



EMLAK
EXPERTİZİ
DEĞERİNİ ŞİMDİ ÖĞREN

ProX VERİ MOTORU
Kentsel Dönüşüm & Risk

AFAD · USGS deprem verisi

TÜİK 2025 nüfus & hane

ÇŞB 2026 resmî maliyet

KENTSEL DÖNÜŞÜM RAPORU · PREMIUM

Asfalt Dönüşüm Analizi

Gölbaşı / Adıyaman

Deprem tehlikesi, yapı stoğu, nüfus, satış ve kira piyasası ile resmî inşaat maliyetini tek tabloda birleştirir: bu bölgede dönüşüm **ne kadar acil** ve **ekonomik olarak nasıl yürür?**

6 Şubat 2023 deprem bölgesi. Adıyaman, Kahramanmaraş merkezli depremlerden etkilenen 11 ilden biridir. Bu rapor, bölgenin yeniden yapılaşma sürecindeki risk ve dönüşüm ekonomisini birlikte okur.

80

BÖLGE RİSK ENDEKSİ /100
Yüksek risk

1950'DEN BU YANA M7+ DEPREM

1 adet · 75 km

DÖNÜŞÜM EKONOMİSİ
Zayıf

1999 ÖNCESİ YAPI PAYI

%48

BAĞLI GERÇEK VERİ
9 / 9 katman

BU RAPORDA NELER VAR · 11 BÖLÜM

02 Yönetici Özeti

03 Deprem Tehlikesi

04 Yerel Deprem Kaydı

05 Yapı Stoğu & Risk

06 Nüfus & Hane

07 Satış & Kira Piyasası

08 Dönüşüm Ekonomisi

09 Haklar & Süreç

10 Çevre & Altyapı

11 Sonuç Değerlendirmesi

12 Sıra Mülkünüzde

RİSK ENDEKSİ

AFAD derecesi, fay uzaklığı, yapı yaşı ve 1950'den bu yana depremler

EKONOMİ

Bina bazlı: yeni daire satış değeri × ÇŞB 2026 resmî maliyet

NÜFUS

TÜİK 2025 adrese dayalı kayıt, mahalle ölçeği

SINIR

Resmî riskli yapı tespiti ve zemin etüdü yerine geçmez

① Bu rapordaki her gösterge gerçek kaynaktan gelir; verisi olmayan gösterge gösterilmez. Rapor bölge ölçeğinde ön değerlendirilmedir; bir binanın riskli olup olmadığı yalnızca Bakanlıkça lisanslı kuruluşun resmî tespitiyle kesinleşir.



Rapor: PS-5C3B3DB77A
24.10.2026 · QR ile doğrula

emlakekspertizi.com →

EMLAK
EXPERTİZİ
DEĞERİNİ SİMDİ DÖNÜŞÜMProX · DÖNÜŞÜM & RİSK
Kentsel Dönüşüm Veri Motoru

02 / 13 · YÖNETİCİ ÖZETİ

Yönetici Özeti

Asfalt için raporun öne çıkan bulguları. Her madde gerçek veriye dayanır; ayrıntılar ilgili bölümlerde.

1

Sismik geçmiş

1950'den bu yana ilçe merkezi çevresindeki 75 km içinde **111** adet M4,5+ deprem kaydedildi; en büyüğü **M7,5** (2023).

2

Deprem tehlikesi

AFAD deprem tehlike derecesi **1. derece** (çok yüksek, il ölçeği). En yakın diri faya uzaklık **9,5 km**.

3

Yapı stoğu

İlçe genelinde 1999 öncesi yönetmelikle yapılan yapıların payı **%48**; 2018 deprem yönetmeliğine (TBDY) göre yapılanların payı yalnızca **%15**.

4

Dönüşüm ekonomisi

Yeni dairenin tahmini satış değeri **₺24.140/m²**, resmî inşaat maliyeti **₺21.050/m²**. Bu fiyat seviyesinde emsal artışı tek başına yetmez; malik katkısı ya da devlet desteği gerekir.

5

Bekleme maliyeti

Bölge kira seviyesi **₺128/m²** (aylık). 110 m² bir daire için 24 aylık inşaat süresinde kira kaybı **≈ ₺337.656**.

6

Hak sahibi profili

Mahallede **1.207** kişi, **361** hane yaşıyor (TÜİK 2025); ortalama hane 3,3 kişi.

KİM İÇİN NE ANLAMA GELİYOR?

PROFİL	SİNYAL	ÖNERİ
Mülk sahibi (oturan)	Öncelikli	Resmî riskli yapı tespitini başlatın
Yatırımcı (eski bina alımı)	Dikkatli	Dönüşüm malik katkısı/destek gerektirir
Müteahhit	Zayıf	Paylaşım oranı emsal artışına bağlı

BÖLGE RİSK ENDEKSİ

80/100

4 gerçek bileşen

DÖNÜŞÜM EKONOMİSİ

Zayıf

malik katkısı gerekir

KONUT M² · MAHALLE

₺22.147

yıllık +%27,7

BRÜT KİRA GETİRİSİ

%6,9

yıllık kira / değer

RİSK ENDEKSİ BİLEŞENLERİ

AFAD tehlike derecesi

90

Diri fay yakınlığı

80

Yapı stoğu yaşı

60

Sismik geçmiş

92

YENİ DAİRE SATIŞ M² VE RESMÎ İNŞAAT MALİYETİ

₺30.000

₺20.000

₺10.000

₺0

₺21.050

Resmî maliyet

₺24.140

Yeni daire m²

EMLAK
EXPERTİZİProX · DÖNÜŞÜM & RİSK
Kentsel Dönüşüm Veri Motoru

03 / 13 · DEPREM TEHLİKESİ

Deprem Tehlikesi & Sismik Geçmiş

AFAD tehlike derecesi, diri fay uzaklığı ve 1950'den bugüne kayıtlı depremler (USGS kataloğu). Geçmiş depremler gelecekteki tehlikenin en somut göstergesidir.

