknolojik gelişmelere paralel olarak ortaya çıkan çevre sorunlarının önüne geçebilmek ve içerisinde yaşadığımız ekosistemin korunması gerekliliğiyle var olmuştur.

Belirtilen hususlar dikkate alınarak oluşturulan bu projede İstanbul Üsküdar ilçesinin merkez mahallesi olan, çoğunluğunu Roman halkların oluşturduğu Mimar Sinan Mahallesindeki gecekondü yapılarının kentsel dönüşümü çalışmalarını yapacağız.

Öncelikle bölgenin mevcut durumundan bahsedeceğiz. Bölge tarihçesini, sosyo-kültürel yapısını, yerleşik halkın durumunu, mevcut yapıların genel durumunu ve genel arazi yapısını ele alacağız. İlgili kurumlardan alınan bilgiler ile bölgenin parsel durumunu, yapı analizlerini, kat adedi analizini ve hisse/tapu analizlerine değineceğiz. Oluşturulan değerlendirmeler ile projenin sayısal verilerini tablolara dökacağız ve tablo analizlerini yapacağız. Analiz değerlerini dikkate alarak projemizin tasarımını yapacağız ve proje detaylarından bahsedeceğiz. Kentsel dönüşüm modelimizin farklılıklarını ve dönüşüm sonrası oluşacak yenilikleri anlatacağız ve projemizin sonucunun bölgeye getireceği yenilikleri anlatacağız.

3. MEVCUT DURUM

3.1 Proje Bölgesi Hakkında

Mimar Sinan Mahallesi İstanbul'un Anadolu Yakası'nda bulunan Üsküdar ilçesine bağlı mahallelerden biridir. Üsküdar sahil şeridinde komşu olan bu mahallenin doğusunda Selami Ali ve Murat Reis mahalleleri, güneyinde Ahmediye ve Valide-i Atik mahalleleri, batısında Aziz Mahmut Hüdayi mahallesi ve kuzeyinde Sultantepe mahallesi bulunmaktadır. Üsküdar'ın merkezi kabul edilen alan da bu mahallenin sınırları içerisinde yer almaktadır.

Mimar Sinan Mahallesi, adını Osmanlı Devleti'nin en çok eser veren saray mimarlarından biri olan Koca Sinan Paşa'dan almıştır. Mahalle sınırları içinde bulunan Mihrimah Sultan Camii, Mimar Sinan eseridir. Üsküdar'ın en büyük camilerinden biri olan Valide-i Cedid (Yeni) Camii de yine bu mahallenin içerisindedir. 14. YY dan beri yerleşim yeri olarak kullanılan bu bölge yine birçok tarihi yapıyı içerisinde bulundurmaktadır. Sahil'e komşu bir konumda bulunan ve boğazın değerlerinden birisi olan Şemsipaşa camii ile birlikte Selmanağa camii, Toygar Hamza camii, Karadavut Paşa camii gibi Osmanlı Dönemi eserlerine bu mahallede rastlamak mümkündür.

Mahallenin yerleşim bölgesi genel olarak Cumhuriyet Caddesi ve Dr. Fahri Atabey Caddesi arasında bulunan bölgedir. Bu bölge genel olarak çevresinden yüksek, tepelik bir alanı kapsamaktadır dolayısıyla buradaki yapılar İstanbul Boğazından direkt olarak görülebilmektedir. Mahallenin ortasından geçen Selamiali Efendi Caddesi en önemli ulaşım güzergahı olmakla beraber mahallenin merkezi görevi de görmektedir.

Üsküdar ilçesinin merkez mahallesi olan Mimar Sinan Mahallesi, sınırları içerisinde birçok belediye hizmet binalarını da bulundurmaktadır. Üsküdar Tapu Kadastro Müdürlüğü, Üsküdar Kaymakamlığı, Üsküdar Nikah Sarayı, Üsküdar İlçe Emniyet Müdürlüğü ve Yeni Üsküdar Evlendirme Dairesi bu kurumların başında gelir. Mahallede bulunan en önemli özel kurumlar ise Özel Hospitalürk Hastanesi ve Özel Üsküdar Üniversitesi Çarşı yerleşkesidir.

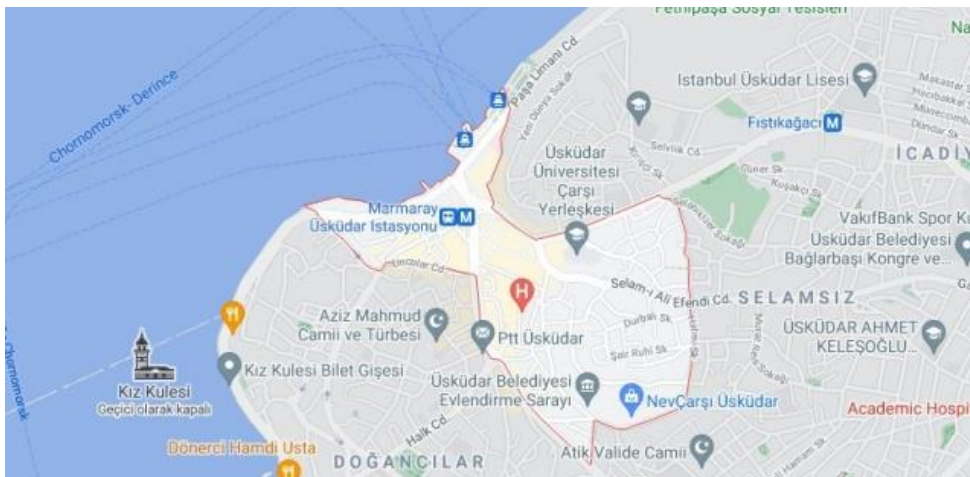


Figure 1(MimarSinan Mahallesi Konumu)



Figure 2(Mimar Sinan Mahallesi Haritası)

3.2 Genel Sosyo-Ekonomik Yapı

Mimar Sinan Mahallesi, Üsküdar ilçesinde yıllardır Romanların yaşadığı gecekondu bölgelerinden biridir. Bölge tarihi yapılar dışında çoğunlukla kaçak ve eski yapılar barındırmakta olup, fiziki dönüşümün bu alanda kaçınılmaz olduğu aşikardır.

Mahallenin yerleşim bölgesini oluşturan ve kültürlerini mahallede yaşatan halk, Romanlardır. Ülkemizde varlığını koruyan birkaç Roman mahallesinden biri de bu mahalledir.

Ülkemizdeki Roman nüfusu ile ilgili net bir veri bulunmamakla birlikte Romanlar ve Sivil Toplum Kuruluşlarındaki araştırmacılar, Roman nüfusunun 2 ila 5 milyon arasında olduğunu belirtmektedirler (Marsh, 2008b: 21-22).

Romanlar özgün kültürlerini, dış faktörlere karşı korumacı ve kapalı halde muhafaza etmektedirler. Bu sebeple, kendilerinden olmayanların ön yargılarına rağmen yaşayış biçim ve karakterlerini yıllardır korumuş bir toplum meydana getirmişlerdir. Yaşamlarının çoğu zamanının bir arada geçmesi, mahalledeki roman kültürünün devam etmesi için önemli gerekliliktir. Bununla beraber demografik olarak bir bölgede Romanların çoğunluk olması, kültürlerini yaşatma ve devam ettirme açısından önem taşımaktadır. Genel olarak yaşadıkları bölgeler gözlemlendiğinde günlük yaşamlarının hareketli, eğlenceli, aktif ve nispeten gürültülü olduğu hemen fark edilir.

Romanlar aralarındaki dayanışmayı sağlamak amacıyla, kendilerinden olmayanları ötekileştirerek güçlü bir ayırım yaratmaktadırlar. Yaşayışları gereği göç sonrası hayatta

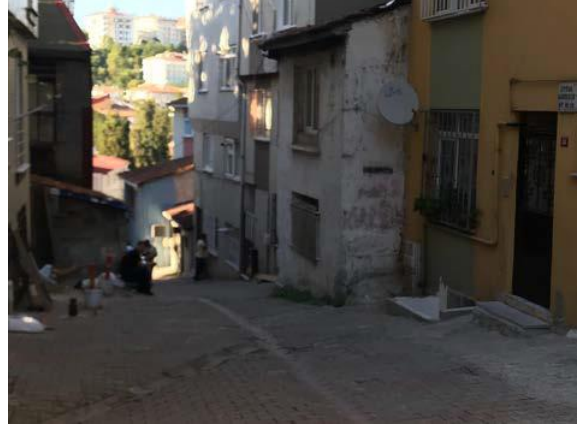
kalmaları için uyguladıkları bu strateji, onların halen daha var olmalarının en büyük sebebidir. Tüm toplumlardaki temel toplumsallaşma ve sosyalleşme aracı aile ve aile içindeki söz sahipliğidir. Aile, kültürü gelecek nesillere aktaran başlıca araç olması ile birlikte çocuğun ilk sosyalleşmesi aile içerisinde oluşur. Tüm toplumlarda olduğu gibi Roman toplumunda da aile hayatın tam merkezinde yer almakta ve var olan kültürün aktarılmasında en önemli görevi üstlenmektedir. Roman aile yapısı, genelde geniş aile modeline uygun bir yapıya haizdir. Yaşlı bakıma muhtaç büyüklerin bakımı aile fertleri tarafından yapılmakta olup, günlük yaşantıları da beraber sürdürülmektedir.

