

## FİZİKİ ANALİZİ RAPOR BİLGİLERİ

<b>Analiz Raporunu Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: ONUR OMER KIRICI
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: ONCESOR.NET.
<b>Talep Tarihi</b>	: 01. XX. 2020
<b>Analiz Tarihi</b>	: 02. XX. 2020
<b>Rapor Tarihi</b>	: 04. XX. 2020
<b>Rapor No</b>	: 2020/01/1001
<b>Analiz Raporu Konusu</b>	: Fiziki Durum Analizi

## GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

<b>Gayrimenkulün Adresi</b>	: Örnek Köyü, xx Ada, x No'lu Parsel, Merkez / ÇANAKKALE
<b>Mevcut Kullanım</b>	: Bağ
<b>Yüzölçümü</b>	: 10.000 m <sup>2</sup>
<b>İmar Durumu</b>	: Plan Adı : 1/100.000 ölçekli Çanakkale – Balıkesir Çevre Düzeni Planı Lejand : Kısmen Orman – Kısmen Tarım

## ANLİZ TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

### ANALİZ TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; analize konu taşınmazın imar durumunun incelenmesi tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri talebinin rapora getirdiği herhangi bir sınırlama yoktur. Fiziki Analiz Raporu Çalışması, Onur Ömer kullanımına özel bilgi niteliğindedir. Raporda sunulan görüşler ve sonuçlar sadece bu işbirliği için geçerli olup kapsamı dışında kullanılamazlar. Şirketimiz ve analiz çalışmasında görev alanlar bu değerlendirme nedeniyle konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.

Resmi imar durumu belgesi mülkiyet sahibinin başvurusu yada vekaleti doğrultusunda temin edilebilir. Analiz uzmanlarımız ilgili kurumlardan şifahi bilgi sorgulama esasına dayanarak verilere ulaşırlar. Ulaşılan veriler yapılan araştırma tarihi günü itibari ile geçerlidir.