AFAD TEHLİKE DERECESİ

1

Çok Yüksek · il ölçeği

DIRİ FAYA UZAKLIK

9,5 km

Yakın — yüksek dikkat · ilçe

M6+ DEPREM (75 KM)

3

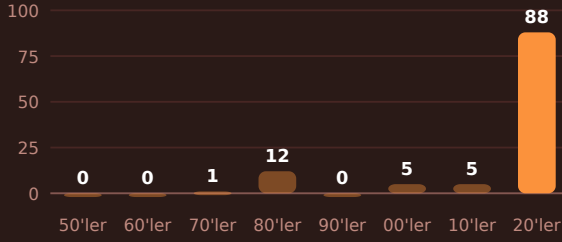
1950'den bu yana

SON 10 YIL M4,5+

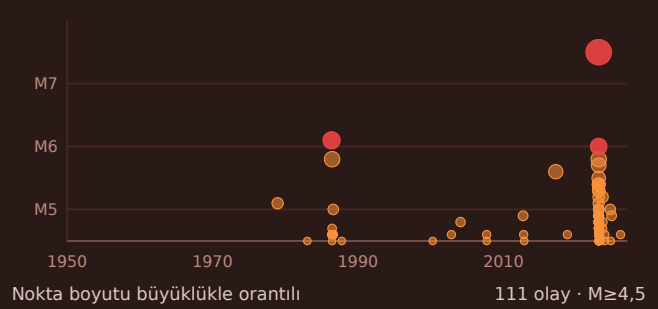
90

75 km içinde

ON YILLARA GÖRE M4,5+ DEPREM SAYISI

İlçe merkezi çevresinde 75 km yarıçap ·
artçılar dahilUSGS FDSN Olay
Kataloğu

YIL x BÜYÜKLÜK · HER NOKTA BİR DEPREM



EN BÜYÜK DEPREMLER · 75 KM

GERÇEK VERİ

TARİH	BÜYÜKLÜK (USGS)	KONUM
2023-02-06	M7,5	ilçe merkezinin kuzeybatı yönünde 45,8 km · 6 Şubat 2023 dizisi
1986-05-05	M6,1	ilçe merkezinin kuzeydoğu yönünde 27,2 km
2023-02-06	M6,0	ilçe merkezinin kuzeydoğu yönünde 48,8 km · 6 Şubat 2023 dizisi
1986-06-06	M5,8	ilçe merkezinin kuzeydoğu yönünde 34,2 km
2023-02-06	M5,8	ilçe merkezinin kuzeydoğu yönünde 30,1 km · 6 Şubat 2023 dizisi
2023-02-06	M5,7	ilçe merkezinin kuzeydoğu yönünde 70,2 km · 6 Şubat 2023 dizisi
2017-03-02	M5,6	ilçe merkezinin doğu yönünde 72,5 km

UZAKLIĞA GÖRE DAĞILIM · 111 OLAY

0-15 km	5 olay
15-30 km	26 olay
30-50 km	34 olay
50-75 km	46 olay

ÖNE ÇIKAN KAYITLAR

En yakın M5+	8,8 km · M5,5 · 2023
En büyük	M7,5 · 2023-02-06 · 45,8 km
Son kayıt	2026-02-26 · M4,6 · 40,1 km
M5+ / M6+ / M7+	22 / 3 / 1 olay

ProX Değerlendirmesi

Deterministik · gerçek veriden kural tabanlı

Adıyaman, 6 Şubat 2023 Kahramanmaraş merkezli depremlerden (M7,7 ve M7,6) etkilenen 11 ilden biridir; bölgede yapı stoğunun önemli bir kısmı bu depremlerden sonra yeniden yapılaşma sürecindedir. Katalogda 1 adet M7+, 3 adet M6+ olay bulunuyor; bu, bölgenin aktif tektonik kuşakta olduğunu gösterir. Diri faya 9,5 km uzaklık, zemin büyütmesi ve yapı kalitesiyle birlikte hasar olasılığını belirleyen ana etkenlerdendir.

© 2019'dan beri resmî tasarımda AFAD Türkiye Deprem Tehlike Haritası'nın koordinat bazlı ivme değerleri (PGA) kullanılır; parsel için tdth.afad.gov.tr üzerinden sorgulanmalıdır. Zemin sınıfı ve sıvılaşma yalnızca parsel bazlı zemin etüdüyle belirlenir; bu raporda tahmin edilmez.

EMLAK
EXPERTİZİProX · DÖNÜŞÜM & RİSK
Kentsel Dönüşüm Veri Motoru

04 / 13 · YEREL DEPREM KAYDI

6 Şubat 2023 & Yerel Deprem Kaydı

Gölbaşı için resmî açıklamalar ve bilimsel çalışmalardan derlenen, kaynağı belgelenmiş yerel bilgiler.

AĞIR HASARLI YAPI · İLÇE**2.412**

6 Şubat sonrası ilk tespit

ORTA HASARLI YAPI · İLÇE**351**

ilk tespit

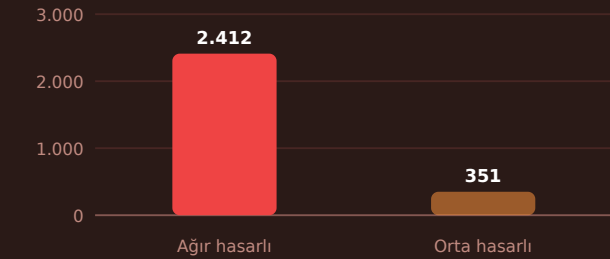
YIKIK / AĞIR HASARLI · İL**28.265**

bağımsız birim · 6.108 bina

M7+ TEKRARLAMA**~328 yıl**

aralık 253-403 yıl

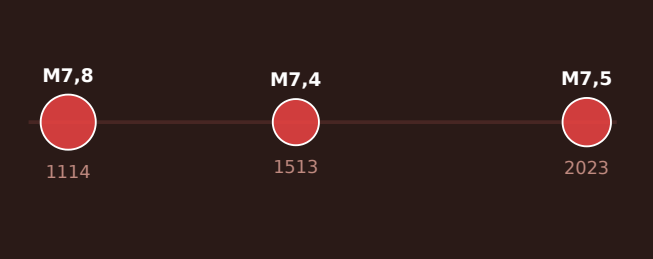
GÖLBAŞI · İLK HASAR TESPİTİ (YAPI)