Romanların çalışma hayatları incelendiğinde, tarihi geçmişlerinden gelen göç kavramı sebebiyle genellikle sezonluk işleri tercih ettikleri tespit edilmiştir. Bölgede yapılan araştırmalarda gelir düzeyleri yüksek olmayan Romanların rahat ve özgür koşullarda çalışmak isteyip, özel beceri gerektiren ağır işleri tercih etmedikleri öğrenilmiştir.

Üsküdar'ın Mimar Sinan Mahallesi, günümüz koşullarına rağmen gelenek ve kültürlerini korumaya başaran Romanların yüzyıllardır yaşadığı bir bölgedir. Mimar Sinan Mahallesiindeki Romanların nüfusunun yaklaşık 3.000 ile 3.500 civarlarında olduğu tahmin edilmektedir (Mimar Sinan Mahallesi muhtarlık kayıtları, 2019).

Bölgede yapılan incelemelerde romanların gelir ve eğitim seviyesinin düşük, genellikle ilkokul, takip eden ikinci neslin ise lise mezunu olduğu tespit edilmiştir. Bölgede yer alan ruhsatsız kaçak yapıların oldukça fazla olması bölgedeki mülkiyet güvencesini en önemli sorunlardan biri haline getirmiştir. Bölge sakinlerinin öncelikli amacı; coğrafi konum açısından avantajlı olan bölgenin ulaşım maliyetlerinin daha az olmasıdır. Mimar Sinan Mahallesi bu konuda oldukça avantajlı ve gelişime açık bir konumda yer almaktadır.

Bölgede sokaklar ortak alan olarak kullanılmakta olup, Romanlar zamanlarının büyük çoğunluğunu sokaklarda geçirmektedirler. Çocuklar oynarken, kadınlar sohbet amaçlı kapı önlerinde toplanırken, erkekler genellikle bölgede çokça bulunan kahvehanelerde zaman geçirmektedirler. Bölgede sokak eğlence ve düğünleri oldukça popüler olup, bölgede her daim müzik ve eğlence mevcuttur. Bölgedeki insanlar birbirlerine güvenmekte olup, yüzyıllara dayanan bir mahalle kültürü gelişmiştir. Toplumsal ilişkilerin sağlanması, hala mevcut olan mahalle kültürünün esas alınması ile oluşmaktadır. Bölgede yaşayan insanlar birbirlerini aile olarak görmekte olup, çocuklar güvenli bir şekilde sokaklarda geç saatlere kadar oyun oynamaktadırlar.



Mimar Sinan Mahallesi yerleşim yerlerinden bazı görüntüler

3.3 Mevcut Arazi Kullanımına Dair Temel Sorunlar

Mimar Sinan Mahallesi, Üsküdar'ın ve İstanbul'un en güzel arazilerinden biridir. Çevresine göre tepelik bir yer olan mahalle, İstanbul boğazından direkt olarak görülebilen bir konuma sahiptir. Bölgedeki binaların çoğunluğu 1980 öncesi inşa edilmiş gecekondu tipi yapılaşmalardır. Mahalledeki binaların neredeyse tamamı 1999 yılındaki Büyük Depremi yaşamıştır. Bu depremde ciddi hasar alan bazı binalar yüksek riskli durumda olduğu için sonradan yıktırılmış. Orta ve ufak çaplı hasar alan binaların çoğunda ise insanlar yaşamaya devam etmektedirler.

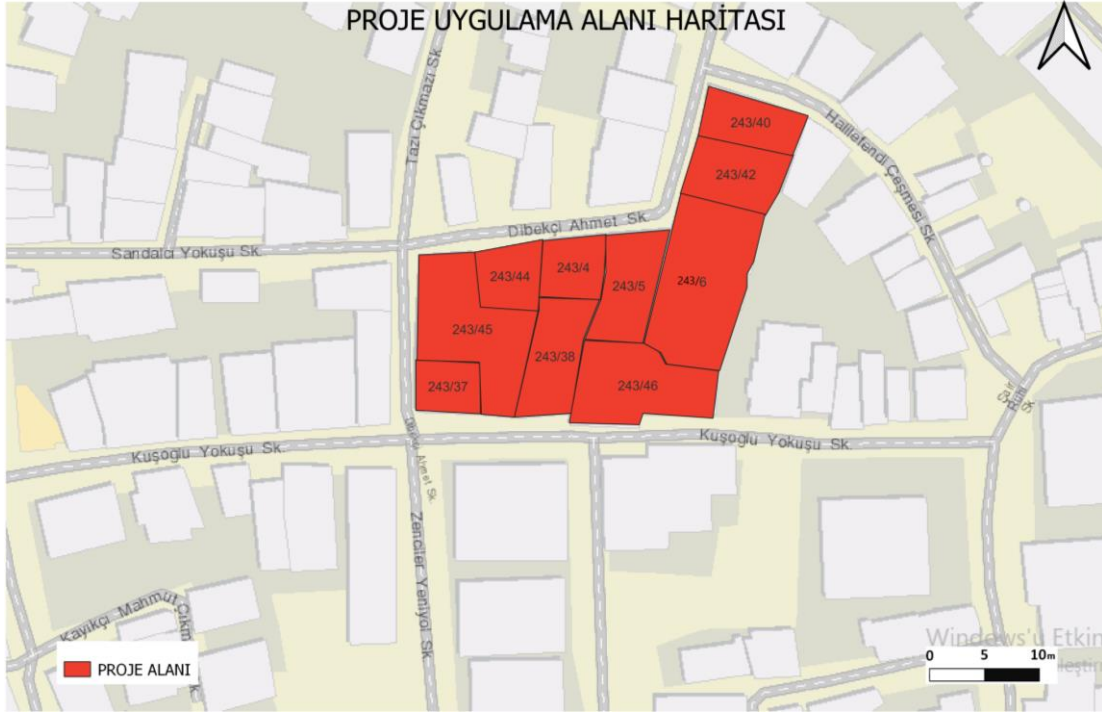
Bölgenin zemini birçok kaya ve taş yığını barındırdığından yerleşim için oldukça sağlam kabul edilmektedir. Zaten bu bölgedeki binalar 4-5 kattan fazla olmadığı için zemin bu durumu rahatlıkla taşıyabilmektedir. Binalardaki riskin kaynağı izinsiz ve düzensiz yapılanmalar yani gecekondulaşmadır.

Bölgedeki gecekondu evleri inşa edilirken birçok sorun beraberinde gelmiştir; Binaların çoğu 1-2 kat olacak zeminle inşa edilmeye başlanmış ve sonradan bu zeminin üzerine 4-5 katlı yapılar inşa edilmiştir, kullanılan yüksek tuz oranlı deniz kumu ise binaların ömrünü azaltmaktadır. Bitişik şekilde, düzensiz inşa edilen binaların herhangi birinde oluşacak hasar, komşu tüm binaları riskli duruma düşürmektedir. Tarihi birçok yapıya ev sahipliği de yapan bölgedeki kontrolsüz yapılanma o yapılarında güvenliğini tehdit etmektedir. Bütün bu sebepler göz önünde bulundurulduğunda bölgedeki evlerin ivedilikle yenilenmeleri gerekmektedir.

Mimar Sinan Mahallesi, sıkışık ve düzensiz yapı sorununu çözmek için yegâne yol bölgeyi tek bir projede ele alarak yenilemek olacaktır. Bölge halkı olan Romanlar, kültürlerini rahatlıkla yaşayabildikleri için evlerinden, mahallelerinden ayrılmak istememektedirler fakat olası bir büyük İstanbul depremi evlerini yıkabilir ve yaşamlarından olabilirler. İnsan olarak sürdürülebilir bir ortamda yaşama haklarına sahip olmaları gerekmektedir. Bölge sakinlerinin talep ve beklentileri yönünde bu bölge toplu bir kentsel dönüşüm projesi ile yeniden inşa edilmelidir.

