GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

ANKARA / GÖLBAŞI / BAHÇELİEVLER
320 ADA 2 PARSEL
13 BAĞIMSIZ BÖLÜM NOLU
"DEPOLU İŞYERİ" NİTELİKLİ ANA TAŞINMAZ

1 ADET DEPOLU İŞYERİ

DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN:

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Kaynarca Mahallesi, Aydınlı Yolu Caddesi, No: 137 D: 24, 34000 Pendik / İstanbul
Tel: 0 216 361 14 19 Faks: 0 216 361 13 30
www.rmdegerleme.com

RAPOR TARİHİ: 10.01.2025
RAPOR NO: OZLGN-202400099

İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER
1.1. Sözleşme Tarihi 2
1.2. Değerleme Tarihi 2
1.3. Rapor Tarihi ve Numarası 2
1.4. Rapor Türü 2
1.5. Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler 2

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER
2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri 3
2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri 3

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ
3.1. Değerleme Raporunun Amacı 4
3.2. Sınırlayıcı Koşullar 4
3.3. Beyanlar 5
3.4. Raporda Kullanılan Kısaltmalar 6
3.5. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 6

4. DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI
4.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer) 6
4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer) 6
4.1.2. Piyasa Kira Değeri 6
4.1.3. Düzenli Likiditasyon Değeri 7
4.1.4. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri) 7
4.2. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler 7
4.2.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı 7
4.2.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı 8
4.2.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı 8

5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER
5.1. Demografik Veriler 9
5.2. Ekonomik Veriler 13

6. ÖZEL VERİLER
6.1. Ankara İli 22
6.2. Gölbaşı İlçesi 25
6.3. Ankara İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı 27

7. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER
7.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler: 30
7.1.1. Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı 30
7.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Hukuksal Durumu 31
7.1.3. Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri 32
7.1.4. İç Mekân Özellikleri 32
7.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi 32
7.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri 32
7.2.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri 33
7.2.3. Taşınmazın Son 3 Yılda Alım-Satıma Konu Olup Olmadığı: 33
7.2.4. Taşınmazın Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş, ...33
7.2.5. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri: 33
7.2.5.1 Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri: 33
7.2.5.2 Plan, Plan Türleri ve Planlama Süreçleri 34
7.2.5.3 Parselin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri 36
7.2.5.4 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler 36
7.2.5.5 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, (Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi 37
7.2.6. Hukuki Durum Analizi: 37
7.2.7. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi-Uzman Görüşü: 37
7.2.7.1 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizinin Tanımı 37
7.2.7.2 Uzman Görüşü: 38
7.2.8. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri: 38
7.2.9. Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken İzin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş: 38

8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI
8.1. Değerleme Konusu Taşınmaza İlişkin Olarak Değerleme Çalışmasında Esas Alınacak Olumlu Ve Olumsuz Özellikler 39
8.1.1. Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler 39
8.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler, ...40
8.3. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar 40
8.3.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı 41

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ
9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 43
9.2. Nihai Değer Takdiri ve Sonuç 44

10. EKLER

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Sözleşme Tarihi

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 27.12.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.2. Değerleme Tarihi

Değerleme çalışmalarına 27.12.2024 tarihinde başlanmış olup, 10.01.2025 tarihinde bitirilmiştir.

1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 27.12.2024 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında 10.01.2025 tarih OZLGN-202400099 rapor numarası ile hazırlanmıştır.

1.4. Rapor Türü

İş bu rapor; Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin talebi üzerine, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından hazırlanan; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Bahçelievler Mahallesi, 320 ada 2 parsel nolu ana taşınmaz üzerinde kurulu kat irtifakına göre zemin katta yer alan 13 bağımsız bölüm numaralı "depolu işyeri" nitelikli taşınmazın **31.12.2024** tarihindeki piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla düzenlenmiştir.

İş bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre, Kurul düzenlemeleri kapsamında değerleme amacıyla hazırlanmıştır.

1.5. Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler

Hazırlayanlar	Halil TURGUT İktisat	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 409699
	Şefik Ercan KESKİNER Jeofizik Mühendisi	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 408115
	AYDIN KATKAK Ekonomist	Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401455

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

Ünvan	:	RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi
Adres	:	Kaynarca Mahallesi, Aydınlı Yolu Caddesi, No: 137 D: 24, 34000 Pendik/İstanbul
Kuruluş Tarihi	:	29.11.2005
Ticaret Siciline Tescil Tarihi	:	02.12.2005
Ticaret Sicil Numarası	:	571659
Sermayesi	:	1.000.000,00 TL
Kayıtlı Vergi Dairesi/V.No	:	Pendik Vergi Dairesi / 7340514510
Faaliyet konusu	:	Yürürlükte bulunan hukuki düzenlemeler kapsamında kamu ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışmaları, gayrimenkuller ve bunlara bağlı hakların hukuki durumunun belirlenmesi, gayrimenkuller ve gayrimenkullerle ilgili yatırım, proje değeri ve en iyi kullanım değeri analizi, geliştirilmiş proje değeri analizi, eski eser gayrimenkullerin restorasyon-restitüsyon proje değeri analizi, gibi konularda değerleme ve danışmanlık hizmeti vermektir.

2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

Müşteri Adı	:	PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş
Müşteri Adresi	:	MUSTAFA KEMAL MAHALLESİ 2118. CADDE, NO:33 06530 NO:4 A BLOK KAT:3 DAİRE:18 GÖLBAŞI/ANKARA
Vergi Dairesi ve Numarası	:	ULUS VD 721 029 40 01
Müşteri İletişim Bilgileri	:	03123420382

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1. Değerleme Raporunun Amacı

İş bu rapor; Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş nin talebi üzerine, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından hazırlanan; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Bahçelievler Mahallesi, 320 ada 2 parsel nolu ana taşınmaz üzerinde kurulu kat irtifakına göre zemin katta yer alan 13 bağımsız bölüm numaralı "depolu işyeri" nitelikli taşınmazın **31.12.2024** tarihindeki piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla düzenlenmiştir.

3.2. Sınırlayıcı Koşullar

Bu rapor, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından, Müşteri'nin yazılı talebi üzerine söz konusu gayrimenkulün değerleme tarihindeki adil (rayiç) piyasa değerini tespit etmek amacıyla düzenlenmiştir.

Raporda gayrimenkulün adil (rayiç) piyasa değeri, değerleme tarihi esas alınarak belirlenmiş olup; bu tarihten sonra ekonomik ve piyasa koşullarının değişmesi halinde olabilecek maddi değişikliklerden ve ilgili kuruluşlar nezdinde yapılan inceleme tarihinden sonra doğmuş hukuki işlemlerden dolayı RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. sorumlu tutulamaz.

Rapor, müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, müşteri rapor'u ilgili mevzuat kapsamında paylaşması gereken kurumlar, Saklayıcı kuruluş ve Risk bölümüne, kamu kurum ve kuruluşları ile mahkemeye sunabilir. Bunun dışında Rapor hiçbir zaman RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.

- Raporda belirtilen değer taşınmazın değerleme tarihindeki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Konu gayrimenkul ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları ..vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Gayrimenkulün sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebilindiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerleme uzmanı eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerleme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve gayrimenkule herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan şema, şekil, harita ve çizimler sadece görsel amaçlı olup, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.

- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Bu raporda gayrimenkul üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
- Değerleme uzmanı gayrimenkul üzerinde ve/veya yakınında bulunan-bulunmayan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerin düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile ilgili olarak hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Uzmanlığımız dışında olduğundan, zemin kirliliği etüdü çalışması yapmamıştır. Dışarıdan yapılan gözlemsel incelemelerle herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Değerleme çalışması, değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerleme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.
- Bu rapor, Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre hazırlanmıştır.

3.3. Beyanlar

Tarafımızdan yapılan değerleme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu
- Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu
- Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı
- Değerleme Uzmanı ücretinin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı
- Değerlemenin etik kural ve standartlara göre gerçekleştiği
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve vasfı konusunda daha önceden deneyimi olduğu
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.

3.4. Raporda Kullanılan Kısaltmalar

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.
MİA	Merkezi İş Alanı
Becayiş Alanları	Yer değiştirme alanları
DOP	Düzenleme Ortaklık Payı
KOP	Kamu Ortaklık Payı
Kaks	Toplam kapalı alan
H_{max}	Maksimum yapı yüksekliği
TKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Konut Fiyat Endeksi
TYKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Yeni Konut Fiyat Endeksi

3.5. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Bahçelievler Mahallesi, 320 ada 2 parsel nolu ana taşınmaz üzerinde kurulu kat irtifakına göre zemin katta yer alan 13 bağımsız bölüm numaralı "depolu işyeri" nitelikli taşınmaza ait Şirketimiz tarafından daha önce;

- 31.01.2024 tarih OZLGN-202400005 sayılı Değerleme Raporu hazırlanmış olup; rapora konu taşınmazın 31.12.2023 tarihli toplam değeri KDV Hariç 7.250.000 TL olarak takdir edilmiştir.

4. DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI

4.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise "değer" denir.

4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Piyasa değeri, bir varlığın, değerleme tarihi itibarıyla, zorlama altında kalmaksızın bilinçli ve basiretli bir şekilde hareket eden istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında el değiştirmesi gereken emsal bir işleme dayanan tahmini değeri yansıtmaktadır.[1]

4.1.2. Piyasa Kira Değeri

Varlıklarla ilgili uygun bir pazarlama sonrasında, değerleme tarihindeki istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında; her iki tarafın da varlıklarla ilgili tüm olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olması koşuluyla, yine her iki tarafın da bilgili, ihtiyatlı ve zorlama altında kalmaksızın karşılıklı mutabakatı ile belirleyecek olduğu tahmini ve en olası kira değeri ile ilgili kanaati göstermektedir.

[1] *Uluslararası Değerleme Standartları, 1 Haziran 2011*

4.1.3. Düzenli Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değerin alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

4.1.4. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

4.2. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkulün değerlemesinde "Piyasa Değeri Yaklaşımı", "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" ve "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır. Bu yaklaşımlara ilişkin özet bilgiler aşağıda verilmiştir.

4.2.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

Piyasa değeri, bir varlığın, değerleme tarihi itibarıyla, zorlama altında kalmaksızın bilinçli ve basiretli bir şekilde hareket eden istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında el değiştirmesi gereken emsal bir işleme dayanan tahmini değeri yansıtmaktadır.

Piyasa Değeri Yaklaşımı, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımı sunmaktadır. Bu değerleme yönteminde, değerlemeye konu olan gayrimenkulün bulunduğu bölgede, benzer nitelikleri bulunan emsal gayrimenkuller incelenir ve gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün tahmini değerine ulaşılır.

Piyasa Değeri Yaklaşımı'nın uygulanabilmesi için aşağıdaki kriterlerin mevcudiyeti aranmalıdır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) gereklidir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların, gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu, kabul edilebilir düzeyde olmalıdır.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için satışta kaldığı, talep edenlerin, belirli bir fiyat ve satış özelliği konusunda bilgi alabilecekleri kabul edilebilmelidir.
- Piyasada, değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmalıdır.

4.2.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında esas, yeni bir mülk veya konu mülkle aynı yararı olan ikame bir mülk geliştirme maliyetini belirlemektir. Maliyet yaklaşımında geçerli bir değer göstergesi türetmek için, geliştirilen maliyet tahmininde, konu mülkle yaş, durum ve yarar farkları için düzeltmeler yapılır. Maliyetle değer arasında bir ilişki olduğundan, maliyet yaklaşımının piyasanın düşünce tarzını yansıttığı kabul edilmektedir. Maliyet Yaklaşımında, genellikle, maliyetin tahmini için Yeniden İnşa Maliyeti ve İkame Maliyeti olarak bilinen iki farklı metot kullanılmaktadır.

Bu yaklaşımlarla, değerleme tarihi itibari ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden Piyasadan Çıkarma Yönetim, Yaş-Ömür Yöntemi ve Ayrıştırma Metodu yöntemlerinden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır. Yapılandırma maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşüldükten sonra bulunan değere arazi değeri ilave edildiği zaman ulaşılan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.

4.2.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

Direkt Kapitalizasyon: Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu) Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerleme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

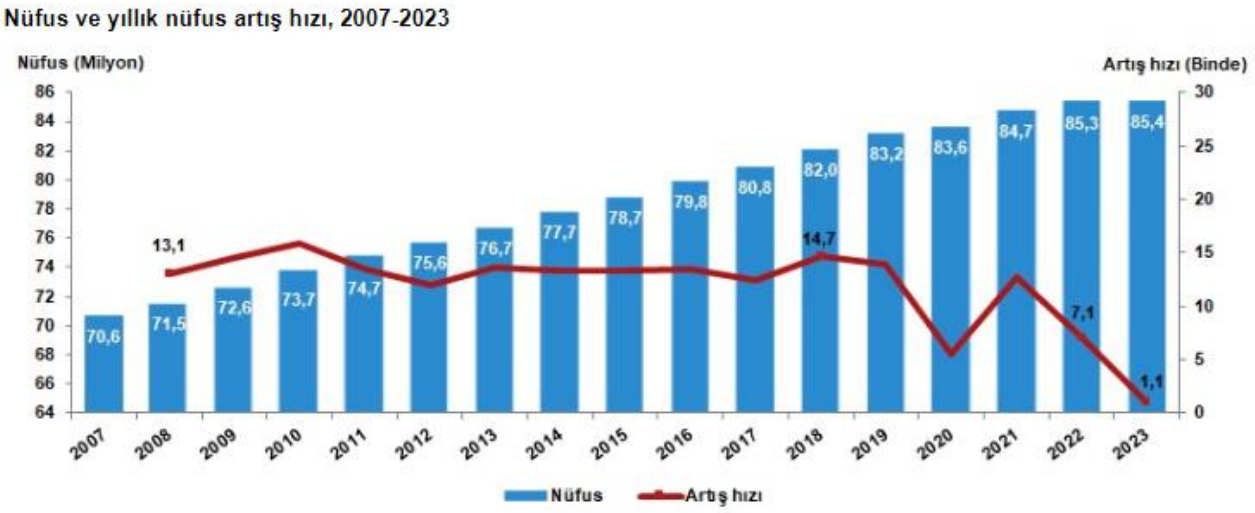
5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER

5.1. Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2023 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusunun 85.372.377 olarak saptandığı açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturuyor. Türkiye'nin en kalabalık ili olan İstanbul'un nüfusu ise, geçen yıla göre %1,58 düşerek 15,65 milyona geriledi. Nüfusu en düşük il ise, 86.047 kişiyle Bayburt oldu.

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 253 bin 293 kişi azalarak 1 milyon 570 bin 543 kişi oldu. Bu nüfusun %48,6'sını erkekler, %51,4'ünü kadınlar oluşturdu. Yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 7,1 iken, 2023 yılında binde 1,1 oldu.



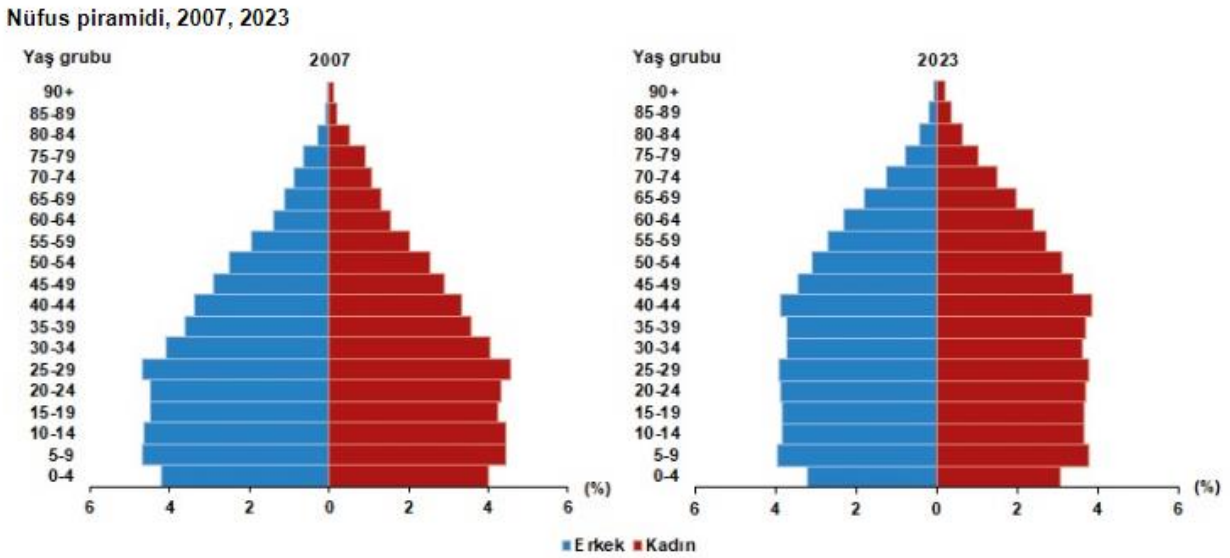
Türkiye'de 2022 yılında %93,4 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2023 yılında %93 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,6'dan %7'ye yükseldi.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 252 bin 27 kişi azalarak 15 milyon 655 bin 924 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,34'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 803 bin 482 kişi ile Ankara, 4 milyon 479 bin 525 kişi ile İzmir, 3 milyon 214 bin 571 kişi ile Bursa ve 2 milyon 696 bin 249 kişi ile Antalya izledi.

Bayburt, 86 bin 47 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 89 bin 317 kişi ile Tunceli, 92 bin 819 kişi ile Ardahan, 148 bin 539 kişi ile Gümüşhane ve 155 bin 179 kişi ile Kilis takip etti.

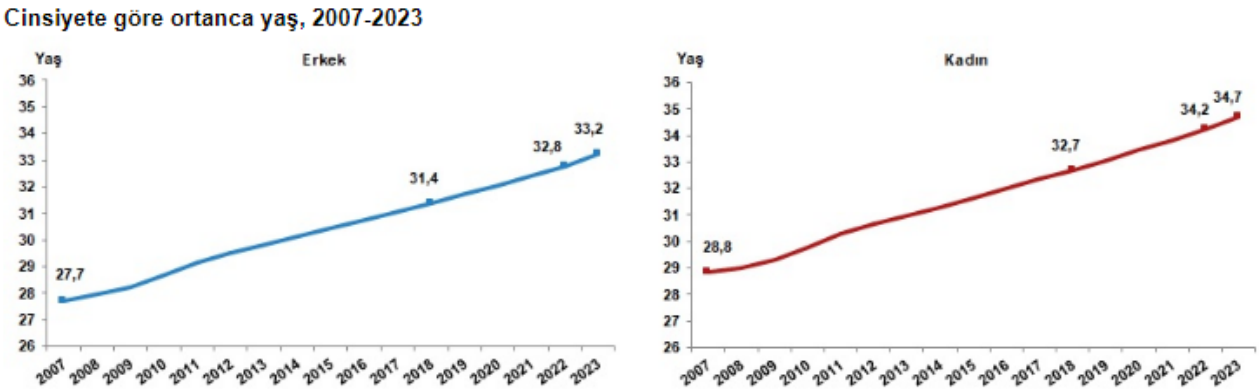
Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2023 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2023 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

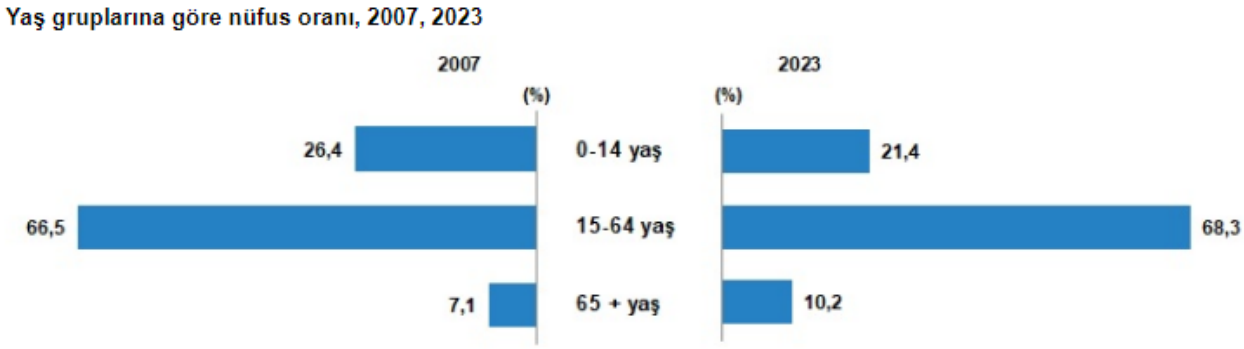
Türkiye'de 2022 yılında 33,5 olan ortanca yaş, 2023 yılında 34'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 32,8'den 33,2'ye, kadınlarda ise 34,2'den 34,7'ye yükseldiği görüldü.



Ortanca yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 42,8 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u, 42,4 ile Giresun ve Kastamonu izledi. Diğer yandan 21,2 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 22,7 ile Şırnak ve 24 ile Ağrı takip etti.

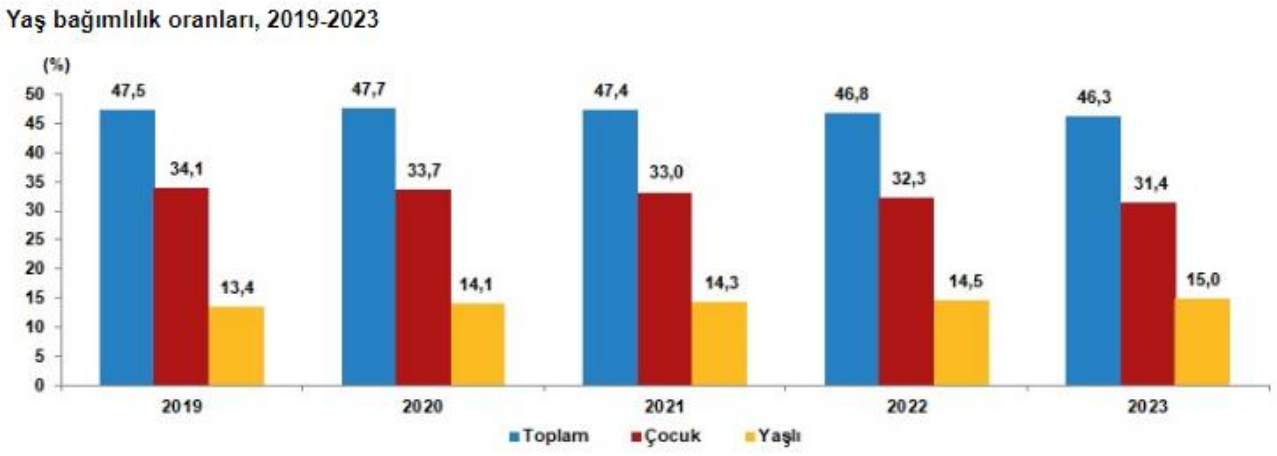
Ortanca yaşın illere ve cinsiyete göre dağılımı incelendiğinde, erkeklerde 41,9 ile Sinop en yüksek ortanca yaşa sahip olan il olurken, 20,7 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip olan il oldu. Kadınlarda 43,8 ile Sinop yine en yüksek ortanca yaş değerine sahip olan il olurken, Şanlıurfa 21,6 ile en düşük ortanca yaş değerine sahip olan il oldu.

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2023 yılında %68,3 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %21,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %10,2'ye yükseldi.



Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2022 yılında %46,8 iken 2023 yılında %46,3'e düştü.

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %32,3'ten, %31,4'e gerilerken, çalışma çağındaki birey başına düşen yaşlı birey sayısını ölçen yaşlı bağımlılık oranı ise %14,5'ten %15'e yükseldi. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de 2023 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 31,4 çocuğa ve 15 yaşlıya bakmaktadır.



Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 60, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 360 olarak gerçekleşti.

Kaynak: www.tuik.gov.tr

5.2. Ekonomik Veriler

2024 yılının dünya kamuoyunu meşgul eden başlıca konuları; devam eden savaşlar, jeopolitik riskler, küresel büyüme, enflasyondaki eğilimler, başta Türkiye ile ABD olmak üzere tüm dünyada devam eden seçim süreçlerinin politik ve ekonomik yansımaları olmuştur.