İlk tespit · 6 Şubat 2023 sonrası

Kaymakamlık açıklaması

BÜYÜK DEPREM ZAMAN ÇİZGİSİ



Tarihsel kayıtlar + USGS

Doğu Anadolu Fay Zonu

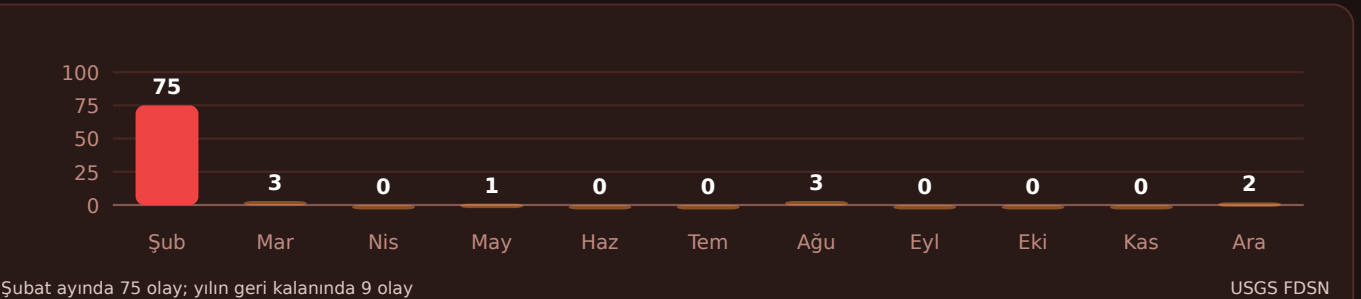
BÖLGEDEKİ DİRİ FAY SEGMENTİ

Doğu Anadolu Fay Zonu · Gölbaşı-Türkoğlu segmenti

Uzunluk ≈ 90 km · tarihsel büyük depremler: 1114 (M7,8), 1513 (M7,4) · M7+ ortalama tekrarlama ~328 yıl

2023 DEPREM DİZİSİ · AYLIK M4,5+ OLAY (75 KM)

GERÇEK VERİ



Şubat ayında 75 olay; yılın geri kalanında 9 olay

USGS FDSN

ProX Değerlendirmesi

Deterministik · gerçek veriden kural tabanlı

6 Şubat 2023 depremlerinden sonra Gölbaşı ilçesinde ilk tespitlerde 2.412 ağır hasarlı ve 351 orta hasarlı yapı belirlendi; bu yapıların büyük bölümü kontrollü yıkımla kaldırıldı. İlçe, Doğu Anadolu Fay Zonu · Gölbaşı-Türkoğlu segmenti üzerinde yer alır; bu segment tarihte M7 üzeri depremler üretmiştir. Paleosismolojik çalışmalar M7+ depremlerin ortalama ~328 yılda bir tekrarlandığını gösterir; bu istatistiksel bir aralıktır, tahmin değildir. Yeni yapılarda TBDY 2018'e uygun proje, zemin etüdü ve yapı denetimi belirleyicidir.

KAYNAKLAR

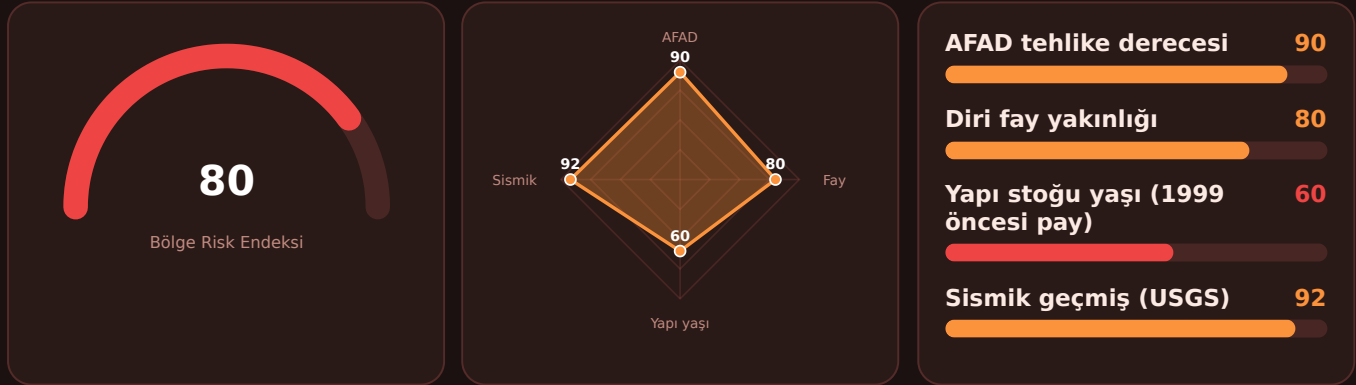
BİLGİ	KAYNAK	SİTE
İlçe hasar tespiti	Gölbaşı Kaymakamlığı (Türkey Gazetesi)	www.turkeygazetesi.com
İl hasar tespiti	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı	csb.gov.tr
Fay segmenti	Şaroğlu vd. (1987); KSÜ BAP projesi; YÖK tezi	acikbilim.yok.gov.tr

Yapı Stoğu & Bölge Risk Endeksi

Binaların hangi deprem yönetmeliğiyle yapıldığı, dönüşüm önceliğinin en güçlü göstergesidir.



