

2023 1 Finansed Gayrimenkul Değerleme Esasları Kitabı Güncellemeleri

Sy	Eski Hali	Yeni Hali
47	<p>➤ 10.000 m2 üzerindeki parklarda, açık alanları dâhil taban alanları, (2) numaralı alt bentte belirtilenler de dâhil toplamda %3'ü geçmemek üzere muvakkat yapı ölçülerini aşmayan mescit ile trafik güvenliği alınarak kamuya ait 112 acil ambulans istasyonu, yapılabilir.</p>	<p>➤ 10.000 m2 üzerindeki parklarda, açık alanları dâhil taban alanları, (2) numaralı alt bentte belirtilenler de dâhil toplamda %3'ü geçmemek üzere muvakkat yapı ölçülerini aşmayan mescit,</p> <p>➤ 5000 m2 ve üzeri parklarda parkın işlevini bozmayacak şekilde , açık alanları dâhil taban alanları yukarıda birinci alt bentte belirtilenlerle birlikte toplamda %3'ü geçmemek, muvakkat yapı ölçülerini aşmamak ve tek binada olmak kaydıyla trafik güvenliği alınarak kamuya ait 112 acil ambulans istasyonu ile aile sağlığı merkezi, beton veya betonarme temel içermeyen, ilgili Bakanlıkça belirlenen usul ve esaslara uygun yürüyüş ve koşu parkuru,</p> <p>➤ 2500 m2 üzeri parklarda parkın işlevini bozmayacak şekilde, açık alanları dâhil taban alanları yukarıda birinci alt bentte belirtilenlerle birlikte toplamda % 3'ü geçmemek, muvakkat yapı ölçülerini aşmamak kaydıyla kamuya ait aile sağlığı merkezi</p> <p>yapılabilir.</p>
48	<p><u>Bu alanlarda encümen kararıyla;</u></p> <p>➤ 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,</p> <p>➤ 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,</p> <p>➤ Toplam kullanım alanı, rekreasyon alanının %5'ini geçmemek üzere güreş, tenis, yüzme, mini golf, otokros, gokart ve benzeri spor alanları ve çocuk oyun parkları,</p> <p>➤ Tuvalet, çeşme, pergola, kameriye, mangal, piknik masası</p> <p>yer alabilir.</p>	<p><u>Bu alanlarda encümen kararıyla;</u></p> <p>➤ 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,</p> <p>➤ 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,</p> <p>➤ Toplam kullanım alanı, rekreasyon alanının %5'ini geçmemek üzere güreş, tenis, yüzme, mini golf, otokros, gokart ve benzeri spor alanları ve çocuk oyun parkları,</p> <p>➤ Tuvalet, çeşme, pergola, kameriye, mangal, piknik masası</p> <p>➤ Alanın işlevini bozmayacak şekilde beton veya betonarme temel içermeyen spor aletleri ile ilgili Bakanlıkça belirlenen usul ve esaslara uygun yürüyüş ve koşu parkuru</p> <p>yer alabilir.</p> <p>Millet bahçeleri ise, halkı doğa ile buluşturan, rekreatif gereksinimleri karşılayan, afet anında kentin toplanma alanları olarak da kullanılacak, yer seçimi, alan büyüklüğü, fonksiyonları ve tasarımı gibi hususların Millet Bahçeleri Rehberi'nde belirlendiği büyük yeşil alanlardır.</p>