4. ANALİZ HARİTALARI

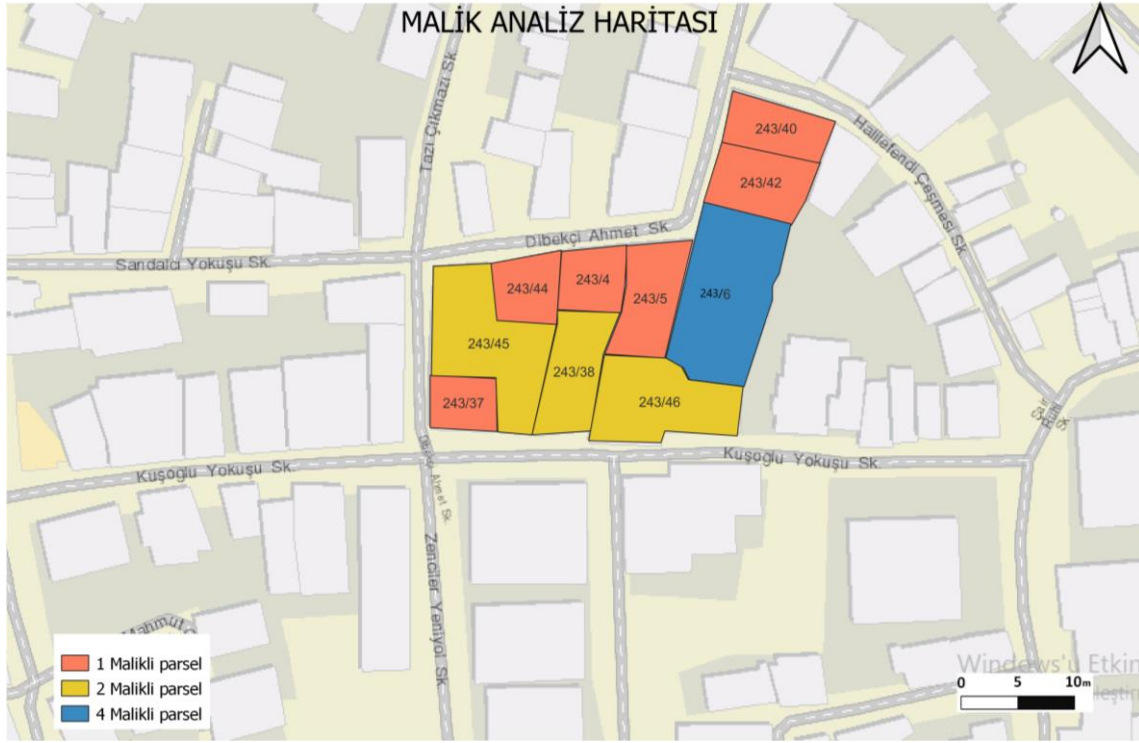
4.1 Proje Uygulama Alanı Analiz Haritası