BÖLGE RİSK ENDEKSİ · BİLEŞENLER



ENDEKS · YÖNTEM

BİLEŞEN	NORMALİZASYON	BU KONUMDA
AFAD derecesi	1 → 90 · 2 → 72 · 3 → 54 · 4 → 36 · 5 → 18	1. derece
Fay yakınlığı	95 — uzaklık(km) × 1,6 (15-95 arası)	9,5 km
Yapı yaşı	1999 öncesi pay × 1,25	%48
Sismik geçmiş	75 km'de M7+ → 92 · M6+ → 65-80 · M5+ → 30-45	3 adet M6+ · 1 adet M7+

ProX Değerlendirmesi

Deterministik · gerçek veriden kural tabanlı

İlçe yapı stoğunda 1999 öncesi yönetmeliklerle inşa edilen yapıların payı %48. Bu pay %40'ın üzerinde olduğu için bölge geneli yenilenme baskısı yüksektir. Bölge Risk Endeksi, 4 gerçek bileşenin eşit ağırlıklı ortalamasıdır; tek bir binanın durumunu değil bölgenin genel tehlike ve stok profilini ölçer.

EMLAK
EXPERTİZİ
DEĞERİNİ SİMDİ GÖRÜNProX · DÖNÜŞÜM & RİSK
Kentsel Dönüşüm Veri Motoru

06 / 13 · NÜFUS & HANE

Nüfus & Hane Profili

Dönüşüm bir inşaat projesi olduğu kadar bir uzlaşma sürecidir. Kimin yaşadığını bilmek, sürecin hızını ve sosyal maliyetini öngörmeyi sağlar.

MAHALLE NÜFUSU

1.207

TÜİK ADNKS 2025

HANE SAYISI

361

mahalle

ORT. HANE BÜYÜKLÜĞÜ

3,34

kişi / hane

65 YAŞ ÜSTÜ PAYI

%11,2

mahalle

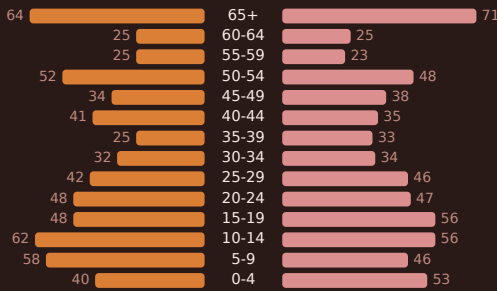
NÜFUS PİRAMİDİ · MAHALLE

GERÇEK VERİ

kişi

ERKEK

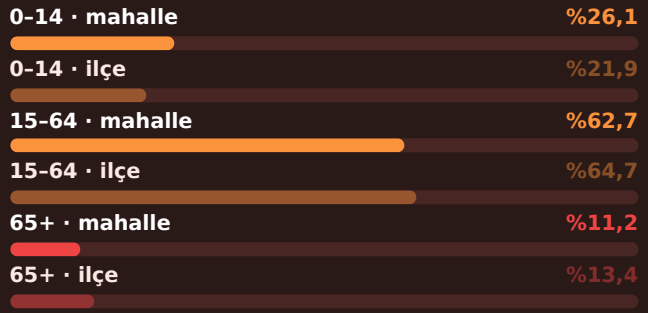
KADIN



Erkek sol, kadın sağ · 5 yaş grupları

TÜİK ADNKS 2025
(31.12.2025)

YAŞ YAPISI · MAHALLE ↔ İLÇE



EĞİTİM PROFİLİ · TÜİK 2025 (15+ YAŞ)

ORTAOKUL VE ALTI

LİSE

ÜNİVERSİTE

LİSANSÜSTÜ

Mahalle

üniv.+ %5,6 · lise %16,3 · ortaokul ve altı %78,1

İlçe

üniv.+ %13,7 · lise %20,1 · ortaokul ve altı %66,2

İLÇE BAĞLAM

GÖSTERGE	MAHALLE	İLÇE
Nüfus	1.207	47.917
Hane sayısı	361	15.338
Ortalama hane büyüklüğü	3,34	3,10
Ortanca yaş	30,1	36,2
Erkek / kadın	596 / 611	24.190 / 23.727
Kadın başına erkek (cinsiyet oranı)	0,98	1,02
Yaş bağımlılık oranı (0-14 + 65+) / 15-64	%59,4	%54,6
Mahallenin ilçe nüfusundaki payı	%2,52	%100

ProX Değerlendirmesi

Deterministik · gerçek veriden kural tabanlı

Dönüşümde karar, kat maliklerinin 2/3 çoğunluğuyla alınır. Kalabalık ve yaşlı hane yapısı uzlaşma süresini uzatabilir; mahallede 65 yaş üstü nüfus payı %11,2, yaş bağımlılık oranı %59,4. Ortalama hane 3,3 kişi; taşınma ve kira yardımı planlaması hane büyüklüğüne göre yapılmalıdır.

④ Ortanca yaş, hane büyüklüğü, bağımlılık ve cinsiyet oranları TÜİK yayını değildir; TÜİK ADNKS 2025 sayılarından hesaplanmıştır.

EMLAK
EXPERTİZİProX · DÖNÜŞÜM & RİSK
Kentsel Dönüşüm Veri Motoru

07 / 13 · SATIŞ & KİRA PİYASASI

Satış & Kira Piyasası

Dönüşümün ekonomisini piyasa belirler: yeni dairenin satış değeri müteahhit payını, kira seviyesi bekleme maliyetini.

