



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 KAPAKLI İLÇESİ KAPAKLI MAHALLESİ 6 ADET PARSELE İLİŞKİN DEĞERLEME RAPORU



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

18.10-01-275  
KASIM, 2018



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ			
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Tekirdağ İli, Kapaklı İlçesi, Kapaklı Mahallesi, 6 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	18.10-01-275		
RAPOR TARİHİ	13.11.2018		
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ			
TAPU BİLGİLERİ	Ada/ Parsel	Yüzölçümü, m <sup>2</sup>	Nitelik
	1549/1	12.431,24	Arsa
	1549/3	15.927,60	Arsa
	1551/1	26.561,86	Arsa
	1552/1	33.891,67	Arsa
	1552/2	4.603,44	Arsa
	1556/1	15.602,98	Arsa
MEVCUT KULLANIM	Bknz: Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri		
İMAR DURUMU	Bknz: İmar Bilgileri		
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER			
6 Adet Parsel Toplam Değeri	37.683.398,80 ₺		

## 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.....	25
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri.....	28
5.4 Kadastral Durum Bilgileri.....	29
5.5 İmar Durum Bilgileri.....	30
5.6 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri.....	41
5.7 Olumlu ve Olumsuz Özellikler.....	42
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.....	43
5.12 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi.....	43
5.13 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	43
<b>6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI</b> .....	<b>44</b>
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	44
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri.....	44
6.3 Emsal Araştırması.....	44

6.3.1 Satılık Arsa Emsal Araştırması.....	44
6.3.2 Konut Emsal Araştırması .....	46
6.3.3 Ticari Emsal Araştırması.....	46
6.4 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri.....	48
6.5 Gelir Yöntemi ile Değer Takdiri .....	49
<b>7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....</b>	<b>53</b>
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	53
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	53
7.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	53
7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	53
<b>8. SONUÇ .....</b>	<b>54</b>
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	54
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	54
<b>RAPOR EKLERİ: .....</b>	<b>54</b>

## **1.RAPOR BİLGİLERİ**

### **1.1 Rapor Tarihi**

13.11.2018

### **1.2 Rapor Numarası**

18.10-01-275

### **1.3 Rapor Türü**

Bu rapor, Emlak Konut 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, Kapaklı İlçesi, Kapaklı Mahallesinde konumlu 6 adet taşınmazın yasal durumunun irdelenmesi, adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme rapordur.

### **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 2018/187 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, Kapaklı İlçesi, Kapaklı Mahallesinde konumlu 6 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 dört 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 hesaplariken 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 fiyattır.*

## 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:

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

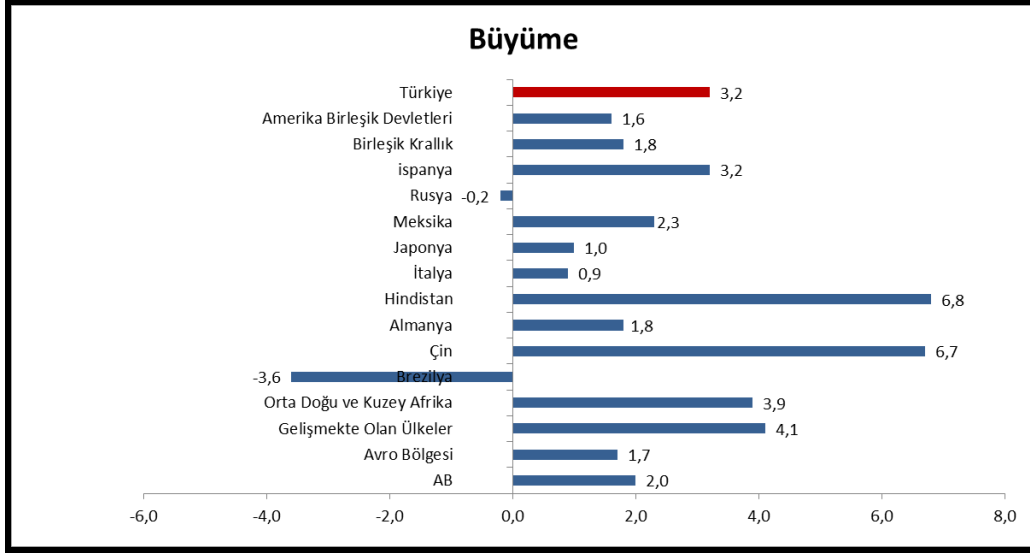
Kaynak: IMF, Dünya Ticaret Örgütü

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

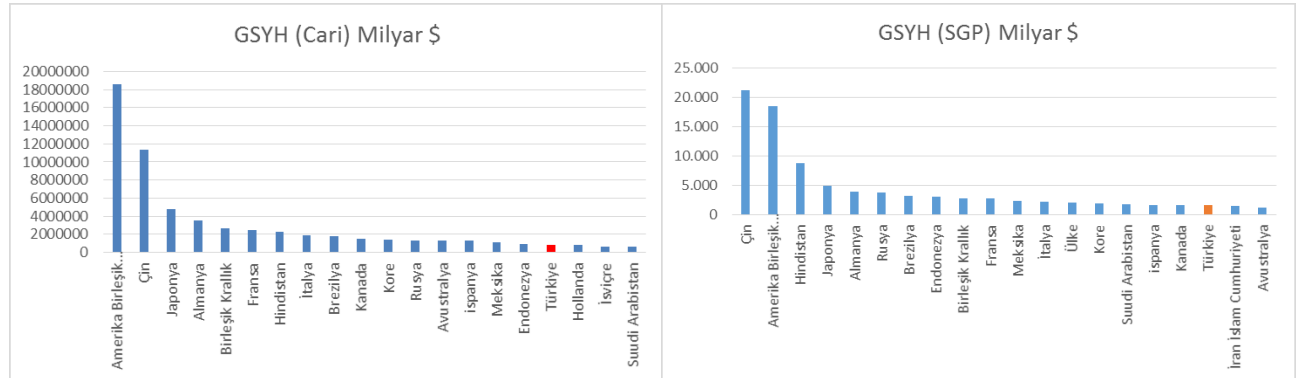
DTÖ tahminine göre, dünya ticaret hacmi 2017 ve 2018 yıllarında sırasıyla; %3,6 ve %3,2 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

## 4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

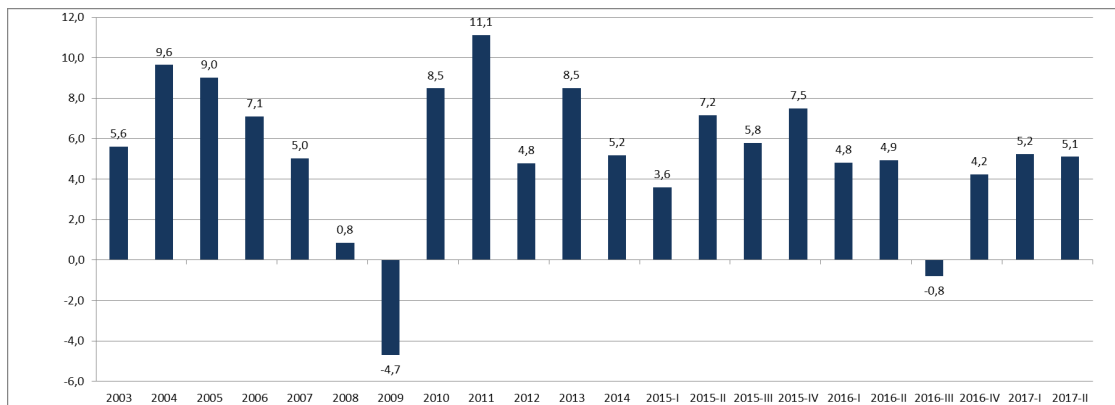
T. C. Ekonomi Bakanlığı'nın Eylül 2017'de yayımladığı ekonomik görünümüne göre Türkiye ekonomisi 2016 yılında %3,2'lik büyüme performansı sergilemiştir.



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

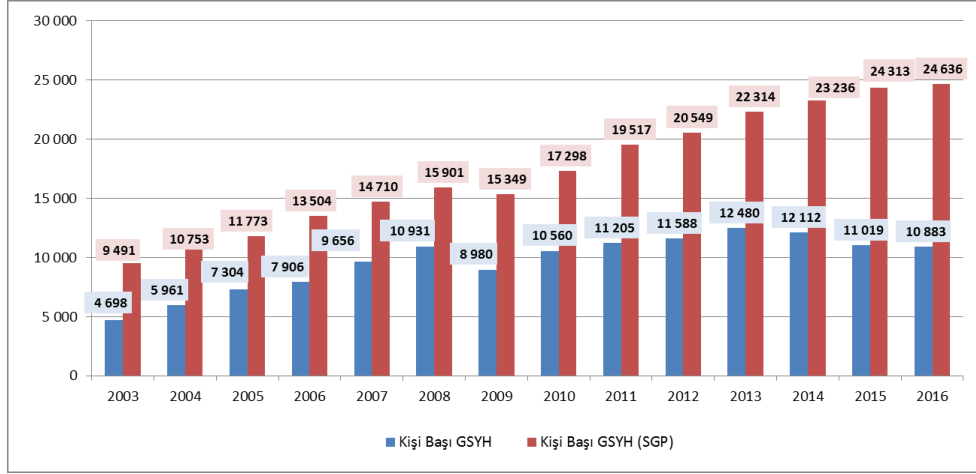


2002-2016 döneminde yıllık ortalama büyüme oranı %5,7 olmuştur. Türkiye, 2017'nin ikinci çeyreğinde %5,1 oranında büyüme kaydetmiştir.



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.



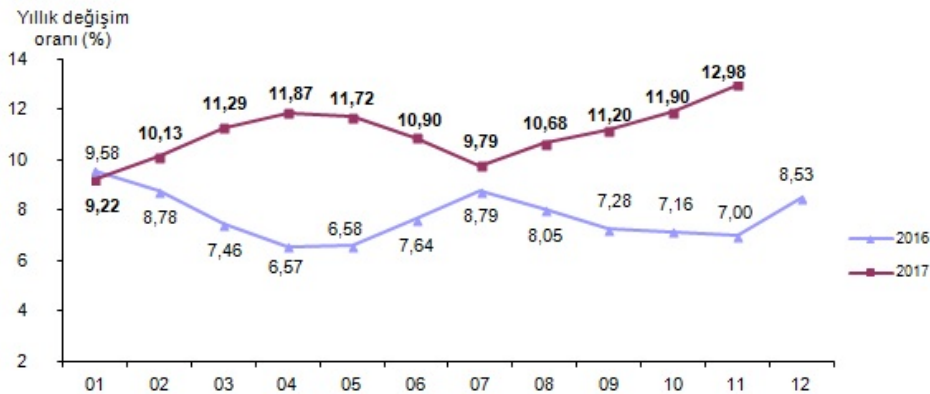
Kaynak: TÜİK

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 illeri 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.

**Kapaklı:** Kapaklı, 1970'li yıllarda ağırlıklı olarak tarım ve hayvancılıkla geçinen bir nüfusa sahipti. 1973 yılından sonra Çerkezköy Organize Sanayinde fabrikaların çalışmaya başlamasıyla birlikte burada yaşayanlar işçi olarak fabrikalarda başladı. Yıllar geçtikçe kurulan fabrikaların sayılarının artmasına paralel olarak Kapaklı'da çalışan sayısı da artış gösterdi. 6 Aralık 2012 tarihinde beş tane köy ve bir belde Kapaklı'ya bağlanarak Kapaklı'nın yeni mahalleleri oluştu. Daha önce köy statüsünde olan Uzunhacı, Karlıköy, Bahçeağıl, Yanıkagıl ve Pınarca mahallelerinde yerel halkın büyük bir çoğunluğu, yaklaşık 5000 kişi tarım ve hayvancılıkla geçimini sağlarken. Kapaklı merkez mahallelerinde ve Karaağaç Mahallesi'nde yaşayanların büyük bir çoğunluğu sanayi kuruluşlarında çalışarak geçimini sağlamaktadırlar. 1234 ha alana kurulu olan Çerkezköy Organize Sanayi Bölgesinin büyük bir kısmı Kapaklı İlçe sınırları içerisinde yer almaktadır.





