



Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23/2  
Üsküdar/İSTANBUL  
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46  
bilgi@ygd.com.tr  
www.ygd.com.tr

# TEKİRDAĞ İLİ ÇORLU İLÇESİ KAZİMİYE MAHALLESİ 4 ADET PARSELE İLİŞKİN DEĞERLEME RAPORU



GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOKİ İŞTİRAKİDİR

18.10-01-276  
KASIM, 2018



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ			
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kazimiye Mahallesi, 4 adet taşınmazın SPK mevzuatı gereği, güncel rayiç satış ekspertiz değerlerinin tespitine yönelik Değerleme Raporu		
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut GYO A.Ş.		
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.		
RAPOR NUMARASI	18.10-01-276		
RAPOR TARİHİ	13.11.2018		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	Ada/ Parsel	Yüzölçümü, m <sup>2</sup>	Nitelik
	1474/4	793,00	Tarla
	2559/1	6.700,60	Arsa
	2562/1	10.297,39	Arsa
	2562/2	23.976,85	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Bknz: Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri		
İMAR DURUMU	Bknz: İmar Bilgileri		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER			
4 Adet Parsel EK GYO Hissesi Toplam Değeri	8.965.010,70 ₺		

## İÇİNDEKİLER

<b>1.RAPOR BİLGİLERİ</b> .....	<b>5</b>
1.1 Rapor Tarihi.....	5
1.2 Rapor Numarası .....	5
1.3 Rapor Türü .....	5
1.4 Değerleme Tarihi .....	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar.....	5
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı .....	5
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası .....	5
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	6
<b>2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER</b> .....	<b>6</b>
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri .....	6
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri .....	6
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	6
2.4 Uygunluk Beyanı .....	7
<b>3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ</b> .....	<b>8</b>
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar .....	8
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar .....	8
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler .....	13
3.3.1 Pazar Yaklaşımı .....	13
3.3.2 Gelir Yaklaşımı.....	14
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı .....	15
<b>4. GENEL, ÖZEL VERİLER</b> .....	<b>17</b>
4.1 Global Ekonomik Görünüm .....	17
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm.....	18
4.3 Demografik Veriler.....	20
<b>5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER</b> .....	<b>22</b>
5.1 Bölge Analizi .....	22
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri.....	26
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri .....	29
5.4 Kadastral Durum Bilgileri .....	30
5.5 İmar Durum Bilgileri .....	31
5.6 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri .....	42
5.7 Olumlu ve Olumsuz Özellikler .....	43
5.8 Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler .....	43
5.9 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	43
5.10 En Etkin ve Verimli Kullanım.....	43
5.11 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	44
5.12 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi .....	44
5.13 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler .....	44
<b>6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI</b> .....	<b>45</b>
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	45
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri .....	45
6.3 Emsal Araştırması .....	45

6.3.1 Satılık Arsa Emsal Araştırması.....	45
6.4 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri.....	47
<b>7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....</b>	<b>48</b>
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	48
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	48
7.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	48
7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	48
<b>8. SONUÇ.....</b>	<b>49</b>
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	49
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	49
<b>RAPOR EKLERİ:.....</b>	<b>49</b>



## **1.RAPOR BİLGİLERİ**

### **1.1 Rapor Tarihi**

13.11.2018

### **1.2 Rapor Numarası**

18.10-01-276

### **1.3 Rapor Türü**

Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş. (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kazimiye Mahallesinde konumlu 4 adet taşınmazın yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

### **1.4 Değerleme Tarihi**

12.11.2018

### **1.5 Raporu Hazırlayanlar**

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Mimar Hakkı Erdem ÜNAL ve Şehir ve Bölge Plancısı Değerleme Uzmanı Elif ÖZEL GÖRÜCÜ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisi Yılmaz ALUÇ tarafından kontrol edilmiştir.

### **1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı**

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı olan Yılmaz ALUÇ Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisidir. Arsa Ofisinde Bölge Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi Başkanlığında İstanbul Uygulama Başkanlığı ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığında Bakanlık Müşavirliği görevlerinde bulunmuştur. Görev süresince çok sayıda kamulaştırma, arazi geliştirme, konut ve sanayi projelerinde çalışmıştır. Bu arada Değerleme Uzmanlığı lisansını alan Yılmaz ALUÇ şirketimiz kurucu ortaklarındanındır.

### **1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası**

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut A.Ş. ile Şirketimiz arasında 01.10.2018 tarihinde imzalanan 2018/188 no.lu sözleşmedir.

## **1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama**

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla, Kurul'un **20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı** toplantısında belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

## **2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER**

### **2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri**

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi [www.ygd.com.tr](http://www.ygd.com.tr) olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

### **2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri**

**Müşteri Unvanı:** Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Müşteri Adresi:** Barbaros Mah. Mor Sümbül Sk. No:7/2 B Ataşehir/İSTANBUL

### **2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

Bu çalışmada, müşteri talebi kapsamında, Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kazimiye Mahallesinde konumlu 4 adet taşınmazın yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

## 2.4 Uygunluk Beyanı

- Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibariyle yapılan inceleme ve araştırmalar, ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler ve sonuçlar tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiş, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup tarafsız ve önyargısız olarak hazırlanmıştır.
- İlgili resmi kurumlarda gerekli araştırmalar yapılmış, mülk bizzat incelenmiştir.
- Değerleme raporu Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporu hazırlayan değerleme uzmanlarının, değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi ve önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme alışmaları ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanları, mülkün yeri ve raporun içeriği konusunda deneyimlidir.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere üç nüsha olarak sınırlı sayıda üretilmiştir. Hiçbir zaman şirketimiz'in yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

### 3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

#### 3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

##### KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Emlak Konut A.Ş.
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği
\$/£	12.11.2018 tarihli TCMB alış kuru olan 5,4764 £ esas alınmıştır.
\$/£	12.11.2018 tarihli TCMB satış kuru olan 5,4862 £ esas alınmıştır.

#### 3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerlendirme çalışmaları, 01.02.2017 tarih 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" Hükümlerince, Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlara özetle yer verilmiştir.

##### Değer Esasları

Değer esasları (bazen değer standartları olarak nitelendirilir) raporlanan değer dayandığı temel dayanakları tanımlamaktadır. Değer esası(lar)ının değerlendirme görevinin şartlarına ve amacına uygun olması, değerlemeyi gerçekleştirenin yöntem, girdi ve varsayım seçimi ile nihai değer görüşüne etki edebildiği veya yön verebildiği için büyük önem arz etmektedir.

- UDS'de, aşağıdaki UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarının dar kapsamlı bir listesine de yer verilmektedir:

##### UDS tanımlı değer esasları:

1. Pazar Değeri
- Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.
  - Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:
    - "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda

pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

- “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır.
- “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır.
- “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.
- “Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi

fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir.

- “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
- “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.
- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarırken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
- Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaları gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin



ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

### **Varsayılan Kullanım**

- Varsayılan kullanım, bir varlığın veya yükümlülüğün kullanılma koşullarını tarif eder. Farklı değer esasları belirli bir varsayımının kullanılmasını gerektirebilir veya birden fazla değer varsayımının dikkate alınmasına müsaade edebilir. Değerin bazı temel dayanaklarına aşağıda yer verilmektedir:
  - En verimli ve en iyi kullanım,
  - Cari kullanım/mevcut kullanım,
  - Düzenli tasfiye,
  - Zorunlu satış.

### **Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En İyi Kullanım**

- En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır.
- En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.
- Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.
- Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olduğundan farklı olabilir.
- En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.

## 2. Pazar Kirası

*Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.*

## 3. Makul Değer

*Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyatıdır.*

## 4. Yatırım Değeri/Bedeli

*Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.*

## 5. Sinerji Değeri

*Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder. Oluşan sinerji sadece belirli bir alıcı için geçerli ise, sinerji değeri, varlığın sadece belirli bir alıcıya yönelik değer ifade eden niteliklerini yansıtacağından, pazar değerinden farklı olacaktır. İlgili hakların toplamının da üzerindeki ilave değer genellikle "birleşme değeri" olarak nitelendirilir.*

## 6. Tasfiye Değeri

*Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.*

### Diğer değer esasları (dar kapsamlı):

#### 1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

*UFRS 13'de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.*

## 2. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü - OECD)

*OECD tarafından Gerçeğe Uygun Pazar Değeri açık pazardaki bir işlemde istekli bir alıcının istekli bir satıcıya ödeyeceği fiyat olarak tanımlanmaktadır.*

## 3. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (ABD Devlet Gelirleri Dairesi)

*ABD vergi uygulamaları amacına ilişkin olarak, gerçeğe uygun pazar değeri, malvarlığının, alış veya satış baskısı altında olmayan ve işlemle ilgili gerçekler hakkında makul seviyede bilgi sahibi, istekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında el değiştireceği fiyattır.*

## 4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)

*Birçok ulusal, bölgesel ve yerel kurum ve kuruluş Gerçeğe Uygun Değeri yasalar bağlamında bir değer esası olarak kullanmaktadır. İlgili tanımlar birbirlerinden önemli ve/veya anlamlı ölçüde farklılaşabilmekte ve yasal bir işlemde veya mahkemeler tarafından geçmiş davalara ilişkin olarak verilen kararlardan kaynaklanabilmektedir.*

### 3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

- Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:
  - Pazar Yaklaşımı,
  - Gelir Yaklaşımı, ve
  - Maliyet Yaklaşımı.
- Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.
- Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:
  - Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
  - Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
  - Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
  - Yöntem (ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

#### 3.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması, durumlarında pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tüpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

### 3.3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeye giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın

bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığını; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

### 3.3.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. *Katılımcıların* değerlendirme konusu *varlıkla* önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir *varlığı* yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve *varlığın*, *katılımcıların* değerlendirme konusu *varlığı* bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, *varlığın* doğrudan gelir yaratmaması ve *varlığın* kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma *önemli ve/veya anlamlı ağırlık* verilmesi *gerekli görülmektedir*.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer *varlığın* ayısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: *varlığın* değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Maliyet unsurları varlığın türüne bağlı farklılıklar gösterebilir ve değerlendirme tarihi itibarıyla varlığın ikamesi/yeniden oluşturulması için gerekli olacak direkt (malzemeler ve işçilik) ve endirekt maliyetleri (nakliye maliyetleri, kurulum maliyetleri, tasarım, izin, mimari, yasal vb. profesyonel hizmet maliyetleri, komisyonlar vb. diğer ücretleri, genel üretim giderleri, vergiler, alınan borçlara ilişkin faizler vb. finansman maliyetleri, varlığı oluşturana ait kâr marjı/girişimci kârı) içermesi gerekli görülmektedir.

“Amortisman” kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir.

### **Taşınmaz Mülkiyet Hakları**

Mülk hakları normalde devletler tarafından veya bireysel anlamda hukuk *mevzuatında* tanımlanır ve yerel veya ulusal yasalarla düzenlenir.

Taşınmaz mülkiyet hakları, arsa ve binaların mülkiyet, yönetim, kullanma veya işgal hakkıdır. Üç temel hak türü bulunmaktadır:

- Arazinin tanımlanmış herhangi bir alanı üzerindeki birinci derece haklar. Burada hak sahibi, ikinci derece haklar ve yasal kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla, arsa ve üzerindeki binaların tüm mülkiyet ve yönetim haklarının mutlak sahibidir.
- Arsa veya binaların tanımlanmış alanları için, belirli bir süre boyunca, örneğin bir kira sözleşmesi kapsamında, münhasır sahiplik ve yönetim gibi sahiplik hakları veren ikinci derece haklar. (intifa hakkı, üst hakkı, vb.)
- Bir arsayı veya binaları münhasır sahiplik veya yönetim hakkı sağlanmaksızın kullanma hakkı, örneğin arsadan geçiş veya sadece belirli bir faaliyet için kullanma hakkı. (geçit hakkı vb.)

### **Geliştirme Amaçlı Mülk**

Geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- Binaların inşaatı,
- Altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- Daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- Mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- Nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve
- Nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.



#### 4. GENEL, ÖZEL VERİLER

##### 4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ekonomi Bakanlığı'nın Eylül 2017'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2017 ve 2018 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2017	3,5	2,5	1,9	2,1	0,3	1,4	7,2	6,7
	2018	3,6	3,3	1,7	2,1	1,3	1,4	7,7	6,4
OECD	2017	3,5	3,4	1,8	2,1	0,7	1,4	7,3	6,6
	2018	3,6	3,5	1,8	2,4	1,6	1,6	7,7	6,4
DB	2017	2,7	3,5	1,7	2,1	0,3	1,3	7,2	6,5
	2018	2,9	3,9	1,5	2,2	1,8	1,4	7,5	6,3

Kaynak: IMF, OECD, Dünya Bankası

IMF, Türkiye'nin 2017 yılında %2,5 düzeyinde, 2018 yılında %3,3 oranında büyüyeceğini tahmin etmektedir.