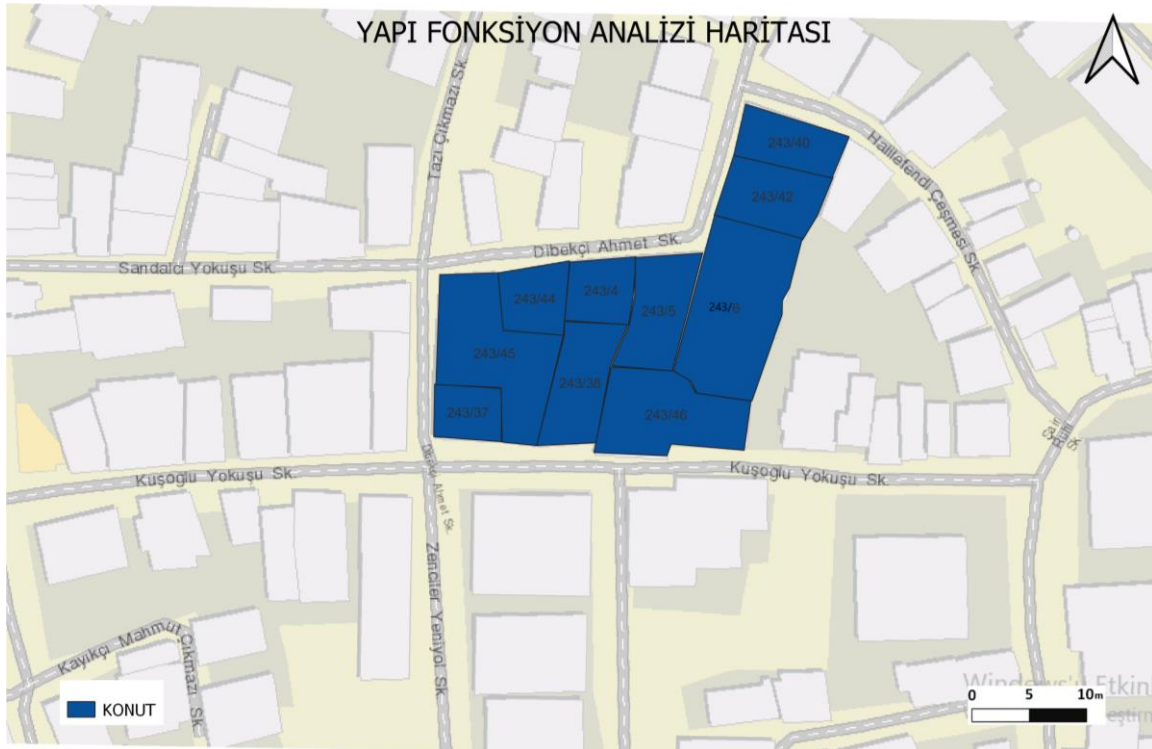
4.2 Kadastro Parsel Durumu



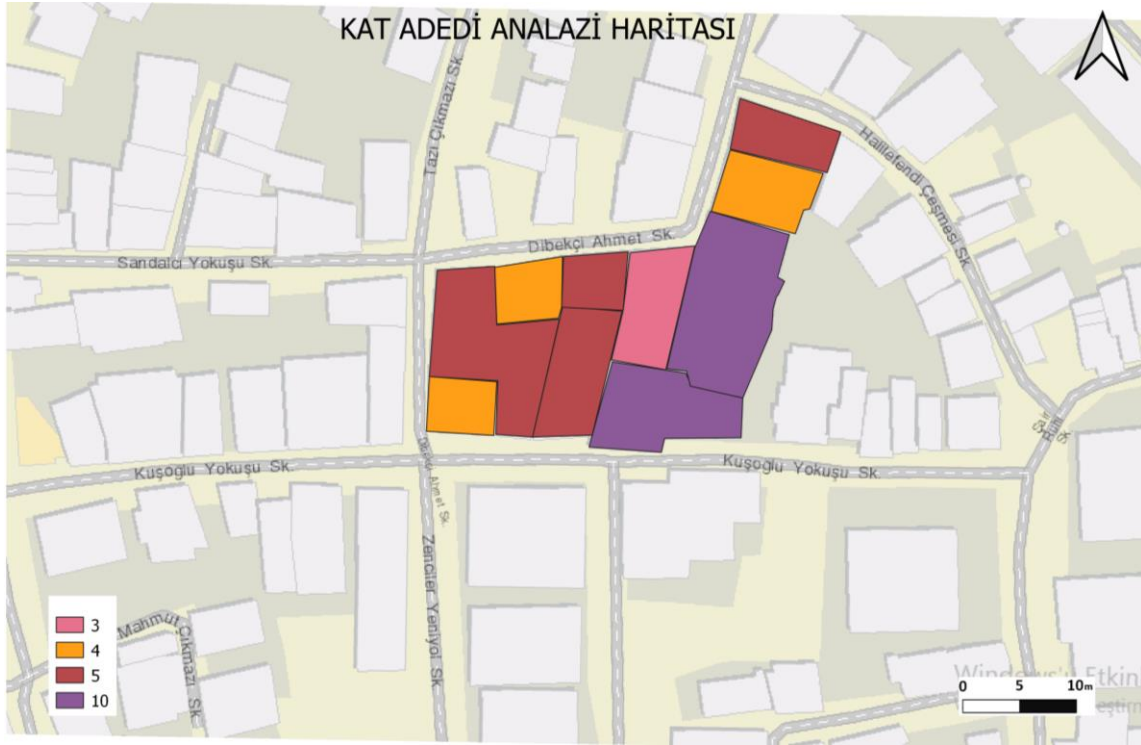
4.3 Malik/Hisse Analiz Haritası



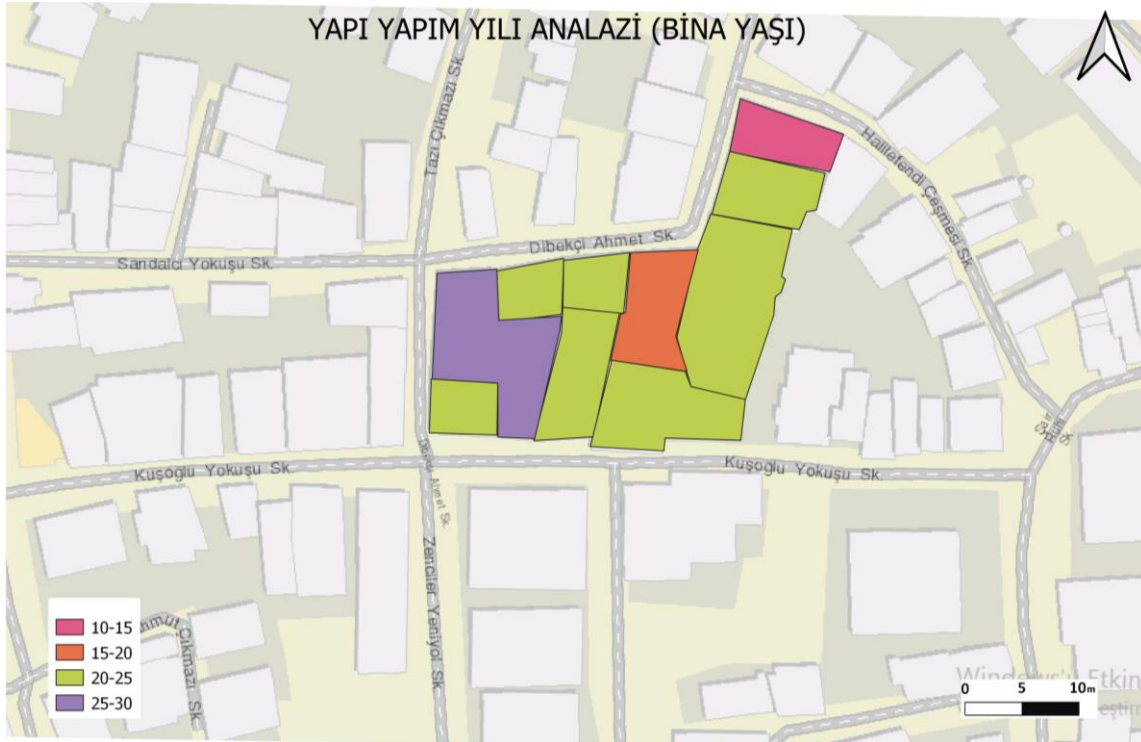
4.4 Yapı Fonksiyon Analiz Haritası



4.5 Kat Adedi Analiz Haritası



4.6 Yapı Yapım Yılı Analiz Haritası



5. TABLO DÜZENLEMELERİ

5.1 Hak Sahipliği Değerlendirme Formu

T.C. TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI ÜSKÜDAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI MİMAR SİNAN KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ HAK SAHİPLİĞİ DEĞERLENDİRME FORMU										Analiz No:					
Malik Adı		Baba Adı		Doğum Yeri		Açıklamalar		Adres:							
Fatma SEVİNÇ		Turan		Çorum				Dibekçi Ahmet Sok. Üsküdar							
Yapı No / Tapu Tahr.		Em. Yayı. Eş.		Emlak No		Siz. İlaç		Til. İlaç		T.C. Kim. No. 11111111111					
İl		İlçe		İkinci		Ada No		Parsel No		Parsel Alan (m ²)					
İstanbul		Üsküdar		Kuş Oğlu Yokluğu		243		4		114.85					
Mah. / Köy		Mimar Sinan		Mevki				Pay		Payda					
								1		1					
Taşınmaz Türü (arsa vb.)		Taşınmaz Hissesi Alanı (m ²)		2022 Yılı Harca Esas Taşınmaz Değeri (TL/m ²)		2022 Yılı Rasye Taşınmaz Değeri (TL/m ²)									
Arsa		114.85								8.900.00					
Taktir Edilen Toplam Bedel (TL)				0.00						631.675.00					
Yapı Tarzı / Cinsi		Kat Adedi	Bağımsız Böl. No.	Kullanım Amacı	İnşaat Alanı (m ²)	2022 Yılı Birim Fiyatı (TL)	Maliyet (TL)	Ek. İm. Ö. r (%)	Ek. İm. Tut. (TL)	Yapı (Yıl)	Aşınma (%)	Aşınma Tutarı	Tutarı (TL)		
Yıkama Yapı (ZB)	5	1	Konut	80.00	19415.00	1.553.200.00	10	155.320.00	20	20	279.576.00	1.119.304.00			
Yıkama Yapı (ZB)	5	2	Konut	80.00	19415.00	1.553.200.00	10	155.320.00	20	20	279.576.00	1.119.304.00			
Yıkama Yapı (ZB)	5	3	Konut	80.00	19415.00	1.553.200.00	10	155.320.00	20	20	279.576.00	1.119.304.00			
Yıkama Yapı (ZB)	5	4	Konut	80.00	19415.00	1.553.200.00	10	155.320.00	20	20	279.576.00	1.119.304.00			
Yıkama Yapı (ZB)	5	5	Konut	80.00	19415.00	1.553.200.00	10	155.320.00	20	20	279.576.00	1.119.304.00			
Genel Yapı Bedeli Toplamı (TL)												5.591.520.00			
fotograf ön cephe												ölçülü yapı krokisi			
fotograf yan cephe															
Ağaç Cinsi												Adet	Yapı (Yıl)	Fiyat (TL)	Tutarı (TL)
															0.00
															0.00
															0.00
															0.00
															0.00
															0.00
															0.00
															0.00
															0.00
															0.00
Ağaç Genel Toplam (TL) :															0.00
Komisyonca taktir edilen arsa bedeli (TL)															631.675.00
Muhtesat Bedeli (TL)															5.591.520.00
Ağaç Bedeli (TL)															0.00
T.C. TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI ÜSKÜDAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI MİMAR SİNAN KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ HAK SAHİPLİĞİ DEĞERLENDİRME FORMU												Analiz No:			
Malik Adı		Baba Adı		Doğum Yeri		Açıklamalar		Adres:							
Umut Baykara		Demir		Edirne				Dibekçi Ahmet Sok. Üsküdar							
Yapı No / Tapu Tahr.		Em. Yayı. Eş.		Emlak No		Siz. İlaç		Til. İlaç		T.C. Kim. No. 11111111111					
İl		İlçe		İkinci		Ada No		Parsel No		Parsel Alanı (m ²)					
İstanbul		Üsküdar		Kuş Oğlu Yokluğu		243		5		198.4					
Mah. / Köy		Mimar Sinan		Mevki				Pay		Payda					
								1		1					
Taşınmaz Türü (arsa vb.)		Taşınmaz Hissesi Alanı (m ²)		2022 Yılı Harca Esas Taşınmaz Değeri (TL/m ²)		2022 Yılı Rasye Taşınmaz Değeri (TL/m ²)									
Bahçesi Ahişap Ev		198.4								8.500.00					
Taktir Edilen Toplam Bedel (TL)				0.00						1.091.200.00					
Yapı Tarzı / Cinsi		Kat Adedi	Bağımsız Böl. No.	Kullanım Amacı	İnşaat Alanı (m ²)	2022 Yılı Birim Fiyatı (TL)	Maliyet (TL)	Ek. İm. Ö. r (%)	Ek. İm. Tut. (TL)	Yapı (Yıl)	Aşınma (%)	Aşınma Tutarı	Tutarı (TL)		
Yıkama Yapı (ZB)	3	1	Konut	140.00	19415.00	2.718.100.00	10	271.810.00	15	15	366.943.50	2.079.346.50			
Yıkama Yapı (ZB)	3	2	Konut	140.00	19415.00	2.718.100.00	10	271.810.00	15	15	366.943.50	2.079.346.50			
Yıkama Yapı (ZB)	3	3	Konut	140.00	19415.00	2.718.100.00	10	271.810.00	15	15	366.943.50	2.079.346.50			
Genel Yapı Bedeli Toplamı (TL)												6.238.039.50			
fotograf ön cephe												ölçülü yapı krokisi			
fotograf yan cephe															
Ağaç Cinsi												Adet	Yapı (Yıl)	Fiyat (TL)	Tutarı (TL)
Ağaç												3	30	3000	9000.00
															0.00
															0.00
															0.00
															0.00
															0.00
															0.00
															0.00
															0.00
															0.00
															0.00
Ağaç Genel Toplam (TL) :															9000.00
Komisyonca taktir edilen arsa bedeli (TL)															1.091.200.00
Muhtesat Bedeli (TL)															6.238.039.50
Ağaç Bedeli (TL)															9000.00
Toplam Bedel (TL)															7.338.239.50
uyarınca tarihinde hazırlanan değerlendirme raporudur.												Tarih: .../.../2022			

[illegible]