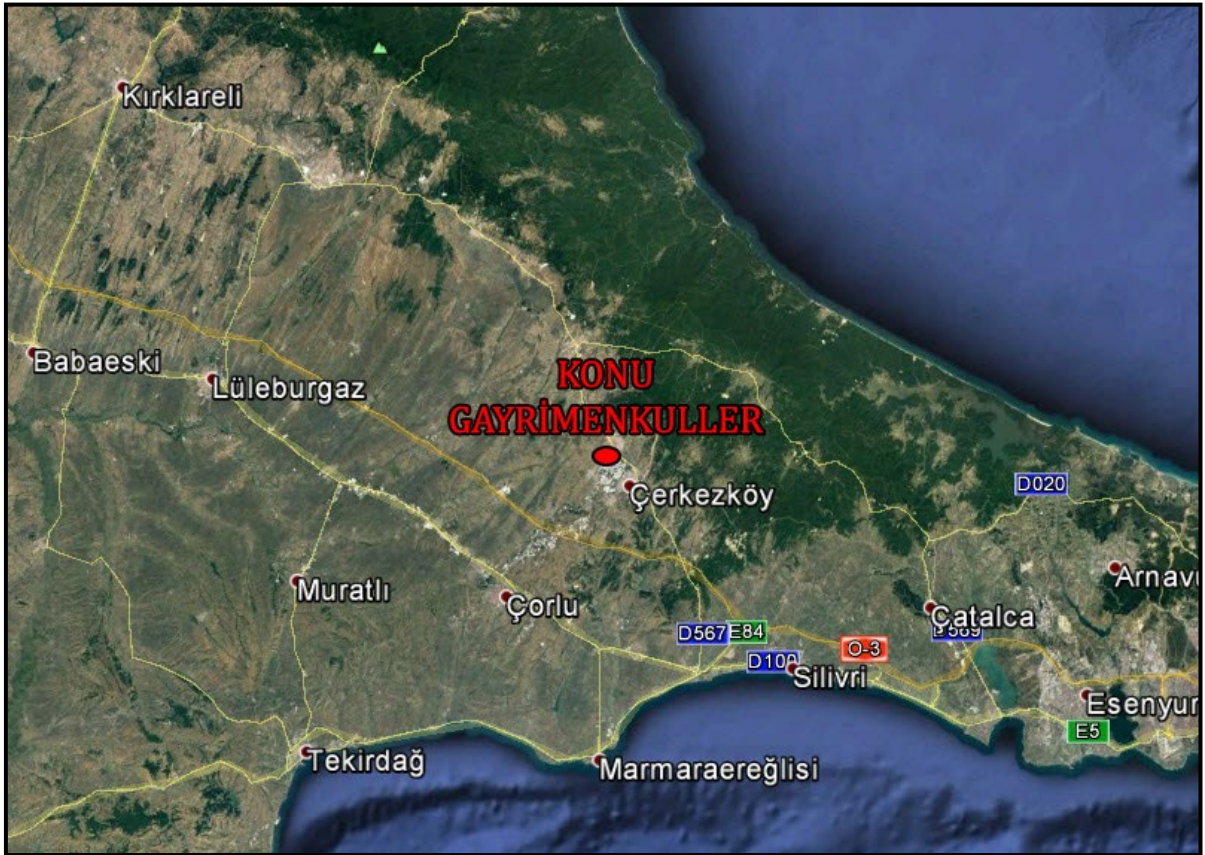
## 5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller Tekirdağ İli, Kapaklı İlçesi, Kapaklı Mahallesi'nde yer alan 109.018,79 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip 6 adet parseldir.

Taşınmazlar yaklaşık olarak 41,317410 derece enlem ve 27,961462 derece boylam koordinatlarında yer almaktadır.

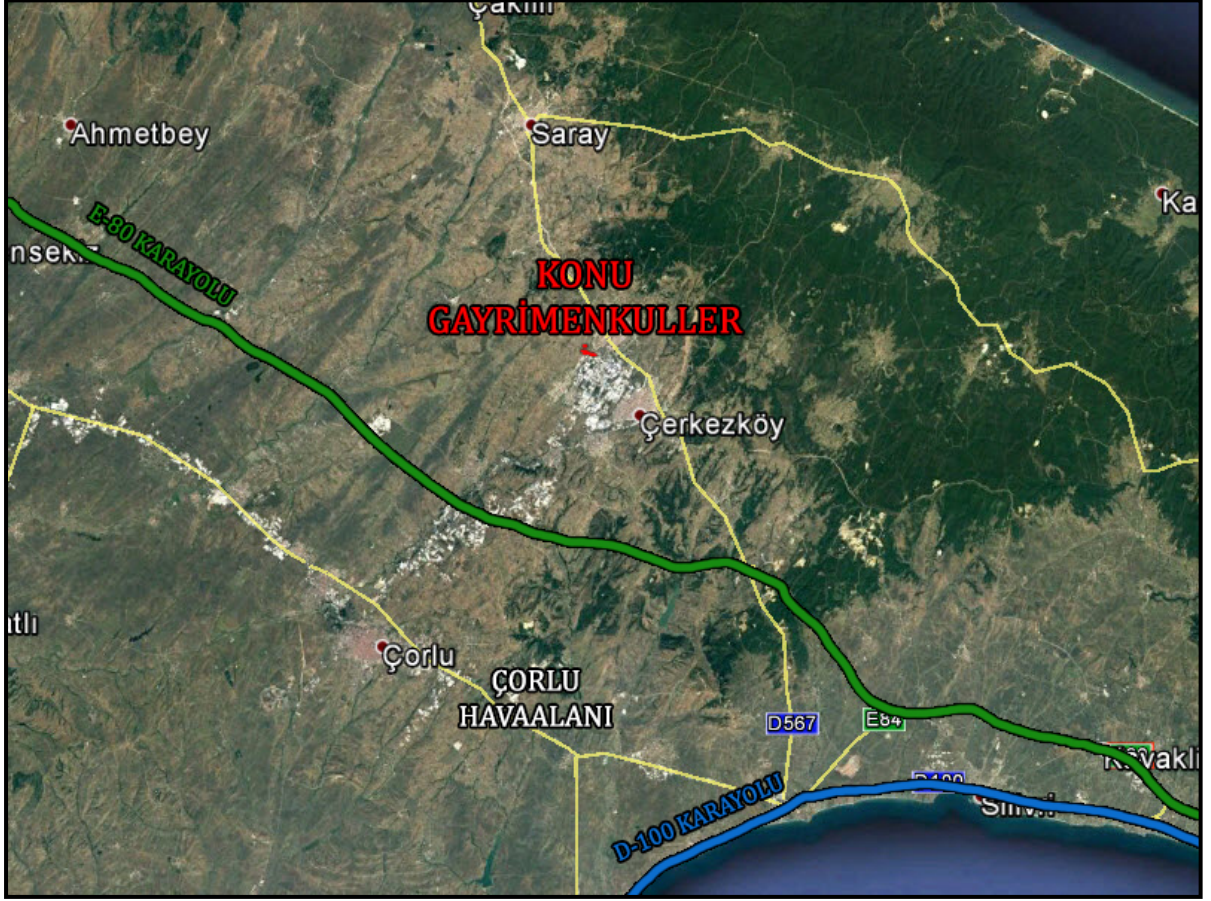
Gayrimenkullerin yakın çevresinde; Kapaklı Devlet Hastanesi, Yıldızkent Konutları Sitesi, Defacto Kapaklı Lojistik Merkezi, Organize Sanayi Cami, Bony Tekstil Fabrikası, çeşitli fabrikalar, tarımsal araziler ve boş parseller yer almaktadır.

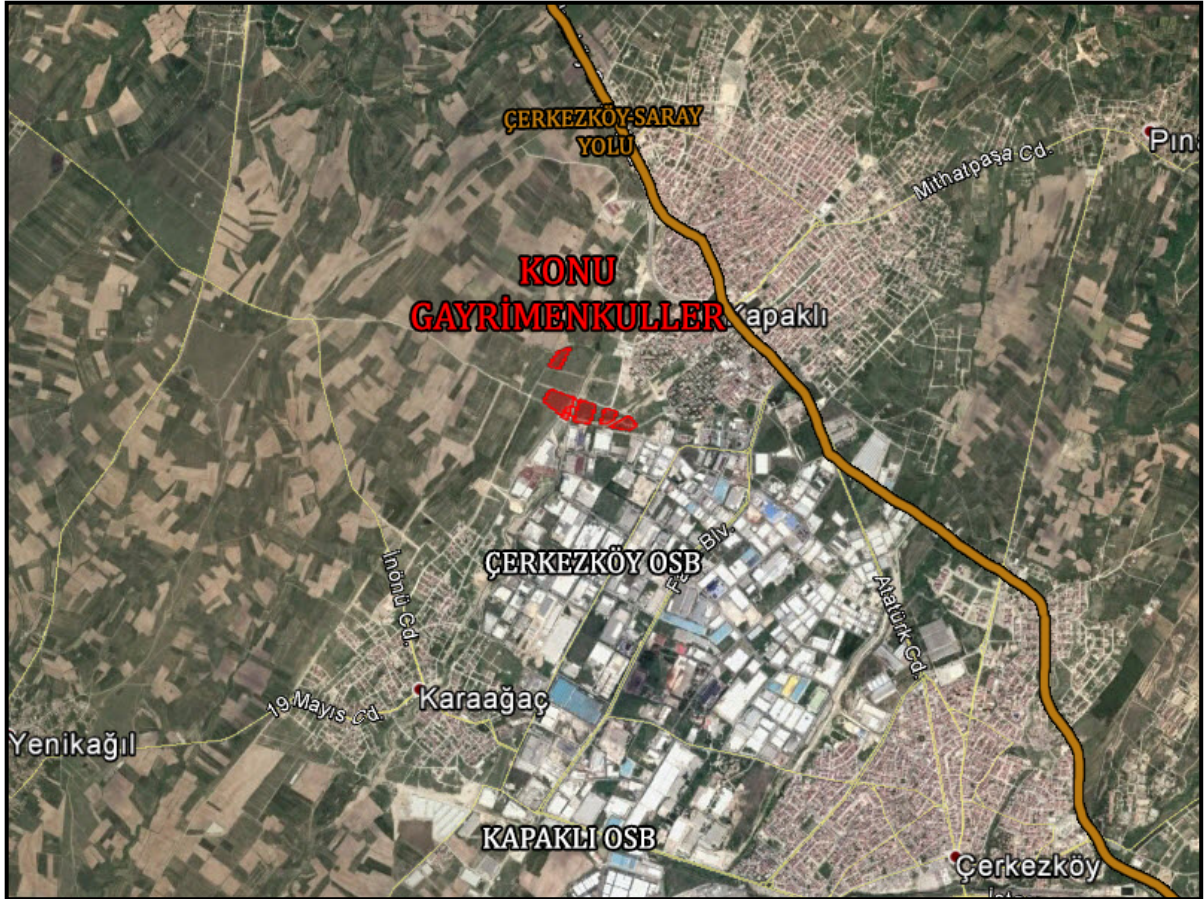
Gayrimenkullerin bulunduğu bölgede altyapı ve ulaşım sorunsuz olup; bölgenin her türlü altyapı hizmeti belediye tarafından karşılanmaktadır.