IMF tarafından Nisan ayında yayımlanan "Küresel Ekonomik Görünüm Raporu"nda, ekonomik aktivitenin 2022-2023'teki küresel dezenflasyona karşın şaşırtıcı derecede dayanıklı olduğu, küresel enflasyon 2022 ortasındaki zirvesinden gerilerken "ekonomik aktivitenin stagflasyon ve küresel resesyon uyarılarına meydan okuyarak istikrarlı bir şekilde büyüdüğü" aktarılmıştır.

Raporda, istihdam ve gelirlerdeki büyümenin istikrarlı bir seyir izlediğine işaret edilerek, bu durumun beklenenden fazla hükümet harcamaları ve hanehalkı tüketimi de dahil olmak üzere destekleyici talep gelişmeleriyle özellikle iş gücüne katılımda beklenmedik bir artışın ortasında arz yönlü bir genişlemeyi yansıttığı kaydedilmiştir. Enflasyonun hedeflenen seviyelere yaklaştığı ve merkez bankalarının birçok ekonomide politika gevşemesine yöneldiği aktarılan raporda, yüksek vergiler ve azalan hükümet harcamalarıyla yüksek kamu borcunu frenlemeyi amaçlayan maliye politikalarının sıkılaştırılmasının büyüme üzerinde baskı oluşturmasının beklendiği ifade edilmiştir. Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch Ratings, kısa vadeli büyüme beklentilerinin iyileşmesi nedeniyle 2024 yılı için büyüme tahminini 0,3 puan artırılarak %2,4'e yükselttiğini, 2025 yılı için ise %2,5 büyüme beklentisinin korunduğunu açıklamıştır. Küresel büyümenin 2024'te yüzde 2,6 ve 2025 ile 2026'da yüzde 2,7 olmasının tahmin edildiği belirtilen raporda, bu oranların Kovid-19 salgınından önceki 10 yılda yüzde 3,1 olan ortalamanın oldukça altında kaldığı aktarıldı.

Dünya Bankası'nın ocak ayında yayımladığı raporda, küresel ekonomiye ilişkin büyüme beklentisi 2024 için yüzde 2,4 ve 2025 için yüzde 2,7 olmuştu.

Raporda, bu tahminin 2024-2026 yıllarında dünya nüfusunun ve küresel Gayrisafi Yurt İçi Hasılanın (GSYH) yüzde 80'inden fazlasını oluşturan ülkelerin salgından önceki on yıla göre daha yavaş büyüyeceği anlamına geldiğine işaret edilmiştir. ABD Merkez Bankası FED, 2024 Mayıs ayı toplantısında politika faizini değiştirmeyerek %5,25-5,50 aralığında tutmuştur. Faizler böylece 6. toplantıda da değiştirilmeyerek 23 yılın zirvesinde kalmıştır. Avrupa İstatistik Ofisi (Eurostat), Euro Bölgesi'nin mayıs ayına ilişkin enflasyon öncü verilerine göre, Euro Bölgesi'nde Nisan'da %2,4 olan yıllık enflasyon, Mayıs'ta %2,6'ya yükselmiştir. TÜFE ise Mayıs ayında aylık bazda %0,2 artış göstermiştir. AB uyumlu verilere göre enflasyon Mayıs ayında Belçika'da %4,9, Hırvatistan'da %4,3, Portekiz'de %3,9, İspanya'da %3,8, Almanya'da %2,8, Fransa'da %2,7 ve İtalya'da %0,8 olarak tespit edilmiştir.

Küresel ölçekte enflasyon önceki Rapor dönemine göre, hedeflerle daha uyumlu bir görünüm sergilemiştir. İşgücü piyasalarındaki normalleşmenin sürdüğü, hizmet sektöründeki enflasyon katılıklarının ise zayıflayarak devam ettiği görülmektedir.

Ağustos ayı başında jeopolitik gelişmeler, resesyon endişeleri ve Japonya Merkez Bankası'nın sürpriz faiz artırımı ile çok hızlı bozulan küresel risk iştahında, takip eden süreçte iyileşme olmakla birlikte, jeopolitik riskler ve ABD seçim sürecinin getirdiği belirsizlikler nedeniyle toparlanma sınırlı kalmıştır.

Türkiye: Aşağıdaki tabloda, 2023 yılında %4,5 oranında büyüyen Türkiye ekonomisine ilişkin IMF, OECD ve Dünya Bankasının 2024-2025 yılları son resmi büyüme tahminlerini verilmektedir. Dünya Bankası, Küresel Ekonomik Beklentiler raporunda Türkiye için 2024 büyüme tahminini %3,0 ve 2025 için %3,6 olarak belirlemiştir. OECD Ekonomik Görünüm raporunda, Türkiye için 2024 yılı GSYH büyüme tahmini %3,4 ve 2025 yılı için %3,2 olarak belirlemiştir. IMF, Küresel Ekonomik Görünüm raporunda, Türkiye ekonomisinin bu yıl %3,1 ve 2025'te %3,2 büyüyeceğini tahmin etmiştir.

Kurum	Kaynak	2024		2025	
		(Güncel)	(Önceki)	(Güncel)	(Önceki)
IMF	Nisan 2024 Küresel Ekonomik Görünüm Raporu (önceki: Ocak 2024)	**%3,1↔**	**%3,1**	**%3,2↔**	**%3,2**
Dünya Bankası	Nisan 2024 Ekonomik Güncelleme Raporu (önceki: Ocak 2024)	**%3,0↓**	**%3.1**	**%3,6↓**	**%3,9**
OECD	Mayıs 2024 Ara Dönem Raporu (önceki: Şubat 2024)	**%3.4↑**	**%2,9**	**%3,2↔**	**%3,2**

Yılın ikinci çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiştir. Söz konusu çeyrekte, Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYİH), yıllık bazda yüzde 2,5 oranında artarken, çeyreklik bazda yüzde 0,1 artarak yatay seyretmiş ve iktisadi faaliyette zayıflamaya işaret etmiştir.

Gelişmekte olan ekonomilerin 2024'te ortalama yüzde 4 büyümesinin öngörüldüğü ve bu oranın 2023'e göre daha yavaş olduğuna işaret edilen raporda, düşük gelirli ekonomilerdeki büyümenin 2023'teki yüzde 3,8'den 2024'te yüzde 5'e çıkmasının beklendiği kaydedilmiştir.

Raporda, gelişmiş ekonomilerde, büyümenin 2024'te yüzde 1,5 olacağı ve 2025'te 1,7'ye yükseleceğinin öngörüldüğü ifade edilmiştir. Bankanın ocak ayındaki raporunda, bu yılki büyüme tahmini gelişmekte olan ülkeler için yüzde 3,9, düşük gelirli ülkeler için yüzde 5,5 ve gelişmiş ülkeler için 1,2 olarak açıklanmıştı. Raporda, Türkiye'ye dair büyüme beklentisi 2024 için yüzde 3, 2025 için 3,6 olurken, ABD için de sırasıyla yüzde 2,5 ve 1,8 olarak öngörülmüştür.

TCMB Enflasyon Raporuna ise yüzde 2,4 oranındaki 2025 yılı küresel büyüme beklentisi korunsa da ülkeler arası belirgin farklılaşma dikkat çekmiştir. Söz konusu büyüme tahminleri, Euro Bölgesi için aşağı yönlü, ABD, İngiltere ve Birleşik Arap Emirlikleri için yukarı yönlü güncellenirken Çin için aynı kalmıştır. Gerçekleşmeler, tahminler ve öncü göstergeler birlikte değerlendirildiğinde genel olarak küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre arttığı değerlendirilmektedir.

Küresel faiz oranlarının son on yılların standartlarına göre yüksek kalmaya devam etmesinin muhtemel olduğu belirtilen raporda, 2025-2026 döneminde ortalama yüzde 4 civarında seyredeceği bunun da 2000-2019 ortalamasının yaklaşık iki katı olduğu belirtilmiştir.

TCMB Enflasyon Raporuna Tüketici enflasyonu 2024 yılı ekim ayında yüzde 48,6 oranına gerileyerek, bir önceki Enflasyon Raporu dönemine kıyasla, 13,2 puan düşüş göstermiştir. 2024 yılı üçüncü çeyreğinde talepteki yavaşlamanın devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaştığı tahmin edilmektedir.

Enflasyonun ana eğilimi yavaşlamakla birlikte öngörülerin üzerinde seyretmiştir. Eylül itibarıyla, B ve C endekslerinde mevsimsellikten arındırılmış üç aylık ortalama artışlar, sırasıyla, yüzde 2,7 ve yüzde 2,8 seviyelerinde gerçekleşerek bir önceki çeyreğe kıyasla sınırlı bir yavaşlama göstermiştir.

Yılsonu enflasyon tahmini 2024, 2025 ve 2026 yılları için sırasıyla yüzde 44, yüzde 21 ve yüzde 12 olarak güncellenmiştir. Parasal sıkılaştırmanın gecikmeli etkileriyle birlikte talepteki yavaşlamanın devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelerde seyredeceği tahmin edilmektedir. 2024 yılsonu enflasyon tahminindeki artışta gıda fiyatları varsayımı ile enflasyonun ana eğilimi ve başlangıç koşullarındaki güncelleme öne çıkmıştır. 2025 yılsonu enflasyon tahminindeki güncellemede ise söz konusu etkilerin yanı sıra elektrik fiyatlama dinamiğine yönelik yürürlüğe konulan düzenlemelerin yansımalarıyla yönetilen yönlendirilen fiyat varsayımlarındaki güncelleme de etkili olmuştur.

- Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2023 yılında, 2002 yılına göre 3,7 kat artışla 3.608 dolardan 13.243 dolara yükselmiştir.
- Satın Alma Gücü Paritesi (SGP) göre, 2023'te kişi başı GSYH, 42.561 dolar olmuştur.
- 2023 yılı itibarıyla satın alma gücü paritesine (SGP) göre GSYH sıralamasında Türkiye, Dünya'nın 11'inci, Avrupa'nın ise 4'üncü büyük ekonomisidir.
- Türkiye ekonomisi 2024 yılının ikinci çeyreğinde %2,5 oranında büyümüştür.
- Türkiye ekonomisi 2024 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %2,5 oranında büyümüştür. 2003-2023 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyüme kaydedilmiştir.
- 2024 yılı Eylül ayında, İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (KKO) yıllık bazda 2,4 puan, aylık bazda ise 0,5 puan azalarak %74,9 seviyesinde gerçekleşmiştir.
- 2024 Ağustos ayında mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış Sanayi Üretim Endeksi'nde bir önceki aya göre %1,6, takvim etkisinden arındırılmış Sanayi Üretim Endeksi'nde ise bir önceki yılın aynı ayına göre %5,3 oranında düşüş gerçekleşmiştir.
- Satın Alma Yöneticileri Endeksi (PMI), 2024 yılı Eylül ayında 44,3 olarak gerçekleşmiştir.
- Yeni İhracat Siparişleri Endeksi Eylül ayında 45,3 olarak gerçekleşmiştir.
- 2024 yılı Eylül ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre, TÜFE'de %49,38, Yİ-ÜFE'de ise %33,09 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı 2024 Ağustos ayında %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir.
- 2024 Ağustos ayında, mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı ABD'de %4,2, Avro Bölgesi'nde %6,4, Almanya'da %3,5, Fransa'da %7,5 ve İtalya'da %6,2 düzeyinde bulunmaktadır.
- İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılı Ağustos ayında 78 bin kişi artarak 32 milyon 776 bin kişi, istihdam oranı ise 0,1 puanlık artış ile %49,7 olmuştur.

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Ülkemizde enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Büyümenin canlı olması bir avantaj olsa da fiyat istikrarının sağlanamaması da tüm sektörleri olumsuz yönde etkilemektedir. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratıysa da bu talebin devam etmesi zor görünmektedir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılında ivmesi azalmakla birlikte, konut satışlarında artış eğiliminin sürdüğü söylenebilir. Satış türlerine göre ise en önemli artış 2021 yılının ilk yarısına göre, ipotekli satışlarda yaşanmıştır. Süreçte talebin gücünü bir parça kaybettiği gözlenmektedir. Ancak gerek yakın coğrafyalardaki gelişmeler gerekse TL'nin yabancı para değerinde yaşanan gerilemelerin etkisi ile yabancılara yapılan satışlar güçlü bir şekilde devam etmektedir.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak;

- İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre %2,12 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %71,80 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,71 arttı, işçilik endeksi %0,99 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %57,21 arttı, işçilik endeksi %109,73 arttı.
- Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,14 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %70,50 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,77 arttı, işçilik endeksi %0,99 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %55,12 arttı, işçilik endeksi %109,13 arttı.
- Maliyet artışı tekil ürün bazında (örneğin çimento ve demir gibi daha yüksek oranlarda gerçekleşmiştir.) Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebini oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufları azalması talebi törpülemektedir.
- Arz yönlü üretim azalmış talebin fazla olması başta satış fiyatları olmak üzere kiralar dahil tüm değerleri yukarıya itmiştir.
- Yabancı talebi de devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için devam etmesi canlılığı sürdürmektedir.
- Doğal konut talebi de sürmekte olup salgın sonrası ertelenen talep ve reel getiri arayışında olan tasarruf sahiplerinin de talebiyle birleşince piyasa fiyatı hızla yukarı gitmektedir.

İNŞAAT SEKTÖRÜ

2023 yıl sonu itibarıyla Türkiye'de reel olarak %7,8 büyüme gösteren inşaat sektörünün, 2024 yılı ve sonrası için oluşturulan projeksiyonlarda pozitif büyüme trendini devam ettirmesi beklenmektedir. Benzer şekilde 2023 yılında reel olarak %4,7'lik büyüme gösteren Türkiye altyapı sektörünün de 2030 yılına uzanan projeksiyonlarda reel büyümeye devam etmesi öngörülmektedir.

2024'ün ikinci çeyreğindeki üç ayda, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış hazır beton endeksi bir önceki yılın aynı çeyreğindeki aylardaki değerlere göre özellikle haziran ayındaki düşüşün etkisiyle ortalama %7,8 artış ile sınırlı kalırken, çimento endeksi çeyreksel ortalamada değişim göstermemiştir.

TÜİK tarafından açıklanan sektörel bazda güven verilerinden inşaat güven endeksi, 2024 Ç1'de ortalama olarak bakıldığında bir önceki yılın aynı çeyreğine kıyasla değişim göstermezken, 2024 Ç2'de %1,7 seviyesinde azalmıştır. 2024 Ç2 kapsamında, bir önceki ay ile karşılaştırıldığında Haziran 2024 döneminde alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi ile son 3 aylık dönemdeki inşaat faaliyetleri sırasıyla yüzde 0,9 düşüş ve 1,1 artış göstermiştir.

Türkiye inşaat sektöründe faaliyet gösteren şirketlerin 2024 Ç2'de ortalama %60,6'sı faaliyetlerini kısıtlayan herhangi bir faktörün olmadığını açıklarken, faaliyetleri kısıtlayan temel unsurlardan finansman sorunları, ortalama %30 seviyesindeki payıyla girişimleri sınırlayan birincil faktör olarak belirlenmiştir. Daha sonrasında gelen talep yetersizliği önceki dönemlerde olduğu gibi 2024 Ç2'de de %16,2'lik ortalamaya sahip olarak faaliyetleri kısıtlayan faktörlerdeki yerini korumuştur.

Global inşaat piyasalarındaki etkilere benzer olarak, kaynak maliyetlerinin Türkiye inşaat sektörüne etkisi özellikle işçilik maliyetleri ve malzeme fiyatları üzerinden görülmeye devam etmektedir. İnşaat maliyet endeksindeki değişim çeyreklik ortalama artış, bir önceki yılın aynı dönemine göre önemli bir yükseliş trendi göstererek 2024 Ç2'de %70,2 seviyesinde kaydedilmiştir.

İnşaat sektörü özelindeki nakdi kredilerin büyümesine karşılık takipteki kredilerin azalması neticesinde, çeyreklik ortalama takipteki krediler oranı 2024'ün ikinci çeyreğinde aynı yılın ilk çeyreğine göre azalarak %4,1 seviyesinde seyretmiştir.

2024 Ç2'de Türkiye genelinde konut satışları 265,5 bin adet düzeyiyle önceki yılların aynı dönemine kıyasla %6'lık düşüş gösterirken, bu tablonun oluşmasında konut kredilerindeki faiz artışı ile krediye erişim zorluğunun devam etmesi, yabancılara konut satışlarındaki düşüşün sürmesi ve ipotekli konut satışlarının azalması etkili olmuştur.

Bir önceki dönemdeki sonuçlara paralel olarak 2024'ün ikinci çeyreğinde de İstanbul 44,3 bin adet ile Türkiye genelinde en çok konut satışı yapılan şehir olmuştur. İstanbul'u ~ 23 bin adet ile Ankara ve 14,6 bin adet ile İzmir takip etmiştir.

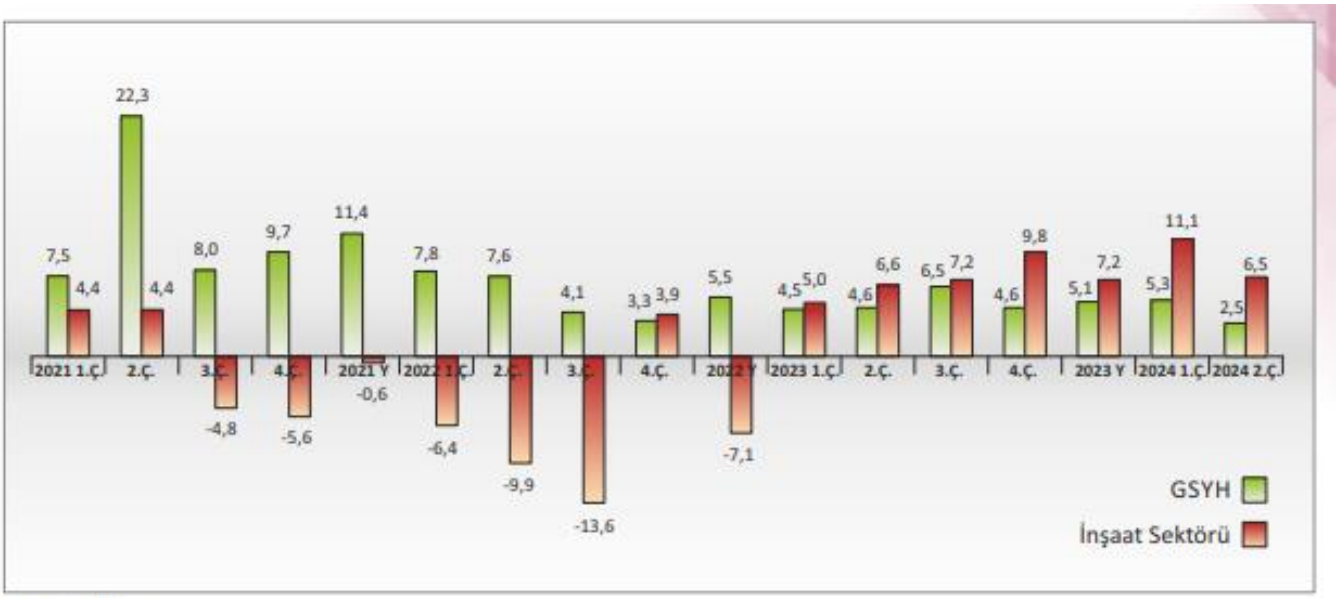
Türkiye'de Haziran 2024 sonu itibarıyla 140,0 seviyesinde seyreden konut fiyat endeksi (2023=100) 2023 yılının aynı ayına göre nominal bazda %46,0 artış göstermiştir. Endeks, enflasyon etkisinden arındırılmış reel bazda ise, Şubat 2024 başlangıçlı negatif değişimini sürdürerek haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %15,6'lık düşüş kaydetmiştir.

2024 Ç1'de kullandırılan konut kredisi tutarı bir önceki çeyreğe göre %123, kullandırılan konut kredisi sayısı ise yine bir önceki çeyreğe göre %74 oranında artış göstermiş ve ortalama konut kredisi büyüklüğü 913,1 bin TL seviyesine erişmiştir. Konut kredilerindeki bakiye tutar, 2023 Ç4'e kıyasla %1 artarak 402,7 milyar TL'ye ulaşmıştır. Türkiye genelinde 2024 Ç1 itibarıyla aktif faaliyet gösteren AVM sayısı 447 olarak kaydedilirken toplam kiralanabilir alan "("TKA") 14 milyon m2 'ye ulaşmıştır.

2025 sonuna kadar inşaatı bitmesi planlanan 10 AVM ile birlikte toplam sayının 457'ye erişmesi ve bu AVM'lerin ~%30'unun İstanbul'da olması öngörülmektedir. Perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 164 m2 olarak kaydedilmiştir.

İnşaat sektöründe çeyrek dönemler itibariyle harcamalar yüksek büyümeler göstermiş, 2024 yılı ikinci çeyrek döneminde inşaat harcamaları geçen yılın aynı dönemine göre %89,3 artarak 1,57 trilyon TL olarak gerçekleşmiştir. Bu yüksek büyümede enflasyon/inşaat maliyetleri artışı da önemli rol oynamıştır. İnşaat harcamaları reel olarak ikinci çeyrekte %8,0 artmıştır. 2024 yılının üçüncü çeyreğinde dezenflasyon sürecinin etkileri inşaat sektöründe daha da belirginleşmiş, sıkılaştırma politikalarının finansman üzerindeki etkisi ağırlaşmıştır.

GSYH ve İnşaat Sektöründe Büyümenin Seyri (% puan)



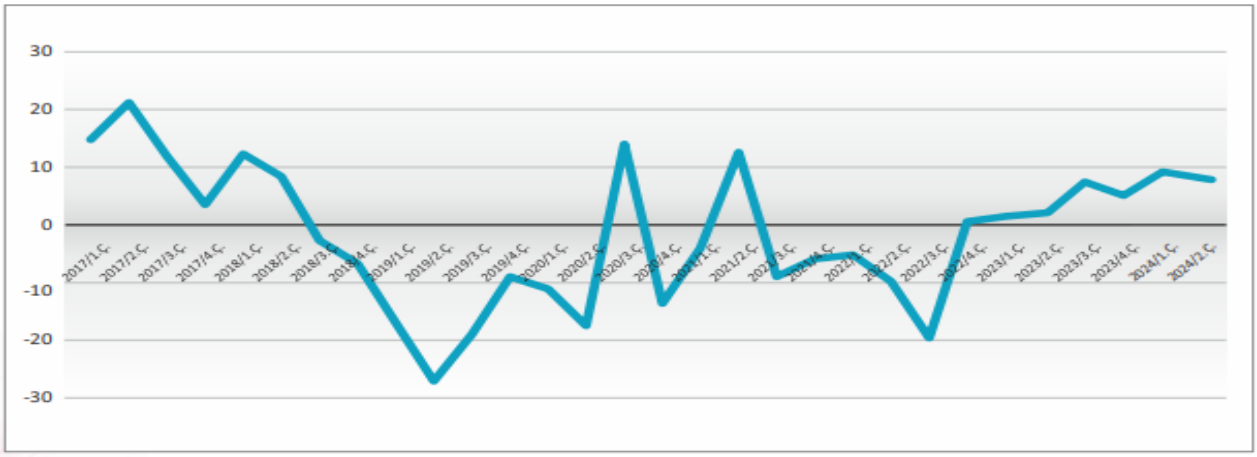
Kaynak: TÜİK

Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2021=100), 2024 yılı Ağustos ayında yıllık %41,8 artmıştır. Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2024 yılı Ağustos ayında yıllık bazda sanayi sektörü ciro endeksi %26,7, inşaat ciro endeksi %75,0, ticaret ciro endeksi %42,8 ve hizmet ciro endeksi %55,5 oranında yükselmiştir. Temmuz ayında aylık bazda %3,7 oranında artan toplam ciro endeksinin alt detaylarına bakıldığında; aylık sanayi sektörü ciro endeksi %1 ve ticaret ciro endeksi %10,9, inşaat ciro endeksi %4,2 ve hizmet ciro endeksi %3,3 artmıştır.

Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi, 2024 yılı Ocak ayında yıllık %63,5 oranında artmıştır. Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; Ocak ayında yıllık sanayi sektörü ciro endeksi %58,3, inşaat ciro endeksi %99,4, ticaret ciro endeksi %60,7 ve hizmet ciro endeksi %77,9 oranında yükselmiştir. Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi, 2024 yılı Ocak ayında %5,1 oranında artış göstermiştir. Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında ise; 2024 yılı Ocak ayında aylık sanayi sektörü ciro endeksinin %4,6, inşaat ciro endeksinin %9,5, ticaret ciro endeksinin %4,7 ve hizmet ciro endeksinin %6,2 oranında yükseldiği görülmektedir. Öte yandan 2023 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre gayrisafi sabit sermaye oluşumu içerisinde sektörel

yatırımların payı yıl genelinde artış göstermiş, yılın son çeyreğinde ise %7,5 olmuştur. İnşaat sektörünün istihdamdaki payı ise 2023 yılında %6,3 olarak gerçekleşmiştir.

Yatırımlarda Yıllık Değişim (%)



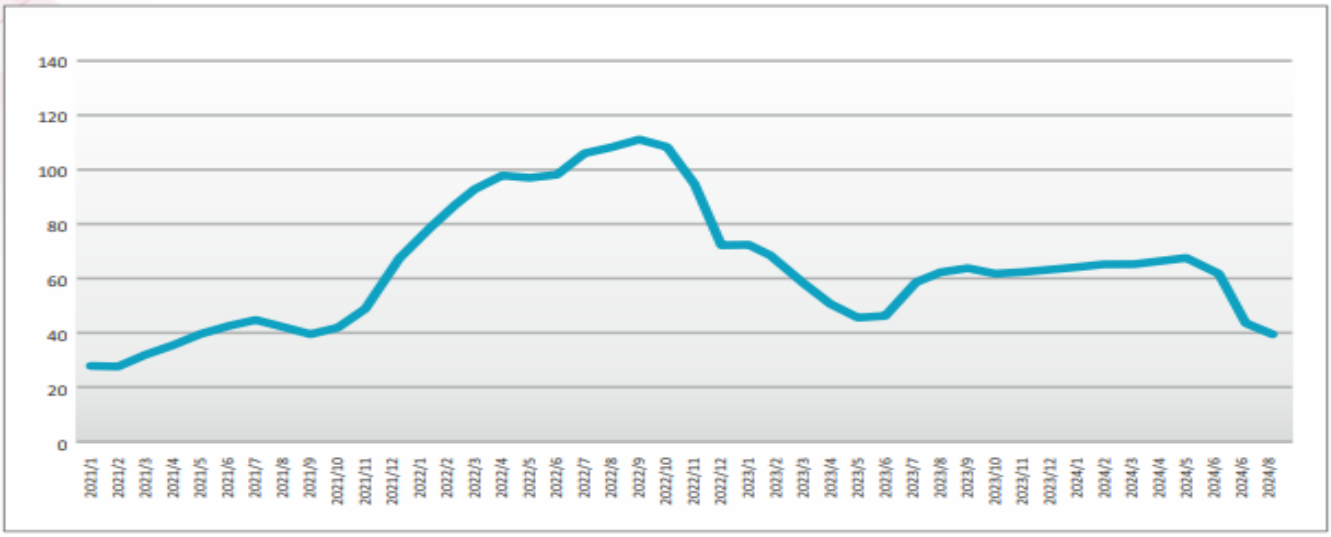
Kaynak: TÜİK

Öte yandan, 2024 yılı ikinci çeyrek döneminde zincirlenmiş hacim endeksine göre gayrisafi sabit sermaye oluşumu içerisinde sektörel yatırımların payı %8'e gerilemiştir. İnşaat sektörünün istihdamdaki payı ise %6,7 olarak gerçekleşmiştir.

TÜİK tarafından açıklanan İnşaat Maliyet Endeksi verilerine göre malzeme ve işçilik maliyetlerindeki artış, ivme kaybına rağmen ılımlı da olsa devam etmiştir. Endeks Ağustos ayında aylık bazda %1,18, yıllık bazda ise %41,54 oranında artmıştır.

Böylelikle inşaat maliyetlerinde Ekim 2021'den bu yana en yavaş yıllık artış yaşanmıştır. İnşaat Maliyet Endeksi kapsamındaki malzeme endeksi yıllık bazda %34,98 ve aylık bazda %1,30, işçilik endeksi ise yıllık bazda %56,86 ve aylık bazda %0,93 oranında yükselmiştir.

İnşaat Maliyet Endeksinde Yıllık Değişim (%)



Kaynak: TÜİK

Bina inşaatı maliyet endeksi, aylık bazda %1,38, yıllık bazda %42,95 artmıştır. Aylık bazda malzeme endeksi %1,65, işçilik endeksi 0,86, yıllık bazda malzeme endeksi %37,10, işçilik endeksi ise %55,88 yükselmiştir.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, aylık bazda %0,52, yıllık bazda %37,13 artmıştır. Aylık bazda malzeme endeksi %0,23, işçilik endeksi %1,20, yıllık bazda malzeme endeksi %28,83, işçilik endeksi ise %60,49 yükselmiştir.

TÜİK verilerine göre İnşaat Güven Endeksi, diğer ana sektörlerin aksine 2024 yılının üçüncü çeyreğinde de bir önceki çeyrekte olduğu gibi eşik değer olan 100'ün altında seyretmiş; Temmuz ayında 87,1, Ağustos ayında 88,0, Eylül ayında ise 87,8 değerini almıştır.

Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği (Türkiye İMSAD) tarafından yayımlanan İnşaat Malzemesi Sanayi Bileşik Endeksi, Eylül ayında bir önceki aya göre 0,05 puan azalarak 67,14 puan seviyesine gerilemiştir.

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında yıllık bazda %37,3 oranında artarak 140 bin 919 olmuştur. Böylelikle aylık adet bazında son 21 ayın en yüksek satış rakamı kaydedilmiştir. Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,2 artışla 947 bin 236 olarak gerçekleşmiştir. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 21 bin 314 ile İstanbul, 13 bin 205 ile Ankara ve 7 bin 612 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 74 ile Hakkari, 82 ile Ardahan ve 106 ile Bayburt olmuştur.

İpotekli konut satışları Eylül ayında yıllık bazda %87,4 oranında artarak 15 bin 825 olmuş, toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %11,2 olarak gerçekleşmiştir. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise yıllık bazda %42,6 azalarak 92 bin 310 olmuştur.

Konut Satışları (Adet) Kasım	Eylül			Ocak-Eylül		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	**140.919**	**102.656**	**37,3**	**947.236**	**900.074**	**5,2**
İpotekli satış	15.825	8.446	87,4	92.310	160.884	-42,6
Diğer satış	125.094	94.210	32,8	854.926	739.190	15,7
Satış durumuna göre toplam satış	**140.919**	**102.656**	**37,3**	**947.236**	**900.074**	**5,2**
İlk el satış	44.858	30.488	47,1	300.879	268.597	12,0
İkinci el satış	96.061	72.168	33,1	646.357	631.477	2,4
Yabancılara satış	**2.022**	**2.930**	**-31,0**	**17.090**	**28.064**	**-39,1**

Kaynak: TÜİK

Eylül ayındaki ipotekli satışların, 3 bin 685'i; Ocak-Eylül dönemindeki ipotekli satışların ise 21 bin 702'si ilk el satış olarak gerçekleşmiştir. Diğer konut satışları Eylül ayında yıllık bazda %32,8 artarak 125 bin 94 olmuş, toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %88,8 olarak gerçekleşmiştir. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise yıllık bazda %15,7 artışla 854 bin 926 olmuştur. İlk el konut satış sayısı Eylül ayında yıllık bazda %47,1 artarak 44 bin 858 olmuş, toplam

konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,8 olarak gerçekleşmiştir. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise yıllık bazda %12,0 artışla 300 bin 879 olmuştur. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Eylül ayında yıllık bazda %33,1 artış göstererek 96 bin 61 olmuş, toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,2 olmuştur.

İkinci el konut satışları OcakEylül döneminde ise aylık bazda %2,4 azalarak 646 bin 357 olarak gerçekleşmiştir. Yabancılara yapılan konut satışları Eylül ayında yıllık %31,0 azalarak 2 bin 22 olmuş, Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %1,4 olarak gerçekleşmiştir. Yabancılara yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 783 ile İstanbul, 548 ile Antalya ve 210 ile Mersin olmuştur.

Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %39,1 azalarak 17 bin 90 olarak gerçekleşmiştir. Eylül ayında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 346 ile Rusya Federasyonu, 163 ile İran ve 139 ile Irak vatandaşlarına yapılmıştır.

Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2023=100), 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %1 oranında artarak 148 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre %27,4 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak %14,7 oranında azalmıştır.

2024 yılı Eylül ayında şehirlere göre konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde aylık bazda İstanbul'da %1,2, Ankara'da %2,2 ve İzmir'de %0,8 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri ise yıllık bazda İstanbul'da %23,4, Ankara'da %30,4 ve İzmir'de %23,1 oranlarında yükselmiştir.

TÜİK tarafından açıklanan Yapı İzin İstatistikleri'ne göre 2024 yılı ikinci çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı yıllık bazda %22,7, daire sayısı %28,9 ve yüz ölçümü %30,9 azalmış, yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüz ölçümü 27,1 milyon metrekare iken; bunun 14,6 milyon metrekaresi konut, 6,9 milyon metrekaresi konut dışı ve 5,6 milyon metrekaresi ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir. Yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüz ölçüm payına 18 milyon metrekare ile 2 ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olurken, bunu 2,2 milyon metrekare ile sanayi binaları ve depolar izlemiştir. 2024 yılı ikinci çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %14,7, daire sayısı %23,5 ve yüz ölçümü %14,7 azalmış, iskan verilen binaların toplam yüz ölçümü 18,1 milyon metrekare iken; bunun 9,3 milyon metrekaresi konut, 5,2 milyon metrekaresi konut dışı ve 3,6 milyon metrekaresi ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Kaynak: Türkiye Müteahhitler Birliği -Bülten-Ekim-2024.
Kaynak: Saha Makroekonomik Görünüm – Haziran 2024
Kaynak: GYODER
Kaynak: KPMG
Kaynak: TCMB Enflasyon Raporu 2023-I
Kaynak: TUİK

6. ÖZEL VERİLER

6.1. Ankara İli

Ankara, Türkiye'nin başkenti olan şehirdir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Ankara ilinin Türk Kurtuluş Savaşı'nda merkezî bir yeri olmuştur. 27 Aralık 1919'da Ankara'ya gelen Mustafa Kemal, şehri Anadolu'daki direniş hareketinin yönetimi olan Heyet-i Temsiliye'nin merkezi olarak seçti. Şehir, coğrafi olarak Anadolu'nun ortasındaydı, demir yolu ile İstanbul'a ulaşılabiliyordu, Batı Cephesine yakındı ve halkın millî mücadeleye olan desteği tamdı. İstanbul'un İngilizler tarafından resmen işgalinden iki gün sonra, 18 Mart 1920'de, İstanbul'da bulunan Meclis-i Mebûsan kendini resmen feshedince, 23 Nisan 1920'de Ankara'da Büyük Millet Meclisi kuruldu. Ankara ili, Türk-Yunan Savaşı'nın en yoğun muharebesinin gerçekleştiği yer olmuştur. 1920 yazında Yunan birlikleri, Ankara şehrini ele geçirmek amacıyla Sakarya nehri kıyılarına kadar ilerlemişti. Ancak 23 Ağustos - 13 Eylül tarihleri arasında gerçekleşen Sakarya Meydan Muharebesi sonucunda Yunan birlikleri püskürtüldü. Polatlı yakınlarında meydana gelen zorlu muharebe Kurtuluş Savaşı'nın dönüm noktası olmuş, Mustafa Kemal Atatürk ünlü "Hattı müdafaa yoktur, sathı müdafaa vardır. O satıh bütün vatandır" sözünü bu sırada söylemiştir. Birkaç hafta sonra Fransa ile yapılan Ankara Anlaşması ile, Türk-Fransız ihtilafı sona ermiştir. Kurtuluş Savaşı sonucu toprakları üzerindeki egemenliğini kanıtlayan Türkiye, 1922 Lozan Barış Konferansı ve 1923 Lozan Antlaşması ile uluslararası toplulukta millî sınırlarını tescilledi ve bağımsızlığını onaylattı. Türkiye Büyük Millet Meclisi 13 Ekim 1923'te Ankara ilinin merkezi olan Ankara kentini başkent ilan etti.

Ankara, 1984 yılında çıkarılan 2972 sayılı kanun ve 195 sayılı kanun hükmünde kararname sonucu İstanbul ve İzmir ile birlikte büyükşehir unvanı kazandı. Aynı yıl çıkarılan 3030 sayılı kanun ile büyükşehir ve ilçe belediyeleri statüleri netleşti. Başlangıçta beş ilçe Ankara Büyükşehir Belediyesinin sınırlarına dâhil edildi. 2004 yılında çıkarılan 5216 sayılı kanun ile büyükşehir belediyesinin sınırları valilik binası merkez kabul edilerek yarıçapı 50 kilometre olan dairenin sınırlarına genişletildi.[48] Bu sınırlar içinde kalan 16 ilçe, büyükşehir ilçe belediyeleri hâline geldi.

2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile 2014 Türkiye yerel seçimlerinin ardından büyükşehir belediyesinin sınırları il mülki sınırları oldu.

Ankara'nın 13 Ekim 1923'te başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ikinci ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitimli nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. Ankara'dan otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

Bilinen tarihi en az 10 bin yıl öncesine, Eski Taş Çağı'na ulaşan Ankara, tarih öncesinden günümüze dek pek çok medeniyeti barındırmıştır. Hititler, Frigyalılar, Lidyalılar, Persler, Galatlar, Romalılar, Bizanslılar, Selçuklu Hanedanı, Osmanlılar ve nihayet Türkiye Cumhuriyeti, il topraklarını kontrolleri altında tutmuştur. Tektosagların ve Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olan Ankara şehri ve Frigyalıların başkenti Gordion, il sınırları içinde yer alır. Yıldırım Bayezid'in Timurlenk'e yenik düştüğü Ankara Muharebesi Çubuk yakınlarında ve Türk Kurtuluş Savaşı'nın dönüm noktası olan Sakarya Muharebesi Polatlı yakınlarında yapılmıştır.

Ankara kara iklimine sahiptir. Şehir dışındaki il topraklarının büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur. İlin çeşitli yerlerindeki doğal güzellikler korumaya alınmış, dinlenme ve eğlence amaçlı kullanıma sunulmuştur. İlin adını taşıyan tavşanı, keçisi, atı ve kedisi dünya çapında bilinir, armudu, çiğdemi, yerel yemeklerden Ankara tavası ve Kızılcahamam ve Beypazarı'nın maden suyu ise ülke çapında tanınır.

Ankara, başkent olduktan sonra hızla kalabalıklaşmıştır. Özel ve kamu sektörü yatırımları başkent ve yöresine yoğunlaşmış, bunun sonucu ortaya çıkan çalışma olanakları büyük bir nüfus akımına yol açmıştır. Ekonomi, sağlık ve eğitim altyapısının gelişmişliği, suç oranının düşük olması, kişi başına kamu yatırımının ve kişi başına mevduatın yüksek olması gibi nedenlerin[55] göçü teşvik ediyor olması muhtemeldir. Cumhuriyet tarihi boyunca ilin nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Ankara'nın nüfusu hiçbir zaman tam olarak hesaplanamaz. Memur ve öğrenciler ağırlıkta olduğu için net nüfus bulunamaz. TÜİK verilerine göre nüfusu 5 milyondan fazla iken gayriresmî nüfusu 8 milyondur. 1927 sayımında nüfusu 404 bin olan il Türkiye nüfusunun %3,2'sine sahipken bugün 8 milyon nüfus ile bu oran %6,3'tür. 2007-2008 yılları arasında ise nüfus artış hızı (%1,83), ülke nüfus artış hızının (%1,32) bir buçuk katı olmuştur.[56] Bu büyümenin başını çeken Ankara kenti aldığı göçe rağmen, 2008'de Ankara'da işsizlik oranı (%11,8) Türkiye genel işsizlik oranına (%11,0) yakındır. İstihdam edilenlerin %72'si hizmetler, %26'sı sanayi, %2'si tarımda çalışır (bu oranlar Türkiye için

sırasıyla %49, %27 ve %24'tür). 2023 yılı itibarıyla 5.782.285 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır.

Yıllara göre nüfus:

YILLAR	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
TÜRKİYE	80.810.525	82003.882	83.154.997	82.614.362	84.680.273	85.279.553	85.279.553
ANKARA	5.445.026	5.503.985	5.639.076	5.663.322	5.747.325	5.782.285	5.803.482

Yıllık nüfus artış hız:

	Yıllık Nüfus Artış hızı(‰)						
YILLAR	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Türkiye Toplam	12,4	14,7	13,9	5,5	12,7	7,1	7,1
Ankara	1,84	1,08	2,45	**0,43**	**1,48**	**0,61**	**0,37**

Yıllara göre nüfus yoğunluğu ise:

	Nüfus yoğunluğu							
YILLAR	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Türkiye Toplam	**104**	**105**	**107**	**108**	**109**	**110**	**111**	**111**
Ankara	210	214	216	222	223	226	227	228

Ankara, Türkiye dışından gelen turistlerin çok tercih ettiği bir il değildir. Türkiye'ye gelen yabancıların sadece %1,5'i (2007'de 383 bin kişi) Ankara Esenboğa Havaalanı'ndan giriş yapar. Bunların çoğu mayıs-eylül döneminde gelir ve %38'i Alman vatandaşıdır.

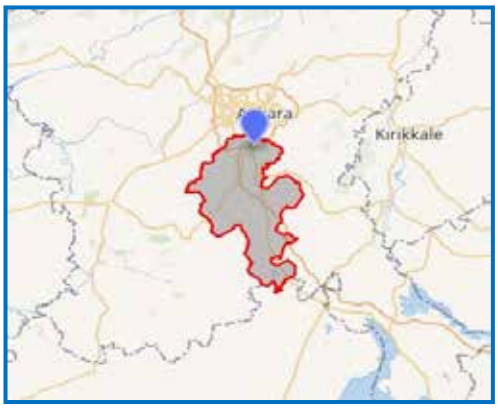
İlde birçok arkeolojik alan vardır. Buralarda keşfedilmiş kıymetli eserler Anadolu Medeniyetleri Müzesi ve ODTÜ Bilim ve Teknoloji Müzesi'nde sergilenmekte, yapılar da ziyarete açık tutulmakta, Ahlatlıbel, Etiyokuşu, Karaoğlan ve Kocumbeli höyüklerinde taş ve bronz çağlarından yapıtlar bulunur. Hititlerden kalan çeşitli kalıntılar arasında Balıkhisar, Ballıkuyumcu, Bitik, Karaoğlan ve Külhöyük höyükleri ve Gâvurkale taş oymaları sayılabilir. Yine Ankara Kalesi, Galatlar zamanında inşa edilmiş ve sonraki yüzyıllar boyunca çeşitli medeniyetlerce kullanılmıştır.

Başkentte Roma döneminden kalan önemli kalıntılar vardır. Roma Hamamı 3. yüzyılda Septimius Severus'un oğlu Roma İmparatoru Caracalla tarafından Sağlık Tanrısı Asklepios adına yapılmıştır. MÖ 2. yüzyılda Frigya tanrısı Men adına yapılmış olan Augustus Tapınağı zamanla yıkılmıştır. Bugün kalıntıları bulunan tapınak ise son Galatya hükümdarı Amintos'un oğlu Kral Pilamenes tarafından Roma İmparatoru Caesar Divi Filius Augustus adına bir bağlılık nişanesi olarak yaptırılmıştır. Jülian Sütunu, 362 yılında Roma İmparatorluğu İmparatoru Julian'ın Ankara ziyareti onuruna dikilmiştir. Başkent dışında, Kalecik'teki Kalecik Kalesi Romalılardan kalmadır. Bir dağın içine oyulan Güdül'deki mağaralar ise ilk Hristiyanların Romalılardan saklandığı çok katlı bir yerleşim yeridir.

Ankara ilinde Selçuklular ve Osmanlılardan kalma pek çok eser vardır. Yenimahalle ilçesindeki Selçuklu yapısı Akköprü, Anadolu Selçuklu Sultanı I. Alaeddin Keykubad zamanında yaptırılmıştır. Alaaddin Camii, Ankara Kalesi içinde yer alır ve 1178 tarihlidir. Samanpazarı'nda bulunan Arslanhane (Ahi Şerafettin) Camii 13. yüzyılın başında yapılmıştır.

Osmanlı dönemine ait önemli eserler arasında 15. yüzyıldan kalma Hacı Bayram Camii, Karacabey Camii, Kurşunlu Han kervansarayı ve 16.yüzyıldan kalma Cenabi Ahmet Paşa Camii sayılabilir. Osmanlı son dönem mimari özelliklerini taşıyan Ankara Kaleiçi, Beypazarı, Ayaş, Güdül'deki tarihî evler korumaya alınmıştır.

6.2. Gölbaşı İlçesi



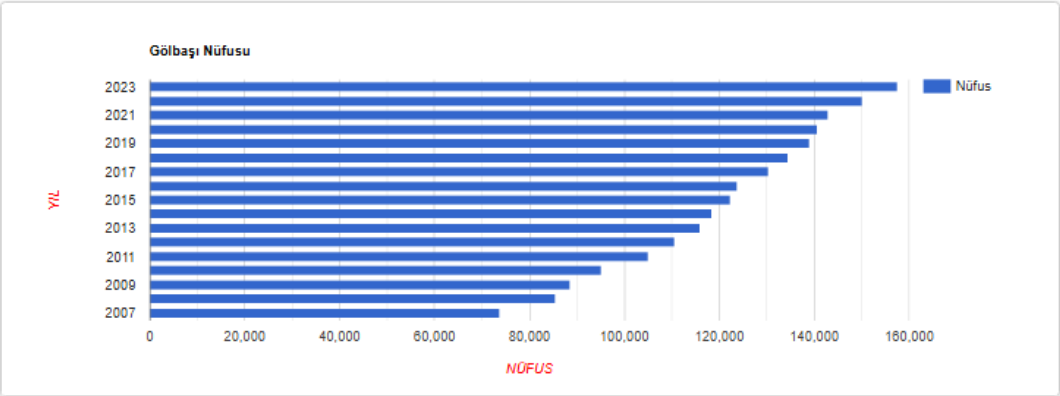
Gölbaşı, Ankara ilinin metropol ilçelerinden biridir. Gölbaşı ve çevresinin özellikle Tunç Devrinde yerleşim alanı olmaya başladığı, Hititler, Frigler, Persler, Romalılar, Bizanslılar, Anadolu Selçuklu ve Osmanlılar döneminde de bu özelliğini devam ettirdiği Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğünce Gölbaşı çevresinin çeşitli bölgelerinde yapılan kazı çalışmaları, inceleme ve araştırmalar sonucu ortaya çıkmıştır.

Gölbaşı'nın ilçe olması ise çok eskilere dayanmaz. Gölbaşı daha önce Örencik köyüne bağlı Gölhanı adı ile anılan bir mahalle iken 1923 yılında, buraya Oğulbey Köyündeki Bucak Müdürlüğü ile Jandarma Karakolunun taşınması ile Gölbaşı Nahiyesi adını aldı. 1936 yılında ise ilçe olan Gölbaşı'ya bağlandı. 1955 yılında E-5 Devlet Karayolunun bu bölgeden geçmesi ile Gölbaşı'nın nüfus artışı ve gelişmesi hızlandı. 1965 yılında da Gölbaşı Belediye teşkilatı kuruldu. 29.11.1983 gün ve 2963 sayılı Kanun ile de Gölbaşı'dan ayrılarak ilçe oldu. 22.10.1990 tarih ve 90/1117 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile 2872 sayılı Çevre Kanununun 9 uncu maddesine dayanılarak "Gölbaşı İlçesi Özel Çevre Koruma Bölgesi" olarak ilan edildi. 1991 yılında da Gölbaşı Belediyesi Büyükşehir Belediyesi sınırları içine alındı.