T.C. TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI ÜSKÜDAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI MİMAR SİNAN KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ HAK SAHİPLİĞİ DEĞERLENDİRME FORMU										Analiz No:					
Malik Adı		Baba Adı		Doğum Yeri		Açıklamalar		Adres							
Ali Rıza AYDOĞDU		Rıza		İstanbul				Dibekçi Ahmet Sok. Üsküdar							
Tapu No / Tapu Tahr.		Emil Vergi Bey.		Emlak Mlak.		Emlak Mlak.		Su Mlak.		T.C. Kim No					
İli		İlçesi		Ada No		Parsel No		Parsel Alanı (m ²)		Pay					
Mah./Köy		Mimar Sinan		Mevki		Kuş Oğlu Yokuşu		243		37					
								97.83		1					
Taşınmaz Türü(Arsa vb)		Taşınmaz Hisse Alanı (m ²)		2022 Yılı Harca Esas Taşınmaz Değeri (TL/m ²)		2022 Yılı Rayiç Taşınmaz Değeri (TL/m ²)									
Arsa		97.83				5,500.00									
Taksit Edilen Toplam Bedel (TL)				0.00		538,065.00									
Yapı Tarzı / Cinsi		Kat Adedi	Bağımsız Böl. No.	Kullanım Amacı	İnşaat Alanı(m ²)	2022 Yılı Birim Fiyatı (TL)	Maliyet (TL)	Eks.İm.D r (%)	Eks.İm.Tut. (TL)	Yaq (Yıl)	Aşınma (%)				
Yıkma Yapı (ZB)	4	1	Konut	65.00	19415.00	1,261,975.00	10	126,197.50	25	25	283,944.38				
Yıkma Yapı (ZB)	4	2	Konut	65.00	19415.00	1,261,975.00	10	126,197.50	25	25	315,493.75				
Yıkma Yapı (ZB)	4	3	Konut	65.00	19415.00	1,261,975.00	10	126,197.50	25	25	315,493.75				
Yıkma Yapı (ZB)	4	4	Konut	65.00	19415.00	1,261,975.00	10	126,197.50	25	25	315,493.75				
											0.00				
											0.00				
											0.00				
Genel Yapı Bedeli Toplamı (TL)											3,691,276.88				
fotoğraf ön cephe															
ölçülü yapı krokisi															
fotoğraf yan cephe															
Ağaç Cinsi												Adet	Yaq (Yıl)	Fiyat (TL)	Tutarı (TL)
															0.00
															0.00
															0.00
															0.00
															0.00
															0.00
															0.00
															0.00
															0.00
															0.00
Ağaç Genel Toplam (TL) :															0.00
Komisyonca takdir edilen arsa bedeli (TL)														538,065.00	
Muhtesat Bedeli (TL)														3,691,276.88	
Ağaç Bedeli (TL)														0.00	
Toplam Bedel (TL)														4,229,341.88	
Tarihli *														Kentsel Yenileme (Gecekondü Dönüşüm) Projesine İlişkin Ön Protokol*	

T.C. TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI ÜSKÜDAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI MİMAR SİNAN KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ HAK SAHİPLİĞİ DEĞERLENDİRME FORMU										Analiz No:					
Malik Adı		Baba Adı		Doğum Yeri		Açıklamalar		Adres							
Hasan KALE		Mustafa		Malatya				Dibekçi Ahmet Sok. Üsküdar							
Tapu No / Tapu Tahr.		Emil Vergi Bey.		Emlak Mlak.		Emlak Mlak.		Su Mlak.		T.C. Kim No					
İli		İlçesi		Ada No		Parsel No		Parsel Alanı (m ²)		Pay					
Mah./Köy		Mimar Sinan		Mevki		Kuş Oğlu Yokuşu		243		38					
								227.42		1					
Taşınmaz Türü(Arsa vb)		Taşınmaz Hisse Alanı (m ²)		2022 Yılı Harca Esas Taşınmaz Değeri (TL/m ²)		2022 Yılı Rayiç Taşınmaz Değeri (TL/m ²)									
Arsa		113.71				5,500.00									
Taksit Edilen Toplam Bedel (TL)				0.00		625,405.00									
Yapı Tarzı / Cinsi		Kat Adedi	Bağımsız Böl. No.	Kullanım Amacı	İnşaat Alanı(m ²)	2022 Yılı Birim Fiyatı (TL)	Maliyet (TL)	Eks.İm.D r (%)	Eks.İm.Tut. (TL)	Yaq (Yıl)	Aşınma (%)				
Yıkma Yapı (ZB)	5	1	Konut	80.00	19415.00	1,553,200.00	10	155,320.00	20	20	279,576.00				
Yıkma Yapı (ZB)	5	2	Konut	80.00	19415.00	1,553,200.00	10	155,320.00	20	20	310,640.00				
Yıkma Yapı (ZB)	5	3	Konut	80.00	19415.00	1,553,200.00	10	155,320.00	20	20	310,640.00				
Yıkma Yapı (ZB)	5	4	Konut	80.00	19415.00	1,553,200.00	10	155,320.00	20	20	310,640.00				
Yıkma Yapı (ZB)	5	5	Konut	80.00	19415.00	1,553,200.00	10	155,320.00	20	20	310,640.00				
											0.00				
											0.00				
											0.00				
											0.00				
											0.00				
											0.00				
											0.00				
Genel Yapı Bedeli Toplamı (TL)											6,088,544.00				
fotoğraf ön cephe															
ölçülü yapı krokisi															
fotoğraf yan cephe															
Ağaç Cinsi												Adet	Yaq (Yıl)	Fiyat (TL)	Tutarı (TL)
Ağaç												5	15	1000	5000.00
															0.00
															0.00
															0.00
															0.00
															0.00
															0.00
															0.00
															0.00
															0.00
Ağaç Genel Toplam (TL) :															5000.00
Komisyonca takdir edilen arsa bedeli (TL)														625,405.00	
Muhtesat Bedeli (TL)														6,088,544.00	
Ağaç Bedeli (TL)														5000.00	
Toplam Bedel (TL)														6,718,949.00	
Tarihli *														Kentsel Yenileme (Gecekondü Dönüşüm) Projesine İlişkin Ön Protokol*	

T.C.
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI
USKUDAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MİMAR SINAN KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ
HAK SAHİPLİĞİ DEĞERLENDİRME FORMU

Analiz No: 2

Malik Adı		Baba Adı		Doğum Yeri		Açıklamalar		Adres	
Hacı Musa		Hakan		Sanlıurfa				Dibekçi Ahmet Sok. Uskudar	
Yapı No / Tapu Tahrir	Emil Yayı Boy	Emil Yayı Boy	Emil Yayı Boy	Emil Yayı Boy	Emil Yayı Boy	Emil Yayı Boy	Emil Yayı Boy	Emil Yayı Boy	Emil Yayı Boy
İli	İstanbul	İlçesi	Uskudar	Ada No	243	Parsel No	227.43	Pay	2
Mah./Koy	Mimar Sinan	Mevki	Kuş Oğlu Yokusu						

Taahhüt Tutarı (TL)	113.71	2022 Yılı Harca Esas Taahhüt Değeri (TL/m2)	2022 Yılı Rayiç Taahhüt Değeri (TL/m2)
Arsa	113.71		6.500.00
Takdir Edilen Toplam Bedel (TL)		0.00	625.405.00

Yapı Tazisi / Cinsi	Kat Adedi	Bağimsiz Böl. No.	Kullanım Amacı	İnşaat Alanı(m²)	2022 Yılı Birim Fiyatı (TL)	Maliyet (TL)	Ek. İnş. O. r (%)	Ek. İnş. Tutarı (TL)	TAHMINİ	Yaq (Yıl)	Aşınma (%)	Aşınma Tutarı	Tutarı (TL)
Yıkma Yapı (2B)	5	1	Konut	80.00	19415.00	1.553.200.00	10	155.320.00	20	20	279.576.00	1.118.304.00	
Yıkma Yapı (2B)	5	2	Konut	80.00	19415.00	1.553.200.00	10	155.320.00	20	20	310.640.00	1.242.560.00	
Yıkma Yapı (2B)	5	3	Konut	80.00	19415.00	1.553.200.00	10	155.320.00	20	20	310.640.00	1.242.560.00	
Yıkma Yapı (2B)	5	4	Konut	80.00	19415.00	1.553.200.00	10	155.320.00	20	20	310.640.00	1.242.560.00	
Genel Yapı Bedeli Toplamı (TL)													
4.845.984.00													

fotograf ön cephe		ölçülü yapı krokisi																																																													
fotograf yan cephe		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Ağaç Cinsi</th> <th>Adet</th> <th>Yaq (Yıl)</th> <th>Fiyat (TL)</th> <th>Tutarı (TL)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ağaç</td> <td>5</td> <td>15</td> <td>1000</td> <td>5000.00</td> </tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>0.00</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>0.00</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>0.00</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>0.00</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>0.00</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>0.00</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>0.00</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>0.00</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>0.00</td></tr> <tr> <td colspan="3">Ağaç Genel Toplam (TL) :</td> <td></td> <td>5000.00</td> </tr> </tbody> </table>		Ağaç Cinsi	Adet	Yaq (Yıl)	Fiyat (TL)	Tutarı (TL)	Ağaç	5	15	1000	5000.00					0.00					0.00					0.00					0.00					0.00					0.00					0.00					0.00					0.00	Ağaç Genel Toplam (TL) :				5000.00
Ağaç Cinsi	Adet	Yaq (Yıl)	Fiyat (TL)	Tutarı (TL)																																																											
Ağaç	5	15	1000	5000.00																																																											
				0.00																																																											
				0.00																																																											
				0.00																																																											
				0.00																																																											
				0.00																																																											
				0.00																																																											
				0.00																																																											
				0.00																																																											
				0.00																																																											
Ağaç Genel Toplam (TL) :				5000.00																																																											
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Komisyonca takdir edilen arsa bedeli (TL)</td> <td>625.405.00</td> </tr> <tr> <td>Muhtesat Bedeli (TL)</td> <td>4.845.984.00</td> </tr> <tr> <td>Ağaç Bedeli (TL)</td> <td>5000.00</td> </tr> <tr> <td>Toplam Bedel (TL)</td> <td>5.476.389.00</td> </tr> </table>		Komisyonca takdir edilen arsa bedeli (TL)	625.405.00	Muhtesat Bedeli (TL)	4.845.984.00	Ağaç Bedeli (TL)	5000.00	Toplam Bedel (TL)	5.476.389.00																																																						
Komisyonca takdir edilen arsa bedeli (TL)	625.405.00																																																														
Muhtesat Bedeli (TL)	4.845.984.00																																																														
Ağaç Bedeli (TL)	5000.00																																																														
Toplam Bedel (TL)	5.476.389.00																																																														