Mal Ticaretine İlişkin Tahminler (%)						Dünya Ticaret Hacmi
	Yıllar	İhracat		İthalat		
		Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	
IMF	2017	3,5	3,6	4,0	4,5	4,0
	2018	3,2	4,3	4,0	4,3	3,9
DTÖ	2017	3,0 (2,8 - 3,2)	4,7 (4,2 - 5,2)	3,0 (2,5 - 3,8)	5,1 (3,6 - 6,0)	3,6 (3,2 - 3,9)
	2018	2,8 (1,6 - 3,5)	4,1 (2,1 - 5,7)	2,9 (2,6 - 3,3)	3,7 (-0,9 - 7,0)	3,2 (1,4 - 4,4)

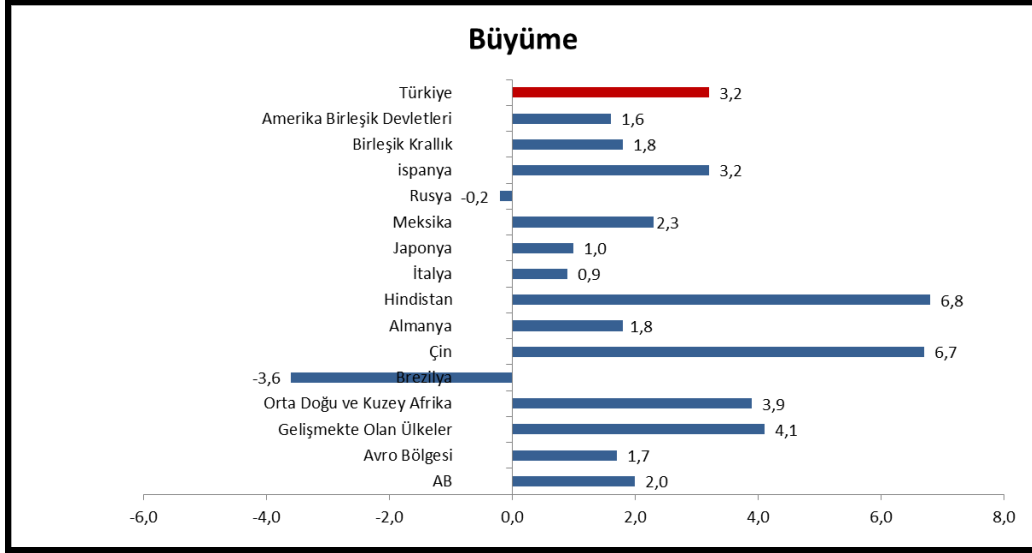
Kaynak: IMF, Dünya Ticaret Örgütü

IMF tahminine göre, dünya ticaret hacmi 2017 ve 2018 yıllarında sırasıyla; %4,0 ve %3,9 oranında artacaktır.

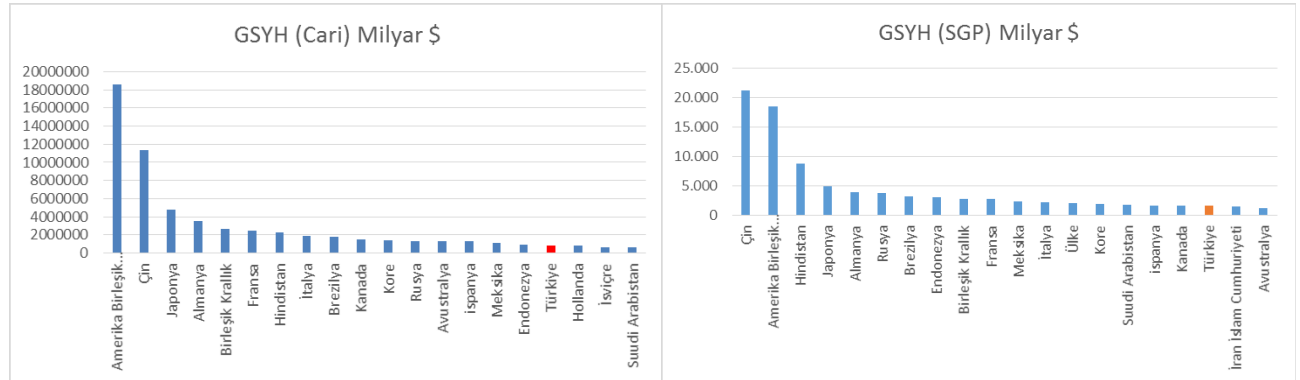
DTÖ tahminine göre, dünya ticaret hacmi 2017 ve 2018 yıllarında sırasıyla; %3,6 ve %3,2 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

## 4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

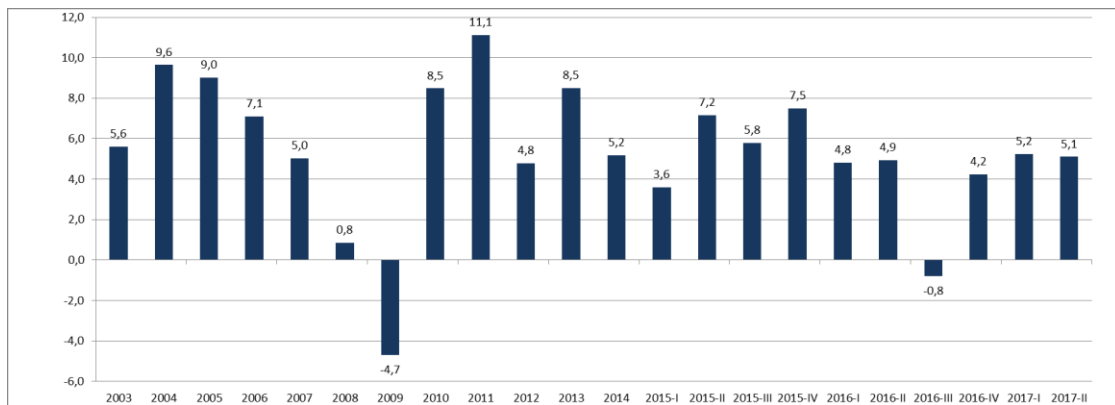
T. C. Ekonomi Bakanlığı'nın Eylül 2017'de yayımladığı ekonomik görünüme göre Türkiye ekonomisi 2016 yılında %3,2'lik büyüme performansı sergilemiştir.



2016 yılı itibarıyla Türkiye Dünya'nın 17., Avrupa'nın 6. büyük ekonomisidir.

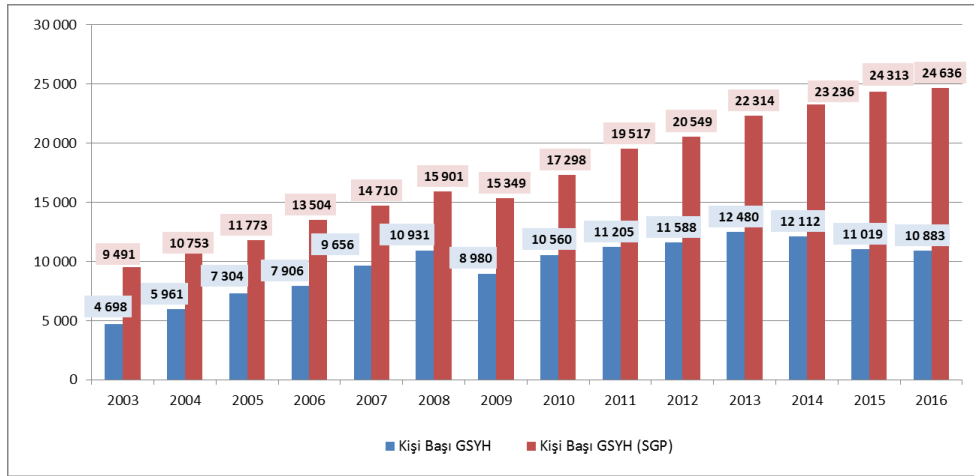


2002-2016 döneminde yıllık ortalama büyüme oranı %5,7 olmuştur. Türkiye, 2017'nin ikinci çeyreğinde %5,1 oranında büyüme kaydetmiştir.



Kaynak: TÜİK

Kişi başına gayri safi yurt içi hasıla, 2016 yılında, 2002 yılına göre 2 kat artarak 3.581 dolardan 10.883 dolara yükselmiştir. Satın alma Gücü Paritesine (SGP) göre ise 2016'te kişi başına gayri safi yurt içi hasıla, 24.636 dolara yükselmiştir.



Kaynak: TÜİK

2017 Haziran ayında işsizlik oranı % 10,2 iken; mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı ise %11,1 düzeyinde gerçekleşmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD'de %4,4 (Ağustos 2017), AB(28)'de %7,7 (Temmuz 2017), Avro Bölgesi'nde %9,2 (Temmuz 2017), Almanya'da %3,7 (Temmuz 2017), Fransa'da %9,8 (Temmuz 2017) ve İtalya'da %11,3 (Temmuz 2017) düzeyinde bulunmaktadır.

Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2017 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,02, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,91 bir önceki yılın aynı ayına göre %17,30 ve on iki aylık ortalamalara göre %15,38 artış göstermiştir. TÜFE'de (2003=100) 2017 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,49, bir önceki yılın Aralık ayına göre %11,16, bir önceki yılın aynı ayına göre %12,98 ve on iki aylık ortalamalara göre %10,87 artış gerçekleşmiştir.

#### Tüketici fiyat endeksi, Kasım 2017

[2003=100]



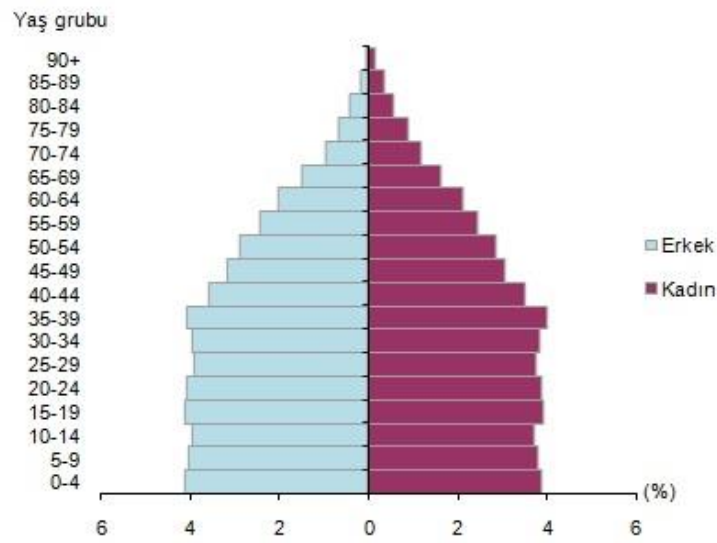
Kaynak:TÜİK

### 4.3 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2017 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 80.810.525 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,2'sini erkekler (40.535.135), %49,8'ini ise kadınlar (40.275.390) oluşturmaktadır.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2016 yılında %92,3 iken, bu oran 2017 yılında %92,5'e yükselmiş, belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,5 olarak gerçekleşmiştir. Yıllık nüfus artış hızı ise 2016 yılında %13,5 iken, 2017 yılında %12,4 olarak açıklanmıştır.

Nüfus piramidi, 2017 (Kaynak: TÜİK)



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfus 2017 yılında bir önceki yıla göre sayısal olarak %1,2 artmıştır. Buna göre, çalışma çağındaki nüfusun oranı %67,9; çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %23,6; 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %8,5 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 29 bin 231 kişi ile en çok nüfusa sahip olan ildir. Bunu sırasıyla 5 milyon 445 bin 26 kişi ile Ankara, 4 milyon 279 bin 677 kişi ile İzmir, 2 milyon 936 bin 803 kişi ile Bursa ve 2 milyon 364 bin 396 kişi ile Antalya takip etmektedir. Bayburt ise 80 bin 417 kişi ile en az nüfusa sahip olan ilimizdir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2016 yılına göre 1 kişi artarak 105 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 892 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmaya devam etmektedir. Bunu sırasıyla; 521 kişi ile Kocaeli ve 356 kişi ile İzmir takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli olarak açıklanmıştır. Yüzölçümü

bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 56, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 297 olarak gerçekleşmiştir.

2010-2017 yılları arasındaki nüfus bilgileri Türkiye geneli (toplam) ve en kalabalık 5 şehir için aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Toplam</b>	<b>73.722.988</b>	<b>74.724.269</b>	<b>75.627.384</b>	<b>76.667.864</b>	<b>77.695.904</b>	<b>78.741.053</b>	<b>79.814.871</b>	<b>80.810.525</b>
<b>İstanbul</b>	13.255.685	13.624.240	13.854.740	14.160.467	14.377.018	14.657.434	14.804.116	15.029.231
<b>Ankara</b>	4.771.716	4.890.893	4.965.542	5.045.083	5.150.072	5.270.575	5.346.518	5.445.026
<b>İzmir</b>	3.948.848	3.965.232	4.005.459	4.061.074	4.113.072	4.168.415	4.223.545	4.279.677
<b>Bursa</b>	2.605.495	2.652.126	2.688.171	2.740.970	2.787.539	2.842.547	2.901.396	2.936.803
<b>Antalya</b>	1.978.333	2.043.482	2.092.537	2.158.265	2.222.562	2.288.456	2.328.555	2.364.396

(Kaynak: TÜİK)

## 5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

### 5.1 Bölge Analizi

Tekirdağ ili Türkiye'nin kuzey batısında Avrupa kıtası topraklarında 40° 36' ve 41° 31' kuzey enlemleri ile 26° 43' ve 28° 08' doğu boylamlarında yer almaktadır. Türkiye'nin kuzey batısındaki Marmara Bölgesi'nin Trakya toprakları üzerinde bulunmaktadır. Yüz ölçümü 6.218 km<sup>2</sup>'dir ve Türkiye topraklarının %0,8'ini kaplamaktadır. Merkez ilçe yüzölçümü ise 1.033 km<sup>2</sup> dir. İdari olarak doğusunda İstanbul, kuzeyinde Kırklareli, batısında ise Edirne ve Çanakkale İlleri bulunmaktadır. Güneyinde de Marmara Denizi ile çevrelenmiştir. Tekirdağ ilinin kuzeydoğusunda Karadeniz'e de küçük bir kıyısı bulunmaktadır.