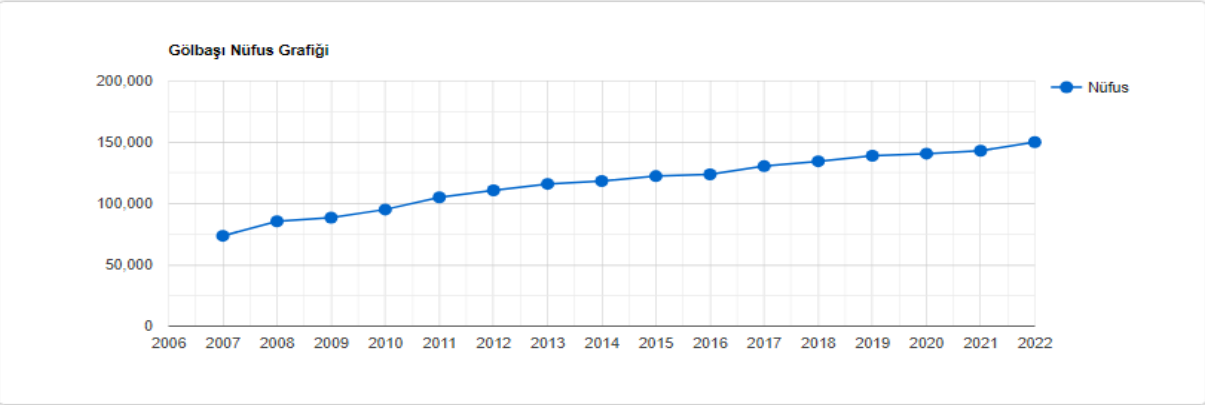
Bugün Gölbaşı ilçesi Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde, 122.288 nüfusu ve 1300 km²'lik yüzölçümüyle devamlı gelişen ve büyüyen bir ilçe konumundadır.

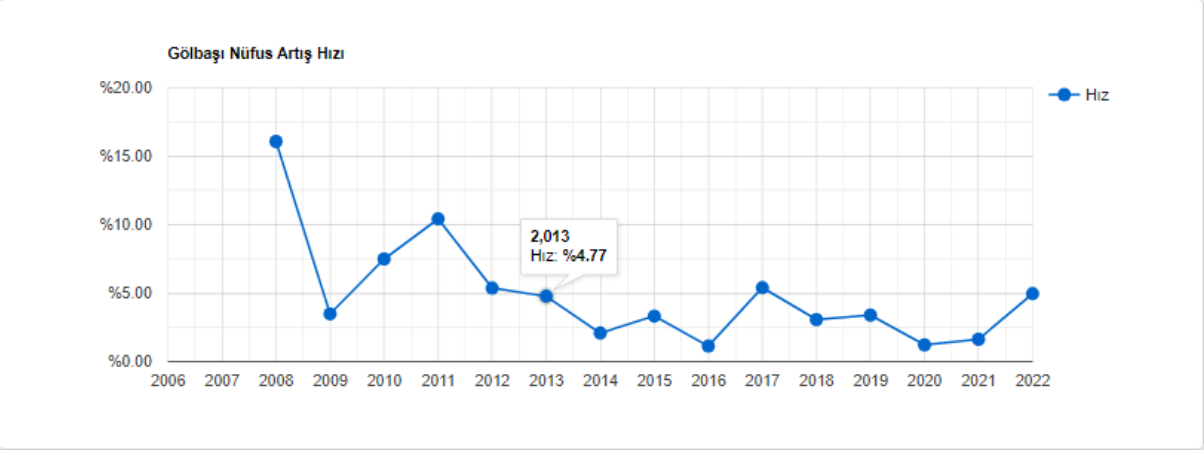
TÜİK tarafından yapılan Adrese Dayalı Nüfus Sayımına göre İlçenin 2023 nüfusu 157.605 kişidir. Bu nüfus, 78.781 erkek ve 78.824 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,99 erkek, %50,01 kadındır.

İlçenin Yıllara göre nüfus artış grafiği, Nüfus Grafiği ve Nüfus Artış Hızı ise aşağıdaki gibidir.



Yıl	Gölbaşı Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	**157.605**	78.781	78.824
2022	**150.047**	75.035	75.012
2021	**142.961**	71.505	71.456
2020	**140.649**	70.950	69.699
2019	**138.944**	70.006	68.938
2018	**134.378**	67.726	66.652
2017	**130.363**	65.600	64.763
2016	**123.681**	63.513	60.168
2015	**122.288**	62.312	59.976
2014	**118.346**	60.184	58.162
2013	**115.924**	59.395	56.529
2012	**110.643**	56.129	54.514
2011	**105.006**	53.441	51.565
2010	**95.109**	48.142	46.967
2009	**88.480**	45.648	42.832
2008	**85.499**	44.008	41.491
2007	**73.670**	37.319	36.351





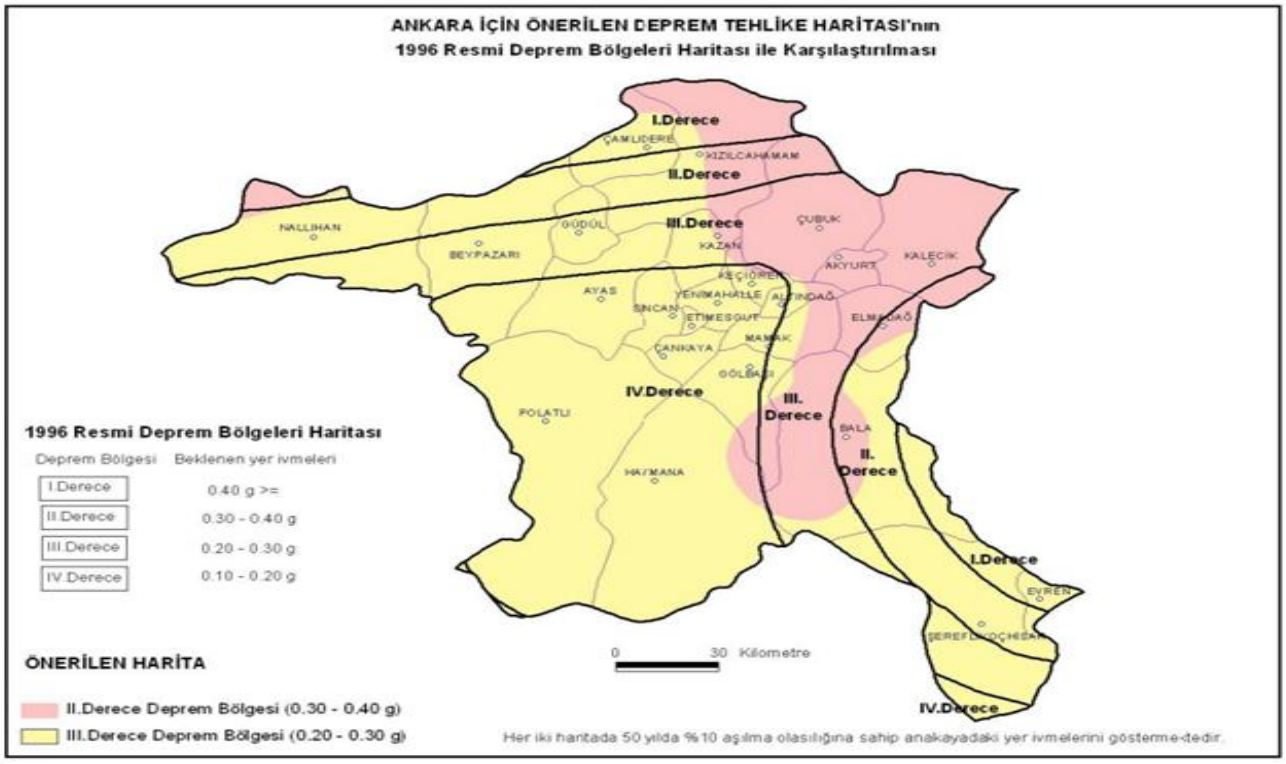
6.3. Ankara İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı

Ankara ili genel olarak depremsellik ve deprem tehlikesi açısından güvenli bir yer olarak bilinir. Fakat son yıllarda meydana gelmiş olan depremler ve yapılan çalışmalar bunun böyle olmayabileceğini göstermeye başlamıştır. Bu nedenle güncel verilerin ve çalışmaların ışığı altında bölgenin depremselliğinin ve deprem tehlikesinin yeniden gözden geçirilmesi gerekmektedir. Çalışmanın amacı, deterministik (tanımsal) yöntemle Ankara ilinin deprem tehlikesini belirlemek ve deprem tehlike haritasını hazırlamaktır. Bu çalışma ile deterministik yöntem kullanarak, on dört kaynak bölge ve iki farklı azalım ilişkisinden yararlanarak ana kayada oluşabilecek maksimum yer ivmeleri hesaplanmış ve Ankara il sınırları içinde oluşabilecek maksimum yer ivme değerlerinin 0,1 g ile 0,6 g arasında değişebileceği bulunmuştur. Ankara kent merkezi, Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından 1996 yılında yayımlanan ve bakanlar kurulu kararı ile yürürlüğe girmiş olan ve olasılık yöntemine göre hazırlanmış resmi deprem bölgeleri haritasına göre IV. derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Yani 50 yılda %90 ihtimalle aşılmayacak yer ivmesi 0,1 g'dir [1]. Ankara il sınırlarının ise %8'i I. derece, %21'i II. derece, %32'si III. derece ve %38'i IV. derece deprem bölgesinde bulunmaktadır. 1945, 1947, 1963 ve 1972 tarihli eski resmi deprem bölgeleri haritalarında ise Ankara kent merkezinin bulunduğu bölge sırasıyla tehlikesiz, tehlikesiz, tehlikesiz ve IV. derece deprem bölgesinde gösterilmiştir. Türkiye'nin başkenti ve nüfus olarak İstanbul'dan sonra ikinci büyük ili olmasına rağmen Ankara için deprem B. Özmen, H. Can Ankara İçin Deterministik Deprem Tehlike Analizi 10 Gazi Üniv. Müh. Mim. Fak. Der. Cilt 31, No 1, 2016 tehlikesine yönelik çok az sayıda çalışma vardır.

Genel olarak Ankara bölgesi, depremsellik bakımından güvenli bir yer olarak bilinir. Ancak gerçek durum, bu yanlış algılamanın tam tersidir. Bu olgu, içinde çok sayıda ve değişik boyutta (köy, kasaba, ilçe ve il gibi) örneğin Ankara, Çankırı ve Kırıkkale gibi illerin de bulunduğu kuzeybatı Orta Anadolu bölgesinde, 1938-2008 yılları arasında gerçekleşen bir seri deprem ile de kanıtlanmıştır. Son zamanlarda Ankara bölgesinde gerçekleştirilmiş olan aktif tektonik çalışmalar, bu bölgenin, yaklaşık K-B ve K-G yönlerinde etkin olan sıkışma gerilimlerinin etkisi altında olduğunu ortaya koymuştur. Anılan bu sıkışma gerilimi, kuzeybatı Orta Anadolu'daki doğrultu atımlı tektonik rejimlerin ve ilgili faylanmanın ana nedenidir. Bu bölgede üç fay sistemi, birçok fay kuşağı ve çok sayıda aktif tekil fay vardır. Bunlar arasında Kuzey Anadolu Fay Sistemi (KAFS), İnönü-Eskişehir fay sistemi, Kırşehir fay sistemi ile Tuz Gölü, Dodurga, Çeltikçi, Sarıoba-Ayaş, Kazan, Elmadağ, Balaban-Küredağ, Kesikköprü, Kırıkkale-Sungurlu ve Afşar (Bala) fay kuşakları sayılabilir. KAFS Anadolu ile Avrasya plakalarının sınırını oluşturur. Etkinliği çok yüksek olan bu fay sistemi, yinelenme aralığı 250-300 yıl ve büyüklüğü Mw = 8.0 olan yıkıcı deprem üretme kapasitesine sahiptir. KAFS'nin Ankara il merkezine uzaklığı harita üzerinde yaklaşık 115 km'dir. Diğer fay sistemleri ve fay kuşakları Anadolu plakası içinde yer alır. Plaka içinde yer alan ve onun deformasyonuna yol açan bu faylardan kaynaklanacak en büyük depremin büyüklüğü Mw = 7.0, yinelenme aralığı ise çok daha uzundur (bin yıl ve daha uzun). Plaka içinde yer alan deprem kaynaklarının (fayların) Ankara şehir merkezine uzaklıkları harita üzerinde 30-100 km arasında değişir. Plaka içindeki fay kuşakları birbirleriyle kesişmekte, eşlenik ve aktif fay sistemleri oluşturmaktadır. Nitekim 31 Temmuz 2005 (Mw = 5.3), 20 Aralık 2007 (Ml=5.6) ve 27 Aralık 2007 (Ml=5.5) Afşar (Bala-Ankara) gibi çok yeni depremler, KBgidişli Afşar ve KD-gidişli Küredağ eşlenik fay sisteminin etkinleşmesinden kaynaklanmıştır. KB-gidişli sağ yanal doğrultu atımlı Afşar fay kuşağı üzerindeki deprem etkinliği günümüzde hala sürmekte olup, etkinlik KB yönde (Ankara'ya doğru) göç etmektedir. Yukarıda sözü edilen ve Afşar fay kuşağı dışında kalan diğer plaka içi fay kuşaklarını oluşturan ana fay segmentleri, uzun süredir sismik boşluk özelliği taşımakta olup (enerji biriktirmekte olup), özellikle Ankara için dolaylı deprem tehlikesi oluşturmaktadır. Çünkü Ankara İli'nin büyük kesimi, depremin etkisini büyütme özelliğine sahip kalın ve gevşek bir zemin üzerinde kuruludur.

Ankara ili ve yerleşkelerini son yüzyıl içinde etkilemiş olan önemli depremler sırasıyla 6.6 büyüklüğündeki 19 Nisan 1938 Akpınar (Kırşehir) depremi, 7.4 büyüklüğündeki 1 Şubat 1944 Gerede depremi, 4.7 büyüklüğündeki 21 Nisan 1983 Köşker (Kulu) depremi, 6.1 büyüklüğündeki 6 Haziran 2000 Orta (Çankırı) depremi, 4.3 büyüklüğündeki 22 Ağustos 2000 Uruş (Ankara) depremi, 4.0 büyüklüğündeki 27 Şubat 2003 Çamlıdere (Ankara) depremi, 5.2 büyüklüğündeki 31 Temmuz 2005, 5.6 büyüklüğündeki 20 Arallık 2007 ve 5.5 büyüklüğündeki 27 Aralık 2007 Afşar (Bala-Ankara) depremleridir (Tablo 1, Şekil 1). Hiç kuşkusuz bunlardan ilk ikisi ve en önemlileri 1938 Akpınar ve 1944 Gerede depremleridir. 1938 Akpınar depremi, toplam 120 km uzunluğunda birkaç km genişliğinde, sağ yanal doğrultu atımlı Seyfe fay kuşağının Akpınar-Taşova segmentinden kaynaklanmıştır. Fay kuşağı sürekli olmayan, birkaç km ile 20 km arasında değişen uzunluğa sahip çok sayıda fay segmentinden oluşur (Koçyiğit, 2003; Temiz, 2004). Akpınar depremi sırasında 158 can kaybı olurken her türden toplam 3860 yapı ağır hasar görmüş ve yıkılmıştır. 1938 depreminin merkez üstü ve depreme kaynaklık eden fay kuşağının batı ucunun, harita üzerinde, Anakara il merkezine olan uzaklıkları sırasıyla 115 km ve 60 km'dir. Bu deprem sırasında, henüz o yıllarda yoğun yapılaşmanın olmadığı Ankara'da, özellikle Ulus, Kızılay ve Yenişehir'de yapıların duvarları çatlamış ve bacalar yıkılmıştır. 1944 depremi, Türkiye'deki yıkıcı depremlerin en önemli kaynağı olan Kuzey Anadolu Fay Sistemi'nden (KAFS) kaynaklanmıştır. KAFS, Türkiye'nin kuzey kesimini, yaklaşık doğu-batı doğrultusunda baştan başa kat eden, yaklaşık 4-110 km genişliğinde, 1600 km uzunluğunda, sağ yanal doğrultu-atımlı, çok aktif ve plaka sınırı (transform fay) niteliğinde bir makaslama (kesme) kuşağıdır. Gerede depremi, KAFS'nin doğuda Ulumelan ile batıda Abant (Bolu) gölü arasında uzanan bölümünün aktif hale gelmesi ile oluşmuş ve deprem sırasında 200 km uzunluğunda yüzey kırığı ile, bu kırık üzerinde 11 metreye varan sağ yanal yönde yer değiştirmeler (ötelenmeler) gerçekleşmiştir. Bu deprem sırasında ölü-yaralı sayısı 7471, ağır hasar görmüş-tümüyle yıkılmış her türden yapı sayısı ise 20865 dir. 1944 Gerede depreminin merkez üstünün ve deprem kaynağının (aktif hale gelen fayın) harita üzerinde Ankara il merkezine uzaklığı sırasıyla 105 ve 115 km olmasına karşın, Ankara ve bağlı yerleşkelerde (Özellikle Çubuk, Kızılcahamam, Çamlıdere, Kazan Ayaş, Beypazarı) toplam 125 can kaybına, 158 yaralanmaya ve 1450 yapının hasar görmesi ve yıkılmasına yol açmıştır. KAFS'nin en büyük depremlerin kaynağı olduğu gerçeği, fay sisteminin yaklaşık 450 km uzunluğundaki Abant (Bolu)-Erbaa (Tokat) arasındaki bölümünün, 1943 ve 1944 depremleriyle iki ayrı kezde etkin hale gelirken, aynı bölümün 12 Ağustos 1668 tarihsel depremiyle (yaklaşık 8.0 büyüklüğünde bir deprem) bir kez de etkin hale gelmesiyle açık biçimde kanıtlanmıştır. Türkiye'deki en büyük deprem olarak da bilinen bu sismik olay sırasında Ankara il merkezi ve Beypazarı ilçesinde toplam 9 kişi yaşamını yitirirken yapılarda ağır hasar oluşmuştur (Ambraseys ve Finkel, 1995). Üçüncü ve diğer önemli bir deprem ise 6 Haziran 2000 Orta (Çankırı) depremidir. Bu deprem, yaklaşık kuzey-güney uzanımlı, 4-7 km genişliğinde, 65 km uzunluğundaki Dodurga fay zonunun, Dodurga-Buğurören kesiminin aktif hale gelmesi ile oluşmuştur (Koçyiğit vd. 2001). Bu depremin kaynağı, önemli miktarda normal bileşeni olan sol yanal doğrultu-atımlı bir faydır (Şekil 1). Orta depremi sırasında 2 kişi yaşamını yitirirken, toplam 4822 yapı değişik derecelerde hasar görmüş ve bir kısmı da tümüyle yıkılmıştır. Hasar gören yapılar arasında betonarme binalar da bulunmaktadır. Depremin merkez üstü ve kaynağı Ankara il merkezine sırasıyla 78 ve 38 km uzaklıktadır. Bununla birlikte, Ankara iline bağlı Çubuk ilçesinde de yapılar orta derecede hasar görmüştür. Diğer üç deprem (1983 Köşker, 2000 Uruş ve 2003 Çamlıdere depremleri) her ne kadar küçük depremler ise de özellikle 4.3 büyüklüğündeki Uruş depremi Uruş'da 12 betonarme yapının ağır hasar görmesine yol açmıştır (Demirtaş vd., 2000). Uruş depremi, 2-8 km genişlikte, 68 km uzunlukta ve K60°D doğrultusunda uzanan, önemli miktarda normal bileşene sahip sol yanal doğrultu-atımlı Çeltikçi fay kuşağının Tahtacıörencik-Kırkkavak segmentinden kaynaklanmıştır (Kaplan, 2004). Çeltikçi fay kuşağı Ankara il merkezine 70 km uzaklıkta olup, 6 büyüklüğünde deprem üretme kapasitesine sahiptir. Özetle, Ankara ilini ve bağlı yerleşkeleri sadece büyük depremler değil, fakat aynı zamanda, 22 Ağustos 2000 Uruş depremi örneğinde olduğu gibi,

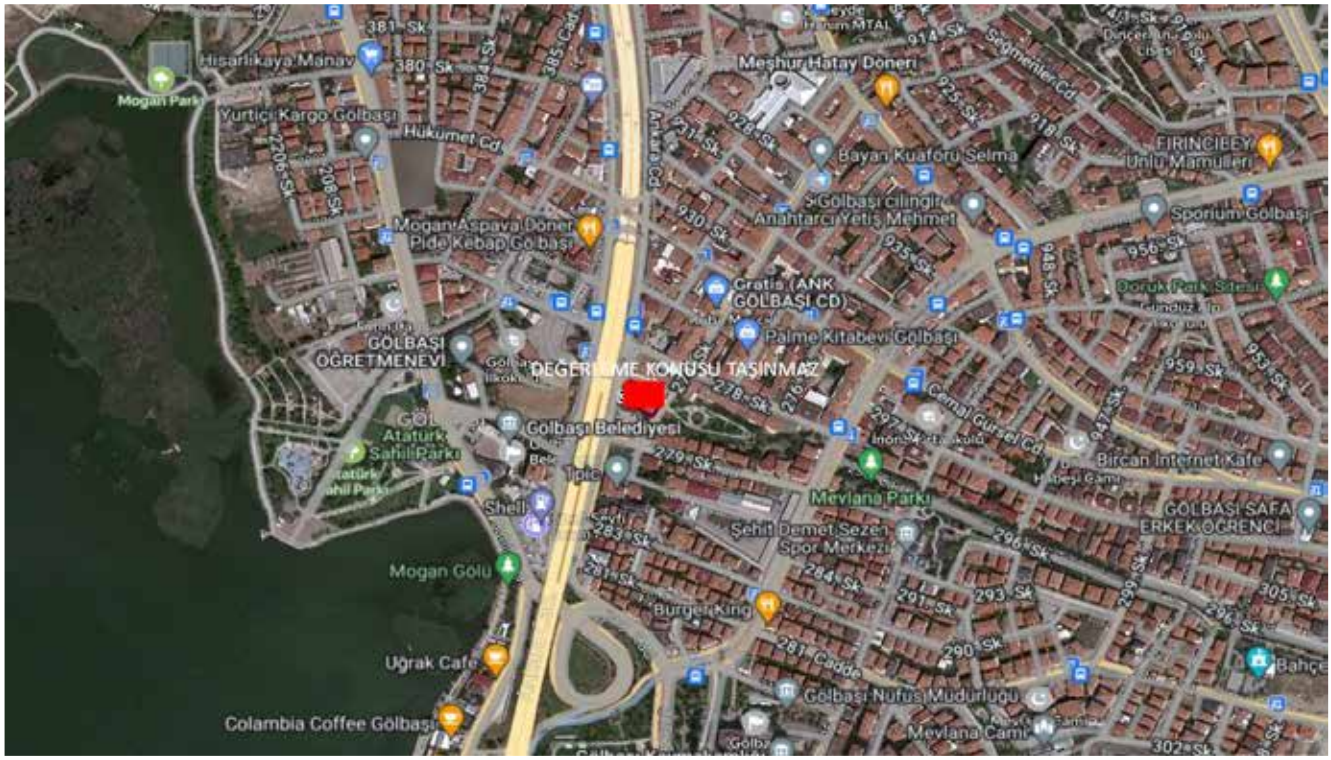
küçük depremler de etkilemiştir. Etkilenmede ana neden, kırsal kesimdeki kerpiç ve taş yığma yapıların yanı sıra, en az yapı tekniği kadar önemli bir diğer etken de zemin koşulları ve deprem kaynaklarının (fayların) yerleşim ve yapılaşmada dikkate alınmamış olmasıdır. Bunların dışında, Ankara ili ve bağlı yerleşkeler için deprem tehlikesi oluşturan birçok aktif fay vardır. Bunlar genelde Ankara'nın güney-güneydoğusunda yer alır. Bunlar arasında önemli olanlar sırasıyla İnönü-Eskişehir fay sistemi, Ayaş, Tuzgölü, Altınekin, Salanda, Kesikköprü, Küredağ, Balaban ve Afşar fay kuşaklarıdır (Şekil 1). İnönü-Eskişehir fay sistemi (İEFS) 15-25 km genişlikte ve toplam 470 km uzunlukta olup, batıda Bursa ile doğuda Tuzgölü arasında uzanan, önemli miktarda normal bileşene sahip sağ yanal doğrultu-atımlı bir basit kesme kuşağıdır. IEFS uzunlukları 0.5-25 km arasında değişen, süreksiz ve çok sayıda fay segmentinden oluşur. En yakın kesimi Ankara il merkezine 90 km uzaklıkta olan fay sistemi, büyüklüğü 6 ve üzerinde deprem üretme kapasitesine sahiptir (Şaroğlu vd., 1987; Koçyiğit, 2003; Dirik ve Erol, 2003). Ankara ve bağlı yerleşkeler, Kuzey Anadolu Fay Sistemi gibi çok aktif (yıkıcı deprem yinelenme aralığı ~250-300 yıl) ve plaka sınırı niteliğinde bir deprem kaynağı ile Çeltikçi, Ayaş, İnönü-Eskişehir, Tuzgölü, Seyfe, Salanda, Kesikköprü, Küredağ, Balaban ve Afşar fay kuşakları gibi aktif fakat yinelenme aralığı oldukça uzun (birkaç binyıl) fakat yıkıcı deprem üreten fay ve fay sistemlerinin dolaylı deprem tehlikesine açıktır.



7. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

7.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler:

7.1.1. Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı



Değerleme konusu taşınmaz, Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Bahçelievler Mahallesi 320 ada, 2 parsel no.lu 1.590 m2 yüz ölçümüne sahip “Apartman-Beton” vasıflı ana gayrimenkulde yer alan “Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.” adına tam hisseli zemin katta konumlu “Depolu İşyeri” vasıflı 13 bağımsız bölüm nolu Bahçelievler Mahallesi 274/1. Sokak No: 2/13 Gölbaşı/Ankara posta adresli taşınmazdır.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Bahçelievler Mahallesi konut, dükkan, resmi kurumlar ve Mogan Gölü çevresinde eğlence ve park alanlarının yoğun olduğu bir bölgedir. Taşınmazın yakın çevresinde ağırlıklı olarak bitişik nizamda, 4-5 katlı, zemin katları dükkan ve üst katlar konut kullanımlı yapılar ve kamu kuruluşlarından oluşmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı ana taşınmaz 274/1. Sokak’a cepheli konumda ve Ankara-Konya Yolu’na 50 m. mesafede yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde Gölbaşı Belediyesi, Bahçelievler Mahalle Muhtarlığı, Gölbaşı Öğretmen Evi, Atatürk Sahil Parkı, Mogan Gölü yer almaktadır

7.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Hukuksal Durumu

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bina 1 bodrum kat, zemin kat ve 3 normal kat olmak üzere toplamda 5 kattan oluşmaktadır. Onaylı mimari projesine göre ana taşınmazın, bodrum katında garaj, sığınak ve 2 işyerine ait depo alanları, zemin katında 14 dükkan, normal katların her birinde 4'er konut olmak üzere yapıda toplam 26 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Değerleme konusu 13 nolu bağımsız bölüm zemin ve bodrum katta konumlu olup bina girişine göre sağ arka cephede konumludur. Ana aks niteliğinde olan Ankara Caddesi'nden görünürlüğü mevcuttur. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre bodrum katı 315 m^2, zemin katı 285 m^2 olup toplamda 600 m^2 brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Söz konusu 13 nolu bağımsız bölümün zemin katında depo, WC ve market alanları bodrum katında ise depo alanı yer almaktadır. Taşınmazın bodrum katına girilmemiş olup zemin katında onaylı mimari projeden farklı olarak bazı alanlarda bölümlendirme yapıldığı tespit edilmiştir. Konu taşınmaz mevcut durumda onaylı mimari projesine uyumlu olup 14 nolu bağımsız bölüm ile birlikte kullanılmaktadır. Prohe hilafı bu aykırılık basit tadilatla geri dönüştürülebilir niteliktedir.

7.1.3. Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

Değerleme tarihi itibariyle değerleme konusu taşınmazın yer aldığı yapı bodrum kat, zemin kat ve 3 normal kat olmak üzere toplamda 5 katlı betonarme yapı tarzında inşa edilmiştir.

İnşaat Tarzı	:	Betonarme
İnşaat Nizamı	:	Ayrık nizam
Kapalı Alan (m²)	:	13 BB: 600 m² (Onaylı mimari proje+ yapı ruhsatı ve mevcut duruma göre)
Yapı Sınıfı ve Grubu	:	3-B
Yaşı	:	~ 23
Dış Cephe	:	Sıva üzeri boyalı
Elektrik	:	Şebeke
Su deposu		Şebeke
Isıtma-Soğutma Sistemi	:	Kombi
Yangın Merdiveni	:	-
Yangın Alarmı	:	-
Park Yeri	:	Açık ve Kapalı Otopark
Güvenlik	:	-

7.1.4. İç Mekân Özellikleri

Kullanım Amacı	:	İşyeri (Dükkan)
Alanı	:	Toplam: 600 m² (Onaylı mimari proje+ yapı ruhsatı ve mevcut duruma göre)
Zemin	:	Seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	:	Boya
Tavan	:	Asma Tavan
Aydınlatma	:	Floresan Aydınlatma

7.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi

7.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	ANTALYA	**NİTELİĞİ**	DEPOLU İŞYERİ
İLÇESİ	GÖLBAŞI	**ARSA PAYI**	158/1590
MAHALLESİ	BAHÇELİEVLER	**BLOK**	-
KÖYÜ	-	**KAT**	ZEMİN
SOKAĞI	-	**BAĞIMSIZ BÖLÜM**	13
MEVKİİ	-	**TAPU TARİHİ/YEVMİYE**	03.02.2011 / 1442
PAFTA NO	-	**CİLT/ SAHİFE NO**	26 / 2495
ADA/PARSEL NO	320/2	**TAPU TESCİL ŞEKLİ**	☐ ANAGAYRİMENKUL
VASFI	APARTMAN-BETON		☐ KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	1.590,00 m²		■ KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	PANELSAN ÇARI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş.		1/1

7.2.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

31.12.2024 tarihi itibariyle ilgili WEBTAPU Portalından alınan resmi tapu takyidat kayıtlarına göre rapora konu taşınmaz üzerinde aşağıda dökümü yapılan takyidatlar tespit edilmiştir.

Beyanlar Hanesinde:

- Yönetim Planı: 15/04/2002

Şerhler Hanesinde:

- Herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

- Herhangi bir ipotek rehin kaydı bulunmamaktadır.

7.2.3. Taşınmazın Son 3 Yılda Alım-Satıma Konu Olup Olmadığı:

Rapora konu taşınmaz 03.02.2011 tarih 1442 yevmiye no ile satış ve ipotek işleminden Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına tescil edilmiş olup, son 3 yıllık dönemde alım-satım işlemine konu olmamıştır.

7.2.4. Taşınmazın Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Değerleme konusu gayrimenkulün değerini doğrudan etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat kaydı bulunmaması sebebi ile **taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince portföyde yer alınmasında** engelleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

7.2.5. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri:

7.2.5.1 Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri:

Ülkemizde arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu İmar Kanunları ve yönetmelikleri düzenlemektedir. Rapora konu taşınmaz incelenirken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate alınmaktadır.

İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlamakta olup; bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir. Bu planlar farklı ölçeklerde olmakla birlikte genel anlamda 1/25.000 ölçekli planlar "Çevre Düzeni Planı" 1/5000 ölçekli planlar "Nazım İmar Planı" ve 1/1000 ölçekli planlar ise fiili uygulamaya temel olacak "Uygulama İmar Planı" olarak kullanılırlar.

7.2.5.2 Plan, Plan Türleri ve Planlama Süreçleri

Plan bir amaca ulaşmada izlenecek yol ve davranış biçimini gösterir. Planlama, önceden belirlenmiş amaçları gerçekleştirmek için yapılması gereken işlerin saptanması ve izlenecek yolların seçilmesidir. Planlama, geleceğe bakma ve olası seçenekleri saptama sürecidir yani geleceği düşünmedir. Özetle planlama, bir eylemle ilgili tüm etkinliklerin önceden hazırlanması sürecidir. Bu tanımda planlamayla ilgili olarak dikkat çeken ortak nokta, planlamanın geleceği bugünden görme ve kontrol etme aracı olmasıdır. Planlamayı ekonomik anlamda bir kaynak dağıtım mekanizması olarak da görmek mümkündür. Bu açıdan baktığımızda, planlama sınırsız ihtiyaçlar ile sınırlı kaynaklar arasında bir dengeyi sağlama mekanizmasıdır. Geleceği yönetme ve kaynakları dağıtma aracı olan planlama neyin yapılacağının, nasıl yapılacağının, ne zaman harekete geçileceğinin, bütün bu çalışmalarda kimlerin sorumlu olacağının belirlenmesi ve saptanması sürecidir.

Çevre Düzeni Planı; Ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen plan olarak tanımlanır. Çevre Düzeni Planı, konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi sektörler ile kentsel ve kırsal yapı ve gelişmeyle doğal ve kültürel değerler arasında koruma kullanma dengesini sağlayan arazi kullanma kararlarını belirleyen yönetsel, mekansal ve işlevsel bütünlük gösteren sınırlar içinde varsa bölge planı kararlarına uygun olarak yapılan, idareler arası koordinasyon esaslarını belirleyen 1/25.000, 1/50.000, 1/100.000, 1/200.000 ölçeklerde olan plan notları ve raporuyla bir bütün olan planı ifade eder. Çevre Düzeni Planları, Kalkınma Planları ve Bölge Planları esas alınarak yapılmakta olup; alt ölçekli 1/5000 Nazım İmar Planı, 1/1000 Uygulama İmar Planlarına esas teşkil eder. Plan hiyerarşisinde Çevre Düzeni Planından sonra gelen 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planlarının İmar Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde Çevre Düzeni Planına uygun olması yasal bir zorunluluktur.

Nazım İmar Planları, varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanış biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plan olarak tanımlanır.

İmar planları ile ilgili idarece doğrudan veya ihale suretiyle yaptırabileceği gibi İller Bankası Genel Müdürlüğü'ne yetki verilmesi suretiyle de yaptırılabilir. Planların hazırlanması sürecinde Plana Esas Dair Yönetmeliğin 14. Maddesi uyarınca, planı düzenlenecek alan ve yakın çevresindeki alanlarda genel başlıklar halinde belirtilen konular ile planlama alanının özelliğine ve plan türüne göre diğer konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir. Planlama alanı ve yakın çevresi ile alanın bölge veya kent bütünü içindeki konumunu belirlemek üzere eşik analizi, yerinde yapılan incelemeler gibi fiziksel çalışmalarla birlikte, bilimsel tekniklere ve yöntemlere dayalı, yeterli nitelikte ve kapsamda ekonomik, sosyal, kültürel, politik, tarihi, sektörel ve teknolojik araştırmalar yapılır, ilgili kurum ve kuruluşların görüş ve önerileri alınır. Plan ve plan kararları, yapılan inceleme ve araştırma sonuçları değerlendirilerek oluşturulur. Plan raporunda, yapılan tüm inceleme ve araştırmalar, alınan görüş ve öneriler ve yapılan değerlendirmelerle birlikte, planın

gerçekleştirilmesini sağlayacak uygulama araçları, kurumsal yapı ve denetim konularına dair ilkeler de yer alır. 1/5000 Nazım İmar Planı, Belediye ve mücavir alan sınırları içinde; Belediye Meclislerince aynen veya değiştirilerek onaylanıp yürürlüğe giren imar planları Belediye Başkanınca mühürlenir ve imzalanır. Mühür ve imza süresindeki gecikmeler, imar planının tatbikatını engelleyemez. Belediye meclislerince uygun görülmeyen imar planı teklifleri gerekçeleri belirtilmek suretiyle, Belediye Başkanlığınca 15 gün içinde ilgilisine yazı ile bildirilir. Belediye ve mücavir alan sınırları dışında; İl İdare Kurullarınca karar verilen imar planları Valilikçe uygun görüldüğü takdirde onaylanarak yürürlüğe girer. Valilikçe uygun görülmeyen imar planı teklifleri gerekçeleri belirtilmek suretiyle 15 gün içinde ilgilisine yazı ile bildirilir. Onaylanmış planlar; onay tarihinden itibaren ilgili idarece herkesin görebileceği şekilde ilan yerlerinde asılmak ve nerede nasıl görülebileceği mahalli haberleşme araçları ile duyurulmak suretiyle 30 gün süre ile ilan edilir. 30 günlük ilan süresi içinde planlara itiraz, ilgili idare nezdinde yapılır. İtiraz Başkanlık tarafından kabul edilmediği takdirde, idari mahkemeye başvurulabilir. İdari mahkeme tarafından da itirazın reddedilmesi halinde Danıştay'a başvurulabilir. Yargı süreci devam ederken plan uygulaması devam eder.

Uygulama İma Planları tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plan olarak tanımlanır.

Planların hazırlanması sürecinde Plana Esas Dair Yönetmeliğin 14. Maddesi uyarınca, planı düzenlenecek alan ve yakın çevresindeki alanlarda genel başlıklar halinde belirtilen konular ile planlama alanının özelliğine ve plan türüne göre diğer konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir. İmar planı dosyası hazırlanır. Dosyasında başvuru dilekçesi, aplikasyon krokisi, onaylı hali hazır harita, jeolojik etüd raporu, varsa üst ölçekli plandaki koordinatlı konumu, imar planı yapılacak yerin planı, plan açıklama raporu, plan notları bulunur. Belediye ve mücavir alan sınırı içerisinde Belediye, belediye ve mücavir alan sınırı dışında ise Valilik tarafından hazırlanır. Uygulama İmar Planı'nı Belediye kendi planlama bürosunda yapabileceği gibi, ihaleye de sunabilir. Onanma şekli Nazım İmar Planı ile aynıdır. Uygulama imar planlarının tamamı bir aşamada yapılabileceği gibi etaplar halinde de hazırlanabilir. Ancak bu durumda etap sınırlarının varsa Nazım Planlar üzerinde gösterilmiş olması gerekir. Uygulama imar planlarında, yapı adaları içinde imar parselleri düzenlenir ve bu planlar imar planlarının ayrılmaz parçasıdır. Nazım planlar üzeride gösterilen teknik ve sosyal alt yapı alanlarının konum ile büyüklükleri toplam standartların altına düşülmemek şartı ile uygulama planlarında değiştirilebilir. (Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yön. Madde 15) Onaylanan 1/1000 Uygulama İmar Planı'na göre Kadastro Müdürlüğünde ifraz, tevhid, yola terk ve cins değişikliği işlemleri yapılır. Kadastro Müdürlüğünde yapılan işlemler Tapu Müdürlüğünde yeni tapulara işlenir. Milli Emlak Müdürlüğü tarafından yeni oluşan parsellerin hazine tescili yaptırılır. Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yön.22. Maddesine göre Onaylanan imar planı ve eklerinden birer takım onaylamaya esas olan karar ile birlikte Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ile İller Bankası Genel Müdürlüğüne muhafaza edilmek üzere gönderilir.

Yukarıdaki tanımlara ilave Özel Amaçlı ve Tamamlayıcı Planlar (Koruma Amaçlı İmar Planı, Turizm Amaçlı İmar Planı, İlave İmar Planı, Revizyon İmar Planı, Mevzii İmar Planı) da üst ölçekli planlarına uygun olması yasal bir zorunluluktur.

7.2.5.3 Parselin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri

Gölbaşı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen 22.01.2024 tarih E-49485841-754-2117 sayılı resmi imar durumu yazısına göre değerleme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir. Değerleme tarihi itibariyle ilgili belediyeden alınan şifahi bilgiye göre resmi belgede belirtilen imar planı, onay tarihi, lejant ve yapılaşama koşullarında bir değişiklik olmayıp aynı koşullar geçerliliğinin korumaktadır.

- **Plan Adı ve Tarihi:** 12.07.2011 tarih ve 6575 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Gölbaşı Merkez Uygulama İmar Planı
- **Lejandı:** Ticaret Yolu (Konut ve/veya Ticaret)
- **Yapılaşma Şartları:**
  - Hmaks: 4 Kat
  - Bitişik Nizam
  - Ön Bahçe 5m., arka bahçe h/2
- **Plan Notları**

Ticaret Yolları

- Ticaret bölgelerinde yapılabilen bina/tesislerdeki kullanımlara ek olarak zemin ve bodrum katlar dışında konutlarında yer alabildiği, iki tarafında ticaret parseller dizisinden oluşan yollardır.
- Ayrık nizam ticaret yollarında TAKS:0.40, KAKS:1.60'DIR. Bu alanlarda ön bahçe çekme mesafesi 5 m'dir.
- Yapılacak yapıların zemin katları arka bahçeden h/2 çekilecektir.
- Planda yola ön bahçe mesafesi belirtilmeyen adalarda yapı yaklaşma sınırı cephe hattına uymak koşulu ile en az 1 m'dir. Ayrık nizam parsellerde binaların bodrum ve zemin katları yan komşu parsel hududuna kadar yapılaşabilir. Bu alanlar emsal hesabına dahil edilmezler. Ancak komşu parselde yapı yaklaşma mesafesi verilerek ruhsatlandırılmış mevcut yapı bulunması durumunda yan parselden muvafakatname alınması zorunludur.
- Bina derinliği 30 m'yi aşamaz. Zemin üst kat alanı 0.40'ın altında kalan parsellerde arka bahçe çekme mesafesi h/2'den 3 m'ye kadar düşürülebilir. Zemin üstü katlar ve kottan kazanılan alanlar konut veya ticaret olarak kullanılabilir.

Binaya ilişkin Yasal Belgeler

Mimari Proje		Yapı Ruhsatı			Yapı Kullanım İzin Belgesi		
Tarih	Alan (m²)	Tarih	Sayı	Alan (m²)	Tarih	Sayı	Alan (m²)
10.08.2000	4.990,30	12.09.2000	204/2000	4.990,30	-	-	-
14.02.2002	4.990,30	14.02.2002	09/2002	4.990,30	19.01.2004	07/04	4.990,30

7.2.5.4 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın son üç yıl içinde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik tespit edilmemiştir.

7.2.5.5 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, (Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın son üç yıl içinde imar durumunda herhangi bir değişiklik tespit edilmemiştir.

7.2.6. Hukuki Durum Analizi:

Değerleme konusu taşınmaz, Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Bahçelievler Mahallesi 320 ada, 2 parsel no.lu 1.590 m2 yüz ölçümüne sahip "Apartman-Beton" vasıflı ana gayrimenkulde yer alan "Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş." adına tam hisseli "Depolu İşyeri" vasıflı 13 nolu bağımsız bölümdür.

Rapora konu taşınmaz 03.02.2011 tarih 1442 yevmiye no ile satış ve ipotek işleminden Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi Ve Ticaret A.Ş. adına tescil edilmiş olup, son 3 yıllık dönemde alım-satım işlemine konu olmamıştır.

Belediyeden alınan bilgiye göre konu taşınmazın konumlu olduğu parsel "gelişme Konut Alanı" lejantında Hmaks: 4 Kat yapılaşma şartlarına haiz olup yapı imar planı ile uyumludur.

Ana taşınmaz üzerindeki yapılara ait 14.02.2002 tarih, bila sayılı 5 katlı Apartman-Beton, 4.990,30 m^2 inşaat alanı için verilmiş "Mimari Proje", 02.09.2000 tarih, 204/2000 sayılı Bodrum + Zemin + 3 Normal Kat, 4.990,30 m^2 inşaat alanı için verilmiş "Yeni Yapı Ruhsatı", 14.02.2002 tarih, 09/2002 sayılı Bodrum + Zemin +3 Normal Kat, 4.990,30 m^2 inşaat alanı için verilmiş "Tadilat Yapı Ruhsatı", 19.01.2004 tarih, 07/04 sayılı Bodrum + Zemin +3 Normal Kat, 4.990,30 m^2 inşaat alanı için verilmiş "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır. İlgili dosyada herhangi bir olumsuz evrağa rastlanmamıştır.
Değerleme konusu gayrimenkulün değerini doğrudan etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat kaydı bulunmaması sebebi ile **taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince portföyde yer alınmasında** engelleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

7.2.7. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi-Uzman Görüşü:

7.2.7.1 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizinin Tanımı

Bir gayrimenkulün

- Yasaların müsaade ettiği ölçüde,
- Bölge piyasasında belirlenmiş en isabetli gereksinime yönelik,
- Optimum fiziksel değişikliğe uğratarak,
- Ekonomik anlamda en fizibıl harcamalarla,
- En çok gelir getirir hale getirilmeye yönelik analiz ve raporlama işlemlerinin tamamıdır.

Tanımdan da anlaşılacağı üzere en etkin ve verimli kullanım analizi bir eylem değil, ekonomik ve yasal bir inceleme ve konu taşınmaza yönelik finansal bir analizdir. Bir gayrimenkul hakkında çok sayıda en etkin ve verimli kullanımı sağlayıcı analizler yapmak mümkündür.

Bu konu, piyasayı iyi etüt etme, bölgeyi yapısal anlamda iyi özümseme, geleceğe yönelik isabetli sektörel ve ekonomik tahminlerde bulunma, doğru verilerle, doğru hesaplamalarla ve geçerli ve makul varsayımlarla, doğru mantığa dayalı, hatasız hesaplamaları gerekli kılar. Bu analiz statik değil, dinamik bir analizdir. Son derece sezgisel, eksiksiz ve doğru hesaplamaları gerektirir. Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

7.2.7.2 Uzman Görüşü:

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölge itibariyle konu taşınmaz ve çevresi incelendiğinde, konut, cadde üzerinde giriş katlarda işyeri yapılanmalarının yoğun olduğu ve talep gördüğü lokasyonda yer aldığı görülmektedir.

Bölgede yapılan çalışmalar neticesi, uzman görüşümüze ve öngörülerimize göre, rapora konu taşınmazın konum ve ulaşımı, yer aldığı bölgenin genel yapısı, mevcut durumu bölgede mevcut talep ve satışa arzların sonuçlanma süreçleri açısından yapıların ekonomik ömrünü tamamlayıncaya kadar mevcut işyeri kullanımının en etkin ve verimli kullanım yöntemi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

7.2.8. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri:

29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun 11. Maddesine göre "Bu Kanunun uygulanmasına pilot iller olarak; Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova illerinde başlanır. Pilot illerin genişletilmesi ve daraltılmasına, Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu yetkilidir." 14.06.2010 tarihli Bakanlar Kurulu kararınca; Yapı Denetimi Hakkında Kanunun uygulanacağı iller kapsamında 19 ilde uygulanmakta olan 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun bütün illerde 01.01.2011 tarihi itibarı ile uygulanması kararlaştırılmıştır.

Değerleme Konusu taşınmaz 29.06.2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir.

7.2.9. Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken İzin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş:

Taşınmazın ada/parsel bazında konumunun doğruluğu paftasından kontrol ve teyit edilmiştir. Ana taşınmaz üzerindeki yapılara ait 14.02.2002 tarih, bila sayılı 5 katlı Apartman-Beton, 4.990,30 m^2 inşaat alanı için verilmiş "Mimari Proje", 02.09.2000 tarih, 204/2000 sayılı Bodrum + Zemin + 3 Normal Kat, 4.990,30 m^2 inşaat alanı için verilmiş "Yeni Yapı Ruhsatı", 14.02.2002 tarih, 09/2002

sayılı Bodrum + Zemin +3 Normal Kat, 4.990,30 m^2 inşaat alanı için verilmiş "Tadilat Yapı Ruhsatı", 19.01.2004 tarih, 07/04 sayılı Bodrum + Zemin +3 Normal Kat, 4.990,30 m^2 inşaat alanı için verilmiş "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır. İlgili dosyada herhangi bir olumsuz evrağa rastlanmamıştır.