Tarih: .../.../2022

T.C.
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI
USKUDAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MİMAR SINAN KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ
HAK SAHİPLİĞİ DEĞERLENDİRME FORMU

Analiz No: 10

Malik Adı		Baba Adı		Doğum Yeri		Açıklamalar		Adres	
Mustafa ÇUÇE		Erdal		Trabzon				Dibekçi Ahmet Sok. Uskudar	
Yapı No / Tapu Tahrir	Emil Yayı Boy	Emil Yayı Boy	Emil Yayı Boy	Emil Yayı Boy	Emil Yayı Boy	Emil Yayı Boy	Emil Yayı Boy	Emil Yayı Boy	Emil Yayı Boy
İli	İstanbul	İlçesi	Uskudar	Ada No	243	Parsel No	40	Pay	1
Mah./Koy	Mimar Sinan	Mevki	Kuş Oğlu Yokusu						

Taahhüt Tutarı (TL)	138.17	2022 Yılı Harca Esas Taahhüt Değeri (TL/m2)	2022 Yılı Rayiç Taahhüt Değeri (TL/m2)
Arsa	138.17		765.435.00
Takdir Edilen Toplam Bedel (TL)		0.00	765.435.00

Yapı Tazisi / Cinsi	Kat Adedi	Bağimsiz Böl. No.	Kullanım Amacı	İnşaat Alanı(m²)	2022 Yılı Birim Fiyatı (TL)	Maliyet (TL)	Ek. İnş. O. r (%)	Ek. İnş. Tutarı (TL)	TAHMINİ	Yaq (Yıl)	Aşınma (%)	Aşınma Tutarı	Tutarı (TL)
Yıkma Yapı (2B)	5	1	Konut	110.00	19415.00	2.135.650.00	10	213.565.00	10	10	192.208.50	1.729.876.50	
Yıkma Yapı (2B)	5	2	Konut	110.00	19415.00	2.135.650.00	10	213.565.00	10	10	192.208.50	1.729.876.50	
Yıkma Yapı (2B)	5	3	Konut	110.00	19415.00	2.135.650.00	10	213.565.00	10	10	192.208.50	1.729.876.50	
Yıkma Yapı (2B)	5	4	Konut	110.00	19415.00	2.135.650.00	10	213.565.00	10	10	192.208.50	1.729.876.50	
Yıkma Yapı (2B)	5	5	Konut	110.00	19415.00	2.135.650.00	10	213.565.00	10	10	192.208.50	1.729.876.50	
Genel Yapı Bedeli Toplamı (TL)													
8.649.382.50													

fotograf ön cephe		ölçülü yapı krokisi																																																													
fotograf yan cephe		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Ağaç Cinsi</th> <th>Adet</th> <th>Yaq (Yıl)</th> <th>Fiyat (TL)</th> <th>Tutarı (TL)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>0.00</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>0.00</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>0.00</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>0.00</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>0.00</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>0.00</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>0.00</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>0.00</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>0.00</td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>0.00</td></tr> <tr> <td colspan="3">Ağaç Genel Toplam (TL) :</td> <td></td> <td>0.00</td> </tr> </tbody> </table>		Ağaç Cinsi	Adet	Yaq (Yıl)	Fiyat (TL)	Tutarı (TL)					0.00					0.00					0.00					0.00					0.00					0.00					0.00					0.00					0.00					0.00	Ağaç Genel Toplam (TL) :				0.00
Ağaç Cinsi	Adet	Yaq (Yıl)	Fiyat (TL)	Tutarı (TL)																																																											
				0.00																																																											
				0.00																																																											
				0.00																																																											
				0.00																																																											
				0.00																																																											
				0.00																																																											
				0.00																																																											
				0.00																																																											
				0.00																																																											
				0.00																																																											
Ağaç Genel Toplam (TL) :				0.00																																																											
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Komisyonca takdir edilen arsa bedeli (TL)</td> <td>765.435.00</td> </tr> <tr> <td>Muhtesat Bedeli (TL)</td> <td>8.649.382.50</td> </tr> <tr> <td>Ağaç Bedeli (TL)</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>Toplam Bedel (TL)</td> <td>9.414.817.50</td> </tr> </table>		Komisyonca takdir edilen arsa bedeli (TL)	765.435.00	Muhtesat Bedeli (TL)	8.649.382.50	Ağaç Bedeli (TL)	0.00	Toplam Bedel (TL)	9.414.817.50																																																						
Komisyonca takdir edilen arsa bedeli (TL)	765.435.00																																																														
Muhtesat Bedeli (TL)	8.649.382.50																																																														
Ağaç Bedeli (TL)	0.00																																																														
Toplam Bedel (TL)	9.414.817.50																																																														

Tarih: .../.../2022

T.C. TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI ÜSKÜDAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI MİMAR SİNAN KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ HAK SAHİPLİĞİ DEĞERLENDİRME FORMU										Analiz No: 9	
Malik Adı Kerem TOSUN		Baba Adı Hakkı		Doğum Yeri Kütahya		Açıklamalar		Adres Dibekçi Ahmet Sok. Üsküdar			
Tapu No Emlak Vergi No		Emlak Vergi No		Emlak Vergi No		Emlak Vergi No		Emlak Vergi No		Emlak Vergi No	
İli Mah./Köy		İlçesi Mevki		Ada No Kuş Oğlu Yokuşu		Parsel No 243		Parsel Alanı (m ²) 180		Pay 1	
Taşınmaz Türü (Arsa vb.)		Taşınmaz Hisse Alanı (m ²) 180		2022 Yılı Harca Esas Taşınmaz Değeri (TL/m ²) 0.00		2022 Yılı Rayiç Taşınmaz Değeri (TL/m ²) 5,500.00					
Taksit Edilen Toplam Bedel (TL)										990,000.00	
Yapı Tarzı / Cinsi		Kat Adedi	Bağımsız Böl. No.	Kullanım Amacı	İnşaat Alanı (m ²)	2022 Yılı Birim Fiyatı (TL)	Maliyet (TL)	Eks. İm. Oran (%)	Eks. İm. Tut. (TL)	Yaq (Yıl)	Aşınma (%)
Yıkma Yapı (ZB)	4	1	Konut	125.00	19415.00	2,426,875.00	10	242,687.50	25	25	546,046.88
Yıkma Yapı (ZB)	4	2	Konut	125.00	19415.00	2,426,875.00	10	242,687.50	25	25	546,046.88
Yıkma Yapı (ZB)	4	3	Konut	125.00	19415.00	2,426,875.00	10	242,687.50	25	25	546,046.88
Yıkma Yapı (ZB)	4	4	Konut	125.00	19415.00	2,426,875.00	10	242,687.50	25	25	546,046.88
Genel Yapı Bedeli Toplamı (TL)										6,552,562.50	
fotograf ön cephe		fotograf yan cephe		ölçülü yapı krokisi							
Ağaç Cinsi		Adet	Yaq (Yıl)	Fiyat (TL)	Tutarı (TL)						
Ağaç		1	30	3000	3000.00						
Ağaç Genel Toplam (TL)										0.00	
Komisyonca taksit edilen arsa bedeli (TL)										990,000.00	
Muhtesat Bedeli (TL)										6,552,562.50	
Ağaç Bedeli (TL)										0.00	