KONUT M² · MAHALLE**₺22.147**

bant ₺20.154-₺24.140

YILLIK DEĞİŞİM

+%27,7

mahalle endeksi

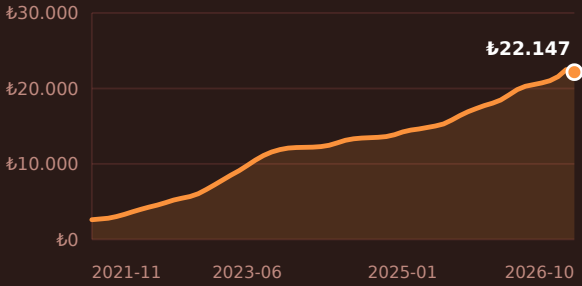
AYLIK KİRA M²**₺128**

kira endeksi

BRÜT KİRA GETİRİSİ

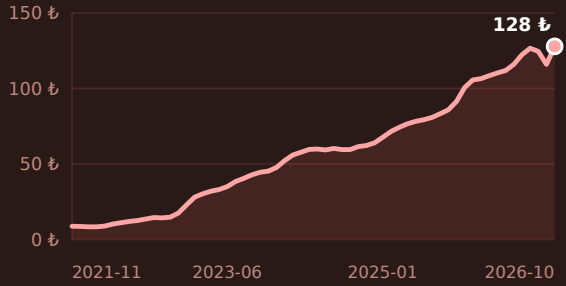
%6,9

yıllık kira / değer

KONUT M² · SON 60 AY₺/M²

ProX konut endeksi · mahalle

Fiziksel veri sunucusu

AYLIK KİRA M² · SON 60 AY₺/M²

ProX kira endeksi

Fiziksel veri sunucusu

FİYAT BANDI · ALT / ÜST

₺20.154 - ₺24.140

bant genişliği %18,0

5 YILLIK BİLEŞİK ARTIŞ

+%55,2

yıllık · 2021-10 → 2026-10

12 AY ÖNCE KONUT M²**₺17.345**

2025-10 · bugün ₺22.147

KİRA M² YILLIK DEĞİŞİM**+%40,1**

2025-10 → 2026-10

KONUT M² · KOMŞU MAHALLELER

Karma Veri

Yavuz Selim

₺29.736/m²

Yenimahalle

₺25.938/m²

Yaylacık

₺24.000/m²

Meydan

₺23.954/m²

Kurugeçit

₺23.443/m²

Yukarı Çöplü Köyü

₺23.129/m²

Asfalt (bu mahalle)

₺22.147/m²KİRA M² · İLÇE MAHALLELERİ · ASFALT 6. SIRADA

1. Yavuz Selim

₺145/m²

2. Mimar Sinan

₺137/m²

3. Yenimahalle

₺131/m²

4. Cumhuriyet

₺130/m²

5. Kurugeçit

₺129/m²

6. Asfalt (bu mahalle)

₺128/m²

İlçe medyanı (60 mahalle)

₺100/m²

RESMÎ REFERANS

DEĞER

DÖNEM

TCMB Konut Fiyat Endeksi (Türkiye, 2023=100)

239,4 · yıllık +%22,3

2026-09

TCMB konut birim fiyatı · Adıyaman (il)

₺27.083/m²

2026Q3

ProX Değerlendirmesi

Deterministik · gerçek veriden kural tabanlı

Mahalle konut endeksi ₺22.147/m²; il geneli TCMB birim fiyatı ₺27.083/m². Kira m²'si ₺128 ile brüt getiri %6,9; Asfalt kira seviyesinde ilçedeki 60 mahalle arasında 6. sırada. Dönüşüm sonrası yeni yapının satış değeri bu endeksin üzerinde oluşur ve fizibilitenin üst sınırını belirler.

EMLAK
EXPERTİZİProX · DÖNÜŞÜM & RİSK
Kentsel Dönüşüm Veri Motoru

08 / 13 · DÖNÜŞÜM EKONOMİSİ

Dönüşüm Ekonomisi

Bu binada dönüşüm kimin cebinden çıkar? Maliklerin eski dairelerini geri aldığı kat karşılığı modelinde, müteahhitin sattığı ek alan inşaat maliyetini ne kadar karşılıyor?

HESAPLANAN BİNA

4 katlı, 8 daire + 2 dükkân, daire başı ortalama 110 m², dükkân 110 m², 8 hane

Kullanıcının girdiği bina bilgileri · dükkân m² girilmediği için daire ortalaması alındı · toplam bağımsız bölüm alanı 1.100 m²

YENİ DAİRE SATIŞ M²

₺24.140

mahalle üst fiyat bandı

RESMÎ İNŞAAT

MALİYETİ

₺21.050/m²

III-B · kâr dahil

KATKISIZ İÇİN MİN. EK

ALAN

ulaşamaz

hesaben +%681 gerekir

24 AY KİRA KAYBI

₺337.656

110 m² daire başına

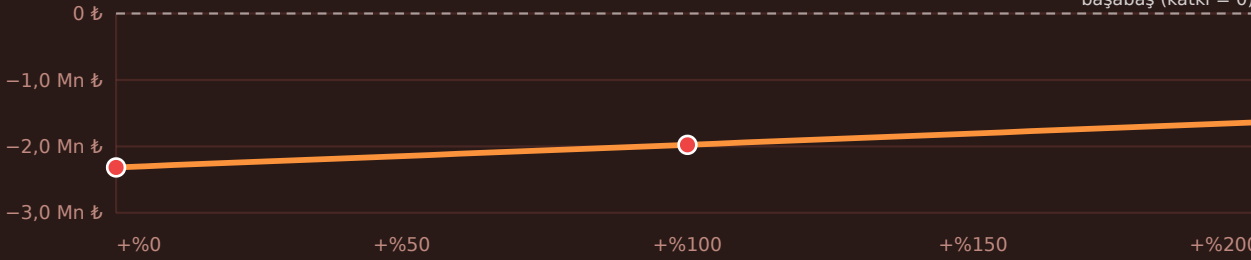
SENARYOLAR · TÜM BİNA

SENARYO	YENİ ALAN	ALAN PAYI MALİK / MÜT.	EK ALAN SATIŞI	İNŞAAT MALİYETİ	MALİK AÇISINDAN (110 M ² DAİRE)
Emsal artışı yok	1.100 m ²	%100 / %0	—	₺23.155.000	Daire başına ₺2.315.500 katkı
+%25 ek alan	1.375 m ²	%80 / %20	₺6.638.500	₺28.943.750	Daire başına ₺2.230.525 katkı
+%50 ek alan	1.650 m ²	%67 / %33	₺13.277.000	₺34.732.500	Daire başına ₺2.145.550 katkı
+%100 ek alan	2.200 m ²	%50 / %50	₺26.554.000	₺46.310.000	Daire başına ₺1.975.600 katkı

EMSAL DUYARLILIĞI · DAİRE BAŞINA MALİK SONUCU

EK ALAN ORANINA GÖRE

başabaş (katkı = 0)



Yeşil nokta katkısız, kırmızı nokta katkı gerektirir · ₺, 110 m² daire

ÇŞB 2026 Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri · RG 03.02.2026/33157

ProX Değerlendirmesi

Deterministik · gerçek veriden kural tabanlı

Hesap, maliklerin eski dairelerini aynı büyüklükte geri aldığı ve müteahhitin yalnız ek alanı satarak inşaatı finanse ettiği klasik kat karşılığı modelidir. Bu fiyat seviyesinde ek alan satışı inşaat maliyetini karşılamaya yetmez; dönüşüm büyük ölçüde malik katkısı, devlet hibesi ve faiz destekli krediyle gerçekleşir. Yeni daire fiyatı olarak mahalle üst fiyat bandı alındı; resmî birim maliyet asgari referans olduğu için gerçek maliyet daha yüksek olabilir.