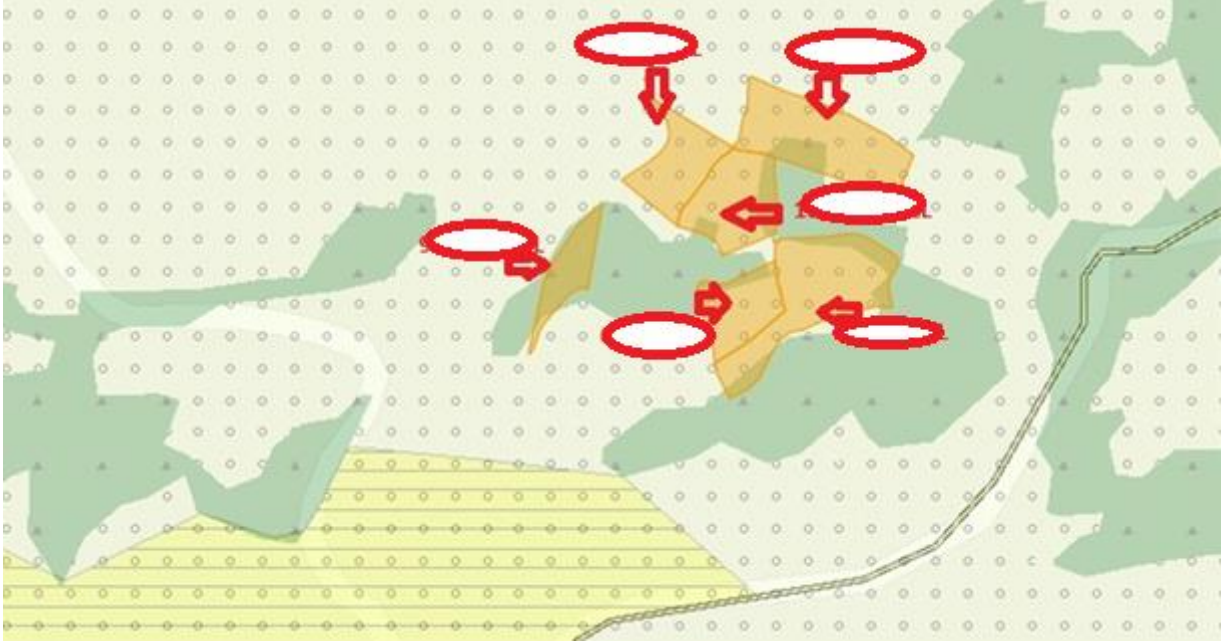
## UYGUNLUK BEYANI

İlgili kurumlarda ulaşılan bilgiler doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Analiz raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Analiz konusu gayrimenkul ile ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz bulunmamaktadır. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu analizin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Analiz çalışması mesleki etik ve kurallar standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Veri tespiti, inceleme, analiz ve raporlamada görev alanlar Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanlı olup mesleki eğitim şartlarına sahiptir.

## **GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER**

\*Örnek raporda olarak sunulan ada-parcel bilgileri gizlilik esasına dayanılarak paylaşılmamıştır.



(1/100.000 ölçekli Çanakkale – Balıkesir Çevre Düzeni Planı )

Yeşil renk ile taralı olan bölge Orman alanı bölgesini ifade etmektedir. Söz konusu lejanttaki taralı alanlar ile Orman Kadastrosundaki haritaların uyumsuz olduğu tespit edilmiştir. Orman alanında kalan bölgelerin yüz ölçümlerinin net olarak tespit edilmesi için Çanakkale Orman İşletme Müdürlüğü'ne resmi müracaatta bulunulması gerekmektedir.

Uydu haritaları üzerinden ve yerinde yapılan hesaplamalarda;

xx parselin ~800 m2 lik kısmı, xx no.lu parselin 7.600 m2 lik kısmı, xx no.lu parselin ise 2.500 m2 lik kısmı "ormanlık" alan içerisinde kalmaktadır.

\*Orman alanında kalan kısımlar ile ilgili taşınmazla ilgili mahkeme davaları bulunmaktadır.

\*\* Orman alanı içerisinde kalan kısımların mülki durumu ve yüz ölçümleri kadastro çalışmaları- mahkeme davaları sonuçlandırıldığında kesinlik kazanacaktır.

\*\*\* Uydu haritaları üzerinde yapılan hesaplamalar doğrultusunda analize konu olan parsellerin buldukları lejant dağılımlarına göre yüzölçümleri yaklaşık olarak hesaplanmıştır.

## ORMAN ALANI – FİZİKİ YÜZ ÖLÇÜMÜ KARŞILAŞTIRMASI

Ada/ Parsel	Yasal Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Orman Al. Kalan Kısım (m <sup>2</sup> )
-/xx	12.800	7.600
-/xx	6.400	800
-/xx	8.150	2.500
-/xx	3.900	1800
-/xx	13.300	2.750

## ÇANAKKALE İL ÖZEL İDARESİ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

- **İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü'nden** 01.XX.2020 tarihinde alınan şifahi bilgiye göre rapor konusu gayrimenkul 1/100.000 ölçekli Çanakkale – Bandırma Çevre Düzeni İmar Planı paftasında “Kısmen Tarım ve Kısmen Orman Alanında” kalmaktadır.
- Parsellerin yakın çevresi Çevre Düzeni Planı'nda tarım ve orman alanı olarak belirlenen bölgede yer almaktadır.
- Bölgede mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır. Belediye ve mücavir alan sınırları içinde veya dışında imar planı ve yerleşik alan sınırları dışında kalan iskan dışı alanda kalmaktadır. \*Bknz. Plansız alanlar yönetmeliği Madde-2 (<https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=4882&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5> )
- Belediye ve mücavir alan sınırları dışındaki plansız alanlarda yapılacak her türlü tarım ve sanayi tesislerine, ilgili Valilik tarafından izin verilmektedir.
- Fiziki analize konu parsellerin herhangi bir kadastral yola ( resmi yola ) cephesi bulunmaması nedeni ile yapılaşma izni bulunmamaktadır.