T.C. TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI ÜSKÜDAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI MİMAR SİNAN KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ HAK SAHİPLİĞİ DEĞERLENDİRME FORMU										Analiz No: 7	
Malik Adı Ayşe TAN		Baba Adı Veyisel		Doğum Yeri Bursa		Açıklamalar		Adres Dibekçi Ahmet Sok. Üsküdar			
Tapu No Emlak Vergi No		Emlak Vergi No		Emlak Vergi No		Emlak Vergi No		Emlak Vergi No		Emlak Vergi No	
İli Mah./Köy		İlçesi Mevki		Ada No Kuş Oğlu Yokuşu		Parsel No 243		Parsel Alanı (m ²) 112		Pay 1	
Taşınmaz Türü (Arsa vb.)		Taşınmaz Hisse Alanı (m ²) 112		2022 Yılı Harca Esas Taşınmaz Değeri (TL/m ²) 0.00		2022 Yılı Rayiç Taşınmaz Değeri (TL/m ²) 5,500.00					
Taksit Edilen Toplam Bedel (TL)										616,000.00	
Yapı Tarzı / Cinsi		Kat Adedi	Bağımsız Böl. No.	Kullanım Amacı	İnşaat Alanı (m ²)	2022 Yılı Birim Fiyatı (TL)	Maliyet (TL)	Eks. İm. Oran (%)	Eks. İm. Tut. (TL)	Yaq (Yıl)	Aşınma (%)
Yıkma Yapı (ZB)	4	1	Konut	80.00	19415.00	1,553,200.00	10	155,320.00	20	20	279,576.00
Yıkma Yapı (ZB)	4	2	Konut	80.00	19415.00	1,553,200.00	10	155,320.00	20	20	279,576.00
Yıkma Yapı (ZB)	4	3	Konut	80.00	19415.00	1,553,200.00	10	155,320.00	20	20	279,576.00
Yıkma Yapı (ZB)	4	4	Konut	80.00	19415.00	1,553,200.00	10	155,320.00	20	20	279,576.00
Genel Yapı Bedeli Toplamı (TL)										4,473,216.00	
fotograf ön cephe		fotograf yan cephe		ölçülü yapı krokisi							
Ağaç Cinsi		Adet	Yaq (Yıl)	Fiyat (TL)	Tutarı (TL)						
Ağaç		1	30	3000	3000.00						
Ağaç Genel Toplam (TL)										3000.00	
Komisyonca taksit edilen arsa bedeli (TL)										616,000.00	
Muhtesat Bedeli (TL)										4,473,216.00	
Ağaç Bedeli (TL)										3000.00	
Toplam Bedel (TL)										5,092,216.00	

uyarınca tarihinde hazırlanan değerlendirmeye raporudur.

Tarih: .../.../2022

T.C. TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI ÜSKÜDAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI MİMAR SİNAN KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ HAK SAHİPLİĞİ DEĞERLENDİRME FORMU										Analiz No: 6					
Malik Adı		Baba Adı		Doğum Yeri		Açıklamalar		Adres							
Sevim AKPINAR		Tayyip		Elaçlı				Dibekçi Ahmet Sok Üsküdar							
Tapu No / Tapu Tahr.		Emil Veng Bey		Etil Mat		Su Tahr.		T.C. Kim No		11111111111					
İli		İlçe		Ada No		Parsel No		Parsel Alanı (m ²)		Payda					
Mah./Köy		Mimar Sinan		Mevki		Kuş Oğlu Yokluğu		243		45					
Taşınmaz Türü (arsa vb)		Taşınmaz Hissesi Alanı (m ²)		2022 Yılı Harca Esas Taşınmaz Değeri (TL/m ²)		2022 Yılı Rayiç Taşınmaz Değeri (TL/m ²)		Arsa		114.6					
Taksit Edilen Toplam Bedel (TL)		0.00		630,300.00											
Yapı Tarzı / Cinsi		Kat Adedi	Bağımsız Böl. No.	Kullanım Amacı	İnşaat Alanı (m ²)	2022 Yılı Birim Fiyatı (TL)	Maliyet (TL)	Ek. İm. Oran (%)	Ek. İm. Tut. (TL)	Yaq (Yıl)	Aşınma (%)	Aşınma Tutarı	Tutarı (TL)		
Yüküne Yapı (2B)		5	1	Konut	85.00	19415.00	1,650,275.00	10	165,027.50	26	30	445,574.25	1,039,673.25		
Yüküne Yapı (2B)		5	2	Konut	85.00	19415.00	1,650,275.00	10	165,027.50	26	30	445,574.25	1,039,673.25		
Yüküne Yapı (2B)		5	3	Konut	85.00	19415.00	1,650,275.00	10	165,027.50	26	30	445,574.25	1,039,673.25		
Yüküne Yapı (2B)		5	4	Konut	85.00	19415.00	1,650,275.00	10	165,027.50	26	30	445,574.25	1,039,673.25		
Yüküne Yapı (2B)		5	5	Konut	85.00	19415.00	1,650,275.00	10	165,027.50	26	30	445,574.25	1,039,673.25		
Genel Yapı Bedeli Toplamı (TL)												5,198,366.25			
fotoğraf ön cephe												ölçülü yapı krokisi			
fotoğraf yan cephe												ölçülü yapı krokisi			
Ağaç Cinsi												Adet	Yaq (Yıl)	Fiyat (TL)	Tutarı (TL)
Ağaç												2	30	3000	6000.00
Ağaç Genel Toplam (TL) :												6000.00			
Komisyonca takdir edilen arsa bedeli (TL)												630,300.00			
Muhtesat Bedeli (TL)												5,198,366.25			
Ağaç Bedeli (TL)												6000.00			
Toplam Bedel (TL)												5,834,666.25			

uyarınca tarihinde hazırlanan değerlendirme raporudur.

Tarih: .../.../2022

T.C. TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI ÜSKÜDAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI MİMAR SİNAN KENTSEL DÖNÜŞÜM PROJESİ HAK SAHİPLİĞİ DEĞERLENDİRME FORMU										Analiz No: 6					
Malik Adı		Baba Adı		Doğum Yeri		Açıklamalar		Adres							
Hakan YILDIRIM		Remzi		İstanbul				Dibekçi Ahmet Sok Üsküdar							
Tapu No / Tapu Tahr.		Emil Veng Bey		Etil Mat		Su Tahr.		T.C. Kim No		11111111111					
İli		İlçe		Ada No		Parsel No		Parsel Alanı (m ²)		Payda					
Mah./Köy		Mimar Sinan		Mevki		Kuş Oğlu Yokluğu		243		45					
Taşınmaz Türü (arsa vb)		Taşınmaz Hissesi Alanı (m ²)		2022 Yılı Harca Esas Taşınmaz Değeri (TL/m ²)		2022 Yılı Rayiç Taşınmaz Değeri (TL/m ²)		Arsa		114.6					
Taksit Edilen Toplam Bedel (TL)		0.00		630,300.00											
Yapı Tarzı / Cinsi		Kat Adedi	Bağımsız Böl. No.	Kullanım Amacı	İnşaat Alanı (m ²)	2022 Yılı Birim Fiyatı (TL)	Maliyet (TL)	Ek. İm. Oran (%)	Ek. İm. Tut. (TL)	Yaq (Yıl)	Aşınma (%)	Aşınma Tutarı	Tutarı (TL)		
Yüküne Yapı (2B)		4	1	Konut	85.00	19415.00	1,650,275.00	10	165,027.50	26	30	445,574.25	1,039,673.25		
Yüküne Yapı (2B)		4	2	Konut	85.00	19415.00	1,650,275.00	10	165,027.50	26	30	445,574.25	1,039,673.25		
Yüküne Yapı (2B)		4	3	Konut	85.00	19415.00	1,650,275.00	10	165,027.50	26	30	445,574.25	1,039,673.25		
Yüküne Yapı (2B)		4	4	Konut	85.00	19415.00	1,650,275.00	10	165,027.50	26	30	445,574.25	1,039,673.25		
Genel Yapı Bedeli Toplamı (TL)												4,158,693.00			
fotoğraf ön cephe												ölçülü yapı krokisi			
fotoğraf yan cephe												ölçülü yapı krokisi			
Ağaç Cinsi												Adet	Yaq (Yıl)	Fiyat (TL)	Tutarı (TL)
Ağaç												2	30	3000	6000.00
Ağaç Genel Toplam (TL) :												6000.00			
Komisyonca takdir edilen arsa bedeli (TL)												630,300.00			
Muhtesat Bedeli (TL)												4,158,693.00			
Ağaç Bedeli (TL)												6000.00			
Toplam Bedel (TL)												4,794,993.00			

uyarınca tarihinde hazırlanan değerlendirme raporudur.

Tarih: .../.../2022

[illegible]

5.2 İcmal Tablosunun Hazırlanması

Ek dosya olarak raporla birlikte “Ninova”ya yüklenmiştir.

6. PROJE TASARIMI ve DAĞITIM MODELİ

6.1 Kentsel Dönüşüm Modeli

Bu çalışma kapsamında kentsel dönüşüm projesi için değer esaslı yöntem kullanılmıştır. Yeni bir projenin yüklenici kârı dâhil, tüm giderlerini de içeren bir yatırım maliyeti vardır. Mevcut katılım değeri (= arsa + bina değerleri) ise; bu yatırım maliyetini oluşturan giderlerden biri gibi düşünülmektedir. Yatırımcı projeyi yapması karşılığında yatırım beklentilerine bağlı olarak kâr elde etmek ister.