Tekirdağ İli, İstanbul'a 136 km., Çanakkale'ye 202 km., Edirne'ye 137 km. ve Kırklareli'ne 119 km. uzaklıktadır. İlin güney sınırı boyunca uzanan Marmara Denizi'ne 133 km., kuzey doğusundan Karadeniz'e 2,5 km. uzunlukta kıyısı bulunmaktadır.



Tekirdağ İli Marmara Bölgesi içinde yer almaktadır. Doğusunda İstanbul ili Silivri ve Çatalca ilçeleri, kuzeyinde Kırklareli, batısında Edirne ve Çanakkale ili ile sınırlıdır. Tekirdağ ilinde Merkez ilçe dahil olmak üzere 11 İlçe ve 268 köy bulunmaktadır.

Tekirdağ İlinin nüfus yapısı ve büyüklüğü, Cumhuriyetin ilanından sonraki gelişimi itibariyle büyük ölçüde değişikliklere uğramıştır. 1927 yılında yapılan ilk nüfus sayımlarına göre İlin nüfusu 132.122 olarak belirlenmiş olup, nüfus büyüklüğü bakımından 63 il arasında 46. sırada yer almıştır. Aynı yıl en fazla nüfusa İstanbul sahipken, İstanbul'u İzmir ve Konya illeri izlemiştir.



Tekirdağ İlinin sosyo-ekonomik yapısındaki gelişmelere paralel olarak nüfus artışında da ülke ortalamalarının üzerinde bir gelişim izlediği görülmektedir. Buna göre, 1960 yılında yapılan sayımlara göre nüfusu 84.896 olan Tekirdağ İlinin 1997 yılındaki nüfusu 358.878 ve 2017 yılındaki nüfusu da 1.005.463 olarak belirlenmiştir. 20 yılda İl nüfusunun 2,5 katından fazla arttığı görülmüştür.

Tekirdağ İli genel nemlilik indislerine göre bulunan hidrografik bölgelerden yarı iklim tipi içine girmektedir. Akdeniz yağış rejimi kategorisinde yer almakta olup, sahil kesiminde Akdeniz ikliminin başat özellikleri, iç kesimlerde ise kara ikliminin temel özellikleri hakimdir.

İlçe, Tekirdağ İlinin iç kesimlerinde yer almakta olup, yaz ayları sıcak ve kış ayları ılık geçmektedir. Öte yandan, Marmara Bölgesinin sahil kesimlerine kıyasla en az yağış alan bölgelerden biridir. Yağışların yaklaşık % 20'si ilkbahar, yaklaşık % 10'u yaz, % 30'u sonbahar ve yaklaşık % 40'ı kış mevsiminde gerçekleşmektedir.

Yörede zaman zaman esen soğuk güney rüzgarları sıcaklığın büyük ölçüde düşmesine yol açmaktadır. Sıcaklık yaz aylarında 25 - 30 derece civarına yükselmekte iken, kış aylarında (-+10) - (-+8) derece arasına kadar düşmektedir. Rüzgarlar genellikle poyraz ve yıldızdan esmekle birlikte, lodos Trakya'ya Meriç Vadisinden girdiği için iç kesimlerde de rüzgarın gücünü arttırmaktadır.

Tekirdağ il sınırları içerisinde depreme neden olabilecek faylar; Saros-Gaziköy Fayı ile Marmara Denizi'nde bulunan çukurlukların kenarlarında yer alan fay parçaları (segment) dir. Bilindiği üzere 1200 km uzunluğunda olan Kuzey Anadolu Fayının batı uzantısı Marmara Denizi'ni kat ederek Saros Körfezi'ne ulaşmaktadır. Saros-Gaziköy Fayı çeşitli araştırmacılar tarafından incelenmiş ve haritalanmıştır.

Saros-Gaziköy Fayı; yaklaşık 50 km boyunda sağ yönlü doğrultu atılımlı fay olup Kavak, Yeniköy, Gölcük, Yayaköy, Güzelköy ve Gaziköy gibi yerleşim yerlerinden geçmektedir. Tarihi devirlerde pek çok depreme neden olan fay son olarak da 9.8.1912 tarihinde 7.3 büyüklüğünde (magnitüd) depreme neden olmuştur.

**Çorlu:** Çorlu, Tekirdağ iline bağlı ilçedir. İstanbul'dan sonra Trakya'sındaki en büyük ikinci yerleşim yeridir. Elverişli doğal yapısı, güçlü ulaşım bağlantıları, önemli sanayisi, iş olanakları ve stratejik önemi ile Tekirdağ'ın en büyük ilçesi olan Çorlu, Türkiye'nin de en gelişmiş ilçelerindedir. Çorlu günümüzde Türkiye'nin en büyük 5 ilçesinden biridir (diğerleri; Gebze, İnegöl, Tarsus, İskenderun).

Kuzeyden Kırklareli'nin Lüleburgaz ilçesiyle, Tekirdağ'ın Ergene ve Çerkezköy İlçeleri doğudan İstanbul'un Silivri İlçesi, batıdan Tekirdağ Merkez ve Muratlı İlçeleri, güneyden Marmara Ereğlisi İlçesi ve Marmara Denizi ile çevrilidir. İl merkezine 37 km uzaklıkta olan ilçenin yüzölçümü 531 km<sup>2</sup>'dir.

Çorlu, Türkiye'nin kuzeybatı (Trakya) bölgesinde olup, 41 derece 07 dakika 30 saniye doğu boylamı ile 27 derece 45 dakika 00 saniye kuzey enlemi arasındadır. Çorlu'nun, denizden yüksekliği 150–180 m arasındadır. Çorlu, Ergene havzasında ve Trakya'nın merkezi bir yerinde bulunmaktadır. Doğudan; İstanbul'un Silivri ilçesi, Muratlı İlçesi ve Kırklareli'nin Lüleburgaz İlçeleri ile çevrilidir. Güneyde ise; Marmara Denizi ve Marmara Ereğlisi İlçesine komşu olmaktadır. Çorlu, Tekirdağ İlinde kapladığı alan bakımından beşinci sıradadır. Çorlu'nun yüzölçümü yaklaşık 531 km<sup>2</sup>'dir.



İlçe rakımı 183 m'dir. Yıldız Dağları'nın uzantısı halinde sokulan sırtlar, Çorlu'nun en yüksek kesimini oluşturur. Çorlu arazisinin büyük bölümü Ergene havzası içinde yer alır. Burası Yıldız Dağları'ndan taşınan ve akarsulardan sürüklenen tortuların depolandığı bir dolgu bölgesidir. Ayrıca bu bölge, Ergene Havzası ile Marmara kıyıları arasındaki su bölümünün ayırım sınırındadır. Çorlu'nun coğrafi konumu dolayısıyla (Avrupa ile Asya arasında bir köprü) özellikle sanayinin bu ilçeye akın etmesine yol açmıştır. İstanbul, Kocaeli, Bursa ile beraber Türkiye sanayisinde önemli yer almaktadır. Bundan 10 yıl öncesinde sakin bir ilçe olan Çorlu şuan tam anlamıyla bir sanayi kenti görünümünü almıştır. Bunun sonucu olarak göç artmış ve nüfus yoğunluğu hat safhaya çıkmıştır. Bu hızlı gelişimden ve hareketliliğinden dolayı Küçük İstanbul adını bile yakıştırmışlardır.

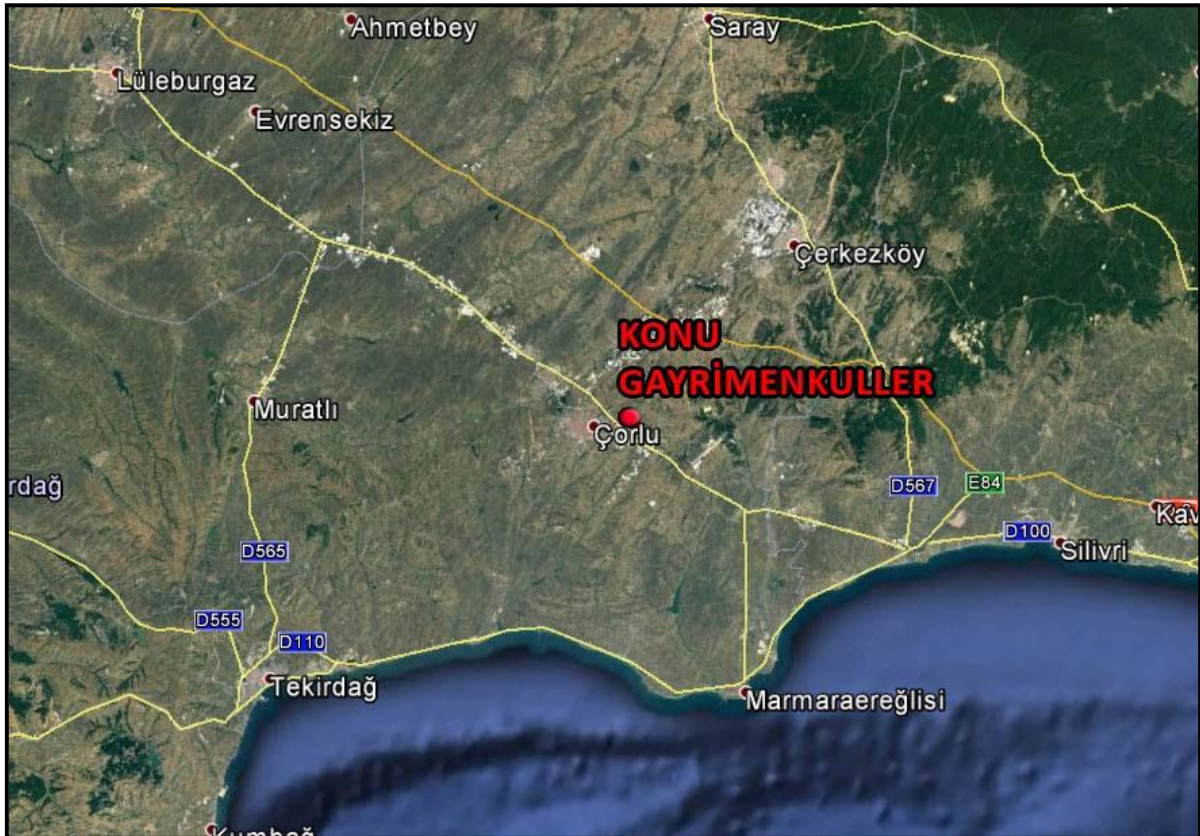
## 5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller, Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kazimiye Mahallesi, 1474 Ada 4, 2559 Ada 1, 2562 Ada 1 ve 2 parsel numaralı taşınmazlardır.

Konu gayrimenkullerden 1474 ada 7 parsel Çorlu Çevre Yolu ve Çamlıbel Caddesi kesişiminde, 2559 ada 1 parsel Seyrantepe Caddesi, Tınaz Tepe Caddesi kesişiminde, 2562 ada 1 parsel Sancak Caddesi, 2562 ada 1 parsel ise Susam Sokak üzerinde yer almaktadır.

Rapora konu taşınmazlardan 1474 ada 4 parsel 41,157961 derece enlem, 27,833803 derece boylam, 2559 ada 1 parsel 41,155190 derece enlem, 27,853972 derece boylam, 2562 ada 1 ve 2 parseller 41,152296 derece enlem, 27,849557 derece boylam koordinatlarında yer almaktadır.