## **GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ**

### **BÖLGESEL ANALİZ**

Değerleme konusu taşınmazların tamamı tarla vasıflı olup xx-xx no.lu parseller üzerinde üzüm bağı ekilidir.

xx no.lu parselin tamamı arazi yüzeyinde ormanlık bölge içerisinde bulunmakta ve üzerinde seyrek olarak çam ağaçları olduğu görülmüştür.

xx no.lu parsel ise kısmen ormanlık alan kısmen ham toprak niteliğindedir. Her iki parsel üzerinde zirai amaçlı fayda sağlayacak ekili/dikili bir mahsül bulunmamaktadır.

Taşınmazların sulama ihtiyacı yakın çevresinde yer alan farklı bir parsel içerisindeki artezyan kuyusu vasıtası ile sağlanmaktadır.

Elde edilen bilgilere istinaden, Üretim sahasında 5 yaşlarında 1,2 mt x 3 mt. aralıklarla aromatik kırmızı şarap üretimi amacı ile üzüm bağı dililidir. Dikim yoğunluğu dönümde ortalama 300 kök civarında olduğu hesaplanmıştır. Fidanlar ahşap kütükler ile tel gergi ile desteklenmiştir.

Taşınmazların sulama ihtiyacı yakın çevresinde yer alan farklı bir parsel içerisindeki artezyan kuyusu vasıtası ile sağlanmaktadır.

Analiz konusu parsellerin fiziksel özelliklerine ilişkin detaylar aşağıdaki tablo içeriğinde paylaşılmıştır.

Ada/ Parsel	Mevkii	Alan (m <sup>2</sup> )	Eğim(%)	Eğim Yönü	Parseli Şekli	Kadastral Yolu	Yasal Vasfı	Mevcut Nitelik
-/xx	Bostancı Deresi	6.100	15-20	Doğu->Batı	Kırk Çokgen	Yok	Tarla	Bağ
-/xx	Bostancı Deresi	13.300	15-20	Doğu->Batı	Amorf	Yok	Tarla	Bağ
-/xx	Bostancı Deresi	12.800	10-15	Doğu->Batı	Kırk Çokgen	Yok	Tarla	Kısmen Orman
-/xx	-	6.400	15-20	Doğu->Batı	Amorf	Yok	Tarla	Bağ
-/xx	-	3.900	10-15	Doğu->Batı	Amorf	Yok	Tarla	Orman
-/xx	Bostancı Deresi	8.150	15-20	Doğu->Batı	Amorf	Yok	Tarla	Bağ

**ANALİZE KONU GAYRİMENKULLERİN YOLA CEPHE UZUNLUKLARI, ANA ARTERE CEPHESİ VE UZAKLIĞI:** Taşınmazların yer aldığı Bostancı Deresi Mevkii ise köy merkezinin 1,25 km. kuzey yönünde, Çanakkale-Bursa Karayolunun 2,2 km. doğusunda bulunmaktadır. Ulaşım köy yolu, kadastro yolları ve komşu parseller üzerinde yer alan özel tarla yolları vasıtası ile sağlanmaktadır.



## **ANALİZE ETKİ EDEN FAKTÖRLER**

### **Olumlu Faktörler;**

- Bölgenin mücavir alan sınırlarına yakın mesafede yer alması
- Tarıma elverişli toprak yapısına sahip olması
- Talebin arza göre yüksek olması nedeni ile fiyatların yükseliş ivmesinde olması

### **Olumsuz Faktörler;**

- Taşınmazların kadasral yola cephesinin bulunmması
- Taşınmazların kısmen orman alanı içerisinde kalması ve sınırlarının belirgin olmaması
- Yasal ve hukuki açıdan Kadastro ve Orman İşletmesi Kurumlarının taşınmazlara ilişkin yürütülen işlemlerinin henüz tamamlanmamış olması
- Topografik açıdan eğimli yüzeye sahip olması ve geometrik şekilleri
- Bölge halkının alım gücünün kısıtlı olması