30	<p>- 2. Grup: Konutlar ve İş Yerleri</p> <ul style="list-style-type: none"> o Bağımsız bölüm niteliği kazanmış konut, ofis veya büro o Dükkân, plaza, iş merkezi, AVM vb. o 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu kapsamındaki yalılar ile aynı kanun kapsamındaki eski eser niteliğindeki gayrimenkuller <p>- 3. Grup: Enerji ve Akaryakıt Tesisleri</p> <ul style="list-style-type: none"> o Akaryakıt istasyonu o Rafineri, akaryakıt depolama tesisleri, diğer enerji tesisleri <p>- 4. Grup: Üretim, Depolama, Zirai ve Sınai Nitelikli Yapılar</p> <ul style="list-style-type: none"> o İmalathane, atölye, depo, hangar yapıları, fabrika, küçük ve büyükbaş hayvan ve tavuk çiftlikleri vb. <p>- 5. Grup: Hizmet Amaçlı Kullanılan Gayrimenkuller</p> <ul style="list-style-type: none"> o Hastane, sağlık tesisi, okul, otel, motel, pansiyon, konaklama tesisi, kültür tesisi, kütüphane, sinema salonu, tiyatro salonu, sergi salonu, gösteri merkezleri, düğün salonları, nikah daireleri, dini ve askeri tesisler, spor tesis ve kompleksi gibi (<i>otoparklar dâhil brüt alan</i>) <p>- (...)</p> <p>- 7. Grup: Gayrimenkul Projesi, Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydalar</p> <p>- 8. Grup: Diğer o Karma yapılar (<i>bütünleyici parça ve eklenti niteliğindeki makine, ekipman, liman, tersane vb. özellikli varlıklar</i>). tek veya birden fazla parsel üzerine inşa edilmiş farklı nitelikteki yapılardan oluşan karma tesisler.</p>	<p>- 2. Grup: Konutlar ve İş Yerleri</p> <ul style="list-style-type: none"> o Bağımsız bölüm niteliği kazanmış konut, ofis veya büro o Bağımsız bölüm niteliği kazanmamış müstakil yapılar o 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu kapsamındaki yalılar ile aynı kanun kapsamındaki eski eser niteliğindeki gayrimenkuller (tescilli) o 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu kapsamı dışında kalan her türlü kültür varlığı olarak tescil edilmiş taşınmazlar ve eski eserler <p>- 3. Grup: Enerji ve Akaryakıt Tesisleri</p> <ul style="list-style-type: none"> o Akaryakıt istasyonu o Rafineri, akaryakıt depolama tesisleri, diğer enerji tesisleri <p>- 4. Grup: Üretim, Depolama, Zirai ve Sınai Nitelikli Yapılar</p> <ul style="list-style-type: none"> o İmalathane, atölye, depo, hangar yapıları, fabrika, küçük ve büyükbaş hayvan ve tavuk çiftlikleri vb. <p>- 5. Grup: Hizmet Amaçlı Kullanılan Gayrimenkuller</p> <ul style="list-style-type: none"> o Dükkân, plaza, iş merkezi, alışveriş merkezi, hastane, sağlık tesisi, okul, otel, motel, pansiyon, konaklama tesisi, kültür tesisi, kütüphane, sinema salonu, tiyatro salonu, sergi salonu, gösteri merkezleri, düğün salonları, nikah daireleri, dini ve askeri tesisler, spor tesis ve kompleksi gibi (otoparklar dâhil brüt alan) <p>- (...)</p> <p>- 7. Grup: Gayrimenkul Projesi, Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydalar</p> <p>- 8. Grup: Diğer</p> <p>o Karma yapılar (<i>bütünleyici parça ve eklenti niteliğindeki makine, ekipman, liman, tersane vb. özellikli varlıklar</i>). tek veya birden fazla parsel üzerine inşa edilmiş farklı nitelikteki yapılardan oluşan karma tesisler.</p>
36	<p>4) Konaklama Tesisleri: Konaklama tesisleri, yolcu ve turistlerin belli bir ücret karşılığında konaklamalarını sağlayan, bunun yanında yeme-içme, eğlence, sağlık, spor, kongre vb. hizmetleri sunmak amacıyla kurulmuş işletmelerdir. 21.06.2005 tarihli ve 25852 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan “<i>Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik</i>” uyarınca konaklama tesisleri oteller, moteller, tatil köyleri, pansiyonlar, kampingler, apart oteller ve hosteller olarak sınıflandırılmaktadır.</p> <p>Oteller, aslî fonksiyonları müşterilerin konaklama ihtiyaçlarını sağlamak olan, bu hizmetin yanında, yeme-içme, spor ve eğlence ihtiyaçları için yardımcı ve tamamlayıcı birimleri de bünyelerinde bulundurabilen tesislerdir. Oteller; <i>bir, iki, üç, dört ve beş yıldızlı oteller</i> olarak sınıflandırılır.</p> <p><i>Moteller</i>, yerleşim merkezleri dışında, karayolları güzergâhı veya yakın çevrelerinde inşa edilen, motorlu araçlarıyla yolculuk yapanların konaklama, yeme-içme ve</p>	<p>4) Konaklama Tesisleri: Konaklama tesisleri, yolcu ve turistlerin belli bir ücret karşılığında konaklamalarını sağlayan, bunun yanında yeme-içme, eğlence, sağlık, spor, kongre vb. hizmetleri sunmak amacıyla kurulmuş işletmelerdir. 21.06.2005 tarihli ve 25852 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan “<i>Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik</i>” uyarınca konaklama tesisleri oteller, moteller, tatil köyleri, pansiyonlar, butik oteller, özel konaklama tesisleri ve apart oteller olarak sınıflandırılmaktadır.</p> <p><i>Oteller</i>, aslî fonksiyonları müşterilerin konaklama ihtiyaçlarını sağlamak olan, bu hizmetin yanında, yeme-içme, spor ve eğlence ihtiyaçları için yardımcı ve tamamlayıcı birimleri de bünyelerinde bulundurabilen tesislerdir. Oteller; <i>bir, iki, üç, dört ve beş yıldızlı oteller</i> olarak sınıflandırılır.</p> <p><i>Butik oteller</i>; turizm tesisleri ve konaklama tesisleri için belirlenmiş olan asgari nitelikleri sağlayan, deneyimli, konusunda eğitilmiş veya sertifikalı personel ile kişiye özel</p>

araçlarının park ihtiyaçlarını karşılayan en az on odalı tesislerdir.