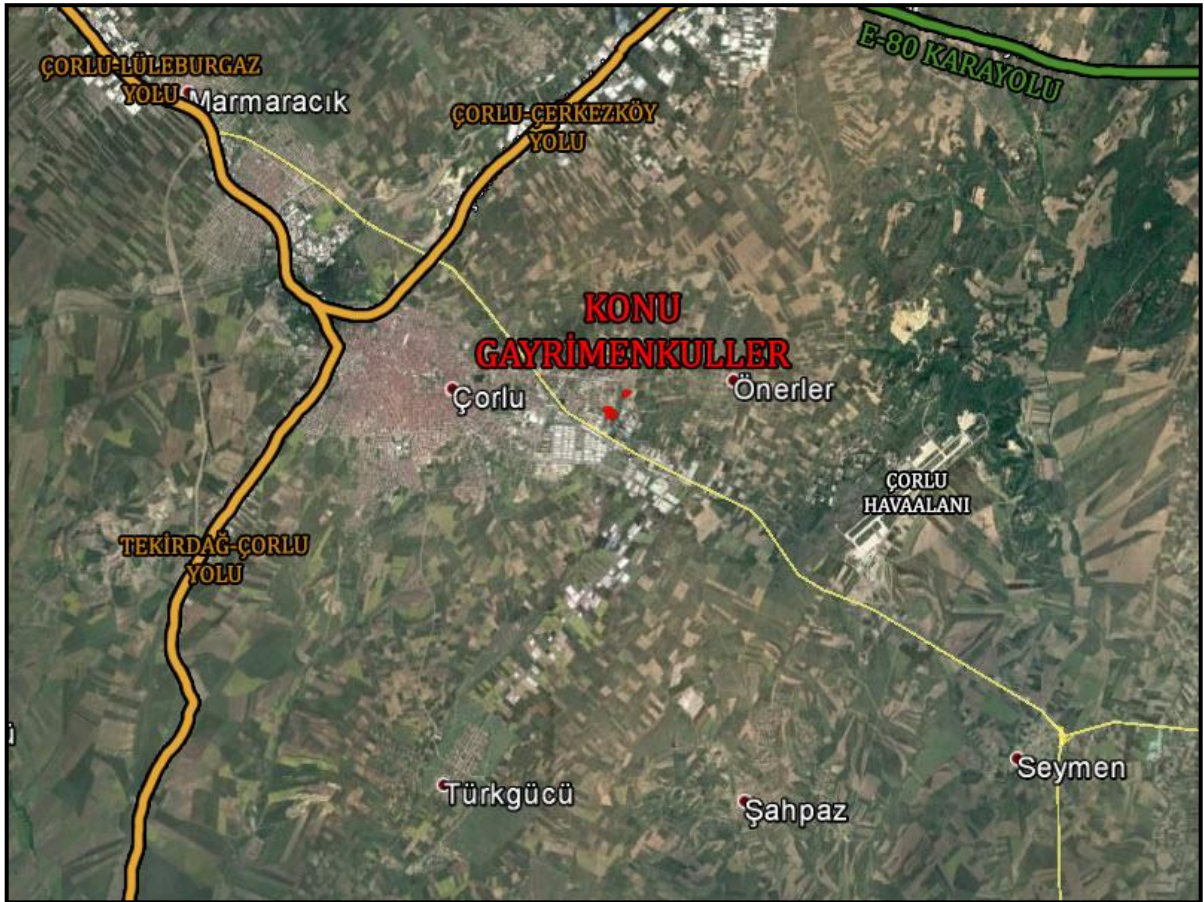
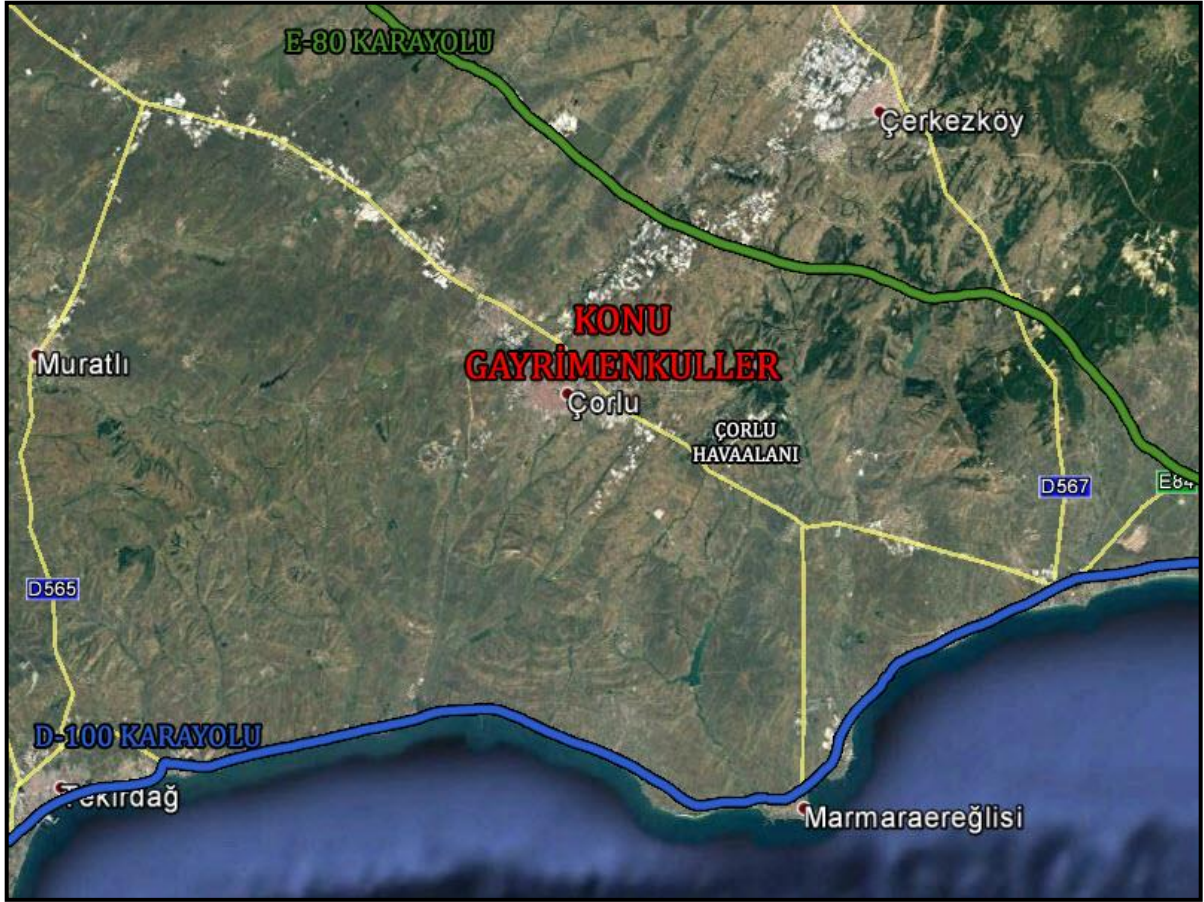
Konu gayrimenkullerin yakın çevrelerinde Kipa AVM, Orion AVM, Yeni Sanayi Sitesi, 43. Bakım Komutanlığı Merkez Karargahı, Özel Vatan Hastanesi, ilk ve orta öğretim binaları, benzer niteliklerde boş arsalar ve 3-4 katlı konut siteleri bulunmakta olup bölgede altyapı ve ulaşım sorunsuz olup; bölgenin her türlü altyapı hizmeti belediye tarafından karşılanmaktadır.



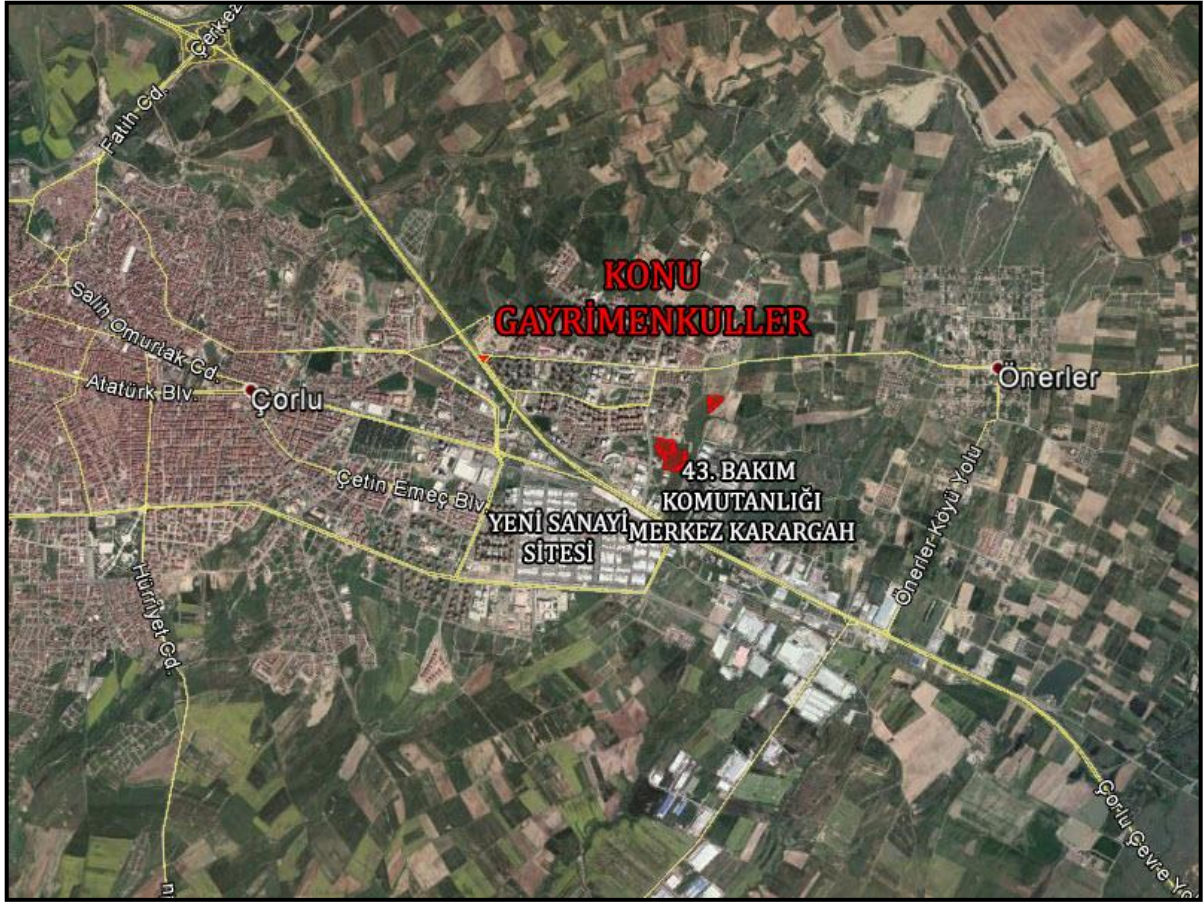
### Gayrimenkullerin Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, Kapaklı Devlet Hastanesine takribi 900 m, İsmet Paşa OSB'ne takribi 1,2 km, Kapaklı Belediyesi'ne takribi 3 km, Avrupa Otoyolu (Çerkezköy Bağlantısı)'na takribi 23 km, Tekirdağ-Çorlu Havalimanı'na takribi 55 km, Tekirdağ il merkezine takribi 70 km uzaklıktadır.











### 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Gayrimenkule ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 12.10.2018 tarihinde Emlak Konut GYO. A.Ş.'den temin edilmiştir. Taşınmazlara ait tapu kayıt belgeleri rapor eklerinde sunulmuştur.

Taşınmazlara ait Emlak Konut GYO hisse bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Nitelik	Parsel Yüzölçümü, (m <sup>2</sup> )	Hisse Pay	Hisse Payda	Emlak Konut Hissesindeki Yüzölçüm (m <sup>2</sup> )
Tekirdağ	Çorlu	Kazimiye	1474	4	Tarla	793,00	1	1	793,00
Tekirdağ	Çorlu	Kazimiye	2559	1	Arsa	6.700,60	1	1	6.700,60
Tekirdağ	Çorlu	Kazimiye	2562	1	Arsa	10.297,39	1	1	10.297,39
Tekirdağ	Çorlu	Kazimiye	2562	2	Arsa	23.976,85	1815	2400	18.132,49
<b>TOPLAM</b>						<b>41.767,84</b>			<b>35.923,48</b>

*Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili kısıtlayıcı bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) bulunmamaktadır. Rapora konu taşınmazların sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.*

#### 5.4 Kadastral Durum Bilgileri

Rapora konu gayrimenkuller Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kazimiye Mahallesinde kayıtlı farklı niteliklerde toplamda 41.767,84 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip 4 adet parseldir.

Parsel bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Nitelik	Parsel Yüzölçüm. m <sup>2</sup>
Tekirdağ	Çorlu	Kazimiye	1474	4	Tarla	793,00
Tekirdağ	Çorlu	Kazimiye	2559	1	Arsa	6.700,60
Tekirdağ	Çorlu	Kazimiye	2562	1	Arsa	10.297,39
Tekirdağ	Çorlu	Kazimiye	2562	2	Arsa	23.976,85
<b>Toplam</b>						<b>41.767,84</b>