### 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.

Taşınmazların tamamı 28.11.2005 tarih 10446 yevmiye numaralı imar uygulaması işlemi ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

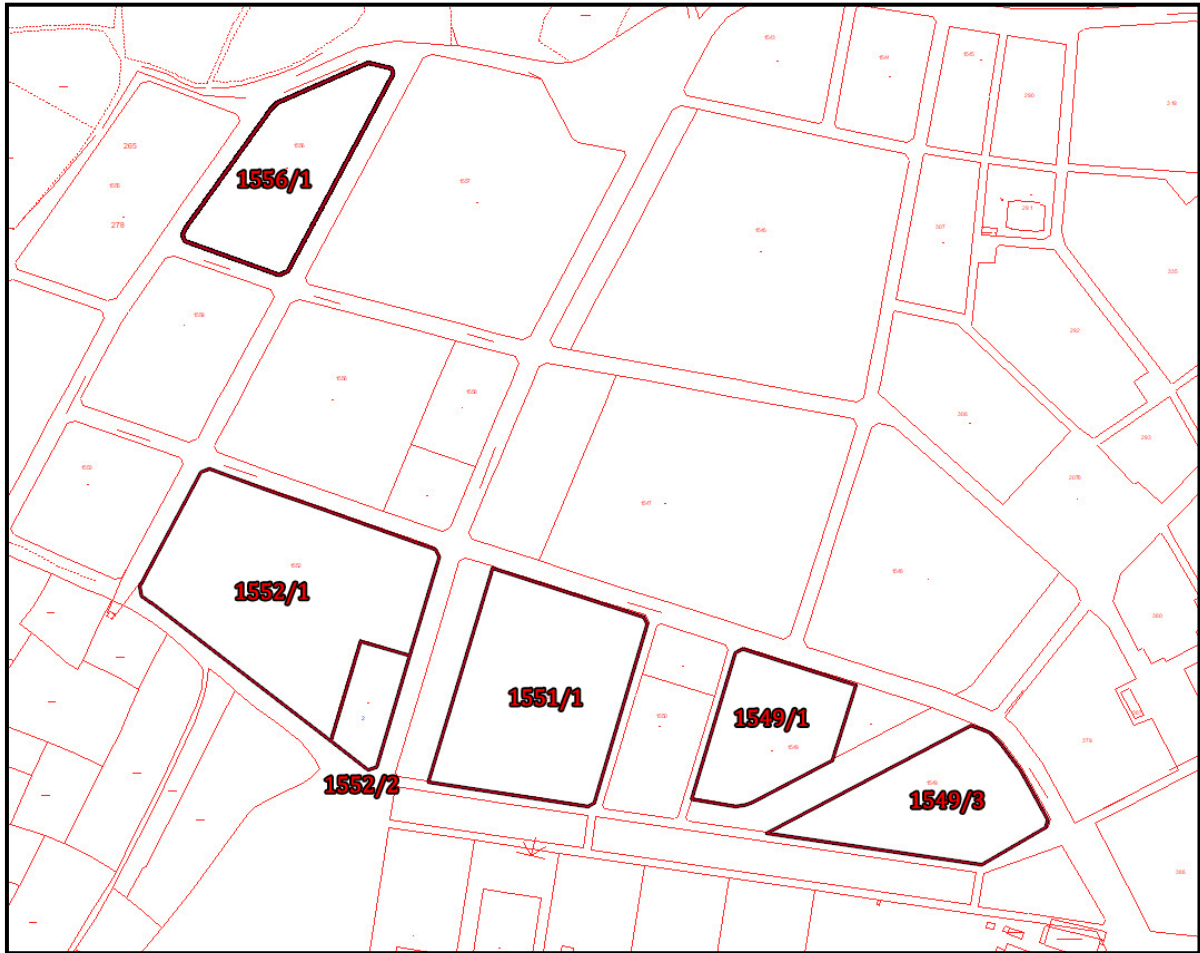
*Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili kısıtlayıcı bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) bulunmamaktadır. Rapora konu taşınmazların sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.*

#### 5.4 Kadastral Durum Bilgileri

Rapora konu gayrimenkuller Tekirdağ İli, Kapaklı İlçesi, Kapaklı Mahallesinde kayıtlı "Arsa" nitelikli toplamda 109.018,79 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip 6 adet parseldir.

Parsel bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

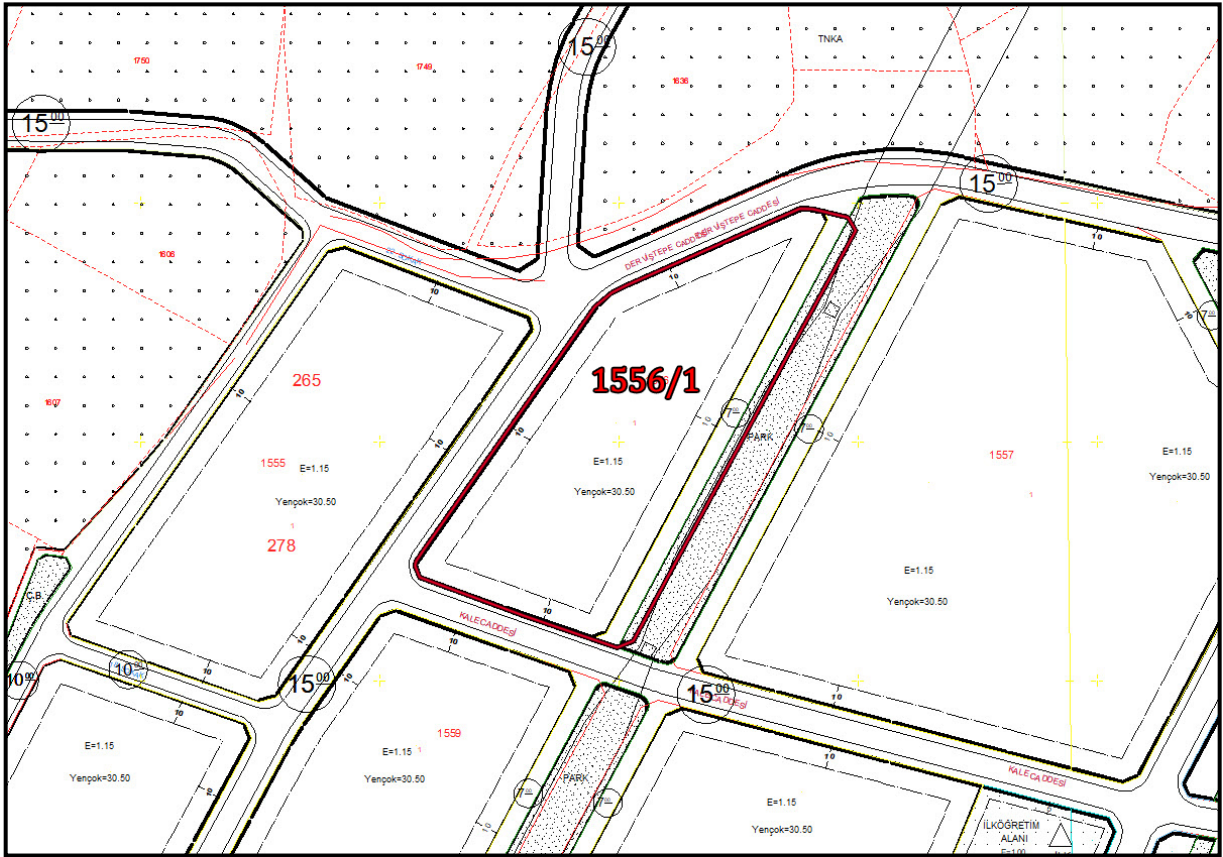
İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Nitelik	Parsel Yüzölçüm. m <sup>2</sup>
Tekirdağ	Kapaklı	Kapaklı	1549	1	Arsa	12.431,24
Tekirdağ	Kapaklı	Kapaklı	1549	3	Arsa	15.927,60
Tekirdağ	Kapaklı	Kapaklı	1551	1	Arsa	26.561,86
Tekirdağ	Kapaklı	Kapaklı	1552	1	Arsa	33.891,67
Tekirdağ	Kapaklı	Kapaklı	1552	2	Arsa	4.603,44
Tekirdağ	Kapaklı	Kapaklı	1556	1	Arsa	15.602,98
<b>Toplam</b>						<b>109.018,79</b>

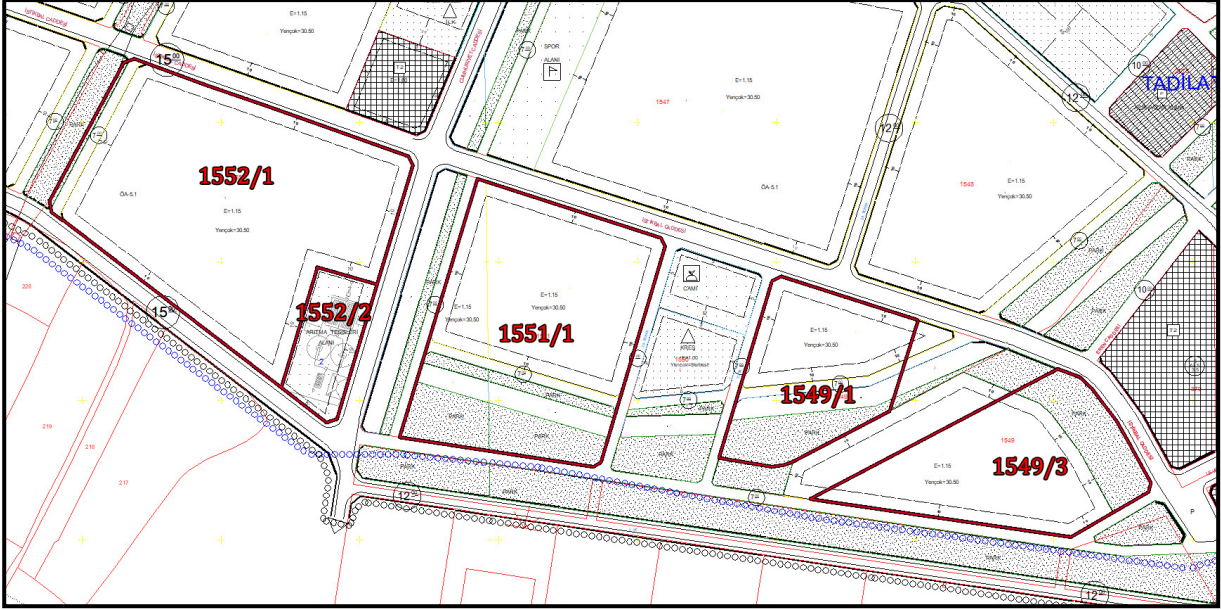


## 5.5 İmar Durum Bilgileri

Kapaklı Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede, rapora konu parseller, 02.06.2015 tarih 151 sayılı meclis kararı ile kabul edilen 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına tabi olduğu 1552 ada 2 parselin "Aritma Tesisi Alanında" kaldığı, kalan 5 adet parselin Ayrık Nizam, H: 30,50, KAKS: 1,15 yapılaşma koşullarında "Konut Alanında" kaldıkları bilgisi alınmıştır. Parsellerin imar fonksiyonları ve terk alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Sıra	Ada	Parsel	Nitelik	Tapu Yüzölçüm, m <sup>2</sup>	İmar Fonksiyonu	Fonksiyon Net Alan, m <sup>2</sup>	Park (m <sup>2</sup> )	Yol (m <sup>2</sup> )	Dere (m <sup>2</sup> )	Toplam Terk (m <sup>2</sup> )
1	1549	1	Arsa	12.431,24	Konut Alanı	6.789,24	2.971,64	869,98	1.800,38	5.642,00
2	1549	3	Arsa	15.927,60	Konut Alanı	12.094,69	3.832,91			3.832,91
3	1551	1	Arsa	26.561,86	Konut Alanı	17.508,08	5.833,06	1.046,56	2.174,16	9.053,78
4	1552	1	Arsa	33.891,67	Konut Alanı	32.601,89	388,98	900,80		1.289,78
5	1552	2	Arsa	4.603,44	Aritma Tesisi	4.603,44				
6	1556	1	Arsa	15.602,98	Konut Alanı	13.171,74	985,58	1.445,66		2.431,24
<b>TOPLAM</b>				<b>109.018,79</b>		<b>86.769,08</b>	<b>14.012,17</b>	<b>4.263,00</b>	<b>3.974,54</b>	<b>22.249,71</b>





1549 ada 1 parsel, 1552 ada 1 ve 2 parseller ile 1556 ada 1 parsellerde Kapaklı 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Notlarınının 3.24.1, 3.24.2 ve 3. maddelerine istinaden, 1549 ada 3 parsel ile ilgili olarak 3.24.1 ve 3.24.2 maddelerine istinaden uygulama yapılabilir. Ancak 1549 ada 1 ve 3 parsellerde imar uygulaması yapılması gerekmektedir.” bilgileri yer almaktadır.