© "Pazarlık payı", ek alan satışından inşaat maliyeti düşüldükten sonra kalan proje fazlasının daire başına karşılığıdır; malike ek alan ya da nakit olarak yansımaları müteahhitte pazarlığa bağlıdır. Kendi binanız için daire/dükkân sayısı, m² ve kat bilgisini girerek raporu yeniden oluşturabilirsiniz. Gerçek paylaşım oranı imar durumu (emsal), müteahhit teklifi ve sözleşmeyle kesinleşir.

EMLAK
EXPERTİZİProX · DÖNÜŞÜM & RİSK
Kentsel Dönüşüm Veri Motoru

09 / 13 · HAKLAR & SÜREÇ

Haklar, Destekler & Süreç

Dönüşüm yasal bir süreçtir. Süreleri ve hakları bilmek, hak kaybını ve müteahhit karşısındaki pazarlık zayıflığını önler.

DÖNÜŞÜM YOL HARİTASI · 6306 SAYILI KANUN

1

Riskli yapı tespiti

2

Tapuya şerh & tebligat

3

Hak sahipleri 2/3 kararı

4

Müteahhit & sözleşme

5

Tahliye & yıkım

6

İnşaat

7

Teslim & tapu

HAK SAHİBİNİN YASAL HAKLARI

KONU	KURAL	DAYANAK / NOT
Riskli yapı tespitine itiraz	Tebliğden itibaren 15 gün	6306 / Uygulama Yönetmeliği
Karar çoğunluğu	Hisseli paydaşların 2/3'ü	Katılmayanın payı önce diğer paydaşlara satılır
Tahliye süresi	En az 60 gün	Süre sonunda idari tahliye
Vergi & harç muafiyeti	Tapu harcı, noter, damga vergisi, belediye harçları	6306 m.7 — dönüşüm işlemleri
Kira yardımı / taşınma desteği	Malik ve kiracıya, il bazında belirlenir	Bakanlık güncel tutarı ilan eder
Faiz destekli kredi / hibe	Bakanlık kampanyalarıyla	Başvuru öncesi güncel koşul teyit edilir

Deprem bölgesi: 6 Şubat 2023 depremlerinden etkilenen illerde "yerinde dönüşüm" ve afet konutu hak sahipliği süreçleri ayrıca uygulanır (AFAD / TOKİ / Bakanlık). Hasar tespit sonucunuzu hasartespit.csb.gov.tr üzerinden kontrol edin.

BELGE KONTROL LİSTESİ

BELGE	NEREDEN	NE İÇİN
Riskli yapı raporu	Bakanlıkça lisanslı kuruluş	Süreci başlatır
Tapu kaydı & takyidat	Tapu müdürlüğü / e-Devlet	İpotek, şerh, hisse
İmar durumu belgesi	Belediye imar müdürlüğü	Yeni emsal / kat hakkı
Zemin etüt raporu	Yetkili jeoloji firması	Temel tasarımı, zemin sınırı
Kat karşılığı sözleşmesi	Noter	Paylaşım oranı, süre, teminat

KAT KARŞILIĞI SÖZLEŞMESİNDE MUTLAKA OLMASI GEREKENLER

1

Teslim süresi & gecikme cezası

Teslim tarihi kesin yazılsın; gecikmede aylık kira bedeli kadar ceza.

2

Teminat

Müteahhitten banka teminat mektubu ya da ipotek; inşaat ilerledikçe kademeli iade.

3

Paylaşım & kat planı

Hangi dairenin kime düşeceği, m² ve kat bilgisi sözleşme ekinde.

4

İskân & tapu

Teslim iskânı yapılır; kat mülkiyeti tapusu verilmeden son hakediş ödenmez.

5

Kira yardımı

Müteahhit katkısı varsa tutar ve süre yazılı olsun.

6

Malzeme şartnamesi

Yapı sınıfı ve malzeme listesi sözleşme ekinde, eşdeğer marka belirtilsin.

EMLAK
EXPERTİZİ
DEĞERİNİ SİMDİ GÖRÜNProX · DÖNÜŞÜM & RİSK
Kentsel Dönüşüm Veri Motoru

10 / 13 · ÇEVRE & ALTYAPI

Çevre & Altyapı

Dönüşüm sonrası yaşam kalitesi ve değer; sağlık, ulaşım ve toplanma alanı erişimiyle doğrudan ilişkilidir. Yalnız gerçek sayımlar gösterilir; ölçek etikette yazar.



SAĞLIK KAPASİTESİ GERÇEK VERİ

HASTANE · İL 8 hastane başına 188 yatak	YATAK · İL 1.500 afet sonrası kapasite	AİLE HEKİMİ · İL 280 birinci basamak	ECZANE · İL 180 eczane başına 1,6 hekim	112 AMBULANS · İL 18 acil müdahale
--	---	---	--	---

YOĞUNLUK & HAREKETLİLİK	GÜVENLİK & ALTYAPI SKORU
Nüfus yoğunluğu · ilçe · kişi / km ² · TÜİK 2025 ÷ alan 37,6	Güvenlik endeksi (il) 45,6 / 100
Hane yoğunluğu · ilçe · hane / km ² 12,0	İlçe altyapı skoru 41,0 / 100
İlçe yüzölçümü · Güneydoğu Anadolu 1.274 km²	Cinayet · il · 100 bin kişi başına 0,5
Araç sahipliği · ilçe · tahliye / ulaşım kapasitesi %63,5	Silahlı saldırı · il · 100 bin kişi başına 3,7