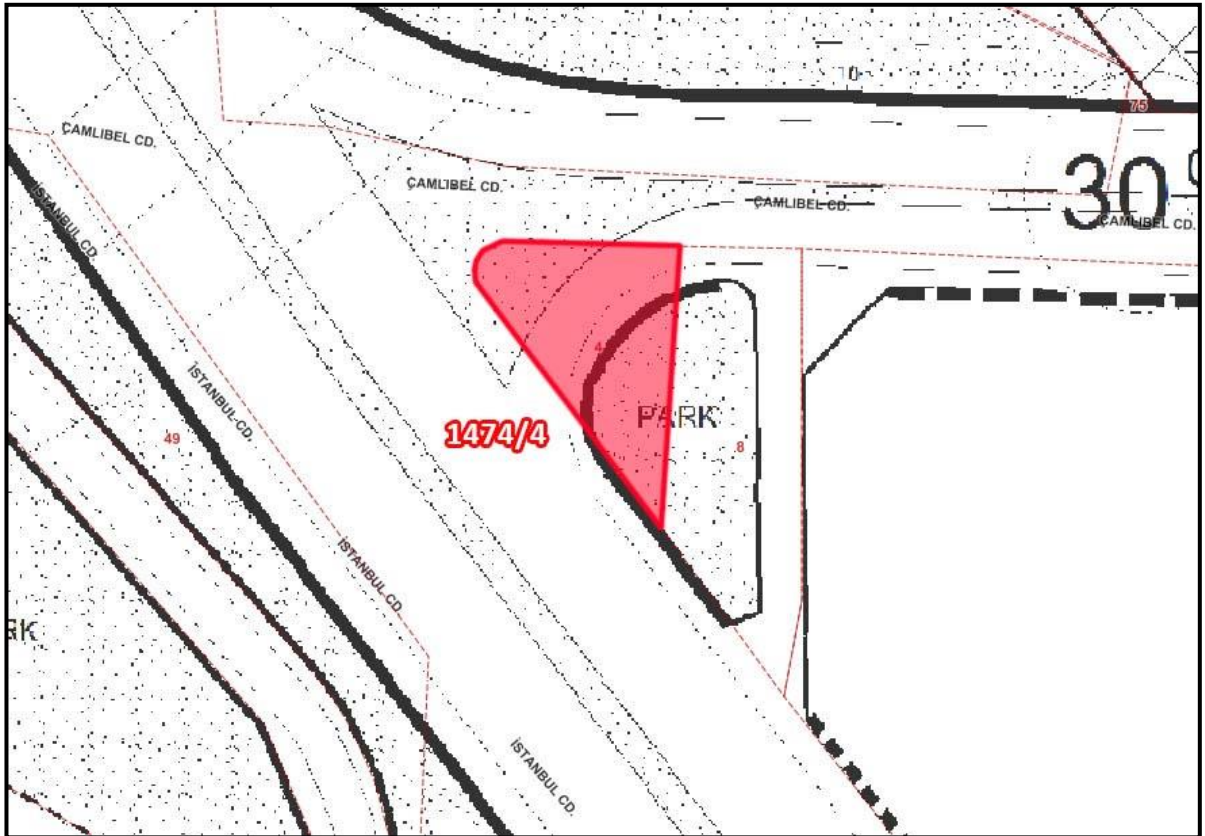


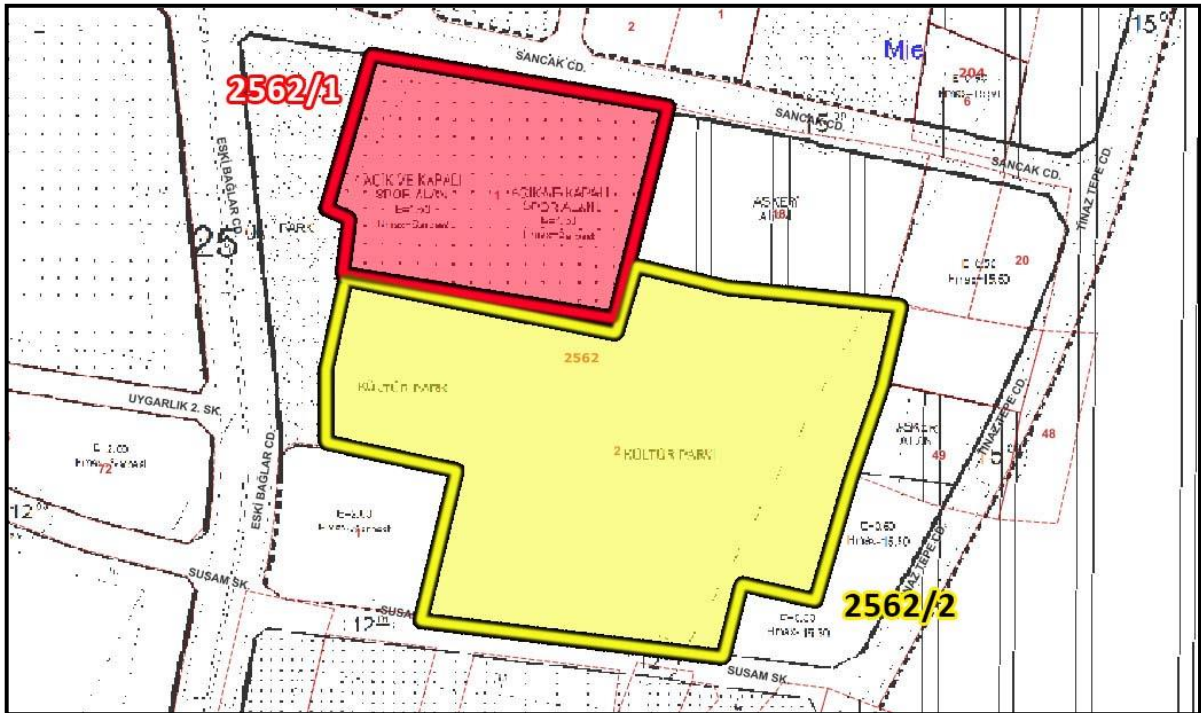
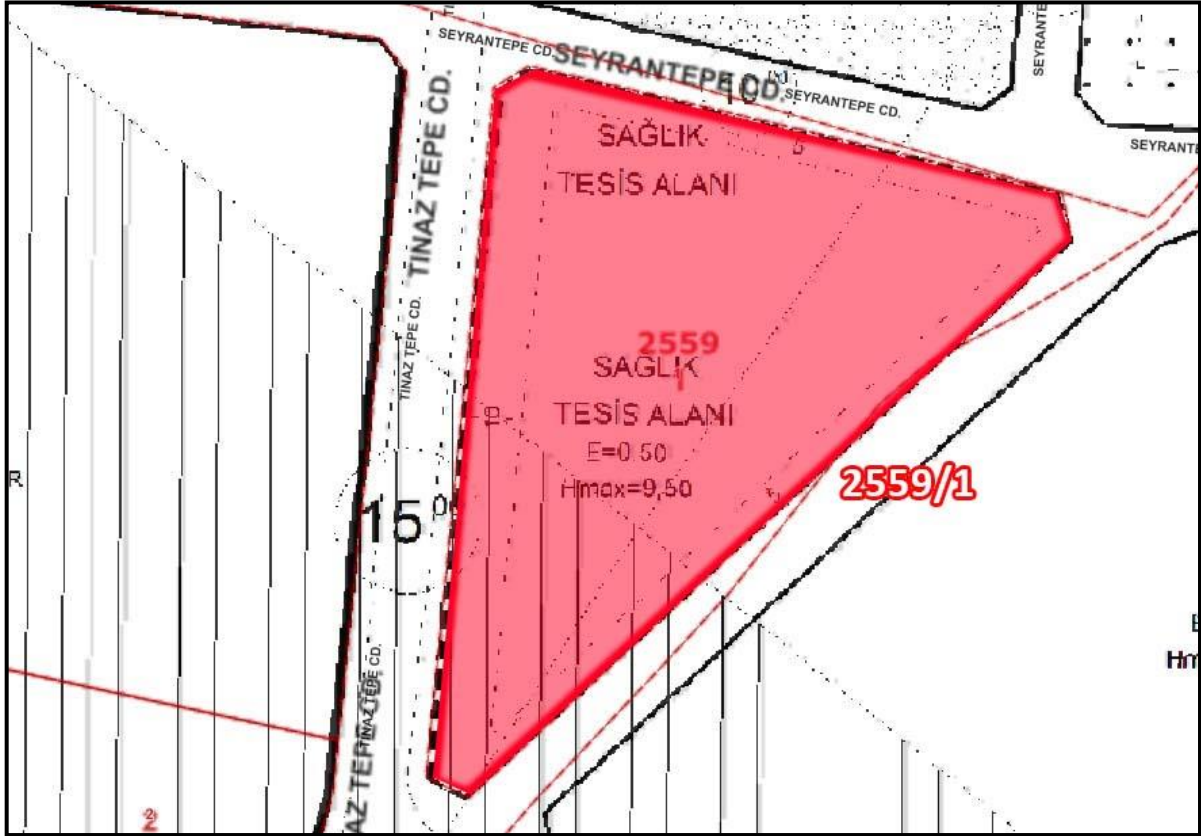
## 5.5 İmar Durum Bilgileri

Çorlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazların 06.02.2014 tarihli, 1/1000 ölçekli, Çorlu İlave Revizyon Uygulama İmar Planı'nda; 1474 ada 4 parselin "Yol" ve "Park" olarak, 2559 ada 1 parselin "Sağlık Tesis Alanı" olarak, 2562 ada 1 parselin "Açık ve Kapalı Spor Alanı" olarak ve 2562 ada 2 parselin "Kültür Parkı" olarak planlandığı öğrenilmiştir.

ADA	PARSEL	PLAN FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
1474	4	"Yol" ve "Park"	-
2559	1	Sağlık Tesis Alanı	Emsal: 1,00 ve H: Serbest
2562	1	Açık ve Kapalı Spor Alanı	Emsal: 1,50 ve H: Serbest
2562	2	Kültür Parkı	Emsal: 0,30

Çorlu Belediyesi İmar Müdürlüğü yetkililerinden alınan şifahi bilgiye göre 2559 ada 1 parselin yapılaşma şartlarının plan paftasında sehven yanlış yazıldığı, durumun ilgili birimlere aktarıldığı ve alınacak meclis kararı ile bu durumun düzeltileceği ve plan notlarında yapılaşma şartlarının doğru şekliyle yazıldığı bilgisi alınmıştır.







#### UYGULAMA HÜKÜMLERİ

1.1. Bu plan kapsamında; 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikler ile diğer ilgili kanunlar, yönetmelikler ve mevzuat ile bu kanun ve yönetmelikleri değiştirecek tüm yasa ve yönetmelikler geçerlidir. Plan ve Plan Hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda yürürlükteki 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Hükümleri geçerli olacaktır.

1.2. Revizyon + İlave Uygulama İmar Planı, Plan Hükümleri ve Açıklama Raporu ile bir bütündür.

1.3. Revizyon + İlave Uygulama İmar Planı Onama Sınırları içerisinde görünmekle birlikte farklı mevzuata tabi olan Organize Sanayi Bölgeleri ve Sit Koruma Alanları bu planın onanması kapsamında değildir. Bu alanlarda kendi mevzuatları doğrultusunda onanacak İmar Planları geçerli olacaktır.

1.4. Uygulama net parsel üzerinden yapılacaktır.

1.5. Parsel alanında imar kanununun tanımladığı bedelsiz terk oranından (kanunun 18. maddesine göre %40) fazla terkin olması durumunda emsal hesabı, yasal bedelsiz terk miktarı düşüldükten sonra kalan brüt parsel üzerinden yapılır.

1.6. Bu planın onama tarihinden önce uygulama görmüş ve arsa vasfını kazanmış imar parsellerinde TAKS, KAKS, emsal hesabı terk işlemleri yapılması ve çekme mesafelerine uyulması koşulu ile ilk parsel alanına göre hesaplanır.

1.7. Donatı alanları (yol, meydan, park, yeşil saha, genel otopark gibi umumi hizmetlere ayrılan yerler kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

1.8. Oluşturulan imar adalarında olabilecek kaymalarda planda önerilen yol genişliği ile kadastral yol genişliği aynı olduğu durumlarda kadastral sınırlara uyulur.

1.9. Komşu parsellere tecavüzlü binalardaki tecavüzün ortadan kalkması için plan gereği tevhit ve ifraz işlemleri yapılabilir. Bu tür işlemlerde minimum ifraz şartı aranmaz. Meskûn alan içerisinde kalan, ilgili müdürlükçe uygun görülen parsellerde mevcut kadastral parselin şeklini düzenlemeye yönelik tevhitden ifraz işlemlerinde minimum parsel ve cephe derinlik şartları aranmaz. Komşu parsellerde cephe ve derinliği sağlamak amacıyla ifrazdan artık parsel oluşturmaya ilgili birim yetkilidir.

1.10. Konut ve Ticaret bölgelerinde belirlenen yapılaşma koşulları çerçevesinde parsel içerisinde binanın konumunu ve yapılaşamayan parsellerin hangi parsellerle tevhit edileceği ada bazında etüt edilerek ilgili birimince belirlenecektir.

1.11. Minimum yapılanma şartlarını sağlamayan mevcut parsellerde Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'ne uyulacaktır. Ancak ikili veya üçlü blok yapılması gerektiği durumlarda daha uygun çözüm yolları bulmak amacıyla birkaç dar parseli birlikte değerlendirilerek o yer için tespit edilen yapı karakterine uyacak düzenden uzaklaşmamak üzere bina cepheleri toplamı imar planı plan notları hükümlerinde yer alan minimum bina cephesi şartından az olmamak kaydıyla işlem yapılabilir.

1.12. Planda belirlenen imar istikameti ve irtifaya tecavüzlü olmamak kaydıyla ada için verilmiş nizam dışında oluşmuş ve yapı ömrünü tamamlamamış mevcut yapı varsa o parsellere komşu parsellerdeki teşekküllere göre imar planında ön görülen yapı düzeninden farklı olarak ayrıık, ikiz, blok veya bitişik nizam yapı belediyesince verilebilir.

Ancak planda belirtilen inşaat alanı esas alınır.

1.13. Adada imar hattını taşımayan ve ruhsatlı binalar var ise, ön bahçe mesafelerinde, imar hattı dışına çıkmamak kaydıyla mevcuda uyulabilir. Ayrıca yol cephe hattına rastlayan üst katlarına da istikameti sağlamak amacıyla, imar hattı dışına çıkmamak koşuluyla, bahçe mesafelerine bakılmaksızın açık veya kapalı çıkma yapılabilir. Bitişik nizam yapılaşmalarda istikamet verilmeyen durumlarda ön bahçe mesafesi "0" sıfırlanabilir.

1.14. Planda ikiz nizam verilmiş adalarda ayırık nizam, ayırık nizam verilmiş adalarda ikiz nizam ada bazında etüt edilerek parsel cephe ve derinliklerine göre belediyesince verilebilir.