- Gayrimenkul talebinin tarımsal niteliklerine (yol, toprak yapısı, vb.) bakılmaksızın yatırım amacı beklentisi ile gerçekleşmesi ve spekülâtif değerlerin oluşmasına zemin hazırlaması
- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk
- Bölgedeki yatırım projelerin tamamlanma süresinin uzun olması ve bu süreçte ülke ekonomisindeki gelişmelerin etkisinin öngörülememesi

### PARSELİN ÖZELLİKLERİ

<b>Yüzölçümü</b>	:	10.000 m <sup>2</sup>				
<b>Konum</b>	:	<b>Kent</b>	<b>Kırsal</b>	<b>Köy</b>		
		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<b>Niteliği</b>	:	<b>Arsa (İmarlı)</b>	<b>Arsa (İmarsız)</b>	<b>Tarım Arazi</b>		
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
<b>Toprak Koruma Kanunu Kapsamında Kalıyor Mu?</b>	:	<b>Evet</b>		<b>Hayır</b>		
		<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		
<b>Su Havzası İçerisinde Kalıyor Mu?</b>	:	<b>Evet</b>		<b>Hayır</b>		
		<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		
<b>Geometrik Şekli</b>	:	Geometrik olarak şekilsizdir.				
<b>Topografik Yapısı</b>	:	%15-20 eğimli bir topografik yapıya sahiptir.				
<b>Cepheli Olduğu Yollar</b>	:	Kadastral yola cepheli değildir.				
<b>Sınırları</b>	:	Sınırları çevreleyen herhangi bir belirleyici unsur bulunmamaktadır.				
<b>Zemin Özellikleri</b>	:	Parseller analiz tarihi itibari ile bağ vasfı durumundadır.				
<b>Bölgedeki Altyapı</b>	:	<b>Elektrik</b>	<b>Su</b>	<b>Kanalizasyon</b>	<b>Doğalgaz</b>	<b>Asfalt Yol</b>
		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Çevre Aydınlatması</b>	:	Çevre aydınlatması yoktur.				
<b>Fiziki Özellikleri</b>	:	Konu gayrimenkuller "tarla" niteliğinde olup parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. <b>Parsellerin bir kısmı orman alanı içerisinde yer almaktadır.</b> *Fiziki incelemede gayrimenkuller üzüm bağı olarak kullanılmaktadır.				

## EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırarak en olası kullanımı En Etkin ve Verimli Kullanımıdır.

Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım, etkin verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü bölgedeki kullanım fonksiyonu ve imar durumu dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin "**tarım alanı**" olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

## ANALİZ RAPORU ÖZETİ

İmar analizi sonucunda inceleme talep ettiğiniz arsa 1/1000 ölçekli uygulama imar planı içerisinde yer almaması nedeniyle mevcut hali ile yapılaşma hakkı bulunmamaktadır. Üst ölçekli olan 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planlarında ilgili plan notlarına göre kısmen tarla – kısmen orman alanında kalmaktadır. Köy yerleşim alanı ve mücavir alanı sınırları dışında kalması, **kadastral yola cephelememesi ( resmi yol )** nedeni ile "PLANSIZ ALANLAR YÖNETMELİĞİ" doğrultusunda yapılaşma hakkı bulunmamaktadır.

**\*Orman Alanında kalan alanlar ile ilgili mahkeme kararı;** İlgili kurumdan alınan bilgi doğrultusunda orman alanında kalan bölgelerin bedelsiz olarak kamulaştırma yapılabilme durumu olduğu öğrenilmiştir. Ancak sürecin takip edilerek mahkeme kararı netleştikten sonra parsellerin net kullanım alanları kesinlik kazanacaktır.

İlgili gayrimenkullerin net alanlarının mevcut dava süreci doğrultusunda değişikliğe uğrama riski bulunmaktadır. Bu nedenle dava sürecinin takip edilerek mahkeme kararı netleştikten sonra parsellerin belirlenecek net kullanım alanları üzerinden değerlendirilmesini **ONCESOR.NET** olarak öneririz.





**Ekler:**

- Uydu Görüntüsü
- Fotoğraflar

**--- Uydu Görüntüsü ---**



--- Fotoğraflar ---