Yatırım maliyeti + kâr'ın, yükleniciye tüm projeyi yapması karşılığında verilmesi zorunludur. Bu tutar; yatırımcıya para olarak ya da buna denk düşen inşaat alanı veya arsa alanı olarak, aynı yerden veya başka bir yerden verilmelidir. Ayrıca hak sahibi-kamu da kentsel dönüşüm projesi ile ortaya çıkacak artı değerden de pay alması beklenmektedir.

Tarafların anlaşma temeli, şekli nasıl olursa olsun planla ve kamu eli ile yaratılan değer (dağıtım-proje); katılımdaki mülkiyet hakkı/ değer temel alınarak, taraflarca kabul edilebilir oranlarla ve şeffaf biçimde dağıtılmasıdır.

Bunun için; hak sahibinin mülkiyeti ya da hakkı yerine geçen katılım hakkı/ değeri ile bu mülkiyetin hakkının/ değerinin temel alındığı imar planlarının yarattığı ve hak sahibi ile yatırımcı, yerel idare arasında paylaştırılması gereken dağıtım değerinin güvenilir olması çok gerekli bir zorunluluktur.

Kentsel dönüşümde “alan” esaslı bakış açısı ile yoğunluk artırımının çözüm olarak görülmesi, kârlılık açısından en iyi imkanlara sahip projelerde dahi, uzlaşma olanağı kaybolmaktadır. Bu durum kentsel dönüşüm projelerinde daha çok çözümsüzlüklere neden olmaktadır. Neticede, yatırımcı-hak sahibi-kamu arasındaki bu ilişkiyi meşru olarak kuracak ve taraflar arasında adil paylaşımı temel alacak hak sahipliliği dağıtım modele ihtiyaç vardır. Bu yaklaşım “değer esaslı” yöntemidir.

Bu kapsamda hak sahiplerinin hak değerleri tespit edilmiştir. Bununla beraber yeni yapılacak projedeki konutların değerleri ve toprak hakları hesaplanmıştır. Hak sahiplerinin hak değerleri korunmuştur. Hak sahiplerine ait eski hak değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

AD SOYAD	ESKİ HAK DEĞERİ (₺)
FATMA SEVİNÇ	6,223,195.00
UMUT BAYKARA	7,338,239.50
ABDULLAH BAŞ	6,226,632.00
FURKAN ÇÜÇE	6,226,632.00
HÜSEYİN ESEN	4,828,752.00
ZEYNEP DEMİR	4,828,752.00
ALİ RIZA AYDOĞDU	4,229,341.88
HASAN KALE	6,718,949.00
HACI MUSA	5,476,389.00
MUSTAFA ÇÜÇE	9,414,817.50
KEREM TOSUN	7,542,562.50
AYŞE TAN	5,092,216.00
SEVİM AKPINAR	5,834,666.25
HALAN YILDIRIM	4,794,993.00
HÜSEYİN TOPÇU	7,596,677.00
TALHA KÖŞŞEK	7,596,677.00
TOPLAM	99,969,491.63

6.2 Bağımsız Bölüm Üretimi

Bu çalışma kapsamında 10 adet parsel yeni yapılacak proje için tevhit edilmiştir. Tevhit sonucu elde edilen yeni parsel toplam 2244.33 m²'dir. TAKS oranının 0,4 olmasından dolayı yeni yapılacak projenin inşaat alanı 897.732 m² olarak belirlenmiştir. Proje toplam parselde 4 bina inşa edilecek şekilde tasarlanmıştır. Binalar 10 katlıdır ve her katta 2 daire vardır. Projede toplam 80 daire mevcuttur ve her biri yaklaşık 112 m²'dir.

Arsa Rayiç Değer Bilgisi			
Mahalle Adı	Cadde/Sokak Adı	Yıl	Rayiç Değeri (TL)
MİMAR SİNAN MAH.	DİBEKÇİ AHMET SOKAĞI	2022	5500

Proje alanındaki 2022 Yılı Rayiç Taşınmaz Değeri (₺/m²) 5,500 ₺ olarak belirlenmiştir. Böylelikle yeni oluşacak parselin maddi değeri 12,343,815.00 ₺ olarak belirlenmiştir. Bu parselde oluşacak 80 daireli projede hak sahipleri daire başına yaklaşık 154,000.00 ₺ değerinde hak kazanacaktır.

Üsküdar İlçesi ortalama konut fiyatlarına bakıldığında konutlar için 2022 yılı ortalama birim fiyatı (₺/m²) 20,000.00 ₺ olarak tespit edilmiştir. Eksik imalat oranı ve yıpranma payı %0 olarak kabul edilirse, yeni inşa edilmiş (sıfır) bir konutun fiyatı 112 m² için bu bölgede yaklaşık 2,240,000.00 ₺'dir.

Tüm bu bilgilerin sonucunda bir dairenin toplam değeri hak sahipleri için yaklaşık 2,394,000.00 ₺'dir.

Hak sahiplerine ait yeni konut sayıları ve yüklenici-hak sahibi arasındaki alacak verecek farkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

AD SOYAD	ESKİ HAK DEĞERİ (₺)	YENİ DAİRE FİYATI (₺)	TOPRAK HAKKI (₺)	DAİRE BAŞINA TOPLAM DEĞER (₺)	ADET	YENİ HAK DEĞERİ (₺)	ÖDENECEK TUTAR (₺)
FATMA SEVİNÇ	6.223.195,00	2.240.000,00	154.000,00	2.394.000,00	5	11.970.000,00	5.746.805,00
UMUT BAYKARA	7.338.239,50	2.240.000,00	154.000,00	2.394.000,00	3	7.182.000,00	-156.239,50
ABDULLAH BAŞ	6.226.632,00	2.240.000,00	154.000,00	2.394.000,00	10	23.940.000,00	17.713.368,00
FURKAN ÇÜÇE	6.226.632,00	2.240.000,00	154.000,00	2.394.000,00	10	23.940.000,00	17.713.368,00
HÜSEYİN ESEN	4.828.752,00	2.240.000,00	154.000,00	2.394.000,00	10	23.940.000,00	19.111.248,00
ZEYNEP DEMİR	4.828.752,00	2.240.000,00	154.000,00	2.394.000,00	10	23.940.000,00	19.111.248,00
ALİ RIZA AYDOĞDU	4.229.341,88	2.240.000,00	154.000,00	2.394.000,00	4	9.576.000,00	5.346.658,12
HASAN KALE	6.718.949,00	2.240.000,00	154.000,00	2.394.000,00	5	11.970.000,00	5.251.051,00
HACI MUSA	5.476.389,00	2.240.000,00	154.000,00	2.394.000,00	5	11.970.000,00	6.493.611,00
MUSTAFA ÇÜÇE	9.414.817,50	2.240.000,00	154.000,00	2.394.000,00	5	11.970.000,00	2.555.182,50
KEREM TOSUN	7.542.562,50	2.240.000,00	154.000,00	2.394.000,00	4	9.576.000,00	2.033.437,50
AYŞE TAN	5.092.216,00	2.240.000,00	154.000,00	2.394.000,00	4	9.576.000,00	4.483.784,00
SEVİM AKPINAR	5.834.666,25	2.240.000,00	154.000,00	2.394.000,00	5	11.970.000,00	6.135.333,75
HALAN YILDIRIM	4.794.993,00	2.240.000,00	154.000,00	2.394.000,00	4	9.576.000,00	4.781.007,00
HÜSEYİN TOPÇU	7.596.677,00	2.240.000,00	154.000,00	2.394.000,00	10	23.940.000,00	16.343.323,00
TALHA KÖŞŞEK	7.596.677,00	2.240.000,00	154.000,00	2.394.000,00	10	23.940.000,00	16.343.323,00
TOPLAM	99.969.491,63						149.006.508,37

Proje bitiminde yukarıdaki tabloya göre yüklenici hak sahiplerinden toplam 149,006,5008.37 ₺ gelir elde etmiştir.

7. SONUÇ VE ÖNERİLER

İstanbul'da birçok yapı eski ve dayanıksız durumda olduğundan dolayı insan yaşamı için bu yapıları yeniden inşa etmek ancak devletin desteğiyle mevcuttur. Kentsel dönüşüm projeleri bu bakımdan Türkiye için önümüzdeki 50 yılda üzerinde durulması gereken en önemli projelerin başında gelmektedir. Fakat bu projelerin yapımında maddi çıkardan daha çok toplum yararı gözetilmesi projenin başarılı olması için en önemli etkidir.

8. KAYNAKLAR

T.C. Üsküdar Belediyesi (uskudar.bel.tr)

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (csb.gov.tr)

T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı (hmb.gov.tr)

<https://www.turkiye.gov.tr/uskudar-belediyesi-arsa-rayic-degeri-sorgulama-v2>

<https://www.endeksa.com/tr/>