1.15. Köşe başı parsellerde yapı yaklaşma sınırları imar durumunda belirtilen çekme mesafelerine göre yapılacaktır. Köşe yol kırık çizgisinden dolayı çekme mesafesinde oluşan kırık çizgiye paralellik şartı aranmaz. Bitişik nizam yapılaşmalar dışında kalan yapı nizamlarında köşe kırık çizgisine zemin ve üst katlarda 2 m. den fazla yaklaşamaz. İmar adasında köşe kırığı olmayan köşe başı parsellerde bütün yapı nizamlarında ve bütün katlarda köşe kesişme noktasından en az 2 m. yapı yaklaşma mesafesi bırakılacaktır.

1.16. Planda yeşil alan olarak ayrılan ve kamuya terk edilen alanlarda ilgili kamu kuruluşunun uygun görüşü alınmak şartı ile trafo, su deposu, muhtarlık evi gibi yapılar yapılabilir.

1.17. Planlama alanı içerisindeki tescilli veya tescili önerilecek alanlarda 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu ilke kararları ile ilgili bölge Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu kararınca uygulama yapılacaktır.

1.18. DSİ görüşü alınmadan; Planlama alanı içerisinde yer alan akarsu kıyılarında arazinin doğal topografyasını değiştirecek kazı, dolgu işlemleri yapılamaz. Taş ve maden ocağı kurulamaz. Kum çakıl çekilemez. Moloz, cüruf ve çöp dökülemez.

1.19. Onaylı jeolojik ve jeoteknik etüt paftalarında yer alan yerleşime kapalı alan olarak tanımlanmış alanlarda ilgili müdürlüğünce onaylanmak şartı ile parsel bazında yapılacak etütler doğrultusunda yapılanma durumu oluşan parsellerde alan üzerinde çevre yapılanma yoğunluklarını asmadan imar planı değişikliği yapılarak uygulama yapılabilir.

1.20. İmar planında üzerinde mevcut yapı olan köşe parsellerde ruhsat yenilemesi, ruhsat süresi dolanlarda yeniden ruhsat düzenlenmesi, ilave ruhsat verilmesi, tadilat veya yapı kullanma izni (iskan) verilmesi halinde imar planındaki (yapı ruhsatı aldığı dönemden sonra plan uygulamalarından dolayı oluşan) köşe kırıkları dikkate alınmadan imar durumu düzenlenebilir. Ancak bu yapıların yıkılıp yeniden yapılması durumunda köşe kırıklarına ilişkin uygulama terkları yapılmadan ruhsat verilemez.

1.21. Ayırık, ikiz ve blok nizam köşe başı parsellerde arka bahçe mesafesi oluşmadığından planla belirlenmiş olan minimum 3.00 metre yan bahçe mesafesi esas alınacaktır. Bitişik nizam yapılaşmalarda komşu parselde bulunan ruhsat ve eki projeye uygun olarak bitişik cephesinde pencere, balkon vb. var ise rölevesine uygun olarak minimum aydınlatma bırakılması zorunludur.

1.22. Emsal verilen yapı adalarında yapı nizamı serbest nizam (ayırık, ikiz, blok, vb.) olup, TAKS maksimum bina cephe ve derinlik şartı aranmaz.

1.23. Ada orta çizgisi ada içinde yer alan parsellerin cephe alacağı yönü gösteren çizgiler olup, yapılaşma şartları kadastral parselin tamamı için geçerlidir. Ancak birden fazla yoldan cephe alan ve minimum cephe ve derinlik şartlarını sağlayan parsellerde ada orta çizgisinin sınırında plan kararlarına uygun kademe yapılı ve ayrı ayrı yapılaşma hakları etüt edilerek bulunduğu kısımların haklarını geçmeyecek şekilde yapılaşma durumları ilgili müdürlükçe belirlenir.

1.24. Mevzii imar planı bulunan parsellerde yürürlükteki imar planına göre uygulama yapılmak şartıyla minimum çekme mesafeleri içerisinde kalmak koşulu ile mevzii imar planı ile verilen emsal değeri mevzii imar planının net parsel alanı esas alınarak hesaplanır. Ayrıca bu alanlarda planda gösterilen minimum parsel şartı aranmaz.

1.25. 18. Madde uygulama alanında kalan ve mevzii imar planı bulunan parsellerde 18. Madde uygulanmak koşuluyla yeni oluşacak imar parselleri üzerinden mevzii imar planından gelen yapılaşma ve inşaat hakları uygulanacaktır.

1.26. Devlet Karayollarına cepheli parsellerde imar planlarındaki belirtilen yapı yaklaşma mesafelerinden az olmamak şartıyla ve TCK kamulaştırma sınırından 25 metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılacaktır.

1.27. Yer altı otopark alanlarındaki yapı yaklaşma mesafelerini ilgili müdürlük belirleyecektir.

1.28. Doğal gaz boru hatları ve tesisleri çevresindeki planlama ve imar uygulama çalışmalarında kurum tarafından verilen planlama koşulları ve güvenlik kriterlerine uyulması zorunludur.

1.29. Elektrik Kuvvetli Akım tesisleri yönetmeliğinde belirtilen emniyet mesafelerine göre uygulama yapılmasını teminen TEİAŞ v.b. uygun kurum görüşü alınmadan uygulama yapılmayacaktır.

1.30. Demiryolları emniyeti açısından komşu parsellerde yapılacak yanıcı, patlayıcı maddelerle ilgili can ve mal güvenliği açısından tehlike oluşturacak tesisler için ilgili kurumun görüşü alınacaktır.

1.31. Mania planı kapsamındaki bölgelerde her türlü yapılaşmalarda Mania Planı Kriterlerine uyulacaktır.

1.32. Her türlü imar planı düzenlemelerinde ve yapılaşmaların kontrolünde mania planlarında belirtilen kriterlerin yanı sıra Ulaştırma Bakanlığı tarafından uçuş, can ve mal emniyetini teminen düzenlenmiş ilgili yönetmelik genelge ve tebliğlere uyulacaktır.

1.33. Doğalgaz Boru Hattı (DGBH) ve çevresinin can / mal emniyeti açısından boru hattının 400m sağın, 400 m soluna yapılması planlanan her türlü alt veya üst yapılarda (yol, su, elektrik, kanalizasyon vb) yapılarda ilgili kurumdan görüş alınması zorunludur.

1.34. Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi Tip İmar Yönetmeliği yürürlüğe girdikten sonra, bu plan notlarında belirtilen "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği" ifadesi yerine "Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi Tip İmar Yönetmeliği" ifadesi geçerli olacaktır.

## 2. YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ

2.1. Uygulama imar planında emsal verilmeyen parsellerde katlar alanı, planla ve yönetmelikle belirlenen; taban alanı kat sayısı ile kat adedinin çarpılmasıyla hesaplanır. Eğimden kazanılan kat emsale dâhildir.



- 2.2. Zemin terasları; tamamıyla üstü açık alanlar olup, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelikler doğrultusunda yapılacaktır.
- 2.3. Çatı meyilmax. %45'tir. Mahya yüksekliği binanın bitişik olmayan her cephesinden ve saçak ucundan max. %45 eğime göre hesaplanan değeri asmamak kaydıyla serbesttir. (Mahya yüksekliği 5,00m'yi geçemez). Çatı arasında bağımsız bölüm yapılamaz. Ancak asansör kulesi ile son kattaki bağımsız bölümle kendi içinden irtibatlandırmak, ait olduğu bağımsız bölümün brüt alanının % 30 unu geçmemek ve diğer bağımsız bölümlerin sınırlarına taşmamak üzere piyesler yapılabilir. Bu piyeslerin minimum yüksekliği 1.80 m. ve bu piyeslere ait minimum merdiven ölçüsü ise 1.10 m'dir. Çatının yukarıdaki şekilde düzenlenmesi durumunda piyes önleri teras olarak kullanılabilir. Ve son kattaki bağımsız bölümün % 20 sini geçemez. Bu teras alanının üst izdüşümü ve parapetin dikey izdüşümü hiçbir malzemeye örtülemez, kapatılamaz. Bu yerlerde 1,10 m parapet, korkuluk yapmak kaydıyla teraslar yapılabilir. Teras çatı yapılması durumunda çatı arası yapılması mümkün değildir.
- 2.4. Çekme katı yapılamaz.
- 2.5. Arka bahçe mesafesi H/2 dir. Minimum bina derinliği sağlanmadığı durumlarda Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin hükümleri geçerlidir.
- 2.6. Binalara kot verilirken genel olarak binaların cephe aldığı yolun tretuvar seviyesinden (bordür taşı üst seviyesinden) kot verilir.
- 2.6.1. Henüz oluşmamış yollarda kot talebi halinde yol ile ilgili birimin görüşü alınarak tretuvar seviyesi belirlenir.
- 2.6.2. Tretuvar yapılmamış yollarda tretuvar seviyesi;
- 2.6.2.a. Asfalt yollarda 0,18 m.
- 2.6.2.b. Stabilize yollarda 0,35m.
- 2.6.2.c. Ham yollarda (tabi zeminlerde) 0,50m. ilave edilerek kotlandırma yapılacaktır.
- 2.6.3. Binalara kot verilirken, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.
- 2.6.4. Yönetmelik Hükümleri ve Plan notlarında bulunmayan hususlar ile bir yola cepheli veya birden fazla yola cepheli olup üzerinde birden fazla bina yapılacak parsellerde, binalara kot vermeye ilgili müdürlük yetkilidir.
- 2.7. Yapılaşma kat sayısını asmamak üzere bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Bu durumda iki bina arasındaki mesafede yönetmelik hükümleri geçerlidir. Sanayi alanları ve konut dışı kentsel çalışma alanlarında iki bina arasında ki mesafe şartı aranmaz.
- 2.8. İmar planlarında serbest nizam verilen konut alanlarında, 12 m. ve daha geniş yollarla cephe alan parsellerde, binaların zemin katlarında işyeri için verilen emsal, inşaat ruhsatındaki Emsale esas inşaat m<sup>2</sup>'sinin % 20'sinden fazlası olamaz. Ayrıca bitişik nizam hariç diğer nizamlarda zemin katında işyeri yapılan ve blok cephe uzunluğu 30 m. üzeri olan yapılarda, ön bahçe çekme mesafesi min. 10 m. olacaktır. (Bu alan sadece açık otopark olarak kullanılabilir). Cephe uzunluğu 30 m'ye kadar olan yapılaşmada çekme mesafesi imar planlarındaki çekme mesafesidir. İnşaat ruhsatındaki emsale esas inşaat m<sup>2</sup>'sinin %1.5'ini geçmeyecek şekilde bölgenin ihtiyacını karşılayacak tek katlı imalat türü olmayan işyerleri yapılabilir. yapılabilir.
- 2.9. Parselde ve yapı içerisinde yönetmelikçe gerekli otopark alanı gösterilmeden bodrum

katlarda bağlantılı veya bağımsız dükkan, depo ve daire veya başka bir mahal (sığınak hariç) projede çözülemez. Proje müellifi tarafından yapılacak etüt neticesinde teknik olarak otoparkın karşılanmadığı parsellerde, bodrum katlarda dükkan bağlantılı veya bağımsız depo yapılması durumunda bu alanlar otopark hesabına dahil edilir. Bina bünyesinde otopark gösterme zorunluluğu aranmayacak parseller aşağıda sıralanmıştır.

2.9.1. Kent merkezinde ana ticaret arterinin konumlandığı (sadece tek yola cepheli ise) Aslan Sok., Kumyol Cad., Atatürk Bulvarı ve Mandıracı Caddesine cepheli olan parsellerin tamamı, Şehit Teğmen Yavuzer Caddesinin Belediye Binası ile Atatürk Bulvarı kavşağı arasında kalan bölüm, Şinasi Kurşun Caddesinin Atatürk(Heykel) Meydanı ile Bülent Ecevit Bulvarı kavşağı arasında kalan bölüm, Omurtak Caddesinin Boyacılar Sokak ile eski sanayi kavşağı arasındaki yola cephesi olan bitişik nizam parsellerde mülk sahiplerinin binalarında otopark çözmek istemediği durumlarda (yaya trafiğine engel olmamak için) otopark zorunluluğu aranmayacak ve bu parsellerde yönetmelik gereği harç bedeli yatırılacaktır.

2.9.2. Umumi otoparklarda rampa eğimi %15'ten fazla olamaz. Binanın tamamı ticari olan yapılar ile umumi otoparklar haricinde, otopark ihtiyacını bünyesinde karşılayan binalarda otopark rampası eğimi %20'den fazla olamaz. İmar planlarında parselde bodrum kat imar oturma hakkı cephe 12m. veya derinlik 15m. altında kalan binalarda (otopark rampa eğimi %20 şartını sağlamayan) yönetmelikteki otopark şartları aranmayacak olup otopark harcı yatırılacaktır.