## 02.06.2015 Tarih 151 Sayılı Meclis Kararı İle Kabul Edilen 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Plan Notları (İlgili Maddeler)

3.24.1. Planlama alanında ayrıık - bitişik- blok - ikiz yapılaşma şartına sahip tüm adalarda ada bazlı yapılaşma şartı ile yapılaşması koşulu ile %20 imar hakkı artışından faydalanabilir.

3.24.2. Revizyon planda bulunan 3 kat ve üzeri yapılaşma hakkına sahip her ada için ada bazlı yapılaşması durumunda plana işlenmek koşulu ile %20 imar hakkı artışı yapılabilir.

3.27. Revizyon planı sonrasında ada köşelerinde yapılan köşe kırmaları kent estetiği ve yaya yolları düzenlemesi için yapılmıştır. Köşeleri kırılan parsellerde parselin köşesinde kalan alan belediyeye bedelsiz terk edilecektir. Bu parsellerde imar istikameti dışına taşmamak koşuluyla yapılaşma hakkı terk öncesi parsel alanına göre (brüt) hesaplanacak olup köşe kırıkları nedeniyle oluşacak olan çekme mesafeleri değişikliğinde belediye yetkilidir.

Plan Notlarına istinaden oluşan yeni yapılaşma hakları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları	Plan Notu Emsal Artışı	Yeni Emsal Oranı
Konut Alanı	Nizam: Ayrıık - Emsal: 1,15 Hmaks: 30,50 Çekme Mesafesi: Her Cepheden 10 Metre	20%	1,38

#### GENEL HÜKÜMLER

1.1. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA '3194 SAYILI İMAR KANUNU, 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, 1593 SAYILI HIFSISIHHA KANUNU' VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERDEGEÇEN TANIMLAR VE HÜKÜMLER GEÇERLİDİR.

1.2. 10.08.2005 TARİH 25902 SAYILI İŞ YERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1.3. A. 02.11.1986 TARİH VE 19269 SAYILI RESMİ GAZETEDA YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN 'HAVA KALİTESİNİN KORUNMASI YÖNETMELİĞİ'NİN

B. 04.06.2010 TARİH VE 27601 SAYILI RESMİ GAZETEDA YAYIMLANAN 'ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ'NİN

C. 31.12.2004 TARİH VE 25687 SAYILI RESMİ GAZETEDA YAYIMLANARAKYÜRÜRLÜĞE GİREN VE 'SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ'NİN

D. 31.12.2004 TARİH VE 25687 SAYILI RESMİ GAZETEDA YAYIMLANARAKYÜRÜRLÜĞE GİREN SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ'NİN

E. 26.03.2010 TARİH VE 27533 SAYILI RESMİ GAZETEDA YAYIMLANARAKYÜRÜRLÜĞE GİREN ATIKLARIN DÜZENLİ DEPOLANMASINA DAİR YÖNETMELİĞİ'NİN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1.4. PİS SU ÇUKURLARI HİÇ BİR ŞEKİLDE GÖL, AKARSUYA BAĞLANAMAZ. YAPILAN YAPI VE TESİSLERİN ÇEVRESİNDE İHTİYACA CEVAP VERECEK ÖLÇÜDE VE SAĞLIK KURALLARINA UYGUN PİS SU KANALLARI VAR İSE BU AĞA BAĞLANIR; YOK İSE 19.03.1971 GÜN VE 13783 SAYILI RESMİ GAZETEDA YAYINLANAN ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR

1.5. GEREKLİ OTOPARK İHTİYACI İLGİLİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ VE TEKİRDAĞ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1.6. ÇEVRE SORUNLARI KONUSUNDA İLGİLİ KURULUŞLARIN HER TALEBİNDE GEREKLİ ÖNLEMLER ALINACAKTIR.

1.7. E.N.H (ENERJİ NAKİL HATTI) ALTINDA KALAN YAPI ADALARINDA 30.11.2000 TARİH VE 24246 SAYILI RESMİ GAZETEDA YAYIMLANAN ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1.8. PLANLAMA ALANI KAPSAMINDA, NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN NAZIM PLANIN ULAŞIM, YOĞUNLUK VE KULLANIM KARARLARINDA OLUMSUZKLUKLAR İÇEREN VE PLAN BÜTÜNLÜĞÜNÜ BOZUCU NİTELİK TAŞIYAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİYAPILAMAZ.

1.9. BU PLANDA BULUNMAYAN HUSUSLARDA, ÜST ÖLÇEKLİ PLAN İLKELERİ VE İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.



## 2. JEOLJİK AÇIDAN ALINACAK ÖNLEMLER

ONAYLI JEOLJİK RAPOR GEREĞİNCE;

İNCELEME ALANINDA 3 FARKLI FORMASYON GÖZLEMLENMİŞTİR. BUNLAR; ÖNLEMLİ ALAN 5.1 ,  
ÖNLEMLİ ALAN 2.1 VE ORMANLIK ALAN DIR.

### 2.1. ÖNLEMLİ ALAN 2.1(ÖA-2.1)

- BU ALANLARDA YAPILACAK PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜTLERİNDE YAMAÇ STABİLİTE ÇALIŞMALARI DETAYLI OLARAK YAPILMALIDIR. ALINACAK ÖNLEMLER BELİRLENMELİDİR.
- KAZI DURUMU İÇİN YAMAÇ STABİLİTESİNİ ARTTIRMAK İÇİN KADEMELENDİRME (TERASLAMA) YAPILMALIDIR.
- KAZI ŞEVLERİ İKSA (İSTİNAT, PERDE DUVAR, PÜSKÜRTME BETON V.B) TEDBİRLER İLE DESTEKLENMELİDİR.
- ÇEVRE VE YÜZEY SUYU DRENAJ TEDBİRLERİ ALINARAK, YÜZEY SULARININ YAMAÇ STABİLİTESİNİN BOZULMASINA NEDEN OLAN OLUMSUZ ETKİLERİNİN ÖNÜNE GEÇİLMELİDİR.
- YAPILAŞMA ÖNCESİ YOL, ALT YAPI SİSTEMLERİ, KENDİ VE KOMŞU PARSELLERİN GÜVENLİĞİNİ SAĞLAYACAK TEDBİRLER ALINMALIDIR.
- İNCELEME ALANINDA YAPILAN SONDAJLARDA 0,00-2,00 M ARASINDA BİTKİSEL TOPRAK +DOLGU BİRİM YER ALMAKTADIR. SK-44 NOLU SONDAJDA İSE DOLGU KALINLIĞI 7M'DİR. DOLGU BİRİM ZEMİN ÖZELLİĞİ TAŞIMADIĞINDAN ZEMİN SINIFLAMASI YAPILMAMIŞTIR. İNŞAAT AŞAMASINDA DOLGU BİRİMLER KALDIRILMALIDIR. YAPI TEMELLERİ VE YAPI YÜKLERİ DOLGU BİRİM ÜZERİNE OTURTULMAMALIDIR.
- "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULMALIDIR.
- ÇEVRE VE YÜZEY SULARI İÇİN DRENAJ TEDBİRLERİ ALINARAK YÜZEY SULARININ ZEMİNİ OLUMSUZ ETKİSİNİN ÖNÜNE GEÇİLMELİDİR.
- PARSEL BAZI ZEMİN ETÜTLERİNDE TEMEL TİPİ, TEMEL DERİNLİĞİ VE YAPI YÜKLERİNİN OTURACAĞI SEVİYELERİN MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ (ŞİŞME, OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ) VE STABİLİTE ANALİZLERİ YAPILARAK OLUŞACAK PROBLEMLERE KARŞI GEREKLİ ÖNLEMLER ALINMALIDIR.

## 2.2. ÖNLEMLİ ALAN 5.1 (ÖA-5.1)

- BU ALANLARDA YAPILAŞMA ÖNCESİ, PARSEL BAZINDA TEMEL VE ZEMİN ETÜTLERİNDE, ŞİŞME, OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ VE SIVILAŞMA PROBLEMLERİ AYRINTILI OLARAK İRDELENMELİ, GEREKLİ GÖRÜLMESİ HALİNDE ZEMİN İYİLEŞTİRME YÖNTEMLERİ UYGULANMALIDIR.
- YAPILAŞMA ÖNCESİ YOL, ALT YAPI SİSTEMLERİ, KENDİ VE KOMŞU PARSELLERİN GÜVENLİĞİNİ SAĞLAYACAK TEDBİRLER ALINMALIDIR.
- KAZI ÇALIŞMALARİ ÖNCESİNDE VE KAZI SIRASINDA YALITIM VE DRENAJ TEDBİRLERİ ALINMALIDIR (DRENAJ KANALLARI, KUM DRENLERİ V.B). DERİN KAZILARDA ŞEVLER AÇIKTA BIRAKILMAMALI, UYGUN İSTİNAD YAPILARIYLA DESTEKLENMELİDİR.
- İNCELEME ALANINDA YAPILAN SONDAJLARDA 0,00-2,00 M ARASINDA BİTKİSEL TOPRAK + DOLGU BİRİM YER ALMAKTADIR. SK-44 NOLU SONDAJDA İSE DOLGU KALINLIĞI 7M'DİR.
- DOLGU BİRİM ZEMİN ÖZELLİĞİ TAŞIMADIĞINDAN ZEMİN SINIFLAMASI YAPILMAMIŞTIR.
- İNŞAAT AŞAMASINDA DOLGU BİRİMLER KALDIRILMALIDIR. YAPI TEMELLERİ VE YAPI YÜKLERİ DOLGU BİRİM ÜZERİNE OTURTULMAMALIDIR.
- "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULMALIDIR.
- ÇEVRE VE YÜZEY SULARI İÇİN DRENAJ TEDBİRLERİ ALINARAK YÜZEY SULARININ ZEMİNİ OLUMSUZ ETKİSİNİN ÖNÜNE GEÇİLMELİDİR.
- PARSEL BAZI ZEMİN ETÜTLERİNDE TEMEL TİPİ, TEMEL DERİNLİĞİ VE YAPI YÜKLERİNİN OTURACAĞI SEVİYELERİN MÜHENDİSLİK PARAMETRELERİ (ŞİŞME, OTURMA, TAŞIMA GÜCÜ) BELİRLENMELİ VE OLUŞACAK PROBLEMLERE GÖRE GEREKLİ ÖNLEMLER ALINMALIDIR.