ALTYAPI KALEMLERİ GERÇEK VERİ

KALEM	DEĞER	NEDEN ÖNEMLİ
Kıyı ilçesi (ilçe)	Hayır	Tsunami / kıyı taşkını maruziyeti
Eğitim (il)	öğrenci/öğretmen 18,0 · sınıf başına öğrenci 32,7	Aile hane talebi, okul kapasitesi
Raylı sistem (il)	0 istasyon	Dönüşüm sonrası değer, tahliye
En yakın hastane (ilçe)	13,3 km	Afet sonrası ilk 72 saat
Toplu ulaşım (ilçe)	8,6 km	Günlük erişim
Park / orman (ilçe)	3,3 km	Açık toplanma alanı

ProX Değerlendirmesi

Deterministik · gerçek veriden kural tabanlı

Afet sonrası ilk 72 saatte hastane kapasitesi, ulaşım ve açık toplanma alanlarına erişim hayati önem taşır. En yakın hastane 13,3 km, park/orman 3,3 km uzaklıkta (ilçe merkezi). Dönüşüm projelerinde ada bazlı planlama bu alanları artırma fırsatıdır.

AFET LOJİSTİĞİ · KONTROL LİSTESİ

1**Toplanma alanı**

e-Devlet 'Acil Toplanma Alanı Sorgulama' ile en yakın resmî alanı öğrenin.

2**72 saat planı**

Su, ilaç ve belge çantası; hastane ve ulaşım mesafesini aileyle paylaşın.

3**Ada bazlı dönüşüm**

Komşu parsellerle birleşme, açık alan ve yol genişliği kazandırır.

Sonuç Değerlendirmesi

Asfalt için risk ve dönüşüm ekonomisinin birlikte okunması.

BÖLGE RİSK ENDEKSİ

80/100

DÖNÜŞÜM ÖNCELİĞİ

Yüksek

risk endeksinden

DÖNÜŞÜM EKONOMİSİ

Zayıf

malik katkısı gerekir

BEKLEME MALİYETİ

₺337.656

24 ay kira kaybı · 110 m²

KARAR ÖZETİ

Asfalt; **80/100** bölge risk endeksi ve **zayıf** dönüşüm ekonomisiyle değerlendirilmektedir. Risk yüksek olsa da piyasa fiyatı inşaat maliyetine yakın olduğu için dönüşüm, kendiliğinden değil destek ve planlama ile gerçekleşir. Hak sahipleri için en kritik adım; resmî tespit, destek başvurusu ve emsal hakkının belediyeden netleştirilmesidir.

KONUM HARİTASI · RİSK × EKONOMİ

ORAN
1,15×



KARAR MATRİSİ

DURUM	YORUM	KONUM
Risk ≥ 66 · Ekonomi Zayıf	Acil ama desteğe bağlı — resmî tespit + destek başvurusu	bu bölge
Risk ≥ 66 · Ekonomi Orta/Güçlü	Acil ve yürür — kat karşılığı teklifleri toplanmalı	
Risk 45-65	Planlı — güçlendirme ile dönüşüm karşılaştırılmalı	
Risk < 45	İzleme — bina bazlı inceleme yeterli olabilir	

GÖSTERGELER TEK BAKIŞTA

GÖSTERGE	DEĞER	ÖLÇEK	OKUMA
AFAD tehlike derecesi	1. derece · Çok Yüksek	il	Bölgesel tehlike seviyesi
Diri faya uzaklık	9,5 km	ilçe	Yakınlık < 15 km yüksek dikkat
1999 öncesi yapı payı	%48	ilçe	Dönüşüm önceliği göstergesi
M6+ deprem (75 km, 1950→)	3 adet · M7+ 1	ilçe merkezi	USGS kataloğu
Konut m ² / yeni daire m ²	₺22.147 / ₺24.140	mahalle	Endeks / üst fiyat bandı
Resmî inşaat maliyeti	₺21.050/m²	III-B	ÇŞB 2026 · kâr dahil
Aylık kira m ² / brüt getiri	₺128 / %6,9	mahalle	Bekleme maliyeti tabanı
Nüfus / hane	1.207 / 361	mahalle	TÜİK ADNKS 2025

SONRAKİ ADIMLAR

1 Resmî risk tespiti
Lisanslı kuruluştan riskli yapı raporu alın; itiraz süresi 15 gün.

2 İmar & emsal
Belediyeden imar durumu alın; emsal artışı fizibiliteyi doğrudan değiştirir.

3 Destek başvurusu
Kira yardımı, hibe ve kredi koşullarını Bakanlık duyurusundan teyit edin.

④ Bilgilendirme amaçlıdır; resmî riskli yapı tespiti, zemin etüdü ve SPK lisanslı değerlendirme raporu yerine geçmez.

EMLAK
EXPERTİZİProX · DÖNÜŞÜM & RİSK
Kentsel Dönüşüm Veri Motoru

12 / 13 · SIRA MÜLKÜNÜZDE

Bu rapor bölgeyi anlattı. Sıra mülkünüzde.

Asfalt için veriler elinizde. Peki tek bir daire, dükkân ya da arsa bu tablonun neresinde duruyor? Rapor **bölgenin ortalamasıdır**; alacağınız ya da satacağınız mülk ortalamanın kendisi değildir — kat, cephe, yaş, imar durumu ve emsaller değeri ortalamadan belirgin biçimde ayırır.