Tatil köyleri; doğal güzellikler içerisinde, rahat bir konaklama yanında çeşitli spor, eğlence ve satış hizmetlerinin de sağlandığı yaygın yerleşim düzeninde, tüm cephelerinde en fazla üç katlı olarak görülen yapılardan oluşan ve en az seksen odalı tesislerdir.

Pansiyonlar; yönetimi basit, yemek ihtiyacının idare tarafından sağlanabildiği veya müşterilerin kendi yemeklerini bizzat hazırlayabilme imkânı bulunan, en az beş odalı tesislerdir.

Kampingler; karayolları güzergâhları ve yakın çevrelerinde, deniz, göl, dağ gibi doğal güzelliği olan yerlerde kurulan ve genellikle müşterilerin kendi imkânlarıyla geceleme, yeme-içme, dinlenme, eğlence ve spor ihtiyaçlarını karşıladıkları en az on ünitelik tesislerdir.

Apartment oteller; mesken olarak kullanılmaya elverişli bağımsız apartman ya da villa tipinde inşa ve tefriş edilen, müşterinin kendi yeme ve içme ihtiyacını karşılayabilmesi için gerekli teçhizat ile donatılan ve otel olarak işletilen tesislerdir.

Hosteller; gençlik turizmine cevap verebilecek ve yeme-içme hizmeti veren veya müşterinin kendi yemeklerini bizzat hazırlayabilme imkânı olan en az on odalı tesislerdir.

Butik oteller, yapısal özelliği, mimarî tasarımı, tefriş, dekorasyon ve kullanılan malzemesi yönünden özgünlük arz eden, işletme ve servis yönünden üstün standart ve yüksek kalitede, deneyimli veya konusunda eğitilmiş personel ile kişiyeye özel hizmet verilen ve en az on, en fazla altmış odalı otellerdir.

yüksek standartta hizmet verilen, en az on, en fazla altmış odalı otellerdir.

Özel konaklama tesisleri, ülke turizmine katkı sağlayan ve Bakanlık tarafından desteklenmeleri uygun görülen, yer aldığı yapı veya bulunduğu bölge itibarıyla aşağıda belirtilen özelliklerden en az birini taşıyan nitelikli tesislerdir:

a) Mimari özgünlük.

b) Tarihi değer.

c) Doğaya ait özellik.

ç) Yerel, ulusal veya başka uluslara ait kültürleri yansıtan yapı, tefriş veya dekorasyon.

Moteller, turizm tesisleri ve konaklama tesislerinin asgari niteliklerini sağlayan, yerleşim merkezleri dışında, karayolu güzergâhı veya yakın çevrelerinde inşa edilen, motorlu araçlarıyla yolculuk yapanların konaklama, yeme-içme ve araçlarının park ihtiyaçlarını karşılayan en az on odalı tesislerdir.

Pansiyonlar; turizm tesisleri ve konaklama tesislerinin asgari niteliklerini sağlayan, yönetimi basit, yemek ihtiyacının idare tarafından sağlanabildiği veya müşterilerin kendi yemeklerini bizzat hazırlayabilme imkânı bulunan, en az beş, en fazla yirmibeş odalı tesislerdir.

Pansiyonlar; yönetimi basit, yemek ihtiyacının idare tarafından sağlanabildiği veya müşterilerin kendi yemeklerini bizzat hazırlayabilme imkânı bulunan, en az beş odalı tesislerdir.

Apartment oteller; turizm tesisleri ve konaklama tesislerinin asgari niteliklerini sağlayan, müşterinin kendi yeme ve içme ihtiyacını karşılayabilmesi için gerekli teçhizatla donatılan, otel olarak işletilen ve tüm odaları apart oda şeklinde düzenlenen en az on odalı tesislerdir.

Kampingler; deniz, göl, dağ gibi doğal güzelliği olan yerlerde kurulan ve genellikle müşterilerin kendi imkânlarıyla geceleme, yeme-içme, dinlenme, eğlence ve spor ihtiyaçlarını karşıladıkları en az on ünitelik tesislerdir.