## 2.3. ORMANLIK ALAN (OA)

PLANLAMA ALANININ KUZEY BÖLÜMÜNDE AĞIRLIKLI OLARAK MEŞE VE ÇAM TÜRÜ AĞAÇLARDAN OLUŞAN ORMAN ALANLARI İMAR PLANINDA "OA" SİMGESİYLE GÖSTERİLMİŞTİR. BU ALANLAR ORMAN KANUNUNA TABİ OLUP HERHANGİ BİR YAPILAŞMA PLANLANMAMAKTADIR. BU ALANLARDA SADECE ORMANLARIN KORUNMASI İLE İLGİLİ PLAN KARARLARI UYGULANACAKTIR.(YANGIN ÖNLEME ŞERİTLERİ, ORMAN YOLLARI, YANGIN İSTASYONLARI VB.)

### 3. YAPILAŞMA KOŞULLARI

3.1. RUHSAT ALINMADAN ÖNCE PARSELİN TOPOĞRAFYASINIDEĞİŞTİRMEKAMACIYLA KAZI VE DOLGU YAPILAMAZ, SETLER TANZİM EDİLEMEZ.

3.2. BU PLAN YÜRÜRLÜĞE GİRMEYEN ÖNCEKİ PLAN DOĞRULTUSUNDA3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 29. MADDESİNE GÖRE İSTİKAMET'ETECAVÜZLÜ OLMAMAK KAYDI İLE KAZANILMIŞ HAKLAR SAKLIDIR. BU RUHSAT DOĞRULTUSUNDA İSKAN VERİLİR. BİNANIN YIKILIP YENİDEN YAPILANMASI DURUMUNDA YENİ PLAN ŞARTLARI GEÇERLİDİR.

3.3. BU PLAN ONAYINDAN ÖNCEKİ ONAYLI İMAR PLANI ŞARTLARINA GÖRE İNŞAAT RUHSATI ALINARAK YAPILANMIŞ PARSELLERDE BU PLAN İLE İMAR İSTİKAMETLERİNİN DEĞİŞMESİ DURUMUNDA MÜKTESEP HAKLAR DOĞRULTUSUNDA YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ DÜZENLENEBİLİR. YENİ PLAN İLE GETİRİLEN İLAVE İNŞAAT HAKKI KULLANILMASI DURUMUNDA DAHA ÖNCE KAZANILMIŞ MÜKTESEP HAKLAR GEÇERLİ OLMAYIP YENİ PLAN ŞARTLARI GEÇERLİDİR.

3.4. İMAR PLANI ONAYINA KADAR BELEDİYEYE OTURMA RUHSATI İÇİN BAŞVURMUŞ OLAN BİNALARDA MEVCUT DURUM ( 3194 SAYILI İMAR KANUNUNA UYAN VE KOMŞU PARSELLERİN YAPILAŞMASINI ENGELLEMİYEN PARSELLERDE ) İMAR DURUMU OLARAK KABUL EDİLECEKTİR.

3.5. REVİZYON PLAN ÖNCESİ RUHSATLANDIRILMIŞPARSELLERDE MEVCUT DURUM İMAR DURUMUDUR VE BULUNDUKLARI ADAYA EMSAL TEŞKİL EDER.

3.6. İMAR PLANINDA İMAR HAKLARININ ALTINDA YAPILAŞMAK İSTEYEN PARSELLERDE AVAN PROJESİ BELEDİYE TARAFINDAN ONAYLATILARAKYAPILAŞMAYA GİDİLEBİLİR. YAPI ADALARINDA VERİLEN KAT YÜKSEKLİKLERİNEUYULMADIĞI AZ KAT UYGULAMALARINDAÇEKME MESAFELERİNE UYMAK KOŞULUYLA YAPILAŞABİLİR. AZ KAT UYGULAMALARINDAPARSELDE YAPILACAK BİNA OTURUMU İMAR PLANINDA BULUNAN TABAN ALANI KATSAYISINAGÖRE OLACAKTIR.

3.7. İMAR PLANINDA AYRIK YAPI NİZAMINA TABİ İMAR ADALARINDA BELİRTİLEN YAPI YOĞUNLUĞUNA, YAPI YOĞUNLUĞU BELİRTİLMİYEN, AYRIK NİZAMA TABİ İMAR ADALARINDA YÖNETMELİĞE (TAKS %40'I GEÇEMEZ) UYMAK ŞARTI İLE BÖLGENİN ÖZELLİĞİ, YAPILAŞMA DURUMU DİKKATE ALINARAK İKİZ BAHÇELİ NİZAM YAPILABİLİR. ANCAK İKİZ BLOK BOYU 30 METREYİ GEÇEMEZ.

3.8. PLANLAMA ALANINDA İKİ FARKLI YAPILAŞMA HAKKINA SAHİP PARSELLERDE(KONUT-KONUT + TİCARET) İNŞAAT M2 Sİ DEĞİŞMEMEK KOŞULUYLA TEVHİD EDİLEBİLİR.

3.9. PLANLAMA ALANINDA İKİ FARKLI YOĞUNLUKTA ( KAT FARKI ) OLAN PARSELLERDE MEVCUT İNŞAAT HAKLARI KORUNMAK ÜZERE PARSELLER TEVHİD EDİLEBİLİR.

3.10. PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMEMİŞ YAPILAŞMA HAKKINA SAHİP NİZAMDAKİ ADALARDA (BİTİŞİK-BLOK-EMSALADALARINDA) MİNİMUM PARSEL BOYUTLARINDA PLANLI ALANLAR TİP YÖNETMELİĞİ GEÇERLİDİR.

3.11. ASANSÖR YÖNETMELİĞİNDEN ÖNCE YAPILMIŞ YAPILARDA PLAN REVİZYONU SONRASI KAT ARTIŞI KAZANAN PARSELLERDE ASANSÖR BOŞLUĞU ARANMAZ.

3.12. AYRIK VE İKİZ DÜZEN GELİŞME ALANLARINDA PARSELASYON YAPILMAMIŞ İSE MİNİMUM PARSEL ALANI 300M<sup>2</sup>'DİR.

3.13. SU BASMAN KOTU 1.00 METREDİR VE YÜKSEKLİĞE DAHİL DEĞİLDİR

3.14. PLANLAMA ALANINDA KONUT ALTI TİCARET PLAN KARARI OLMAYAN VE 7 VE 8M'LİK YOLA CEPHELİ PARSELLERDE ZEMİN KATTA TİCARİ BİRİMLER YAPILAMAZ. 10 M VE DAHA GENİŞ YOLLARA CEPHE PARSELLERDE İSE ZEMİN KATTA TİCARİ KULLANIMLAR YAPILMASINDA BELEDİYE YETKİLİDİR. ( PARSELİN 7 VE 8M'LİK YOLLARDA EMSAL TEŞKİL EDEN TİCARİ BİRİMLER VAR İSE MİNİMUM YOL GENİŞLİĞİ ŞARTI ARANMAZ.)

3.15. KONUT, TİCARET PARSELLERİNDE ARKA BAHÇE MESAFELERİ KORUNACAKTIR. ANCAK ARKA PARSELLERDE YOL BOYU TİCARET ALANINA GİRİYORLARSA ZEMİN KATLAR BİRLEŞTİRİLEREK PASAJ OLUŞTURULABİLİR.

3.16. AYRIK, BLOK VE İKİZ NİZAM BAHÇE MESAFELERİ VERİLMEMİŞ YAPI ADALARI İLE MESKUN SAHADA BULUNAN YAPI ADALARINDAN MEVCUT İSTİKAMET VE OLUŞUMLARA UYGUN OLARAK BAHÇE MESAFELERİNİ 2M'YE KADAR UYGULAMAYA BELEDİYE YETKİLİDİR.

3.17. KONUT ADALARINDA EMSAL ADALARI OLARAK PLANLANAN ALANLARDA ÇEKME MESAFESİ 5 KATA KADAR YOLLARDAN 5 M, 5 KAT ÜZERİ YAPILAN YAPILARDA HER KAT İÇİN 0.5 M ARTTIRILACAKTIR.

3.18. TİCARET ADALARINDA; TİCARET ALANLARINDA İSTENDİĞİNDE TAMAMI TİCARET VEYA KONUT+TİCARET YAPILABİLİR. ÖLÇÜ VERİLMEMİŞ YERLERDE ARKA BAHÇE MESAFESİ H/2'DİR BİNA DERİNLİĞİ SORUNU OLAN YERLERDE KONUT ALANLARINDA Kİ ARKA BAHÇE MESAFESİ İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR BURADA DA GEÇERLİDİR. AYRIK NİZAM OLAN TİCARET BÖLGELERİNDE ZEMİNDE BİTİŞİK TİCARİ BİRİMLER OLUŞTURULABİLİR.

3.19. TİCARET ALANLARININ ASMA KAT YAPILMASI HALİNDE TOPLAM BİNA YÜKSEKLİĞİ 2M 'YE KADAR ARTTIRILABİLİR.

3.20. KÖŞE BAŞI PARSELLERDE YAN BAHÇE MESAFESİ ÇIKARILDIKTAN SONRA BİNA DERİNLİĞİ 6M'DEN AZ KALİYOR İSE, BİNA CEPHESİ 6 METREYİ SAĞLAYANA KADAR YOL TARAFINDAKİ YAN BAHÇE MESAFESİ 3 METREYE KADAR DÜŞÜRÜLEBİLİR.

3.21. YOLA GÖRE YÜKSELEN PARSELLERDE KOT PARSEL ORTA NOKTASINDAN ALINACAKTIR. KÖŞE BAŞI PARSELLERDE YOL GENİŞLİĞİ ŞARTI ARANMAZ.

3.22. TİCARET + KONUT FONKSİYONUNDAKİ BİR PARSELİN, KONUT FONKSİYONUNDAKİ KOMŞU PARSELİ İLE KONUT FONKSİYONUNA UYGUN MEVCUT İMAR HAKLARI KORUNMASI ŞARTIYLA TEVHİDİ YAPILABİLİR.

3.23. AYRIK NİZAM KOŞULU GETİRİLMİŞ YAPI ADALARINDA FARKLI UYGULAMA YAPMAYI GEREKTİRECEK ÖZEL DURUMLAR AŞAĞIDA SIRALANMIŞTIR;

3.23.1. CEPHESİ 9.00M - 12.00M'YE KADAR OLAN PARSELLER İLE TEK TARAFINDA BİTİŞİK TEŞEKKÜL OLAN PARSELLERDE BLOK BAŞI UYGULANABİLİR.

3.23.2. CEPHESİ 9.00M'DEN KÜÇÜK PARSELLER İLE 2 TARAFINDA BİTİŞİK TEŞEKKÜL BULUNAN PARSELLERDE BİTİŞİK NİZAM UYGULANABİLİR.

3.23.3. BU UYGULAMALAR SIRASINDA MEYDANA GELECEK BLOKLAR 30M'Yİ AŞAMAZLAR

3.23.4. YERLEŞİK VEYA YAPILAŞMIŞ ALANLARDA İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİ SONUCU OLUŞMUŞ 216 M2 DEN KÜÇÜK PARSELLERDE, ZEMİNDE KAPALI ALANLAR TOPLAMI 70M2'Yİ GEÇMECEK ŞEKİLDE ÇEKME MESAFELERİNİ DÜZENLEMeye BELEDİYE YETKİLİDİR.