2.9.3. Yukarıdaki maddeler haricinde inşaat ruhsat müracaatlarında parsellerdeki otoparklarla ilgili olarak aşağıdaki standartlar aranacaktır. Ticari yapılarda otopark yönetmeliğinde yer alan asgari şartların minimum %50'sini; konutlarda minimum %80'nini; zemin katı ticari, üst katları konut olan karma yapılarda ticari bölümde %50'sini, konut bölümünde % 80'nini (tüm bu yapılarda kalan kısmın, yönetmelik gereği harç bedeli yatırılacaktır); Özel Sağlık Tesisleri, Turizm Yapıları, AVM, Düğün Salonu, Polikliniklerde otopark yönetmeliğinde yer alan asgari şartların minimum %100'nü, kendi parselinde veya binalarında çözmeleri zorunludur. Binaların 1. Bodrum katlarında ortak alanlar hariç fonksiyon (dükkan, depo, konut vb.) çözülebilmesi için, parselde ve, veya binada otopark yönetmeliğindeki asgari şartların tamamının gösterilmiş olması zorunludur. Bina bodrum kat imar oturma hakkının 500 m<sup>2</sup> ve üzerinde olduğu yapılarda, asgari otopark sağlanması için 2. Bodrum yapılması zorunludur. Ancak 3. Bodrum şartı aranmaz.

2.10. Ön bahçe mesafesinin imar durumunda belirtilenden fazla bırakılması halinde bodrum katlarda çekme mesafesi sınırına kadar inşaat yapılabilir.

Ön bahçe mesafesi imar durumunda 5m. nin üzerinde olan parsellerde (bina cephe uzunluğundan dolayı olanlar dahil) bodrum katlarında 5 m. ye kadar tamamen toprağın altında kalmak şartıyla sığınak veya otopark yapılabilir.

2.11. Bu madde .../.../2014 tarih ve sayılı Çorlu Belediye Meclis kararı ile iptal edilmiştir.

2.12. Yapı ruhsat aşamasında, her 25m<sup>2</sup> inşaat alanına karşılık bir ağaç bedeli, meclisçe belirlenen bedel doğrultusunda belediye veznesine yatırılacaktır.

2.13. Sanayi yapılarında kapalı otopark, depo gibi müstemilat alanları, o binanın kullanılan toplam emsal yapı haklarının 1/15 alanını geçemez, fazlası emsale dahil edilir.

2.14. Resmi kurumlar, özel eğitim, özel sağlık tesisi gibi umuma hizmet edecek özellik arz

eden binalar hariç avan proje onayı yapılmaz.

2.15. Blok kitle işlenen parsellerde kamuya bedelsiz terk yapılması durumunda blok ölçüleri geçerlidir. Kamulaştırmanın belediye tarafından yapılması durumunda ada bazında yapılaşma hükümleri geçerlidir.

2.16. Blok kitle işlenen parsellerde, plan üzerinde belirtilen ölçüler ile blok sınırları maksimum sınırlar olup, bu ölçü ve sınırları aşmamak kaydıyla hazırlanacak mimari projeye göre uygulama yapılacaktır.

2.17. Ada kenar çizgilerine göre uygulama esnasında kadastral parsellerin durumları dikkate alınarak planda belirtilen yol genişliklerinin korunması şartıyla "Korunan, Düzeltilen ve Önerilen Cephe Hatları" ilgili müdürlük tarafından belirlenecektir.

2.18. Bitişik nizamlarda açılmamış (kamu eline geçmemiş) yollardan cephe alan parsellerde o yola cephe açılmaz. Bina ve otopark girişleri kamuya terklı yoldan yapılacaktır.

Bitişik nizam yapılaşma şartlarına sahip adalarda birden fazla yola cepheli parsellerde kamulaştırılan veya kamuya terki yapılan yoldan cephe alması durumunda ruhsat verilebilir. Ancak, kamu eline geçmemiş yoldan hiçbir şekilde bina, otopark ve işyeri girişi yapılamaz. Bu durum konutlarda cephe açmasına engel değildir.

2.19. İşyerlerinin zemin katlarında, parselin kendi mülkiyet sınırları içinde kalmak ve kat maliklerinin onayı olmak şartı ile binaların bahçe mesafelerinde yapılacak imalatların ebatlarını, niteliğini, kullanım süresini ve kullanılacak malzemeyi belirlemeye "Mimari Estetik Komisyonu" yetkilidir.

2.20. Harita Teknik Uygulama Sorumlusu olmayan ve ruhsat eki onaylı mimari projesindeki bina dış ölçülerine uyan, ancak vaziyet planından farklı olarak yerinde, bina oturumunda konumsal kayma olan yapılara, mevcut durumu, zeminde ve üst katlarda imar hattına tecavüzlü değil ise, bu duruma göre mevcut durum krokisi onaylanabilir, konumsal kayma olan bu binalara ilk ruhsat aldığı koşullara uygun olarak; yenileme/yeniden, tadilat veya ilave ruhsat ve iskan verilebilir. Bu durum komşu parsellerdeki yan bahçe çekme mesafelerini etkilemeyecektir.

2.21. 08/09/2013 tarihli değişen Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nden önce yapı ruhsatı almış, inşaat aşamasında subasman kotu (+1.00) m.'yi aştığı tespit edilen ve bu sebeple iskan alamayan yapılarda, subasman kotu ( $\pm 0.00$ ) m. ile (+2.00) m. arasında belediye tarafından belirlenebilir. Bu binaların saçak seviyeleri Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nde belirlenmiş olan max. Subaman seviyesi olan (+1.00) m.'nin üzerine eklenen yükseklik kadar artırılabilir. Bu binalarda arka bahçe mesafeleri ilk duruma göre değerlendirilip, ilk ruhsat aldığı koşullara uygun olarak; yenileme/yeniden, tadilat veya ilave ruhsat ve iskan verilebilir. İmar kanununun 26. Maddesi ve planlı alanlar tip imar yönetmeliğinin 59. maddesi kapsamında ruhsat verilecek binalarda subasman kotu (+0.00m.) ile (+2.00 m) arasında yapılabilir.

2.22. Özellik arz eden yapılarda, yönetmelikle belirlenen max. yüksekliği geçmemek üzere daha az katlı yapı yapılabilir. Bu tür yapılarda kat yükseklikleri binanın özelliğine göre onaylanacak avan projeye göre belirlenebilir.

2.23. Yapı yaklaşma mesafelerinden sonra kalan bina derinliği 8 m yi sağlamadığı durumlarda Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

2.24. 5 ve üzeri katlarda bodrum yapılması zorunludur.

2.25. Yönetmelikler gereği merkezi ısıtma sistemi yapılması zorunlu projelerde soba bacası yapılması zorunlu değildir. Bu maddenin kesinleştiği tarihten önce inşaat ruhsatı



almış kaloriferli binalarda soba bacası aranmayacaktır. Merkezi ısıtma sistemi harici uygulama yapılacak binalarda şönt baca yapılması durumunda her 6 (altı) kat için yeni bir şönt baca sistemi uygulanacaktır.

#### 2.26 Cephe Kaplamaları

Bina dış duvarlarında ısı ve ses yalıtımından veya cephe kaplamasından dolayı yapılacak uygulamalarda 25 cm'lik kısım en az bahçe mesafesi içinde kalmak koşuluyla düzenlenebilir. Ön bahçe mesafesi yola sıfır verilen parsellerde ise bina yol cephesinde parsel sınırlarını tesisat ve yağmur oluğunun denk geldiği kısımlarda 25cm, diğer kısımlarda 10cm parsel sınırları dışında yapılabilir. Verilen bu ölçüler hiçbir şekilde inşaat alanı arttırıcı olamaz.

### 3. FONKSİYON ALANLARI

#### 3.1 KONUT ALANLARI

3.1.1. Bu alanlarda onaylı imar planları ile getirilen hükümler (yoğunluk, emsal, ifraz şartları vb.) geçerlidir.

Min.Bina Cephesi:7.00 m.

Min.Bina Derinliği: 8.00 m.

Min.Parsel Cephesi:15.00 m.

Min.Parsel Derinliği: 20.00 m.

3.1.2. Sık yoğunluklu meskûn konut alanı İfraz şartları

Minimum İfraz: 400 m<sup>2</sup>.

3.1.3. Orta yoğunluklu meskûn konut alanı İfraz şartları

Minimum İfraz: 500 m<sup>2</sup>.

3.1.4. Seyrek yoğunluklu meskûn konut alanı İfraz şartları

Minimum İfraz: 500 m<sup>2</sup>.

3.1.5. Sık yoğunluklu gelişme konut alanı İfraz şartları

Minimum İfraz: 750 m<sup>2</sup>.

3.1.6. Orta yoğunluklu gelişme konut alanı İfraz şartları

Minimum İfraz: 750 m<sup>2</sup>.

3.1.7. Seyrek yoğunluklu gelişme konut alanı İfraz şartları

Minimum İfraz: 1000 m<sup>2</sup>.

3.1.8. İmar planlarına uygun olarak imar kanununun 18.madde uygulaması yapılan konut alanlarında daha önceden imar kanununun ilgili yönetmeliklerine göre uygulama görmüş alanlarda planda getirilen minimum parsel şartı aranmaz.

3.1.9. Meskûn alanda bitişik nizam verilen yapı adalarında yapılacak olan ifrazlarda üzerinde yapı bulunan ve gereklilik arz eden hallerde minimum parsel şartı aranmaz.

3.1.10. İmar planlarında, konut alanında kalan parsellerin, zemin katlarında, imalat türü olmayan işyeri veya dükkan yapılabilmesi için parselin cephe aldığı, imar yolunun minimum 12 m. genişlikte olması gerekir.

#### 3.2. TİCARET ALANLARI

3.2.1. Bu alanlarda yapılacak yapıların fonksiyonlarında planlı alanlar tip imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

3.2.2. İmar planlarında, konut alanları hariç emsalli parsellerde, yoldan çekme mesafeleri aşağıdaki gibidir;

Yapı boyu 40.00 metreyi geçen uygulamalarda; ön yoldan çekme mesafesi 10.00 metredir. Diğer yollarda ise yönetmelikte yer alan çekme mesafeleri geçerlidir.

Yapı boyu 60.00 metreyi geçen uygulamalarda;

Parsel tek yol cepheli ise yoldan çekme mesafesi 15.00 metredir.

Parsel iki veya daha fazla yola cepheli ise ön ve yan yoldan 10.00 metre, diğer yollardan yönetmelikte yer alan çekme mesafeleri geçerlidir.

Her durumda imar planında belirtilen yapı yaklaşma mesafelerinin altında çekme mesafeleri bırakılamaz.

Konut alanları hariç ticari alanlarda Emsale esas İnşaat Alan Toplamı 20.000 m<sup>2</sup> üzeri yapılar ile Özel Sağlık Tesis Alanları, Turizm Tesis Alanları, AVM, Özel Eğitim Tesis Alanları için çekme mesafeleri imar planı değişikliği ile belirlenecektir.

3.2.3. Ticaret alanları, 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında KONUT+TİCARET olarak düzenlenmiş olup, istendiğinde 12 m. ve daha büyük yollara cepheli parsellerde zemin kat ticaret olmak koşulu ile üst katlar konut veya tamamı ticaret yapılabilir. Ayrıca 12 m.'den küçük yollara cepheli ticaret alanlarında istenilmesi halinde zemin katlarda konut yapılabilir. Talep edilmesi halinde yapı ruhsatı almış yapılarda da, bu doğrultuda tadilat ruhsatı verilebilir. Ayrık nizam yapılarda tek katlı yapı yapılabilir.

3.2.4. Ticaret bölgelerinde asma kat ait olduğu bağımsız bölümlerin sınırlarına taşmamak üzere yapılabilir. Bu binalarda maksimum yükseklik imar planı ile belirlenen saçak seviyesini 3.00 m.den fazla geçemez. Asma kat yüksekliği arka bahçe hesabına katılmaz.

3.2.5. Min. Bina cephesi: 7.00 m.

Min. Bina Derinliği : 8.00 m.

3.2.6. İfraz şartları

Min.Parsel Cephesi:15.00 m.

Min.Parsel Derinliği: 20.00 m.

Minimum İfraz:

Meskun ticaret alanlarında: 400 m<sup>2</sup>.

Gelişme ticaret orta yoğunluklu alanlarda :750 m<sup>2</sup>.

Gelişme ticaret seyrek yoğunluklu alanlarda :1000 m<sup>2</sup>.

3.2.7. Kat yüksekliği belirtilmemiş veya H max: serbest olan adalarda 6 kattan veya kat yüksekliği 21.50 metreden daha yüksek yapı yapılması durumunda; ilgili kurumdan onaylı ayrıntılı Jeolojik - Jeoteknik Etüt raporu sonucuna göre kat yüksekliği belirlemeye belediye yetkilidir.

3.2.8. Daha önce tevhit edilmiş parseller hariç tevhit işlemlerinde tevhit sonucu oluşan parselin taban alanı, yapılanma hakları tevhit öncesi parsellerin yapılanma hakları toplamından fazla olamaz.

3.2.9. ÖZEL YAPILANMA KOŞULU GETİRİLEN ALAN

Bu alan içerisinde kalan alanda ön bahçe mesafelerinde mevcut istikamete uyularak TAKS değeri aranmaksızın arka bahçe mesafesi 5.00 m.den az olmamak koşulu ile imar durumu ve ruhsat verilebilir. Minimum bina derinliği sağlanmadığı durumlarda 3030 sayılı kanun kapsamı dışında kalan belediyeler tip imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir. Ada içerisinde istikamet alınacak mevcut yapı yok ise yol cephe hattındaki bina istikameti (zemin, açık çıkma ve kapalı çıkma ) bitişiğindeki adalardan alınır. Binalardaki üst kat çıkmaları imar hattının dışına taşamaz. Bu alan içerisinde yapılacak tevhit işlemlerinde tevhit sonucu oluşan parselin taban alanı, yapılanma hakları, tevhit öncesi yapılanma hakları toplamından fazla olamaz koşulu ile tevhit işlemlerinde mekânsal kitle etüdü onaylandıktan sonra tevhit işlemine izin verilecektir.

ilgili kurumdan onaylı görüşü alındıktan sonra yapılacak plan değişikliği ile yapılaşmaya gidilecektir.