ANA ÜRÜN

ProX Derin Analiz

ProX + Bölge Uzmanı kontrolü · 8-24 saat teslim

2.490 ₺

KDV dahil · Tek seferlik · Abonelik yok

Kimin için: Alım, satım veya kiralama kararı öncesi

- ✓ Güçlü Değer Aralığı
- ✓ Bölgesel Piyasa Analizi
- ✓ Emsal Karşılaştırmaları
- ✓ Talep Analizi
- ✓ Likidite Analizi
- ✓ Risk Analizi
- ✓ Yatırım Potansiyeli
- ✓ Karar Özeti
- ✓ Uzman Kontrolü
- ✓ Belediye İmar Durumu İncelemesi
- ✓ Premium PDF

emlakekspertizi.com/analiz/eyJ1ljoiaGlicml0li

Derin Analizi Satın Al

EN KAPSAMLI

ProX Premium Analiz

ProX + Uzman + Mikro Konum + Resmi Kayıt · 24-36 saat teslim

4.990 ₺

KDV dahil · Tek seferlik · Abonelik yok

Kimin için: Yüksek tutarlı yatırım, tapu/imar güvencesi

- ✓ Tüm Derin Analiz İçeriği
- ✓ Belediye İmar Durumu Sorgulaması
- ✓ Tapu Kayıt İncelemesi
- ✓ Mikro Konum Analizi
- ✓ Bölgesel Risk Haritası
- ✓ Gelişim Potansiyeli
- ✓ Alternatif Bölge Karşılaştırmaları
- ✓ Yatırım Senaryoları
- ✓ Derin Karar Özeti
- ✓ Premium PDF

emlakekspertizi.com/analiz/eyJ1ljoiaGVyaW4iLC

Premium Analizi Satın Al



QR kodu okutun, mülkünüz için analizi satın alın

QR size özel satın alma sayfasını açar; **telefon numaranızla** satın alabilirsiniz, uzmanımız sizi arayıp mülk detaylarını alır.
· Rapor no: PS-5C3B3DB77A

✓ 3D Secure

✓ Akbank Sanal POS

✓ KVKK

✓ Tek seferlik ödeme

HANGİSİ SİZE UYGUN?

“Hızlı karar vermem gerekiyor”

ProX Derin Analiz

“Tapu ve imar riskini görmeliyim”

ProX Premium Analiz

“Birden fazla bölge karşılaştırıyorum”

ProX Premium Analiz

KURUMSAL ÇÖZÜMLER

KURUMSAL

Kendi Markanızla Yayın

Portföy, rapor ve ProX motoru sizin alan adınızda.
emlakekspertizi.com/white-label

GELİŞTİRİCİ

Kurumsal API

Değerleme ve endeks verisi kendi sisteminizde.
emlakekspertizi.com/profil

Fiyatlar KDV dahil ve tek seferliktir (abonelik yok); teslim süreleri iş günüdür. Mülk bazlı analizler bu raporun yerine geçmez, onu tamamlar.



EMLAKEKSPERTİZİ
DEĞERİNİ SİMDİ DÜŞÜN

ProX VERİ MOTORU

Kentsel Dönüşüm & Risk Motoru

RAPOR SONU

Güvenli yarınları **veriyle** planlayın.

Bu rapor Asfalt için deprem tehlikesini, yapı stoğunu, nüfusu, piyasayı ve resmî maliyeti tek bir karar çerçevesinde birleştirdi.

BU RAPORDA KULLANILAN VERİ KATMANLARI · 9/9

- ✓ AFAD deprem tehlike derecesi (il)
- ✓ Diri fay mesafesi (ilçe)
- ✓ Yapı stoğu inşa dönemi (ilçe)
- ✓ Tarihsel depremler (USGS, 1950→)
- ✓ Nüfus & hane (TÜİK 2025)
- ✓ Konut satış endeksi (mahalle)
- ✓ Konut kira endeksi
- ✓ Resmî inşaat maliyeti (ÇŞB 2026)
- ✓ Altyapı & sağlık kapasitesi (il)

RAPOR KÜNYESİ & VERİ TARİHLERİ

Rapor numarası	PS-5C3B3DB77A
Üretim tarihi	24.10.2026
Konum	Asfalt / Gölbaşı / Adıyaman
Kapsam	Mahalle ölçeğinde ön değerlendirme · 9/9 gerçek veri katmanı
Nüfus verisi	TÜİK ADNKS 2025 (31.12.2025)
Deprem kataloğu	USGS FDSN Olay Kataloğu · 1950 → 2026 · 75 km · $M \geq 4,5$
Makro referans	TCMB KFE 2026-09 · il birim fiyatı 2026Q3
Maliyet referansı	ÇŞB 2026 Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri · RG 03.02.2026/33157



Raporu doğrulayın ve paylaşın

QR kod raporun orijinalliğini doğrular. Kurumsal kullanım, toplu sorgu ve API erişimi için emlakekspertizi.com/kurumsal-api.

Kullanım sınırı. Rapor bölge ölçeğinde ön değerlendirmedir; resmî riskli yapı tespiti, zemin etüdü, imar durumu belgesi ve SPK lisanslı değerlendirme raporu yerine geçmez. Tüm göstergeler kaynağıyla birlikte verilir; verisi olmayan göstere gösterilmez.

KÜÇÜK SÖZLÜK

Riskli yapı

6306 sayılı Kanun'a göre, lisanslı kuruluşça yıkılma/ağır hasar riski taşıdığı tespit edilen yapı.

Emsal (KAKS)

Parsele yapılabilecek toplam inşaat alanının parsel alanına oranı; artışı dönüşüm ekonomisini belirler.

Kat karşılığı

Maliklerin arsa payı karşılığında yeni yapıdan bağımsız bölüm aldığı, müteahhitin kalan alanı sattığı model.

TBDY 2018

Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği; 1 Ocak 2019'dan itibaren zorunlu, performansa dayalı tasarım.

AFAD tehlike derecesi

İl ölçeğinde deprem tehlike sınıfı (1 en yüksek); parsel için PGA haritası esastır.

Başabaş emsal artışı

Ek alan satış gelirinin tüm binanın inşaat maliyetine eşitlendiği asgari büyüme oranı.

Riskli alan

Zemin veya yapılaşma nedeniyle can ve mal kaybı riski taşıyan, Cumhurbaşkanlığı kararıyla ilan edilen alan.

Rezerv yapı alanı

Dönüşüm projelerinde yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere Bakanlıkça belirlenen alan.

Yapı denetimi

Projenin ve inşaatın mevzuata uygunluğunu denetleyen, Bakanlık lisanslı yapı denetim kuruluşu hizmeti.