3.23.5. MEVCUT 180 M2'DEN KÜÇÜK PARSELLERDE ÇEKME MESAFELERİNE BAKILMAKSIZIN 70M2, ALANI 180 M2 İLE 250M2 ARASINDA OLAN YERLERDE ÇEKME MESAFESİNE BAKILMAKSIZIN 0/40'A KADAR İNŞAAT İZİNİ VERİLEBİLİR.

3.24. ADA BAZLI YAPILAŞMA

3.24.1. PLANLAMA ALANINDA AYRIK - BİTİŞİK- BLOK - İKİZ YAPILAŞMA ŞARTINA SAHİP TÜM ADALARDA ADA BAZLI YAPILAŞMA ŞARTI İLE YAPILAŞMASI KOŞULU İLE %20 İMAR HAKKI ARTIŞINDAN FAYDALANABİLİR.

3.24.2. REVİZYON PLANDA BULUNAN 3 KAT VE ÜZERİ YAPILAŞMA HAKKINA SAHİP HER ADA İÇİN ADA BAZLI YAPILAŞMASI DURUMUNDA PLANA İŞLENMEK KOŞULU İLE %20 İMAR HAKKI ARTIŞI YAPILABİLİR.

3.24.3. ADA BAZLI YAPILAŞMALARDA YENÇOK: 38 M ( 12 KAT ) OLUP ÇEKME MESAFELERİ ADA BAZLI YAPILAŞMA PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE İŞLENECEKTİR.

3.24.4. YAPI ADALARINDA MEVCUT PARSELLERİN KENDİ İÇERİSİNDEN YOL VERİLMESİ VE ADA BAZINDA YAPILAŞMASI ŞARTIYLA İMAR ADASI OLUŞTURULMASI DURUMUNDA (AYRIK, BİTİŞİK, BİTİŞİK VE AYRIK NİZAM YAPILAŞMA DURUMU BULUNAN ADALARDA), OLUŞACAK OLAN YENİ ADANIN;

- YAPILAŞACAK OLAN ADANIN YENİ EMSALİ MEVCUT EMSALİN %20 FAZLASIDIR.
- MİNİMUM ADA BÜYÜKLÜĞÜ 2000M2'DİR,
- YOLA TERK YÖNTEMİYLE KALAN ADA BÜYÜKLÜĞÜ MİNİMUM 2000 M2 OLMALIR
- 2000 M2 NİN ALTINDAKİ ADALARDA MİNİMUM ADA BÜYÜKLÜĞÜ ŞARTI ARANMAZ
- OLUŞTURULAN YENİ ADA İÇİN KAMUYA TERK EDİLEN YOL;
- PLANA İŞLENMEK KOŞULUYLA EN AZ 10M OLMAK ZORUNDADIR.
- PLANA İŞLENECEK OLAN YOL HATTI MEVCUT ULAŞIM DOKUSUNA AYKIRI OLMAYACAKTIR. YOLA TERK YÖNTEMİYLE YAPILACAK OLAN ADA BAZLI YAPILAŞMALARDA YOL GÜZERGAHI İÇİN BELEDİYE YETKİLİDİR.

• PARSEL İÇERİSİNDEN YOL VERİLEREK YENİ ADA OLUŞTURMA HAKKI; YAPILAŞMA KOŞULU 3 KAT VE ÜZERİ OLAN ADALARDA GEÇERLİDİR.

• REVİZYON PLANDA BİTİŞİK NİZAMLI OLAN FAKAT ADA BAZLI YAPILAŞMAK İSTEYEN YAPI ADALARINDA BULUNAN HER PARSELİN YAPILAŞMA HAKKI AYRI AYRI HESAPLANACAK VE %20'LİK ARTIŞ BU HESABA GÖRE VERİLECEKTİR. ORTALAMA DEĞER ALINMAYACAKTIR.

3.25. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE 5000 M2 VE ÜZERİ PARSELLERDE ADA BAZLI YAPILAŞMA ŞARTI ARANMADAN VE KOMŞU PARSELLERİNDEN MUAFFAKAT ALINARAK GEREKLİ SOSYAL DONATILARINI (PARK-OTOPARK-SOSYALTESİSLER) PARSEL İÇERİSİNDE KARŞILAMAK ŞARTIYLA %15 İMAR HAKKI ARTIŞINDAN YARARLANABİLİR.

3.26. ADA BAZLI YAPILAŞMA - DONATI KAZANIM SINIRI İÇERİSİNDE KALAN ALANLAR; 3.26.1. ADA BAZLI YAPILAŞMA - DONATI KAZANIM SINIRI İÇERİSİNDE KALAN ALANLARDA ADA BAZLI YAPILAŞMAYA GİDİLMESİ HALİNDE ;

- ADA BAZLI YAPILAŞMAYA GİDİLECEK ALANDA %25 KAMUYA SOSYAL DONATI ALANI TERK EDİLECEKTİR.
- ADA BAZLI YAPILAŞMAYA GİDEN ADALARDA EMSAL HESABI BRÜT ALAN ÜZERİNDEN YAPILIR (REVİZYON PLANDAKİ ADA BÜYÜKLÜĞÜ DİKKATE ALINACAKTIR.)

- KAMUYA BEDELSİZ TERK İLE VERİLEN DONATI ALANI BELEDİYENİN ONAYI İLE PLANA İŞLENECEKTİR.
- BU ALANLARDA PLAN NOTLARININ 3.25 NUMARALI ADA BAZLI YAPILAŞMA ŞARTLARI AYNEN GEÇERLİDİR.

3.27. REVİZYON PLANI SONRASINDA ADA KÖŞELERİNDE YAPILAN KÖŞE KIRMALARI KENT ESTETİĞİ VE YAYA YOLLARI DÜZENLEMESİ İÇİN YAPILMIŞTIR. KÖŞELERİ KIRILAN PARSELLERDE PARSELİN KÖŞESİNDE KALAN ALAN BELEDİYEYE BEDELSİZ TERK EDİLECEKTİR. BU PARSELLERDE İMAR İSTİKAMETİ DIŞINA TAŞMAMAK KOŞULUYLA YAPILAŞMA HAKKI TERK ÖNCESİ PARSEL ALANINA GÖRE (BRÜT) HESAPLANACAK OLUP KÖŞE KIRIKLARI NEDENİYLE OLUŞACAK OLAN ÇEKME MESAFELERİ DEĞİŞİKLİĞİNDE BELEDİYE YETKİLİDİR.

3.28. MEVCUT ÇIKMA YAPILMIŞ ADALARDA SÜREGELEN YANBAHÇE MESAFESİNE 2 M 'YE KADAR YAPILAN ÇIKMALARDA MEVCUT ADADA YAPILMIŞ EMSALİ VAR İSE BU KURALA GÖRE YAPILAŞACAK OLUP DİĞER ADALARDA ( YAPILAŞMAMIŞ) ÇIKMALAR MEVCUT YÖNETMELİĞE GÖRE YAPILAŞILACAKTIR.

3.29. PLANDA EMSAL DEĞERİ VERİLMEMİŞ ALANLARDA, AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR. AÇIK ÇIKMALAR KAPATILAMAZ.

3.30. EĞİMDEN KAZANILAN KAT EMSALE DAHİLDİR VE BU YERLERDE BİRDEN FAZLA BODRUM KATI İSKAN EDİLEMEZ. TİCARİ BÖLGELERDE ZEMİN ALTINDAKİ TİCARİ KULLANIMLAR BİR KATI GEÇEMEZ.

3.31. TERAS KATI VE ÇEKME KAT YAPILAMAZ.

3.32. RUHSAT VEYA İSKAN AŞAMASINDAN ÖNCE HER 25 M2 İNŞAAT ALANINA KARŞILIK 1 AĞAÇ DİKİLECEKTİR.

3.33. ÇATI ARASI KULLANIMI;

3.33.1. ÇATI ARASINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ. ÇATILARDA, BİNA KÖŞELERİNE İSABET EDEN KISIMLAR DIŞINDA SON KATLA İRTİBATLI OLMAK, %33 ÇATI MEYİLİ İÇİNDE KALMAK, MİN. H: 1.80 M OLMAK KAYDIYLA, ÇATI ARASI PİYESİ YAPILABİLİR. BAĞIMSIZ BÖLÜMLER ARASINDAKİ TERASLARIN BİRBİRİNE OLAN MESAFELERİ EN AZ 3.00 M OLMAK VE SAÇAK UCUNDAN İTİBAREN DERİNLİĞİ EN AZ 3.00 M OLMAK ŞARTIYLA BAĞIMSIZ BÖLÜME AİT TERAS YAPILABİLİR. TERASLARIN TOPLAM GENİŞLİKLERİ AİT OLDUKLARI BİNA CEPHESİNİN %35' İNİ GEÇEMEZLER. ÇATI, H= 60 CM BETONARME PERDE PARAPET ÜZERİNDEN BAŞLATILABİLİR. PAREPET YÜKSEKLİĞİ BİNA YÜKSEKLİĞİNE DAHİLDİR. ÇATI SAÇAK GENİŞLİĞİ 0.50 M' Yİ GEÇEMEZ. ÇATI ARASI PİYESİ İÇİNİN İŞIKLANDIRILMASIVEYA HAVALANDIRILMASIİÇİN ÇATIDA PENCERE VE GÜVERCİNLİK TAYİNİNDE BELEDİYE YETKİLİDİR. BODRUM KAT HARİÇ 2 KATI GEÇMEYEN AYRIK NİZAM BİNALARDA ÇATI ARASI PİYESİ VE ÇATIDA DEĞİŞİKLİK ÇÖZÜMLERİNİN KABULÜNDE BELEDİYE YETKİLİDİR.

3.33.2. ÇATI KATLARI BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAMAK KAYDIYLA, BAĞLI BULUNDUĞU KATIN %50'SİNİ GEÇMEMEK VE ÇATI MEYİLİNİ BOZMAMAK ŞARTIYLA ÇATI KATI YAPILABİLİR. BU ÇATI KATI ALANDA VERİLEN YAPILAŞMA HAKKINA DAHİLDİR. (ASANSÖRDAİRESİ, MERDİVEN BOŞLUĞU HARİÇ)

3.33.3. TAMAMI TİCARET ALANI OLARAK AYRILAN ADALARDA ÇATI ARASI PİYESİ YAPILAMAZ.

3.34. İMAR PLANINDA KESİKLİ ÇİZGİLERLE BELİRTİLEN ORMAN MÜLKİYETİNDE BULUNAN İMAR YOLLARINDA UYGULAMA YAPILIRKEN ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ OLURU ALINACAKTIR.



## 5.6 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

### 1549 ada 1 parsel

Yüzölçümü 12.431,24 m<sup>2</sup>'dir. Tapu kayıtlarında gayrimenkul niteliği "Arsa" olarak görülmektedir. Kısmen engebeli ve az eğimli bir topografik yapıdadır. Yamuk benzeri bir geometrik şekle sahiptir. Sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Mahallinde yapılan incelemelerde içinden ıslah edilmemiş bir dere geçtiği görülmüştür. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

İmar planında 4 yönden yol cephesi bulunmakta olup yerinde henüz bir adet yolun açılmış olduğu görülmüştür.

### 1549 ada 3 parsel

Yüzölçümü 15.927,60 m<sup>2</sup>'dir. Tapu kayıtlarında gayrimenkul niteliği "Arsa" olarak görülmektedir. Kısmen engebeli ve eğimsiz bir topografik yapıdadır. Yamuk benzeri bir geometrik şekle sahiptir. Sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

İmar planında 4 yönden yol cephesi bulunmakta olup yerinde henüz bir adet yolun açılmış olduğu görülmüştür.