- **Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Bu değerleme raporu, proje değerleme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

- **Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Taşınmazın enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

- **Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Taşınmazın ada/parsel bazında konumunun doğruluğu paftasından kontrol ve teyit edilmiştir. Ana taşınmaz üzerindeki yapılara ait 14.02.2002 tarih, bila sayılı 5 katlı Apartman-Beton, 4.990,30 m^2 inşaat alanı için verilmiş "Mimari Proje", 02.09.2000 tarih, 204/2000 sayılı Bodrum + Zemin + 3 Normal Kat, 4.990,30 m^2 inşaat alanı için verilmiş "Yeni Yapı Ruhsatı", 14.02.2002 tarih, 09/2002 sayılı Bodrum + Zemin +3 Normal Kat, 4.990,30 m^2 inşaat alanı için verilmiş "Tadilat Yapı Ruhsatı", 19.01.2004 tarih, 07/04 sayılı Bodrum + Zemin +3 Normal Kat, 4.990,30 m^2 inşaat alanı için verilmiş "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır. İlgili dosyada herhangi bir olumsuz evrağa rastlanmamıştır. Yapı kullanma izin belgesi alınan tarih sonrasında, değerleme konusu 13 ve 14 nolu bağımsız bölümler birleştirilmek suretiyle müştereken kullanılmakta olup, basit tadilatla projesine uygun hale dönüştürülebilir niteliktedir. Mevcut haliyle yeniden ruhsat alınmasını gerektiren herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

8.1. Değerleme Konusu Taşınmaza İlişkin Olarak Değerleme Çalışmasında Esas Alınacak Olumlu Ve Olumsuz Özellikler

8.1.1. Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler

OLUMLU ETKENLER

- Taşınmaza toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanabilmesi,
- Ankara Caddesi üzerinden görünürlüğünün ve reklam kabiliyetinin olması
- Taşınmazın ilçenin işyeri kullanımı açısından tercih edilen ve gelişim hızı yüksek bir bölgede konumlu olması,
- Taşınmazın konumlu olduğu bölgede taşınmaza benzer kapalı alan büyüklüğüne sahip işyeri stoğunun az olması ve söz konusu durumun taşınmazın değerine olumlu etki yapıyor olması,

- Kat Mülkiyetine geçilmiş olması,
- Ana taşınmaz üzerindeki yapıya ait açık ve kapalı otopark imkanlarının bulunuyor olması

OLUMSUZ ETKENLER

- Proje hilafı uygulamaların olması

8.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler Rapor'un 7'inci bölümü "7.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler" başlığı altında "7.1.1 Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı" ile "7.1.3 Gayrimenkulün Tanımı ve Yapısal Özellikleri" bölümlerinde detaylı olarak tanımlanmıştır.

Rapora konu taşınmazın yer aldığı parsel ile ilgili veriler ise rapor içeriğinde ve özellikle "7.2.2.2 Parselin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri" bölümünde detaylandırılmıştır.

Bu tanımlar dışında Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Döviz Kurları ve Türkiye İstatistik Kurumu resmi verileri de değerleme çalışması esnasında baz alınan veriler arasındadır.

8.3. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar

Raporun 4. Bölümünde "Değer Tanımları, Bu Değerleme Raporunda Kullanılan Yöntemlerinin Tanımları" detaylı olarak açıklanmıştır. Rapora konu taşınmazın değerleme çalışması esnasında konu taşınmazın değer tespitinde bu yöntemlerden;

- Piyasa Değeri Yaklaşımı kullanılmak suretiyle değerleme çalışması gerçekleştirilmiştir.

UDES 105 Değerleme Yöntem ve yaklaşımları 10.4 Maddesi

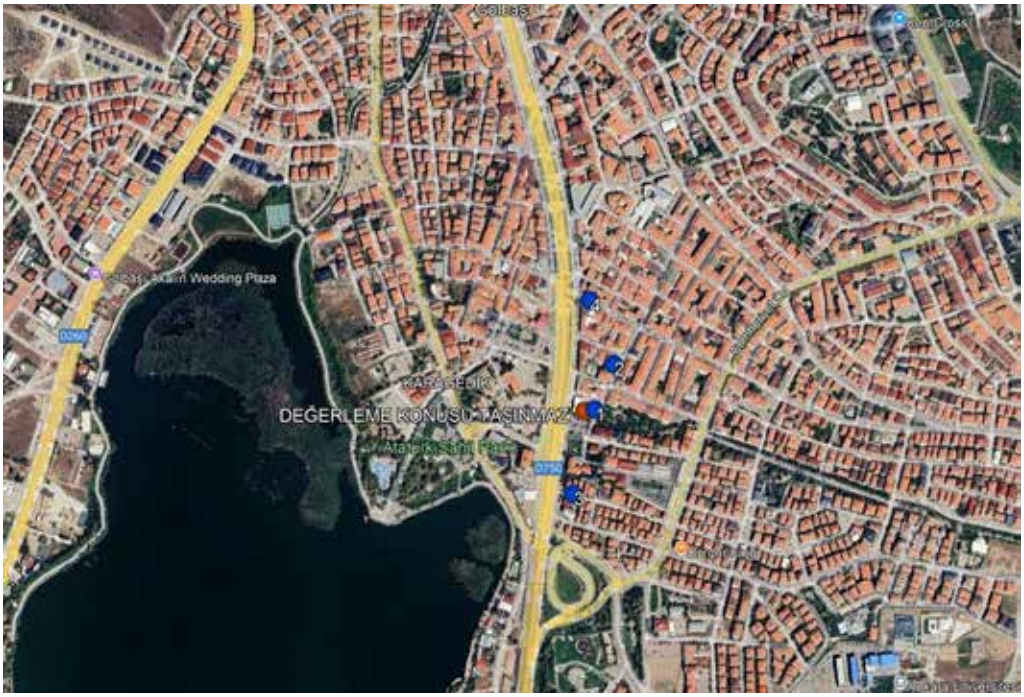
> *"10.4. Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dâhilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir."*

Rapora konu taşınmazın Değer takdiri esnasında yapılan çalışmalarda, Pazar Değeri Yaklaşımı yönteminde, pazarda yeterli miktarda ve çeşitlilikte arzın bulunması ve yakın dönem satışa konu olmuş benzer gayrimenkuller nedeniyle, yüksek seviyede itimat duyulduğundan UDES 105 Değerleme Yöntem ve yaklaşımları 10.4 maddesi hükmü doğrultusunda **sadece PAZAR DEĞERİ YAKLAŞIMI** kullanılmıştır.

8.3.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak, rapora konu taşınmazın yer aldığı bölgede yapılan araştırmalarının sonucu aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

AÇIKLAMA	ALAN (m²)	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ (TL)	TALEP EDİLEN BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ DEĞER (TL)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)
Değerleme konusu taşınmazın kendi ilanıdır.	625	17.400.000	27.840	17.000.000	27.200
Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda depolu işyeri satılıktır.	1150	34.000.000	29.565	32.000.000	27.826
Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda depolu işyeri satılıktır.	150	4.600.000	30.667	4.300.000	28.667
Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda depolu işyeri satılıktır.	590	18.500.000	31.356	18.000.000	30.508



Satışa konu 1 nolu taşınmaz değerleme konusu taşınmazın ilanı olup 13 ve 14 nolu bağımsız bölümler birlikte satışa konu olmaktadırlar. Satışa konu 2, 3 ve 4 nolu taşınmazlar konu taşınmazla benzer şerefiyeye sahiptirler.

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak rapora konu taşınmazın yer aldığı bölgede yapılan araştırmalarının sonucu, bölgede arsaların imar lejantları, yapılaşma şartları, yüzölçümü, konum ve ana yola cephe olup olmamalarına göre talep edilen m2 birim satış değerlerinin yaklaşık 28.000-31.500 TL/m² gibi bir aralıkta olduğu tespit edilmiştir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu hesaplamalarda göz önünde bulundurulmuştur. Ülkemizin günümüz ekonomik konjonktüründe arsa alıcı kitlesinin daralmış olduğu, rapora konu taşınmazın yer ve konumu itibariyle satılabilir ve talep görebilir olduğu tespit edilmiştir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunması, taşınmazın ulaşım imkanları, bölgede benzer nitelikte satışa konu işyeri stoğunun çok olması vb. olumlu olumsuz tüm faktörler hesaplamalarda göz önünde bulundurularak değer takdiri yapılmıştır.

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Konum - Ulaşım	100%	85%	80%	80%	80%
Büyüklüğü	90%	75%	100%	50%	75%
Mülkiyet Durumu, Bakım, Nitelik, Yaş vb.	100%	90%	80%	80%	75%
Ortalama	**97%**	**83%**	**87%**	**70%**	**77%**

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ		Emsal 1	Emsa2	Emsal 3	Emsal 4
Alanı (m²)	386	625	1.150	150	590
Talep Edilen Satış Fiyatı (TL)		17.400.000	34.000.000	4.600.000	18.500.000
Talep Edilen Net Birim Satış Fiyatı (TL/m2)		27.840	29.565	30.667	31.356
İskontolu Satış Değeri (TL)		17.000.000	32.000.000	4.300.000	18.000.000
Satılabilir Birim Satış Fiyatı (TL/m2)		**27.200**	**27.826**	**28.667**	**30.508**
Kıyaslama Oranı	97%				
Ayarlama Oranı		83%	87%	70%	77%
		23.448	**24.948**	**20.759**	**24.196**
Ortalama Birim Değer (TL/m2)	**23.338**				
Ortalama Birim Değer (TL/m2)	**23.340**				

Bu verilerden hareketle rapora konu taşınmazın değeri;

BİNA DEĞERİ			
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	**ALAN (m²)**	**BİRİM DEĞER (TL/m²)**	**BB DEĞERİ (TL)**
13	386	23.340	9.009.240
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ (TL)			9.000.000

Taşınmaz 600 m² alana sahip olup bodrum kat zemin kata indirgenirken ¼ oranı baz alınmıştır. 13 nolu BB: (315 Zemin +(285/4 Bodrum)=386 m² olarak hesaplamalarda baz alınmıştır.

olarak hesaplanmaktadır.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmaz, Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Bahçelievler Mahallesi, 320 ada, 2 no.lu Parsel üzerinde kurulu kat irtifakına göre zemin katta konumlu, mevcut durumda "a101" tabelası altında hizmet veren market olarak kullanılan 13 nolu bağımsız bölümdür.

Rapora konu taşınmaz 03.02.2011 tarih 1442 yevmiye no ile satış ve ipotek işleminden Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına tescil edilmiş olup, son 3 yıllık dönemde alım-satım işlemine konu olmamıştır.

Taşınmazın ada/parsel bazında konumunun doğruluğu imar paftasından ve CBS kaydından kontrol ve teyit edilmiştir. Belediyeden alınan bilgiye göre konu parsel "gelişme Konut Alanı" lejantında Hmaks: 4 Kat yapılaşma şartlarına haiz olup mevcut yapı imar planı ile uyumludur. Ana taşınmaz üzerindeki yapılara ait 14.02.2002 tarih, bila sayılı 5 katlı Apartman-Beton, 4.990,30 m^2 inşaat alanı için verilmiş "Mimari Proje", 02.09.2000 tarih, 204/2000 sayılı Bodrum + Zemin + 3 Normal Kat, 4.990,30 m^2 inşaat alanı için verilmiş "Yeni Yapı Ruhsatı", 14.02.2002 tarih, 09/2002 sayılı Bodrum + Zemin +3 Normal Kat, 4.990,30 m^2 inşaat alanı için verilmiş "Tadilat Yapı Ruhsatı", 19.01.2004 tarih, 07/04 sayılı Bodrum + Zemin +3 Normal Kat, 4.990,30 m^2 inşaat alanı için verilmiş "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgesi alınan tarih sonrasında, değerleme konusu 13 ve 14 nolu bağımsız bölümler birleştirilmek suretiyle müştereken kullanılmakta olup, basit tadilatla projesine uygun hale dönüştürülebilir niteliktedir. Mevcut haliyle yeniden ruhsat alınmasını gerektiren herhangi bir unsur bulunmamaktadır. İlgili dosyada herhangi bir olumsuz evrağa rastlanmamıştır.

Değerleme konusu gayrimenkulün değerini doğrudan etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat kaydı bulunmaması sebebi ile **taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince portföyde yer alınmasında** engelleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak rapora konu taşınmazın yer aldığı bölgede yapılan araştırmalarının sonucu, bölgede işyerlerinin imar lejantları, yapılaşma şartları, yüzölçümü, konum ve ana yola cephe olup olmamalarına göre talep edilen m2 birim satış değerlerinin yaklaşık 28.000-31.500 TL/m² gibi bir aralıkta olduğu tespit edilmiştir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu hesaplamalarda göz önünde bulundurulmuştur. Ülkemizin günümüz ekonomik konjonktüründe arsa alıcı kitlesinin daralmış olduğu, rapora konu taşınmazın yer ve konumu itibariyle satılabilir ve talep görebilir olduğu tespit edilmiştir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunması, taşınmazın ulaşım imkanları, bölgede benzer nitelikte satışa konu işyeri stoğunun olması, yaya aksının azaldığı bir lokasyonda konumlu olması vb. olumlu olumsuz tüm faktörler hesaplamalarda göz önünde bulundurularak değer takdiri yapılmıştır. Taşınmazın değeri yasal kullanım alanı üzerinden takdir edilmiştir. Buna Göre;

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	ALAN (m²)	BB DEĞERİ (TL)
13	386	9.009.240
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ (TL)		9.000.000

Taşınmaz 600 m² alana sahip olup bodrum kat zemin kata indirgenirken ¼ oranı baz alınmıştır. 13 nolu BB: (315 Zemin +(285/4 Bodrum)=386 m² olarak hesaplamalarda baz alınmıştır.

olarak hesaplanmaktadır.

9.2. Nihai Değer Takdiri ve Sonuç

Rapor içeriğinde açıklanan veriler ve hesaplamalar doğrultusunda değerlemesi yapılan gayrimenkulün tamamı yerinde yapılan inceleme sonucunda; bulunduğu mevki, kullanış amacı, büyüklüğü, özellikleri ve çevre emsal değerleri göz önünde bulundurularak; Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 320 ada, 2 parsel numarasında kayıtlı 1.590 m² yüzölçümlü "Apartman - Beton" nitelikli ana taşınmaz üzerinde yer alan depolu işyeri olarak kullanılan 13 bağımsız böğüm nolu taşınmazın **31.12.2024 tarihli** toplam PAZAR DEĞERİ:

9.000.000.-TL(DokuzMiyon TürkLirası)(KDV HARİÇ)

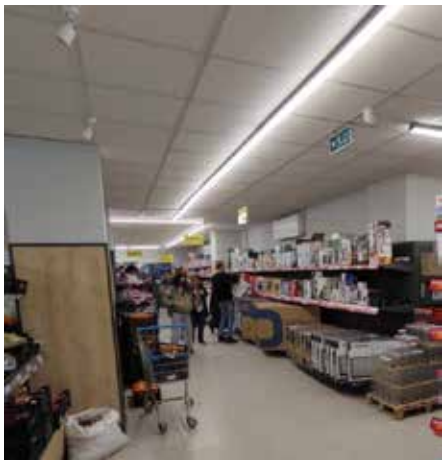
10.800.000-TL (OnMilyonSekizYüzBin TürkLirası) (KDV DAHİL)

piyasa değerinde olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

Takdir ve tahmin edilen bu değer taşınmaz üzerinde herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

HAZIRLAYAN	HAZIRLAYAN	ONAYLAYAN
Halil TURGUT İktisat Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 409699	**Şefik Ercan KESKİNER** Jeofizik Mühendisi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 408115	**Aydın KATKAK** Ekonomist Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401455

10. EKLER



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 31-12-2024-09:38

Kaydı Oluşturan: RECEP KAAN MAŞLAK (PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	206315
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)
Mahalle/Köy Adı:	BAHÇELİEVLER
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	26/2495
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	320/2
AT Yüzölçüm(m2):	1590.00
Bağımsız Bölüm Nitelik:	DEPOLU İŞYERİ
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//13
Arsa Pay/Payda:	158/1590
Ana Taşınmaz Nitelik:	Apartman - Beton

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI 15/04/2002(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
126226309	(SN:8330441) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış ve İpotek 03-02-2011 1442	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **Py_WI4KLG_Z** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BİLGİ AMAÇLIDIR

T.C.
GÖLBAŞI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-49485841-754-2117

22.01.2024

Konu : Bahçelievler Mahallesi 320 Ada 2 Parsele İlişkin

PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SAN VE TİC. A.ŞNE
MUSTAFA KEMAL MH 2118 CD NO:4 MAİDAN A/18 ANKARA

İlgi : Panelsan Çatı Cephe Sistemleri San ve Tic. A.Ş'ın 18.01.2024 tarihli ve sayılı yazısı.

İlgide kayıtlı dilekçeniz ile; şirketiniz Panelsan Çatı Cephe Sistemleri San ve Tic. A.Ş. tarafından değerleme çalışmalarınızda kullanılmak üzere Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Bahçelievler Mahallesi 320 ada 2 parselin güncel imar durum bilgisi talep edilmektedir.

Yapılan incelemede; İlçemiz Bahçelievler Mahallesi 320 ada 2 parselin Mülga Özel Çevre Koruma Kurumu Başkanlığı'nın 12.07.2011 tarih ve 6575 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Gölbaşı Merkez Uygulama İmar Planı kapsamında "Bitişik Nizam 4 Katlı Ticaret Yolu (Konut ve/veya Ticaret)" olarak planlandığı hususları tespit edilmiştir. Söz konusu alana ilişkin plan örneği ve plan notları yazımız ekinde tarafınıza sunulmaktadır.

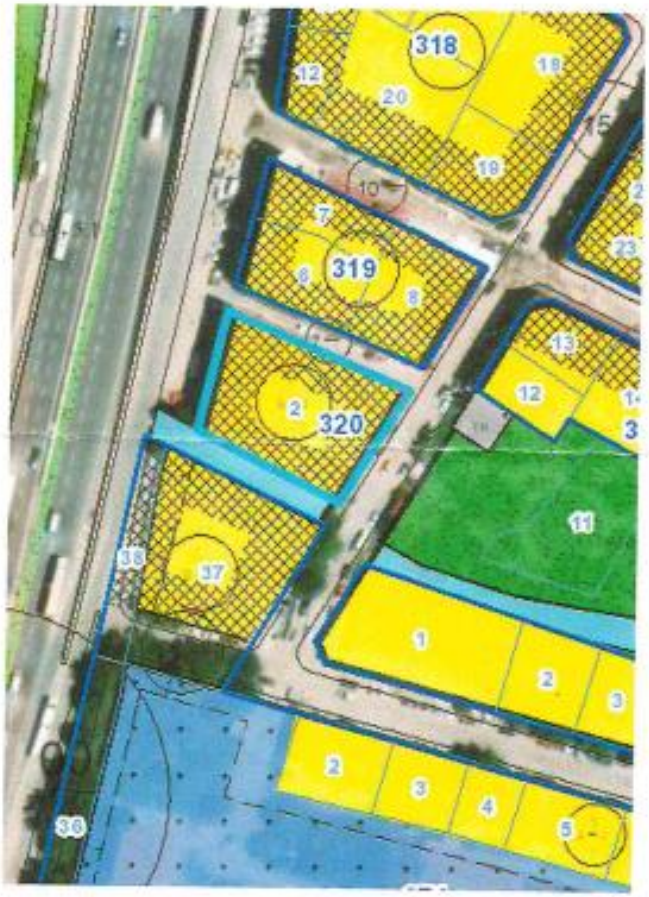
Bilgilerini rica ederim.

Zehra ÇİMEN
İmar ve Şehircilik Müdür V.

Ek:
1 - Uygulama İmar Planı Örneği (1 Sayfa)
2 - Plan Notları (4 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 75EFBF94-421B-411D-B75F-9D81E8C61E90 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/golbasi-ebys
Gazi Osman Paşa Mahallesi Sahil Caddesi No: 3 PK:06865
0312 485 5555
KEP Adresi : gbb@hs01.kep.tr
Bilgi için:Büşra DURMAZ
Şehir Plancısı

23.01.2024 11:27 dosyaDetayGosterServlet (364×509)



MERKEZ_128

PLAN ONAY TARİHİ: 12.07.2011

PLAN NOTLARI:

1. KAPSAM

1/1000 ÖLÇEKLİ BU REVİZYON İMAR PLANI 1/25000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA "KENTSEL YERLEŞME ALANI" OLARAK BELİRLENEN ALANI KAPSAMAKTADIR.

383 SAYILI KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMENİN İLGİLİ MADDELERİNE GÖRE HAZIRLANMIŞ BULUNAN BU PLAN, PLAN PAFTASI VE AŞAĞIDAKİ HÜKÜMLERİ İLE BİR BÜTÜNDÜR.

2. TANIMLAR

2.1. SULAK ALANLAR: SAZLIK, BATAKLIK, SULAK ÇAYIRLIK, TÜRBİYER ALANLAR VEYA SULARDIR. BUNLAR DOĞAL VEYA YAPAY, DEVAMLI VEYA GEÇİCİ, SULARI DURGUN VEYA AKINTILI, TATLI, ACI VEYA TUZLU OLABİLİR.

2.2. KIYI ÇİZGİSİ: DENİZ, TABİİ VE SUNİ GÖL VE AKARSULARDA, TAŞKIN DURUMLARI DIŞINDA SUYUN KARAYA DEĞDİĞİ NOKTALARIN BİRLEŞMESİNDEN OLUŞAN ÇİZGİDİR.

2.3. KIYI KENAR ÇİZGİSİ: DENİZ, TABİİ VE SUNİ GÖL VE AKARSULARDA KIYI ÇİZGİSİNDEN SONRAKİ KARA YÖNÜNDE SU HAREKETLERİNİN OLUŞTURDUĞU KUMLUK, ÇAKILLIK, KAYALIK, TAŞLIK, SAZLIK, BATAKLIK VE BENZERİ ALANLARIN DOĞAL SINIRIDIR.

2.4. ENDÜSTRİYEL ATIKSU: ENDÜSTRİ KURULUŞLARINDAN, İMALATHANELERDEN, ATÖLYELERDEN, TAMİRHANELERDEN, KÜÇÜK SANAYİ SİTELERİNDEN VE ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİNDEN KAYNAKLANAN HER TÜRLÜ İŞLEM VE YIKAMA ARTIĞI SULARI, PROSES SULARI İLE KARŞILAŞTIRILMADAN AYRI OLARAK İŞLEM GÖRÜP UZAKLAŞTIRILAN KAZAN VE SOĞUTMA SULARIDIR.

2.5. EVSEL ATIKSU: KONUTLARDAN VE OKUL, HASTANE, OTEL GİBİ KÜÇÜK İŞLETMELERDEN KAYNAKLANAN, İNSANLARIN GÜNLÜK NORMAL YAŞAM FAALİYETLERİNDEKİ İHTİYAÇ VE KULLANIMLARI NEDENİYLE OLUŞAN ATIKSULARIDIR.

2.6. TURİZM TESİSİ: TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİĞE UYGUN OLARAK, KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINDAN TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ ALMIŞ OLAN YAPILARDIR.

2.7. KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI: ESKİYEN KENT KISIMLARININ KENTİN GELİŞİMİNE UYGUN OLARAK YENİDEN İNŞAA VE RESTORE ETMEK; KONUT ALANLARI, SANAYİ VE TİCARET ALANLARI, TEKNOLOJİ PARKLARI VE SOSYAL DONATILAR OLUŞTURMAK, DEPREM RİSKİNE KARŞI TEDBİRLER ALMAK KENTİN DOĞAL, TARİHİ VE KÜLTÜREL DOKUSUNU KORUMAK AMACIYLA BELİRLENEN ALANLARDIR.

2.8. YAPI İNŞAAT ALANI: İSKANI MÜMKÜN OLAN BODRUM KATLAR İLE BÜTÜN KATLARIN IŞIKLIKLAR ÇIKTIKTAN SONRAKİ ALANLARI TOPLAMIDIR.

İSKANI MÜMKÜN KATLAR İFADESİ İLE KONUT, İŞYERİ, EĞLENCE VE DİNLENME YERLERİ GİBİ İKAMETE, ÇALIŞMAYA VE EĞLENMEYE TAHSİS EDİLMEK ÜZERE YAPILAN KATLAR KASTEDİLMEKTEDİR.

AÇIK VE KAPALI MERDİVENLER İLE YAPIYA MAHREÇ VEREN ZEMİN KAT DIŞINDAKİ, AÇIK KORİDORLAR YAPI İNŞAAT ALANINA DAHİLDİR.

AÇIK ÇIKMALAR VE İÇ YÜKSEKLİĞİ 1.80 M'Yİ GEÇMEYEN VE SADECE TESİSATIN GEÇİRİLDİĞİ TESİSAT GALERİLERİ VE KATLARI VE YANGIN MERDİVENLERİ İLE MÜŞTEMİLATLAR BU ALANA DAHİL DEĞİLDİR.