### 3.10. AFET İSKAN ALANLARI

7269 sayılı "Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlere Yapılacak Yardımlara Dair Kanun" ve ilgili yönetmelikler uyarınca afet sonrasında kullanılacak alanlar olarak tespit edilmiş "Afet İskan Sahaları", yerleşimlerin; deprem, yangın, su baskını, yer kayması, kay düşmesi, çığ, taşman ve benzeri afetler sonucu yapı ve kamu tesisleri genel hayata etkili olacak derecede zarar gördüğü, büyük çapta hasarın yol açtığı durumlarda kullanılacak alanlar olup, afet sonrasında yalnızca prefabrik konut ve diğer sosyal ihtiyaçlara yönelik kullanımların yer alabileceği geçici iskan sahalarıdır.

Bu alanların yukarı belirtilen olası bir afet durumunda kullanılabilmesi için gerekli altyapı çalışmaları (içme suyu, kanalizasyon, elektrik, vb) tamamlanacaktır.

### 3.11. ASKERİ ALANLAR

Askeri alanlar Askeri Yasak ve Askeri Güvenlik Bölgelerinde, Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu ve bu kanuna ilişkin yönetmelik hükümleri geçerlidir.

Askeri Güvenlik Bölgeleri içerisinde kalan imar parsellerinde planda gösterilen mevcut fonksiyonlar korunacak yapılaşma koşulları ilgili kurum ve kuruluş görüşü doğrultusunda belirlenecektir.

Askeri güvenlik bölgesinde kalıp, yapılaşma şartları bulunmayan parsellerde ilgili kurumun görüşü doğrultusunda plan değişikliği talebi değerlendirilecektir.

### 3.12. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere kent içinde ve çevresinde gününbirlik kullanıma yönelik ve imar planı kararı ile belirlenmiş eğlenme, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile tenis, yüzme, mini golf, oto kros gibi her tür sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlardır. Bu alanda yapılacak yapıların emsali 0.05'i, yüksekliği 6.50 m'yi geçemez.

### 3.13. 3.13. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI

KDKÇ Alanlarında Turizm Tesisi veya Akaryakıt İstasyonu yapılması durumunda, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması zorunludur.

22.08.2011 1/25000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak gösterilen bölgede, 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Madde'sine göre İmar Uygulaması yapılması zorunludur. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında kalan ancak plan onay tarihinden önce 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18.maddesine göre İmar Uygulaması Yapılmış olan parseller, yeni yapılacak olan imar uygulamasına dahil edilmeyecektir.

Uygulama alanı (Düzenleme sınırı) belirlenmesi aşamasında uygulama sınırına dahil edilemeyen müstakil parsellerde ise, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15. ve 16. maddelerine göre uygulama yapılacaktır.

KDKÇ Alanlarında, 18. Madde uygulamasından sonra yapılacak ifrazlarda minimum parsel 5000 m<sup>2</sup>'den az olamaz. 18. Madde uygulaması aşamasında DOP Oranı kesintisinden

## 5.6 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

### 1474 Ada 4 Parsel

Yüzölçümü 793,00 m<sup>2</sup>'dir. Tapu kayıtlarında gayrimenkul niteliği "Tarla" olarak görülmektedir. Düz bir arazi yapısına sahiptir. Üçgen benzeri bir geometrik şekle sahiptir. Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Değerleme konusu gayrimenkul kuzey yönünden Çamlıbel Caddesine, güneybatı yönünden İstanbul Caddesine cephelidir.

### 2559 Ada 1 Parsel

Yüzölçümü 6.700,60 m<sup>2</sup>'dir. Tapu kayıtlarında gayrimenkul niteliği "Arsa" olarak görülmektedir. Düz bir arazi yapısına sahiptir. Üçgen benzeri bir geometrik şekle sahiptir. Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parselin henüz yerinde açılmamış kadastral yollara 3 yönden cephesi bulunmaktadır. Parselin imar paftalarında yer alan Seyrantepe Caddesine yaklaşık 90 m, Tınaz Caddesine yaklaşık 113 m cephesi vardır.

### 2562 Ada 1 Parsel

Yüzölçümü 10.297,39 m<sup>2</sup>'dir. Tapu kayıtlarında gayrimenkul niteliği "Arsa" olarak görülmektedir. Düz bir arazi yapısına sahiptir. Dikdörtgen benzeri bir geometrik şekle sahiptir. Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Kuzey yönden halihazırda patika durumdaki Sancak Caddesi'ne yaklaşık 118 m cephesi bulunmaktadır.

### 2562 Ada 2 Parsel

Yüzölçümü 23.976,85 m<sup>2</sup>'dir. Tapu kayıtlarında gayrimenkul niteliği "Arsa" olarak görülmektedir. Düz bir arazi yapısına sahiptir. Geometrik olarak düzgün bir şekle sahip değildir. Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Güney yönden halihazırda açılmamış durumdaki Susam Sokak'a yaklaşık 120 m cephesi bulunmaktadır.

Taşınmazlara ait fotoğraflar rapor eklerinde sunulmuştur.



## 5.7 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

### Olumlu Özellikler

- Ulaşılabilirliğinin iyi olması,

### Olumsuz Özellikler

- Taşınmazların imar fonksiyonları sebebiyle üzerlerinde proje geliştirilememesi,
- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıtacak etkileri.

## 5.8 Gayrimenkullerin Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım - Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Çorlu Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelerde son üç yılda Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi mülkiyetinde herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

Çorlu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde yapılan incelemelerde gayrimenkullerin son üç yılda imar durumlarında herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

## 5.9 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

## 5.10 En Etkin ve Verimli Kullanım

Rapora konu gayrimenkullerden "Yol ve Park" alanı imarlı 1474 ada 4 parsel ile "Kültür Parkı" alanı imarlı 2562 ada 2 numaralı parsellerin Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) parselleri olmaları sebebiyle kanun gereği ilgili kurumlara terk edilmeleri gerektiği, "Sağlık Tesis" alanı imarlı 2559 ada 1 parsel ile "Açık ve Kapalı Spor Tesisi" imarlı 2562 ada I parsel numaralı parsellerin ise kamu hizmeti için ayrılmış parseller olmalarından dolayı değerlendirme konusu gayrimenkullerin plan fonksiyonları doğrultusunda kullanılmalılarının en verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

### **5.11 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme konusu gayrimenkuller arsa ve tarla vasıflı olduğundan müşterek veya bölünmüş kısımlar bulunmamaktadır.

### **5.12 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal süreç detayları Rapor'un 5.3, 5.4, 5.5,'inci bölümlerinde verilmiştir.

### **5.13 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler**

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 5.7.'inci bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

## 6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

### 6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Rapor'un 3.3 'üncü bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, bağımsız bölüme önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 18. Madde Uygulama Yönetmeliğinin 4/c ve 12. Maddeleri uyarınca Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) ve Kamu Ortaklık Payı (KOP) alanları kapsamında umumi kullanıma ayrılan parsellerdir. Bu sebeple parsellerin üzerinde herhangi bir gayrimenkul projesi geliştirilememektedir.

### 6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar değeri hesaplanacaktır.

### 6.3 Emsal Araştırması

Bölgede satılık durumda olan ve ilgililerinin şifahi beyanları doğrultusunda oluşturulan emsal tablosu aşağıda sunulmuştur.

#### 6.3.1 Satılık Arsa Emsal Araştırması



Emsal No	Satış Fiyatı, ₺	Alan, m <sup>2</sup>	Birim Fiyat, ₺/m <sup>2</sup>	Ada/Parsel	İmar Fonksiyonu	KAKS	H	Nizam	İlgilisi	Açıklama
1	16.000.000,00	26.375,00	606,64	-/2166	Konut - İlköğretim Sosyal Kültürel Tesis Alanı	0,50	9,5		Erdem Gayrimenkul 0533 208 71 83	Brüt Parsel
2	750.000,00	1.873,00	400,43	-/2161	Park - Konut	0,50	9,5		Papatya Gayrimenkul 0532 265 83 21	Brüt Parsel
3	380.000,00	380,68	998,21	241/10	Konut	0,40	2 Kat	Ayrık	Sahibi 0542 651 84 03	Net Parsel
4	8.000.000,00	15.125,00	528,93	-/2216	-	-	-	-	Şemsi Gayrimenkul 0532 573 19 85	-
5	10.000.000,00	18.750,00	533,33	-/2226	-	-	-	-	Şemsi Gayrimenkul 0532 573 19 85	-
6	1.600.000,00	7.250,00	220,69	-/2240	-	-	-	-	Erdem Gayrimenkul 0533 208 71 83	-
7	70.000.000,00	13.810,16	5.068,73	231/79	Konut	2,00	Serbest		Şemsi Gayrimenkul 0532 334 65 70	Net Parsel
8	3.500.000,00	7.045,00	496,81	242/7	Konut	0,50	2 Kat	Ayrık	İşcan Emlak 0505 768 24 38	Brüt Parsel
9	3.250.000,00	7.204,00	451,14	243/3	Özel Ortaöğretim				Premar Gayrimenkul 0541 881 00 70	Brüt Parsel
10	5.900.000,00	7.707,00	765,54	244/21	Konut	0,50	18,5		Papatya Gayrimenkul 0532 265 83 21	Brüt Parsel

#### 6.4 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Değerleme konusu gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar neticesinde, gayrimenkullerin konumu, cepheleri, topografik durumları, imar durumları, yapılaşma koşulları, merkeze yakınlığı, emsallerine göre olumlu ve olumsuz özellikleri, bölgede gerçekleşen satış fiyatları dikkate alınarak değer takdiri yapılmıştır. Buna göre;

**Gayrimenkulün Değeri = Arsa Alanı (m<sup>2</sup>) x Arsa m<sup>2</sup> Birim Değeri (₺/m<sup>2</sup>)**

Ada	Parsel	Parsel Yüzölçümü, (m <sup>2</sup> )	Emlak Konut Hissesindeki Yüzölçüm (m <sup>2</sup> )	Birim Değer, ₺/m <sup>2</sup>	Gayrimenkulün Değeri, ₺	Emlak Konut Hissesi Değer, ₺
1474	4	793,00	793,00	230,00	182.390,00	182.390,00
2559	1	6.700,60	6.700,60	250,00	1.675.150,00	1.675.150,00
2562	1	10.297,39	10.297,39	250,00	2.574.347,50	2.574.347,50
2562	2	23.976,85	18.132,49	250,00	5.994.212,50	4.533.123,20
<b>TOPLAM</b>		<b>41.767,84</b>	<b>35.923,48</b>		<b>10.426.100,00</b>	<b>8.965.010,70</b>

Gayrimenkullerin Toplam Değeri: **8.965.010,70 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması

Bu değerlendirme çalışmasında, rapora konu gayrimenkullerle önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların, 18. Madde Uygulama Yönetmeliğinin 4/c ve 12. Maddeleri uyarınca Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) ve Kamu Ortaklık Payı (KOP) parselleri olmaları sebebiyle üzerlerinde herhangi bir gayrimenkul projesi geliştirilememektedir. Bu sebeple söz konusu parsellerin değerlendirme çalışmasında “Gelir Yaklaşımı” ile “Maliyet Yaklaşımı” yöntemleri kullanılamamakta olup “Pazar Yaklaşımı” ile ulaşılan değer takdir edilmiştir.

Yöntemler	Değer, ₺
Pazar Yaklaşımı	8.965.010,70 ₺

### 7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

### 7.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Konu gayrimenkuller arsa ve tarla vasfında olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

### 7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapor’un 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri, 5.5 İmar Durum Bilgileri başlıklarında açıklanan incelemelere göre rapora konu taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde portföy yönetimi portföyünde “arsa” olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.



## 8. SONUÇ


### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Emlak Konut A.Ş. talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının; Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kazimiye Mahallesinde konumlu 4 adet taşınmazın adil piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

### 8.2 Nihai Değer Takdiri

Rapora konu Tekirdağ İli, Çorlu İlçesi, Kazimiye Mahallesinde konumlu 4 adet taşınmazın Emlak Konut GYO hisselerine ait arsa değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ada	Parsel	Emlak Konut Hissesi Değer, ₺	Emlak Konut Hissesi Değer, \$
1474	4	182.390,00	33.245,23
2559	1	1.675.150,00	305.338,85
2562	1	2.574.347,50	469.240,55
2562	2	4.533.123,20	826.277,42
<b>TOPLAM</b>		<b>8.965.010,70</b>	<b>1.634.102,06</b>



**Hakkı Erdem ÜNAL**  
Mimar  
Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 405910



**Elif ÖZEL GÖRÜCÜ**  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 402613



**Yılmaz ALUÇ**  
Jeodezi ve Fotogrametri  
Yüksek Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 400902

### RAPOR EKLERİ:

1. Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler
2. Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar
3. Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri
4. Gayrimenkullere Ait Takbisler
5. Gayrimenkullere Ait Tapular