### 1551 ada 1 parsel

Yüzölçümü 26.561,86 m<sup>2</sup>'dir. Tapu kayıtlarında gayrimenkul niteliği "Arsa" olarak görülmektedir. Kısmen engebeli ve eğimsiz bir topografik yapıdadır. Dikdörtgen benzeri bir geometrik şekle sahiptir. Sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Mahallinde yapılan incelemelerde batı cephesinden ıslah edilmemiş bir dere geçtiği görülmüştür. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

İmar planında 4 yönden yol cephesi bulunmakta olup yerinde henüz bir adet yolun açılmış olduğu görülmüştür.

### 1552 ada 1 parsel

Yüzölçümü 33.891,67 m<sup>2</sup>'dir. Tapu kayıtlarında gayrimenkul niteliği "Arsa" olarak görülmektedir. Kısmen engebeli ve eğimsiz bir topografik yapıdadır. Trapez benzeri bir geometrik şekle sahiptir. Sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Mahallinde yapılan incelemelerde doğu cephesinden ıslah edilmemiş bir dere geçtiği görülmüştür. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

İmar planında 4 yönden yol cephesi bulunmakta olup yerinde üç adet yolun açılmış olduğu görülmüştür.

### **1552 ada 2 parsel**

Yüzölçümü 4.603,44 m<sup>2</sup>'dir. Tapu kayıtlarında gayrimenkul niteliği "Arsa" olarak görülmektedir. Kısmen engebeli ve eğimsiz bir topografik yapıdadır. Dikdörtgen benzeri bir geometrik şekle sahiptir. Sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Mahallinde yapılan incelemelerde doğu cephesinden ıslah edilmemiş bir dere geçtiği görülmüştür. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

İmar planında 4 yönden yol cephesi bulunmakta olup yerinde bir adet yolun açılmış olduğu görülmüştür.

### **1556 ada 1 parsel**

Yüzölçümü 15.602,98 m<sup>2</sup>'dir. Tapu kayıtlarında gayrimenkul niteliği "Arsa" olarak görülmektedir. Kısmen engebeli ve az eğimli bir topografik yapıdadır. Dikdörtgen benzeri bir geometrik şekle sahiptir. Sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

İmar planında 4 yönden yol cephesi bulunmakta olup yerinde bir adet yolun açılmış olduğu görülmüştür.

Taşınmazlara ait fotoğraflar rapor eklerinde sunulmuştur.

## **5.7 Olumlu ve Olumsuz Özellikler**

### **Olumlu Özellikler**

- Ulaşılabilirliğinin iyi olması,
- Gelişmekte olan bir bölgede yer almaları,
- Parsellerin imar fonksiyonları doğrultusunda nitelikli proje yapımına elverişli olmaları,
- Bölgede rapora konu taşınmazların büyük olarak muadili arsa bulunmaması,

### **Olumsuz Özellikler**

- Yapılan son Revizyon İmar Planı ile bazı parsellerin kısmen yol, kısmen park ve kısmen dere alanında kalması,
- 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**

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

Kapaklı Belediyesi'nde yapılan araştırmalarda 04.06.2007 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Kapaklı Revizyon Uygulama İmar Planı'nın 02.06.2015 tarih 151 sayılı meclis kararı revize edildiği öğrenilmiştir.

## **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**

Değerleme konusu parsellerde konut ve ticari bölümlerden oluşan bir proje uygulanmasının en verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller arsa 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. Alternatif olarak, Pazar Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak imar fonksiyonları doğrultusunda arsa üzerinde proje geliştirilerek "Gelir Yaklaşımı" kullanılmıştır.

### 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	H	İlgilisi	Açıklama
1	780.000,00	1.322,00	590,02	644/5	Konut	6 Kat	Sahibi 0534 926 78 52	Hisseli Parsel
2	865.000,00	1.639,00	527,76	657/4	Konut	6 Kat	Özkanlar Yapı 0532 614 56 94	Hisseli Parsel
3	865.000,00	1.200,00	720,83	656/8	Konut	6 Kat	Özkanlar Yapı 0532 614 56 94	Müstakil Parsel
4	950.000,00	1.200,00	791,67	656/5	Konut	6 Kat	Özkanlar Yapı 0532 614 56 94	Hisseli Parsel
5	975.000,00	1.218,00	800,49	656/6	Konut	6 Kat	Özkanlar Yapı 0532 614 56 94	Müstakil Parsel
6	1.500.000,00	1.587,00	945,18	661/5	Konut	6 Kat	Özdağ Emlak 0532 442 45 26	Hisseli Parsel
7	1.250.000,00	1.258,00	993,64	673/7	Konut	6 Kat	Empi Gayrimenkul 0532 135 83 43	Hisseli Parsel
8	90.000,00	146,00	616,44	667/2	Konut	6 Kat	Çağdaş Emlak 0542 670 48 27	Hisseli Parsel
9	945.000,00	1.302,00	725,81	668/3	Konut	6 Kat	Neda Gayrimenkul 0530 071 25 70	Hisseli Parsel
10	800.000,00	1.235,00	647,77	693/1	Konut	6 Kat	Karaağaç Rehber Emlak 0536 558 92 42	Müstakil Parsel
11	830.000,00	1.200,00	691,67	739/9	Konut	6 Kat	Sahibi	Müstakil Parsel

Yapılan emsal araştırmasına göre; gayrimenkullerin yüzölçümü, konum, imar fonksiyonu, yapılaşma koşulu, mülkiyet durumu gibi niteliklerinin, dolayısıyla satış bedellerinin farklılık gösterdiği görülmüştür. Bu nedenle emsal düzeltme çalışması yapılarak değerlendirme konusu gayrimenkullerin birim değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

Emsal No	Satış Fiyatı, ₺	Alan, m <sup>2</sup>	Satışa Sunulan Birim Değer, ₺/m <sup>2</sup>	Pazarlık Payı	Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m <sup>2</sup>	İmar Fonksiyonu	İmar Fonksiyonuna İlişkin Düzeltme	Konum	Konuma İlişkin Düzeltme	Alan	Alana İlişkin Düzeltme	Mülkiyet Durumu	Mülkiyet Durumuna İlişkin Düzeltme	Toplam Düzeltme	Düzeltme	Düzeltilmiş Birim Değer
<b>Emsal 1</b>	780.000,00	1.322,00	590,02	10%	531,01	Kötü	-25%	Kötü	-5%	Kötü	-15%	Kötü	-5%	-50%	-265,51	<b>265,51</b>
<b>Emsal 2</b>	865.000,00	1.639,00	527,76	10%	474,98	Kötü	-25%	Kötü	-5%	Kötü	-15%	Kötü	-5%	-50%	-237,49	<b>237,49</b>
<b>Emsal 3</b>	865.000,00	1.200,00	720,83	10%	648,75	Kötü	-25%	Kötü	-5%	Kötü	-15%	Aynı	0%	-45%	-291,94	<b>356,81</b>
<b>Emsal 4</b>	950.000,00	1.200,00	791,67	10%	712,50	Kötü	-25%	Kötü	-5%	Kötü	-15%	Kötü	-5%	-50%	-356,25	<b>356,25</b>
<b>Emsal 5</b>	975.000,00	1.218,00	800,49	10%	720,44	Kötü	-25%	Kötü	-5%	Kötü	-15%	Aynı	0%	-45%	-324,20	<b>396,24</b>
<b>Emsal 6</b>	1.500.000,00	1.587,00	945,18	10%	850,66	Kötü	-25%	Kötü	-5%	Kötü	-15%	Kötü	-5%	-50%	-425,33	<b>425,33</b>
<b>Emsal 7</b>	1.250.000,00	1.258,00	993,64	10%	894,28	Kötü	-25%	Benzer	0%	Kötü	-15%	Kötü	-5%	-45%	-402,42	<b>491,85</b>
<b>Emsal 8</b>	90.000,00	146,00	616,44	10%	554,79	Kötü	-25%	Benzer	0%	Kötü	-15%	Kötü	-5%	-45%	-249,66	<b>305,14</b>
<b>Emsal 9</b>	945.000,00	1.302,00	725,81	10%	653,23	Kötü	-25%	Benzer	0%	Kötü	-15%	Kötü	-5%	-45%	-293,95	<b>359,27</b>
<b>Emsal 10</b>	800.000,00	1.235,00	647,77	10%	583,00	Kötü	-25%	Benzer	0%	Kötü	-15%	Aynı	0%	-40%	-233,20	<b>349,80</b>
<b>Emsal 11</b>	830.000,00	1.200,00	691,67	10%	622,50	Kötü	-25%	Benzer	0%	Kötü	-15%	Aynı	0%	-40%	-249,00	<b>373,50</b>
<b>m<sup>2</sup> Birim Değer Ortalaması</b>																
<b>356,11</b>																

### 6.3.2 Konut Emsal Araştırması

Bölgede bulunan 2.el satılık dairelerin satış bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Emsal No	Satış Fiyatı, ₺	Daire Tipi	Alan, m <sup>2</sup>	Birim Fiyat, ₺/m <sup>2</sup>	Yaş	Kat	Site	İlgilisi
1	350.000,00	3+1	177,00	1.977,40	0	5	Garden City	İsmetoğulları İnşaat 0543 515 77 82
2	180.000,00	1+1	63,00	2.857,14	0	2	Sedrus	TSF Gayrimenkul 0532 724 62 30
3	265.000,00	2+1	116,00	2.284,48	0	4	Sedrus	TSF Gayrimenkul 0532 724 62 30
4	280.000,00	2+1	110,00	2.545,45	0	2	Sedrus	Sahibi 0533 716 63 57
5	160.000,00	1+1	70,00	2.285,71	0	6	-	Cemtay Gayrimenkul 0545 775 95 94
6	250.000,00	2+1	105,00	2.380,95	5	Zemin	Dream City	Sahibi 0553 599 65 23
7	330.000,00	3+1	160,00	2.062,50	5	2	Dream City	Duran Gayrimenkul 0542 426 43 43
8	320.000,00	3+1	170,00	1.882,35	5	5	Dream City	Sahibi 0532 217 97 85
9	208.000,00	2+1	110,00	1.890,91	10+	7	E.K. Gökmar 1	Sahibi 0507 751 41 51
10	240.000,00	3+1	136,00	1.764,71	10+	8	E.K. Gökmar 1	Sahibi 0533 767 13 13
11	208.000,00	2+1	100,00	2.080,00	10+	9	E.K. Kızılçam	Sahibi 0531 557 19 67
12	260.000,00	3+1	130,00	2.000,00	10+	5	E.K. Ladin	Avşar Gayrimenkul 0533 604 82 19
13	226.000,00	3+1	135,00	1.674,07	10+	9	E.K. Meşe	Sahibi 0535 984 79 59

### 6.3.3 Ticari Emsal Araştırması

Bölgede bulunan 2. el satılık dükkanların satış bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Emsal No	Satış Fiyatı, ₺	Zemin Kat Alan, m <sup>2</sup>	Bodrum Kat Alan, m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> Birim Değeri, ₺/m <sup>2</sup>	İlgilisi
1	175.000,00	60,00	38,00	1.785,71	Sahibi 0532 437 76 37
2	1.350.000,00	425,00	400,00	1.636,36	Genç Grup 0531 738 07 16
3	260.000,00	130,00		2.000,00	Hakel Emlak 0536 577 86 55
4	500.000,00	150,00	70,00	2.272,73	Nura Yapı 0545 405 59 08
5	170.000,00	35,00		4.857,14	Tarihi Gayrimenkul 0542 485 50 07