2.9. İNŞAAT ALANI KATSAYISI (İ.A.K.S.): İNŞAAT ALANININ İMAR PARSELİ ALANINA ORANIDIR.

2.10. BİNA YÜKSEKLİĞİ (H): BİNANIN KOT ALDIĞI NOKTADAN SAÇAK SEVİYESİNE KADAR OLAN YÜKSEKLİKTİR. MAKSİMUM %40 MEYİLLİ ÇATI GABARİSİ İÇİNDE KALAN ÇATILAR, BACALAR, MERDİVEN GEREÇLERİ, ASANSÖR KULELERİ LÜZUMLU SU DEPOLARI VB. ELEMANLAR BİNA YÜKSEKLİĞİNE DAHİL DEĞİLDİR.

2.11. TABAN (BİNA) ALANI: YAPININ PARSELE OTURACAK BÖLÜMÜNÜN YATAY İZDÜŞÜMÜNDE KAPLAYACAĞI AZAMİ ALANDIR. BAHÇEDE YAPILAN EKLENTİLER (MÜŞTEMİLAT) TABAN ALANI İÇİNDE SAYILLIR.

2.12. TABAN ALANI KATSAYISI (T.A.K.S.): TABAN ALANININ İMAR PARSELİ ALANINA ORANIDIR.

3. GENEL HÜKÜMLER:

3.1. MOGAN GÖLÜ KIYISINDA, BU PLANDA YER ALMAYAN VE PROJESİ Ö.Ç.K.K.B'NCA ONAYLANMAYAN VE DOĞAL KIYI ÇİZGİSİNE MÜDAHALE EDECEK DOLGU, RIHTIM, MENDİREK, BARINAK, YÜZER BİLE OLSA İSKELE, BAĞLAMA YERİ VS. VE İÇ KESİMLERDE ARAZİNİN DOĞAL TOPOĞRAFİK YAPISINI DEĞİŞTİRECEK HİÇBİR KAZI-DOLGU YAPILAMAZ, TAŞ VE MADEN OCAĞI KURULAMAZ, KUM, ÇAKIL, SAZ, YOSUN YAKILAMAZ VE ÇEKİLEMEZ, GEREK GÖL KIYILARINA GEREKSE İÇ KESİMLERE MOLOZ, CÜRUF, ÇÖP VS. DÖKÜLEMEZ.

3.2. KIYIDA, TOPLUMUN YARARLANMASINA AÇIK BİLE OLSA HİÇBİR İSKELE, LİMAN, RIHTIM, DAYANMA DUVARI, TERSANE, ÇEKEK YERİ, SU TAŞKINLARI BAKIMEVİ VE SERVİS İSTASYONU, KÖPRÜ, MENFEZ, BEKÇİ KULÜBESİ, GÖLGELİK, TUZLA, DALYAN, TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ; DENİZ, GÖL VE AKARSU KIYILARININ KAMU YARARINA KULLANILMASINI SAĞLAMAK VE KORUMAK AMACINA YÖNELİK KAMU YAPILARI VE TESİSLER, HER TÜRLÜ SÖKÜLEBİLİR BİLE OLSA KULÜBELER, PLAJ KABİNLERİ, ÇAYHANE, KAHVEHANE, LOKANTA VE BENZERİ YAPILAR VE KULLANIMLAR Ö.Ç.K.K.B'NİN GÖRÜŞÜ ALINMADAN TESİS EDİLEMEZ.

3.3. GÖL YÜZEYLERİNDE VE GÖL İÇERİSİNDE YAPILACAK ETÜT VE ARAŞTIRMALAR İLE BUNUN İÇİN GEREKLİ OLABİLECEK YÜZER HİZMET ARAÇLARININ KULLANILABİLMESİ İÇİN ÖÇKKB'NIN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI GEREKLİDİR.

3.4. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNDE KİRLİLİK TESPİTİ İLE ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME ÇALIŞMALARI YAPILARAK EKOLOJİK YAPIYA OLUMSUZ ETKİDE BULUNACAK ÇIKTILARIN ÖNLENMESİ İÇİN TEDBİRLERİN ALINMASI MECBURİDİR. BU KONUDA BÖLGEDEKİ YATIRIMCI KAMU KURUM VE KURULUŞLARLA, ÖZEL KİŞİ VE KURULUŞLARIN Ö.Ç.K.K.B'NİN TALEP ETTİĞİ DETAYDA ÇEVRE ETKİ VE DEĞERLENDİRME RAPORU HAZIRLAMALARI GEREKMEKTEDİR.

3.5. PLANLAMA ALANINDA GEREKLİ KAPASİTE VE SAĞLIK NORMLARINA UYGUN PİS SU ŞEBEKESİ VE ARITMA TESİSLERİ UYGULAMASI MECBURİDİR. GEREKTİĞİ TAKDİRDE YENİ STANDARTLARIN Ö.Ç.K.K.B TARAFINDAN BELİRLENEREK UYGULAMAYA KONULMASINA KADAR;

A) HALİHAZIRDA PİS SU SİTEMİ VARSA KAPASİTESİNİN ELVERDİĞİ ÖLÇÜDE TÜM YAPI VE TESİSLER BU SİSTEME BAĞLANACAKTIR.

B) PİS SU SİSTEMİ YOKSA, KONUTLARDA 19.03.1971 GÜN VE 13783 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN "LAĞIM MECRASI İNŞAASI MÜMKÜN OLMAYAN YERLERDE YAPILACAK ÇUKURLARA AİT YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN BOYUT, NİTELİK VE ŞARTLARA UYGUN OLACAK BİÇİMDE PİS SU ÇUKURLARI YAPILARAK KANALLAR BURAYA BAĞLANACAKTIR. PİS SU HİÇBİR ŞEKİLDE DENİZ, GÖL, AKARSU, KANAL, DERE VE TABİİ ARAZİYE DEŞARJ EDİLEMEZ. TURİSTİK TESİSLERDE ATIKSU ARITMA TESİSİ KURULMASI MECBURİDİR. ATIKSU SİSTEMİNİN ÇEVRE KİRLİLİĞİ YARATMAYACAK ŞEKİLDE HAZIRLANDIĞI MAHALLİ İDARE TARAFINDAN BELGELENMEDİKÇE VE Ö.Ç.K.K.B'NIN GÖRÜŞÜ ALINMADIKÇA YAPI (İNŞAAT) İZNİ, PROJEDE BELİRTİLEN ARITMA TESİSİ FAALİYETE GEÇMEDEN DE YAPIYA KULLANMA (İSKAN) İZNİ VERİLEMEZ.

3.6. TURİZM TESİSLERİ, GİZLİLİĞİ OLMAYAN ASKERİ TESİSLER, RESMİ KURUM VE KURULUŞLARA AİT TESİSLER, GÜNÜBİRLİK TESİSLER İLE UMUMİ BİNALARA AİT MİMARİ, PEYZAJ VE KENTSEL TASARIM PROJELERİ Ö.Ç.K.K.B. TARAFINDAN UYGUN GÖRÜLMEDEN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

30.000 M2 VE ÜZERİ BÜYÜKLÜKTEKİ BÜYÜK KENTSEL YEŞİL ALANLARA AİT PEYZAJ PROJELERİ Ö.Ç.K.K.B. TARAFINDAN UYGUN GÖRÜLMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.

3.7. İMAR PLANI ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARI HİÇBİR ŞEKİLDE ARTIRILAMAZ VE Ö.Ç.K.K.B.'NIN ONAYI ALINMADAN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ VE İLAVESİ YAPILAMAZ.

3.8. PARSEL BAZI DÜZENLEMELERDE YOLDAN; ADA BAZI DÜZENLEMELERDE TABİİ ZEMİNDEN KOT VERİLEBİLİR. FARKLI İKİ YOLA CEPHESİ OLAN PARSELLERDE ALÇAK YOLDAN VERİLEBİLECEK KOTA NAZARAN 3 M'DEN FAZLA OLMAMAK ŞARTIYLA YÜKSEK YOLDAN KOT VERİLEBİLİR. KOT FARKI 3 M'DEN FAZLA OLMASI DURUMUNDA +-0.00 KOTU DÜŞÜK YOLA GÖRE +3.00'TÜR. DÜŞÜK YOLA GÖRE BİNA +-0.00 KOTU 3 M'DEN FAZLA OLAMAZ. FARKLI İKİ YOLA CEPHESİ OLAN BU PARSELLERDE YAPILARIN GENİŞ YOLDAN CEPHE ALMASI ESASTIR. ANCAK YAPILAŞMA DURUMUNA GÖRE BİNA CEPHESİNİ BELİRLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

3.9. YOLDAN KOT ALAN PARSELLERDE ARAZİ TABİ EĞİMİNDEN KAZANILAN İSKAN EDİLEBİLİR ALANLAR EMSAL (İ.A.K.S.) DIŞINDADIR.

3.10. 973 KOTUNUN ALTINDA İSKAN EDİLEBİLİR ALANLAR TANZİM EDİLEMEZ. YAPININ ZEMİN KAT KOTU EN FAZLA +1.00 KOTUNDA DÜZENLENEBİLİR.

3.11. ÇATILAR BEŞİK YA DA KIRMA ÇATI ŞEKLİNDE MİN %20, MAX %40 EĞİMLE İNŞAA EDİLECEKTİR. SON KAT (H.MAX) KOTUNDA TERAS BIRAKILAMAZ, ÇATI ARASI İSKAN EDİLEMEZ. ÇATI DÜZLEMİ İÇİNDE IŞIK VE HAVALANDIRMA AMACIYLA PENCERE AÇILAMAZ.

3.12. BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI HALİNDE BİNALAR ARASINDAKİ MESAFE 6 M'DEN AZ OLAMAZ.

3.13. KONUT KOOPERATİFLERİ, ADA BAZI UYGULAMALAR İLE 3.6. MADDESİNDE BAHSİ GEÇEN TESİSLERDE AÇIK ALAN DÜZENLEMELERİ KONUSUNDA AŞAĞIDAKİ HÜKÜMLERE UYULMASI ZORUNLUDUR.

A) PARSEL TOPLAMININ EN AZ %40'I KADAR BİR ALAN HİÇBİR YAPAY MALZEME KULLANILMADAN DOĞAL TOPRAK ÖRTÜSÜ OLARAK BIRAKILACAK VE BU ALANDA BİTKSEL DÜZENLEME YAPILACAKTIR. BİTKİLENDİRMEDE YÖREYE ÖZGÜ AĞAÇ TÜRLERİ İLE GÖRSEL OLARAK YAPIYI SAKLAYICI AMAÇLI DÜZENLEME ESASTIR.

B) SÖZ KONUSU TOPRAK SAHANIN HER 20 M2'Sİ İÇİN YÖRESEL BİTKİ ÖRTÜSÜNE UYGUN BİR AĞAÇ DİKİLMESİ ZORUNLUDUR. EĞER PARSELDE MEVCUT AĞAÇLAR VARSA, BUNLAR GEREKLİ OLAN AĞAÇ SAYISINDAN DÜŞÜLÜR.

C) ÇEVRE DÜZENLEME (PEYZAJ) PROJESİNİN UYGULAMASI BİTİRİLMEDEN TESİSE İSKAN RUHSATI VERİLEMEZ.

3.14. ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ İLANINDAN ÖNCE İMAR UYGULAMASI TAMAMLANMIŞ AYRIK NİZAM KONUT ADALARINDA PARSEL CEPHESİ VE DERİNLİĞİ 15 M'NİN ALTINDA KALAN PARSELLERDE, ADA BÜTÜNÜNDEKİ CEPHE HATTINI DEĞİŞTİRMEMEK, HİÇBİR ŞEKİLDE TOPLAM İNŞAAT ALANINI AŞMAMAK VE ARKA BAHÇE MESAFESİ 3 M'DEN AZ OLMAMAK KAYDIYLA YAPI NİZAMI BELEDİYESİNCE BELİRLENİR.

3.15. BU PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE BİR BÜTÜN OLARAK YA DA BELEDİYENİN PLAN BÜTÜNÜNDEKİ DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI ORANI GÖZETİLEREK BELİRLEYECEĞİ ETAPLAR HALİNDE EN AZ BİR ADA ÖLÇEĞİNDE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİNE GÖRE PARSELASYON PLANI YAPILMADAN İNŞAAT İZNİ VERİLEMEZ.

3.16. BU PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULAR HAKKINDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ, 4708 SAYILI YAPI DENETİM KANUNU, OTOPARK VE SIĞINAK YÖNETMELİĞİ, DEPREM VE DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

3.17. İMAR PLANI İLE BELİRLENEN YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ, CEPHE HATTIDIR.

3.18. PARSELASYON PLANLARI ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR.

3.19. PLAN ONAMA SINIRI İÇİNDE;

AFET VE ACİL DURUM YÖNETİMİ BAŞKANLIĞININ 19.01.2010 GÜN VE 373 SAYILI GENELGESİ UYARINCA 7269 SAYILI YASANIN 2 MADDESİNE GÖRE 11.07.2011 TARİHİNDE ONAYLANAN JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORUNDA BELİRTİLEN KOŞULLARA VE ÖNERİLERE UYULACAKTIR.

A) ÖNEMLİ ALANLAR (ÖA-2.1.) ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLARDIR.

B) ÖNEMLİ ALANLAR (ÖA-5.1.) ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE ŞİŞME, OTURMA AÇISINDAN SORUNLU ALANLARDIR.

C) ÖNEMLİ ALANLAR (ÖA-5.3.) YÜKSEK YERALTI SU SEVİYESİNE, GÖL SUYU GİRİŞİMİ VB. SORUNLU ALANLARDIR.

3.20. PLAN ONAMA SINIRI İÇİNDE PARSEL BAZINDA LABORATUVAR DENEYLERİNE DAYALI SONDAJLI JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜD YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

4. ÖZEL HÜKÜMLER

4.1. YÜKSEK YOĞUNLUKLU YERLEŞME KONUT ALANLARI

YÜKSEK YOĞUNLUKLU YERLEŞME KONUT ALANLARINDA, YAPILAŞMA KOŞULLARI İMAR ADALARI ÜZERİNDE BELİRTİLDİĞİ GİBİDİR.

AYRIK NİZAM KONUT ALANLARINDA, ARKA BAHÇE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ EN AZ H/2 OLARAK UYGULANACAKTIR. ANCAK ÇEKME MESAFELERİNDEN DOLAYI TOPLAM İNŞAAT ALANININ KULLANILAMADIĞI

VEYA PARSELİN GEOMETRİK ŞEKLİ NEDENİYLE BİNALARIN DÜZGÜN YERLEŞTİRİLEMEDİĞİ DURUMLARDA ARKA BAHÇE YAKLAŞMA SINIRI MİNİMUM 3 M'DİR. ÖN CEPHEDE EN AZ YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ 5 M, YAN CEPHELERDE İSE EN AZ 3 M'DİR.

BİTİŞİK NİZAM KONUT ALANLARINDA, YAPILARDA ARKA BAHÇE YAKLAŞMA SINIRI EN AZ H/2 OLARAK UYGULANACAKTIR. ÖN CEPHEDE YAPI YAKLAŞMA SINIRI EN AZ 5 M'DİR.

BLOK NİZAM KONUT ALANLARINDA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ TÜM CEPHELERDEN 10 METREDİR.

ONAYLI PROJESİNE UYGUN OLARAK YAPILMIŞ VE İSKAN RUHSATI ALMIŞ YAPILAR İLE İNŞAAT RUHSATI ALARAK İNŞAATA BAŞLANMIŞ YAPILARDA; PLANDA BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARINI AŞMAMAK KAYDIYLA;

- YÜRÜRLÜKTE BULUNAN " AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULMASI,
- ZEMİNİN VE YAPININ KAT İLAVESİNE UYGUN OLDUĞUNA İLİŞKİN RAPORUN JEOLOJİ VE İNŞAAT MÜHENDİSLERİ ODASI TARAFINDAN UYGUN GÖRÜLMESİ HALİNDE KAT İLAVESİ YAPILABİLİR.

AYRIK VE BİTİŞİK NİZAM KONUT ALANLARINDA; GENİŞLİĞİ 10 M VE DAHA FAZLA OLAN YOLLARDA ZEMİN KATLAR VE YOLA CEPHESİ OLAN İSKAN EDİLEBİLİR BODRUM KATLAR TİCARET OLARAK KULLANILABİLİR.

4.2. DÜŞÜK YOĞUNLUKLU YERLEŞME KONUT ALANLARI

AYRIK NİZAM KONUT ALANLARINDA TAKS:0.20, KAKS:0.40, HMAX:6.50 METRE (2 KAT)DIR. YAPILARDA ÖN BAHÇE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ 5 M, YAN BAHÇE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ 3 M VE ARKA BAHÇE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ EN AZ H/2 OLARAK UYGULANACAKTIR.

4.3. TİCARET ALANLARI

TİCARET ALANLARINDA OTO TAMİRHANESİ, MARANGOZ, MERMER VE TAŞ ATÖLYESİ, ARDİYE VB. İLE ATEŞLİ VE GÜRÜLTÜLÜ, YANICI, PARLAYICI VE PATLAYICI MADDE İMALATHANELERİ VE DEPOLARI GİBİ TESİSLER YER ALAMAZ. TİCARET ALANLARINDA ÜST KATLAR KONUT OLARAK KULLANILAMAZ.

BU ALANLARDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2000 M2 OLUP, PLANDA BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

TİCARET ALANLARINDA BİRDEN FAZLA BİNA YAPILMASI DURUMUNDA BİNALAR ARASINDA 6 M OLACAKTIR. BU ALANLARDA ÖN CEPHEDE AÇIK ÇIKMA YAPILAMAZ.

TİCARET ALANLARINDA TURİZM İŞLETME BELGELİ TURİZM TESİSLERİ YAPILABİLİR. YAPILACAK TURİZM TESİSLERİNDE YAPILAŞMA KOŞULLARI TİCARET ALANLARINDA VERİLEN YAPILAŞMA KOŞULUNU AŞAMAZ.

4.4. TİCARET YOLLARI

TİCARET BÖLGELERİNDE YAPILABİLEN BİNA/TESİSLERDEKİ KULLANIMLARA EK OLARAK ZEMİN VE BODRUM KATLAR DIŞINDA KONUTLARINDA YER ALABİLDİĞİ, İKİ TARFINDA TİCARET PARSELLER DİZİSİNDEN OLUŞAN YOLLARDIR.

AYRIK NİZAM TİCARET YOLLARINDA TAKS:0.40, KAKS:1.60'DIR. BU ALANLARDA ÖN BAHÇE ÇEKME MESAFESİ 5 M'DİR. YAPILACAK YAPILARIN ZEMİN KATLARI ARKA BAHÇEDEN H/2 ÇEKİLECEKTİR.

PLANDA YOLA ÖN BAHÇE MESAFESİ BELİRTİLMEYEN ADALARDA YAPI YAKLAŞMA SINIRI CEPHE HATTINA UYMAK KOŞULU İLE EN AZ 1 M'DİR.

AYRIK NİZAM PARSELLERDE BİNALARIN BODRUM VE ZEMİN KATLARI YAN KOMŞU PARSEL HUDUDUNA KADAR YAPILAŞABİLİR. BU ALANLAR EMSAL HESABINA DAHİL EDİLMEZLER. ANCAK KOMŞU PARSELDE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ VERİLEREK RUHSATLANDIRILMIŞ MEVCUT YAPI BULUNMASI DURUMUNDA YAN PARSELDEN MUVAFAKATNAME ALINMASI ZORUNLUDUR. BİNA DERİNLİĞİ 30 M'Yİ AŞAMAZ.

ZEMİN ÜST KAT ALANI 0.40'IN ALTINDA KALAN PARSELLERDE ARKA BAHÇE ÇEKME MESAFESİ H/2'DEN 3 M'YE KADAR DÜŞÜRÜLEBİLİR.

ZEMİN ÜSTÜ KATLAR VE KOTTAN KAZANILAN ALANLAR KONUT VEYA TİCARET OLARAK KULLANILABİLİR.

4.5. SOSYAL TESİS ALANLARI

SOSYAL TESİS ALANI İÇERİSİNDE KREŞ, HUZUREVİ, YURT, ŞEFKAT EVLERİ, FAKİR EVLERİ, GENÇLİK EVLERİ, AŞEVLERİ VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU ALANLARDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2000 M2 OLUP PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPILANMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

SOSYAL TESİS ALANLARINDA YURT VEYA HUZUREVİ KULLANIMININ TERCİH EDİLMESİ HALİNDE; EMSAL:1.00, MAX YÜKSEKLİK:12.50 M (4 KAT) OLARAK UYGULANACAKTIR.

4.6. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

BU ALANLAR ÖNCELİKLE AĞAÇLANDIRILMASI ÖNGÖRÜLEN ALANLARDIR. YAPILAŞMAYA AÇILAMAZ.

4.7. İDARİ TESİS ALANLARI

BU ALANLAR KAMU HİZMETİNE YÖNELİK İDARİ, RESMİ VE SOSYAL KURUMLAR İÇİN AYRILMIŞTIR. BU ALANLARDA PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPILANMA KOŞULLARI UYGULANIR. YAPILANMA ŞARTLARI BELİRTİLMEMİŞ ADALARDA Ö.Ç.K.K.B'NIN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

PLAN SINIRI İÇERİSİNDE KAMUYA AİT YERLER İLE YOLLAR, YEŞİL ALANLAR, BAHÇELER, RESMİ YAPI ALANLARI ÖZEL MÜLKİYETTE BULUNAN TÜM AĞAÇLAR KORUNACAKTIR.

4.8. ÜNİVERSİTE ALANLARI

BU ALANLARDA ÖZEL ÇEVRE KORUMA KURUMU BAŞKANLIĞINCA ONAYLANAN İMAR PLANLARINA İLİŞKİN HÜKÜMLER GEÇERLİDİR.

4.9. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

BU ALANLARDA; KAMU TESİSLERİ, SAĞLIK TESİSLERİ, EĞİTİM TESİSLERİ, SOSYAL TESİSLER, SPOR TESİSLERİ, TİCARİ MAĞAZA VE BÜROLAR, SERGİ, SERVİS VE SATIŞ TESİSLERİ, KÜLTÜR VE DİNLENME TESİSLERİ, TURİSTİK TESİSLER, LOKANTA VE RESTORANLAR YAPILABİLİR.

MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ: 5000 M2

EN FAZLA İAKS: 0.50

EN FAZLA YÜKSEKLİK (HMAX): 9.50 M

4.10. ÖZEL PROJE ALANI

BU ALANDA FARKLI MİMARİ ÇÖZÜMLERE OLANAK SAĞLAYACAK ŞEKİLDE MAKSİMUM İNŞAAT ALANI 10.000 M2 VE HMAX=SERBEST OLARAK DÜZENLENECEKTİR.

4.11. BELEDİYE HİZMET ALANI

BU ALANLARDA, BELEDİYE SINIRLARI İÇERİSİNDEKİ NÜFUSUN İHTİYAÇ DUYACAĞI SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI (KREŞ, YURT, HUZUREVİ, AŞEVİ, FAKİREVİ, YARDIM ÇARŞILARI, TRAFO, REGLAJ İSTASYONLARI VB) YAPILABİLİR. ADA ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYULACAKTIR.

4.12. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI:

PLANLAMA ALANINDA YERALAN TRAFOLARIN ÇEVRE GÜVENLİĞİ, İLGİLİ KURUM TARAFINDAN SAĞLANACAKTIR. TRAFONUN DIŞ CEPHESİNE GÖRSEL AÇIDAN ESTETİK OLMAK ÜZERE GELENEKSEL CEPHE UYGULAMASI YAPILABİLİR. ÇEVRESİ DUVAR VEYA TEL ÇİTLE ÇEVRİLEBİLİR YA DA YER ALTINA ALINABİLİR.

REGÜLATÖR İSTASYONUNUN ÇEVRE GÜVENLİĞİ BAŞKENT DOĞALGAZ A.Ş. TARAFINDAN SAĞLANACAKTIR. REGÜLATÖRÜN DIŞ CEPHESİNE GÖRSEL AÇIDAN ESTETİK OLMAK ÜZERE GELENEKSEL CEPHE UYGULAMASI YAPILABİLİR, ÇEVRESİ DUVAR VEYA TEL ÇİTLE ÇEVRİLEBİLİR YA DA YER ALTINA ALINABİLİR.

4.13. KENTSEL REKREASYON ALANI

BU ALANLARDA LOKANTA, KAFE, BAR, PASTANE, ÇAY BAHÇESİ, SPOR VE PİKNİK ALANLARI, AÇIK FUAR VE PANAYIR ALANLARI YER ALABİLİR. MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1000 M2, EMSAL:0.05 VE HMAX:4.50 M'DİR.

4.14. KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI

PLANDA "K1" OLARAK TANIMLANAN KÜÇÜK SANAYİ SİTESİNİN "K2" OLARAK BELİRLENEN ALANA TAŞINMASINA YÖNELİK OLARAK 5393 SAYILI BELEDİYE KANUNUNUN 73. MADDESİ DOĞRULTUSUNDA BELEDİYESİNCE UYGULAMA YAPILACAK ALANLARDIR. BU ALANLARDA HAZIRLANACAK OLAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI Ö.Ç.K.K.B. TARAFINDAN ONAYLANACAKTIR.

4.15. ENERJİ NAKİL HATTI ALTINDAKİ YAPILARDA "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULUR.

malzemesi ve yapı elemanı kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabule veya iskan ruhsatına esas teşkil eder.

YAPI RUHSATI

1. Ruhsatı veren kurum: GÖLBAŞI BELEDİYESİ		2. Ruhsat Tarihi: 12.09.2000	3. Ruhsat Numarası: 204/2000	
4. Ruhsatın veriliş maksadı: Yeni Yapı	5. Mahallesi: Bahçelievler	6. Pafta no.	7. Ada no.: 320	8. Parsel no.: 1
9. İmar durumu tarihi: 07.07.2000	10. İmar durumu nu.: 14 Yol kotu:15.4.1997 2 43/00	11. Isınma türü: Karaliferli	12. Yakıt türü: sıvı	
13. Tapu tescil belgesi veren kurum: GÖLBAŞI TAPU SİCİL MD.		14. Tapu tescil belgesi tarih: 14.07.2000	15. Tapu tescil belgesi	
YAPI SAHİBİNİN		**YAPI MÜTEAHHİDİNİN**		
16. Adı Soyadı/Ünvanı: Ankara Vilayeti (İl Özel İdare Müdürlüğü)		20. Adı Soyadı/Ünvanı: Doğanlı İnşaat san. ithalat ih. ve tic.ltd.şti	21. kurum sicil nu.	
17. Bağlı olduğu vergi dairesi	18. Vergi dairesi sicil numarası	22. Bağlı olduğu vergi dairesi: Hitit V.D	23. Vergi dairesi sicil numarası	
19. Adresi		24. Adresi: Mesnevi Sok.No:30/14 Çankaya/ANKARA		

25. Yapının her bir ünitesinin kullanma maksadı	26. Ünite sayısı	27. Yüz Ölçümü	28. Yol seviyesi altında kat sayısı	29. Yol seviyesi üstünde kat sayısı	30. Toplam kat sayısı	31. Yapının yüksekliği	32. 1 m² sinin maliyeti	33. Yapının sınıfı	34. Yapının grubu
Konut	12	1927.40	1	4	5	12.50.-		111	B
İşyeri	12	1534.30							
Ortak yer	-	1528.60							
Toplam		4990.30 m2							

35. İnşaatın toplam maliyet kıymet (Arsa hariç)	36. Ait olduğu yıl	37. Yapının arsa değeri	38. Toplam maliyet (arsa dahil)
39. İskeletin cinsi: Betonarme	40. İskeletin dolgu maddesi: Tuğla	41. yığma yapının cinsi	

RUHSAT EKİ PROJELER	FENNİ MES'ULÜN (TUS)
42. Mimari proje: 10.08.2000	49. Adı Soyadı: Nuriye YÜÇE
43. Statik proje: 8.9.2000	50. Adresi: Dr.Mediha Eldem Sok. No:44/2 Kızılay/ANKARA
44. Tesisat projeleri: 16.08.2000	51. Taahhüdü: Ankara 20. noterliği 14.8.2000 tar.ve 20077 yevm. Taah. — 54. İmzası
45. Dolgu toplamı — 46. Kazı toplamı — 47. Hance çıkacak kazı toplamı	52. Kurum Sicil No.
	53. Oda Sicil No.

RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER

55. Gelirin mahiyeti	56. Makbuz tarihi	57. Makbuz No.	58. Tutarı (TL.)	59. Açıklama	60. Otopark harcı
Yol-Kanal harcı	7.9.2000	11084	321.685.000.-TL		Trafik komisyonunun ..... gün ve ..... Sayılı kararı gereğince parselinde otopark ihtiyacı karşılanamadığından ..... TL. otopark bedeli tahsil edilmiştir.
Bina-inşaat harcı	7. 9.2000	11083	24.634.000.-TL		
Hiz.Üc.	7.9.2000	11085	2.109.752.000.-TL		
		Toplam	2.456.071.000.-TL		

3194 sayılı imar kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının fenni sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak iş bu YAPI RUHSATI verilmiştir.

61. Düzenleyenin adı soyadı ünvanı, imzası	62. Kontrol edenin adı soyadı ünvanı, imzası	63. Onaylayanın adı soyadı ünvanı, imzası, mühür
Zeyhel BİLGİ TEKNİKER	Ayten AYDOĞDU MİMAR	SAYIN ÖZMEN İMAR MÜDÜRÜ

YAPI RUHSATI

TSE

Ruhsat Takip No : 000009 02

1. Ruhsatı veren kurum: GÖLBAŞI BELDİYESİ
İl : ANKARA
İlçe : GÖLBAŞI
Bucak :
Köy :
Belediye :
Mahalle :
Muhtarlık :

2. Ruhsatın veriliş amacı: [ ] Yeni yapı [ ] İlave [ ] Kat ilavesi [X] Tadilat [ ] Kullanım değişikliği [ ] Fosseptik [ ] İstinat duvarı [ ] Bahçe duvarı [ ] Yenileme [ ] Yeniden

3. Ruhsatın onay tarihi: 14.02.2002
4. Ruhsat no: 09/2002
5. Pafta no:
6. Ada no: 320
7. Parsel no: 1
8. İmar planı onay tarihi: ...../...../20.....
9. Parselasyon planı onay tarihi: ...../...../20.....
10. İmar durumu tarihi ve no: 10.12.2001/243
11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m²):
12. Tapu tescil belgesi veren kurum:
13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no: 05.12.2002
14. Zemin etüdü onay tarihi: ...../...../20.....
15. ÇED raporu onay tarihi: ...../...../20.....
16. Planlanan inşaata başlama tarihi: ...../...../20.....
17. Planlanan inşaatı bitirme tarihi: ...../...../20.....
18. Ruhsatın geçerlilik tarihi: ...../...../20.....

YAPI SAHİBİNİN

19. Adı soyadı, unvanı: Ankara Vilayeti (İl Özel İdare) [ ] Özel [X] Kamu
20. Bağlı olduğu vergi dairesi:
21. Vergi dairesi sicil no:
22. Adres:
23. İmza:

YAPI MÜTEAHHİDİNİN

24. Adı soyadı, unvanı: Doğanlı İnş.San.İth. İh.ve Tic. Ltd.Şti.
25. Hukuki durumu:
26. Kurum sicil no:
27. Bağlı olduğu vergi dai.: Hitit V.D.
28. Vergi dairesi sicil no: 3080000458
29. Sigorta sicil no:
30. Sözleşme tarihi ve no:
31. Müteahhitlik karne no:
32. Adres: Mesnevi Sok. 30/14 Çankaya ANKARA
33. İmza:

ŞANTİYE ŞEFİNİN

34. Adı soyadı, unvanı:
35. Oda sicil no:
36. Büro tescil no:
37. Oda belge no:
38. Sigorta sicil no:
39. Sözleşme tarihi ve no:
40. Adres:
41. İmza:

42. Yapının ünitelerinin kullanma amacı	43. Ünite sayısı	44. Yüzölçümü (m²)
KONUT	12	1987.40
İşyeri	14	1534.30
Ortakyer Ekl.	-	1528.60
Toplam	26	4990.30

45. Benzer yapı sayısı:
46. Toplam yapı sayısı:
47. Yapının taban alanı (m²):
48. Toplam taban alanı (m²):
49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 26
50. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 26
51. Yapı inşaat alanı (m²): 4990.30
52. Toplam yapı inşaat alanı (m²): 4990.30
53. Yapının yol kotu alt kat sayısı: 1
54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 4
55. Yapının toplam kat sayısı: 5
56. İlave kat sayısı: -
57. Yapının yüksekliği (m): 12.50
58. İlave kat yüksekliği (m): -
59. Yapının sınıfı: III
60. Yapının grubu: B
61. 1 m² maliyeti (Bin TL.):
62. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL.):
63. Yapının arsa değeri (Bin TL.):
64. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.):

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

65. ISITMA SİSTEMİ: [ ] Uzaktan ısıtmalı kalorifer [ ] Bina içi kalorifer [X] Kat kaloriferi [ ] Doğal gaz sobası [ ] Soba [ ] Klima

66. YAKIT CİNSİ: [ ] Katı yakıt [ ] Güneş [ ] Fuel-oil [ ] Termal [X] Doğalgaz [ ] Rüzgar [ ] LPG [ ] Elektrik

67. TESİSATLAR: [ ] Yangın tesisatı [ ] Paratoner [ ] Haberleşme tes. [ ] Elektrik [X] Kanalizasyon [ ] Jeneratör [ ] Fosseptik [ ] Hidrofor [ ] Arıtma

68. SICAK SU

Temin Şekli	Yakıt cinsi
[ ] Termosifon	[ ] Doğalgaz
[ ] Şofben	[ ] LPG
[ ] Kombi	[ ] Fuel-oil
[ ] Güneş kolektörü	[ ] Elektrik
[ ] Müşterek	[ ] Katı Yakıt
	[ ] Termal

69. ORTAK KULLANIM ALANLARI: [ ] Kömürlük [X] Sığınak [X] Otopark [ ] Yangın merdiveni [ ] Asansör [ ] Ortak depo [ ] Kapıcı dairesi [ ] Bekçi kulübesi [ ] Su deposu [ ] Kuyu suyu [ ] Şehir suyu

70. YAPIM SİSTEMLERİ: [ ] Yığma (Kagir) [X] İskelet (Karkas) [ ] Çelik [X] Ahşap [ ] Betonarme [ ] Tünel kalıp [ ] Yerinde dökme [ ] Kompozit [ ] Prefabrik

71. KULLANILAN MALZEME: [X] Briket [ ] Beton blok [ ] Tuğla [ ] Hafif panel [ ] Taş [ ] Ahşap [ ] Kerpiç [ ] Gazbeton

72. DÖŞEME: [X] Çak Kiriş [ ] Mantar döşeme [ ] Asmolen [ ] Ahşap

YAPI PROJELERİ

	73. Onay tarihi	74. Adı soyadı	75. Oda sicil no.	76. Büro tescil no.	77. Oda belge no.	78. Adresi	79. İmza
Mimari	13.02.2002	Nuriye YÜCE	12666			Dr. Nedim Bilgen Sok. 44/2 Kızılay ANKARA	
Statik	...../...../20.....						
Elektrik	...../...../20.....						
Mekanik tesisat	...../...../20.....						

PROJE MÜELLİFİNİN

TSE Matbaası,2001, 2000 Cilt, TS 8737

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

TSE

Belge Takip No : 0000007 04

1. Belgeyi veren kurum: GÖLBAŞI	2. Belgenin veriliş amacı: [ ] Kısmi Kullanma İzni [X] Yapı Kullanma İzni
	3. Belgeye esas ruhsat: [ ] Yeni yapı [ ] İlave [ ] Kat ilavesi [X] Tadilat [ ] Kullanım değişikliği [ ] Fosseptik [ ] İstinat duvarı [ ] Bahçe duvarı [ ] Yenileme [ ] Yeniden
4. Belgenin onay tarihi: 19.01.2004	5. Belge no: 07/04
6. Pafta no:	7. Ada no: 320
8. Parsel no: 1	
İl : ANKARA	
İlçe : GÖLBAŞI	
Bucak :	
Köy :	
Belediye : GÖLBAŞI	
Mahalle : BAHÇELİEVLER	
Muhtarlık :	
9. İmar planı onay tarihi: ...../...../20.....	10. Parselasyon planı onay tarihi: ...../...../20.....
11. İmar durumu tarihi ve no su	12. Parselin kullanma amacı ve alanı (m²)
13. ÇED raporu onay tarihi: ...../...../20.....	14. Zemin etüdü onay tarihi: ...../...../20.....
15. Tapu tescil belgesi veren kurum	16. Tapu tescil belgesi no. ve tarihi
17. Yapı ruhsatı tarihi ve no: 14.02.2002-09 ...../...../20.....	18. Tadilat ruhsatı tarihi: ...../...../20.....
19. Ruhsat yenileme tarihi: ...../...../20.....	20. Yeniden ruhsat tarihi: ...../...../20.....
21. Ruhsat takip no	

YAPI SAHİBİNİN	YAPI MÜTEAHHİDİNİN	ŞANTİYE ŞEFİNİN
22. Adı soyadı, unvanı: ANKARA VALİLİĞİ (İl Özel İdare Müd.) [ ] Özel [X] Kamu	27. Adı soyadı, unvanı: DOĞANLI İNŞ.LTD.ŞTİ.	28. Hukuki durumu
37. Adı soyadı, unvanı	38. Oda sicil no	
23. Bağlı olduğu vergi dairesi	29. Kurum sicil no	30. Bağlı olduğu vergi dai.: Başkent
31. Vergi dairesi sicil no: 308000045	39. Büro tescil no	40. Oda belge no
24. Vergi dairesi sicil no	32. Sigorta sicil no	33. Sözleşme tarihi ve no
34. Müteahhitlik kame no	41. Sigorta sicil no	42. Sözleşme tarihi ve no
25. Adres	26. İmza	35. Adres: Ç.Emeç Bulvarı 7. Cd. 18/6 A.Öveçler/ANKARA
36. İmza	43. Adres	44. İmza

45. Yapının ünitelerinin kullanma amacı	46. Ünite sayısı	47. Yüzölçümü (m²)
KONUT	12	1927,4
İŞYERİ	14	1534,3
Ortak Yer		1528,6
Toplam	26	4990,3

48. Benzer yapı sayısı	49. Toplam yapı sayısı
50. Yapının taban alanı (m²)	51. Toplam taban alanı (m²)
52. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 26	53. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 26
54. Yapı inşaat alanı (m²): 4990,3	55. Toplam yapı inşaat alanı (m²): 4990,3
56. Yapının yol kotu alt kat sayısı: 1	57. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 4
58. Yapının toplam kat sayısı: 5	59. İlave kat sayısı
60. Yapının yüksekliği (m): 12,50	61. İlave kat yüksekliği (m)
62. Yapının sınıfı: III	63. Yapının grubu: B
64. 1 m² maliyeti (Bin TL.)	65. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL.)
66. Yapının arsa değeri (Bin TL.)	67. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

68. ISITMA SİSTEMİ
- [ ] Uzaktan ısıtmalı kalorifer
- [X] Bina içi kalorifer
- [ ] Kat kaloriferi
- [ ] Doğal gaz sobası
- [ ] Soba
- [ ] Klima

69. YAKIT CİNSİ
- [ ] Katı yakıt
- [X] Fuel-oil
- [ ] Doğalgaz
- [ ] LPG
- [ ] Elektrik
- [ ] Güneş
- [ ] Termal
- [ ] Rüzgar

70. TESİSATLAR
- [ ] Yangın tesisatı
- [ ] Haberleşme tes.
- [X] Kanalizasyon
- [ ] Fosseptik
- [ ] Arıtma
- [ ] Paratoner
- [X] Elektrik
- [ ] Jeneratör
- [ ] Hidrofor

71. SICAK SU

Temin Şekli	Yakıt cinsi
[ ] Termosifon	[ ] Doğalgaz
[ ] Şofben	[ ] LPG
[ ] Kombi	[ ] Fuel-oil
[ ] Güneş kolektörü	[ ] Elektrik
[ ] Müşterek	[ ] Katı Yakıt
	[ ] Termal

72. ORTAK KULLANIM ALANLARI
- [ ] Kömürlük
- [X] Sığınak
- [X] Otopark
- [ ] Yangın merdiveni
- [ ] Asansör
- [ ] Ortak depo
- [ ] Kapıcı dairesi
- [ ] Bekçi kulübesi
- [ ] Su deposu
- [ ] Kuyu suyu
- [ ] Şehir suyu

73. YAPIM SİSTEMLERİ
- [ ] Yığma (Kagir)
- [X] İskelet (Karkas)
  - [ ] Çelik
  - [ ] Ahşap
  - [X] Betonarme
    - [ ] Tünel kalıp
    - [ ] Yerinde dökme
- [ ] Kompozit
- [ ] Prefabrik

74. KULLANILAN MALZEME
- [ ] Briket
- [X] Tuğla
- [ ] Taş
- [ ] Ahşap
- [ ] Kerpiç
- [ ] Gazbeton
- [ ] Beton blok
- [ ] Hafif panel

75. DÖŞEME
- [ ] Plak Kiriş
- [ ] Mantar döşeme
- [ ] Asmolen
- [ ] Ahşap

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ... adet dükkan veya ..... adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

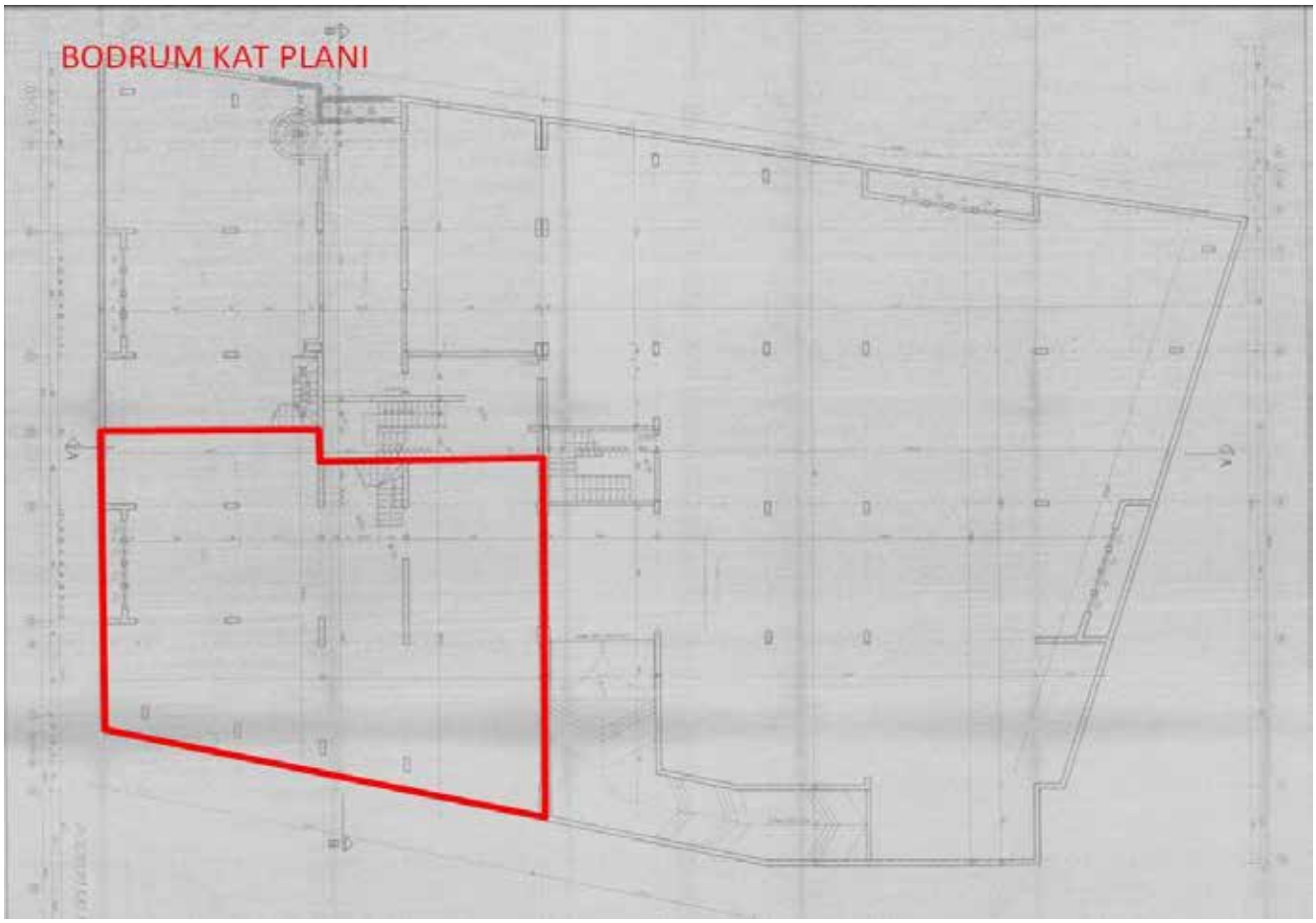
YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN

76. Tarih ve numarası	77. Ünitenin adı

KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

Konutun salon dahil oda sayısı	1 odalı	2 odalı	3 odalı	4 odalı	5 odalı	6 odalı	7+ odalı	TOPLAM
78. Daire sayısı								
79. Parke olan daire sayısı								
80. Bir dairenin yüzölçümü								

TSE Matbaası, 2001, 2000 Cilt, TS 10970


BODRUM KAT PLANI

ZEMİN KAT PLANI
GİRİŞ
ZEMİN KAT PLANI

Lisans Belgeleri

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 12.06.2018 No : 409699

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Halil TURGUT

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 25.01.2018

No : 408115

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Şefik Ercan KESKİNER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 24.08.2010 No : 401455

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Aydın KATKAK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

Mesleki Tecrübe Belgeleri

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2023 **Belge No: 2023-01.12005**

Sayın Halil TURGUT
(T.C. Kimlik No: 21247888336- Lisans No: 409699)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Hakan UFUK
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.04.2021 **Belge No: 2021-01.3935**

Sayın Şefik Ercan KESKİNER

(T.C. Kimlik No: 25781038622 - Lisans No: 408115)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.11.2020 **Belge No: 2019-01.3692**

Sayın Aydın KATKAK

(T.C. Kimlik No: 40405146644 - Lisans No: 401455)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

BDDK Yetkilendirme

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU

(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-105-16327

08 Ağustos 2012

Konu: Değerleme Yetkisi

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerleme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerleme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerleme raporu hazırlattıracakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) bendinde belirtilen değerleme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dokümante edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerleme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerleme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (ı) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Atatürk Bulvarı No:191 Kavaklıdere 06680 ANKARA
Tel: (312) 455 65 80 Faks: (312) 424 08 71
İnternet adresi: www.bddk.org.tr

SPK Listeye Alınma

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15 - 599 11193 04/7/2008

Konu : Değerleme hizmeti verme amacıyla listeye alınma başvurusu hk.

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
19 Mayıs Mah. Turaboğlu Sok. Sümko Sitesi A7 Bl. D:8
Kozyatağı-Kadıköy/İSTANBUL

İlgi: 19.03.2008 tarih ve 2008/2 sayılı yazınız.

Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" (Tebliğ) çerçevesinde değerleme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınmasına ilişkin ilgide kayıtlı talebi, Kurulumuzun 03.07.2008 tarih ve 18/747 sayılı Kurul Kararı ile olumlu karşılanmıştır. Bu çerçevede,

- Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,
- Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,
- Şirketiniz tarafından ekte bir örneği yer alan "Sürekli Bilgilendirme Formu" formatına uygun olarak sürekli bilgilendirme formunun hazırlanması, internet sitenizde yer alması ve Kurulumuz internet sitesinde yer alan Gayrimenkul Değerleme Şirketleri > Sürekli Bilgilendirme sayfasına linkinin yerleştirilmesi gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

EK: Sürekli Bilgilendirme Formu Formatı

MERKEZ Eskişehir Yolu 8.Km No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks:(312) 292 90 00
İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Askeroağı Cad. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00 www.spk.gov.tr