Emsal No	Satış Fiyatı, ₺	Zemin Kat Alan, m <sup>2</sup>	Bodrum Kat Alan, m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> Birim Değeri, ₺/m <sup>2</sup>	İlgilisi
6	107.000,00	22,00		4.863,64	Sahibi 0546 783 69 84
7	120.000,00	45,00		2.666,67	Özyek İnşaat 0537 593 60 37
8	800.000,00	200,00	300,00	1.600,00	Sahibi 0532 412 51 34
9	825.000,00	100,00	100,00	4.125,00	Genç Grup 0531 738 07 16
10	150.000,00	30,00		5.000,00	İnka Yatırım 0544 820 35 87
11	925.000,00	220,00	220,00	2.102,27	Genç Grup 0531 738 07 16

#### 6.4 Pazar Yaklaşımı ile Değer Takdiri

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

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

Ada	Parsel	Nitelik	Parsel Yüzölçüm. m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> Birim Değer, ₺/m <sup>2</sup>	Takdir Edilen Değer, ₺
1549	1	Arsa	12.431,24	350,00	<b>4.350.934,00</b>
1549	3	Arsa	15.927,60	330,00	<b>5.256.108,00</b>
1551	1	Arsa	26.561,86	350,00	<b>9.296.651,00</b>
1552	1	Arsa	33.891,67	360,00	<b>12.201.001,20</b>
1552	2	Arsa	4.603,44	175,00	<b>805.602,00</b>
1556	1	Arsa	15.602,98	370,00	<b>5.773.102,60</b>
<b>TOPLAM</b>			<b>109.018,79</b>		<b>37.683.398,80</b>

Gayrimenkullerin Toplam Değeri: **37.683.398,80 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir.



## 6.5 Gelir Yöntemi ile Değer Takdiri

Bu yöntemde proje bünyesinde yer alan yapıların fonksiyonlarına göre satış değerleri dikkate alınarak yıllar içerisindeki nakit akımları hesaplanmaktadır. Bu yöntemle önce projenin satışından elde edilecek toplam hasılatın maliyet kalemi düşüldükten sonra kalan projenin net bugünkü değeri hesap edilmiştir.

### Varsayımlar ve Genel Kabuller

- Taşınmazların değerinin yabancı para cinsinden bulunulması durumunda söz konusu değer TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır. 12.11.2018 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz alış kuru 5,4764 TL olarak belirtilmiştir.
- Raporda ulaşılan TL cinsinden değer yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru kullanılmıştır. 12.11.2018 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz satış kuru 5,4862 TL olarak belirtilmiştir. Maliyet Yaklaşımında kullanılmıştır.
- Gelir yaklaşımı yönteminde değer hesaplamasında kullanılmıştır. İndirgeme oranı: Risksiz getiri oranı (kupon faiz oranı x yıl/kupon dönemi) + risk primi şeklinde % 11 olarak hesaplanmıştır.
- Risksiz getiri oranı, T.C.'nin uzun dönemli (17.02.2045 vadeli) ABD Doları bazlı Eurobond getiri oranı baz alınmıştır.

İNDİRGEME ORANI	11%
Kupon Faiz Oranı	3,31%
Kupon Dönemi	6 Ay
Risksiz Getiri Oranı(*)	6,62%
Piyasa Risk Primi	4,50%

Gelir Yaklaşımı uygulanırken öngörülen projeksiyon doğrultusunda gelir akımları %11 iskonto oranı ile bugünkü değere indirgenmiştir.

- Rapora konu gayrimenkullerden konut alanı imarlı parseller; Emsal 1,15, Hmaks 30,50 m ve her cepheden 10 metre çekme mesafeli yapılaşma şartlarına sahiptir. Plan Notlarına göre;
  - 3.24.1. Planlama alanında ayırık- bitişik- blok- ikiz yapılaşma şartına sahip tüm adalarda ada bazlı yapılaşma şartı ile yapılaşması koşulu ile %20 imar hakkı artışından faydalanabilir.
  - 3.24.2. Revizyon planda bulunan 3 kat ve üzeri yapılaşma hakkına sahip her ada için ada bazlı yapılaşması durumunda plana işlenmek koşulu ile %20 imar hakkı artışı yapılabilir.
  - 3.27. Revizyon planı sonrasında ada köşelerinde yapılan köşe kırmaları kent estetiği ve yaya yolları düzenlemesi için yapılmıştır. Köşeleri kırılan parsellerde parselin köşesinde kalan alan belediyeye bedelsiz terk edilecektir. Bu parsellerde imar istikameti dışına taşmamak koşuluyla yapılaşma hakkı terk öncesi parsel alanına göre (brüt) hesaplanacak olup köşe kırıkları nedeniyle oluşacak olan çekme mesafeleri değişikliğinde belediye yetkilidir.
- Plan notlarına istinaden %20 emsal artışı ile konut alanlarında yeni yapılaşma şartı Emsal 1,38 olarak hesaplanmıştır.
- Proje analizinde plan fonksiyonları doğrultusunda konut ve ticaret projeleri geliştirilmiştir.
- Değerleme konusu gayrimenkullerden 1552 ada 2 nolu parselin arıtma tesisi imarlı olması ve buna bağlı olarak da proje geliştirmeye elverişli olmaması sebebi ile proje analizi hesaplamalarına dahil edilmemiştir.

Parsellerin yapılaşma şartları ve proje analizine tabi alan bilgileri aşağıdaki gibidir.

İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları	Plan Notu Emsal Artışı	Yeni Emsal Oranı
Konut Alanı	Nizam: Ayrık Emsal: 1,15 Hmaks: 30,50 Çekme Mesafesi: Her Cepheden 10 Metre	20%	1,38

Toplam Arsa Alan, m <sup>2</sup>	109.018,79
<b>Konut İmarlı Arsa Alanı, m<sup>2</sup></b>	<b>104.415,35</b>
Arıtma Tesisi İmarlı Arsa Alanı, m <sup>2</sup>	4.603,44

Buna göre toplam emsal inşaat alanları, satılabilir inşaat alanları ve toplam inşaat alanı aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

Toplam Satılabilir İnşaat Alanı, m <sup>2</sup> (Emsal İnşaat Alanının %30 fazlası)	187.321,14
Satılabilir Konut Alanı, m <sup>2</sup>	140.490,85
Satılabilir Dükkan Alanı, m <sup>2</sup>	46.830,28
Emsal Harici Alanlar, m <sup>2</sup>	18.732,11
<b>Toplam İnşaat Alanı, m<sup>2</sup></b>	<b>206.053,25</b>

Proje analizinde, Konut Alanı imarlı parsellerin toplam emsal inşaat alanı 144.093,18 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Toplam inşaat alanının % 30 fazlası toplam satılabilir alan olup 187.321,14 m<sup>2</sup>'dir. Toplam satılabilir alanının %75'lik kısmı konut, %25'lik kısmını ticari kullanımların oluşturacağı varsayılmıştır. Proje içerisinde 187.321,14 m<sup>2</sup> toplam satılabilir alanın %10'u olarak hesaplanan 18.732,11 m<sup>2</sup> alanlı ortak alan yapılacağı öngörülmüş olup, 206.053,25 m<sup>2</sup>'lik toplam inşaat alanı hesaplanmıştır.

Konu parsellerin üzerinde yer alan yapının değeri için; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından açıklanan 2018 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri doğrultusunda maliyet bedelleri esas alınmış olup projenin nitelikli bir proje olacağı düşünülmüş olup bu birim maliyetlerin %25-%30 oranında yüksek olabileceği öngörülmüştür.

İnşaat Maliyeti, ₺	309.079.877,54
Çevre Düzeni ve Altyapı Maliyeti, ₺	15.453.993,88
Planlama ve Proje Süreci Maliyeti, ₺	15.453.993,88
Toplam Maliyet, ₺	339.987.865,29
<b>Toplam Maliyet, \$</b>	<b>61.971.467,55</b>

Değerlemede taşınmazların bulunduğu bölgedeki projelerde hali hazırda satışta olan emsaller bulunarak, bu verilerin düzenlenmesi sonucu konut için ortalama satış birim değeri 1.800,00 ₺/m<sup>2</sup>, dükkanlar için ise ortalama m<sup>2</sup> birim satış değeri 2.750,00 ₺/m<sup>2</sup> olarak alınmıştır.

Ortalama Konut Satış Bedeli, ₺	1.800,00
<b>Ortalama Konut Satış Bedeli, \$</b>	<b>328,10</b>
Ortalama Dükkan Satış Bedeli, ₺	2.750,00
<b>Ortalama Dükkan Satış Bedeli, \$</b>	<b>501,26</b>

Proje inşaatının 2018 yılında başlayacağı 2021 yılı sonuna kadar tamamlanacağı varsayılmıştır. Satılabilir alanların %5'inin 2018 yılı içerisinde, %40'ının 2019 yılı içerisinde, %40'ının 2020 yılı içerisinde ve kalan %15'lik kısmında 2021 yılı sonuna kadar satılarak tamamının satışının ~3 sene içerisinde gerçekleşeceği varsayılmıştır.

Buna göre aşağıdaki tabloda elde edilen veriler ışığında; projenin tamamlanarak tümünün satılması durumunda elde edilecek hasılatın bugünkü değeri 328.497.827 ₺ olarak hesap edilmiştir.

Geliştirilen proje analizinde % 10 indirgeme oranına göre, proje net bugünkü değeri **45.894.392,49 ₺** ~8.365.425 \$ olarak hesaplanmıştır.

## 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.

Alternatif karşılaştırma yöntemi olarak, Pazar Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak Gelir Yaklaşımına yer verilmiştir. Bu yaklaşım çerçevesinde; arsanın mevcut koşulları doğrultusunda yıllara yaygın şekilde proje gelirleri ve giderleri öngörüler ve varsayımlara göre bugüne indirgenerek projenin net bugünkü değeri-geliştirmiş arsa değeri hesaplanmıştır.

Gelir yaklaşımı tahmin ve projeksiyonlar ile istikrarlı bir ekonomi varsayımına dayalı olduğu için pazar yaklaşımı ile ulaşılan arsa değeri arsanın nihai değeri olarak kabul edilmiştir.

Yöntemler	Değer, ₺
Pazar Yaklaşımı	37.683.398,80 ₺
Gelir Yaklaşımı (Geliştirilmiş Arsa Değeri)	45.894.392,49 ₺

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

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 gayrimenkul arsa 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, 5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri ve 5.8 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması başlıklarında açıklanan incelemelere göre rapora konu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde portföy yönetimi portföyünde 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, Kapaklı İlçesi, Kapaklı Mahallesi konumlu 6 adet taşınmazın adil piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

### 8.2 Nihai Değer Takdiri

Rapora konu Tekirdağ İli, Kapaklı İlçesi, Kapaklı Mahallesi konumlu 6 adet taşınmazın Emlak Konut GYO hisselerine ait arsa değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Ada	Parsel	Gayrimenkulün KDV Hariç Arsa Değeri, ₺	Gayrimenkulün KDV Hariç Arsa Değeri, \$
1549	1	4.350.934,00	793.068,79
1549	3	5.256.108,00	958.059,86
1551	1	9.296.651,00	1.694.551,97
1552	1	12.201.001,20	2.223.943,93
1552	2	805.602,00	146.841,53
1556	1	5.773.102,60	1.052.295,32
<b>TOPLAM</b>		<b>37.683.398,80</b>	<b>6.868.761,40</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. İNA Analizi
3. Gayrimenkule Ait Fotoğraflar
4. Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri