GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

ANKARA / POLATLI / ÇEKİRDEKSİZ
140947 ADA 3 PARSEL
"PREFABRİK FABRİKA" NİTELİKLİ ANA TAŞINMAZ

1 ADET FABRİKA

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-202400095

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 ... 9
6. ÖZEL VERİLER
6.1. Ankara İli ... 22
6.2. Polatlı 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 ... 33
7.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri ... 33
7.2.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri ... 33
7.2.3. Taşınmazın Son 3 Yılda Alım-Satıma Konu Olup Olmadığı: ... 35
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, ... 35
7.2.5. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri: ... 35
7.2.5.1 Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri: ... 35
7.2.5.2 Plan, Plan Türleri ve Planlama Süreçleri ... 36
7.2.5.3 Parselin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri ... 38
7.2.5.4 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler ... 38
7.2.5.5 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, (Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi ... 38
7.2.6. Hukuki Durum Analizi: ... 38
7.2.7. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi-Uzman Görüşü: ... 39
7.2.7.1 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizinin Tanımı ... 39
7.2.7.2 Uzman Görüşü: ... 39
7.2.8. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri: ... 39
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: ... 40
8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI
8.1. Değerleme Konusu Taşınmaza İlişkin Olarak Değerleme Çalışmasında Esas Alınacak Olumlu Ve Olumsuz Özellikler ... 41
8.1.1. Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler ... 41
8.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler, ... 41
8.3. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar ... 41
8.3.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı ... 42
9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ
9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi ... 45
9.2. Nihai Değer Takdiri ve Sonuç ... 47

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-202400095 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, Polatlı ilçesi, Çekirdeksiz Mahallesi, 140947 ada 3 parsel nolu 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 ÇANKAYA/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, Polatlı ilçesi, Çekirdeksiz Mahallesi, 140947 ada 3 parsel nolu 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, Polatlı ilçesi, Çekirdeksiz Mahallesi, 140947 ada 3 parsel nolu taşınmaza ait Şirketimiz tarafından daha önce;

- 31.01.2024 tarih OZLGN-202400001 sayılı Değerleme Raporu hazırlanmış olup; rapora konu taşınmazın 31.12.2023 tarihli toplam değeri KDV Hariç 172.400.000 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.

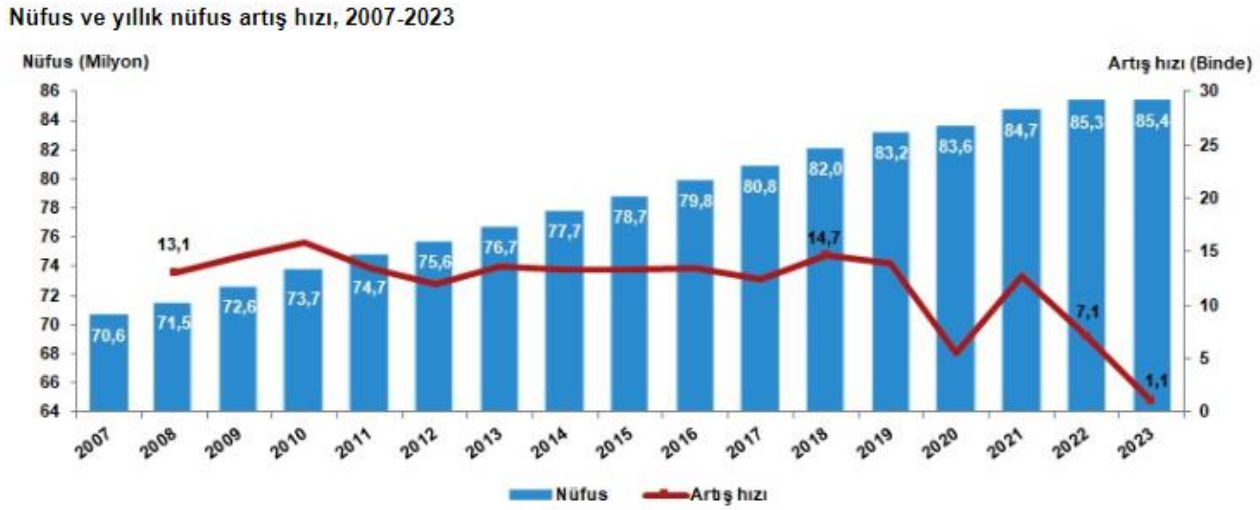
5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER

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.



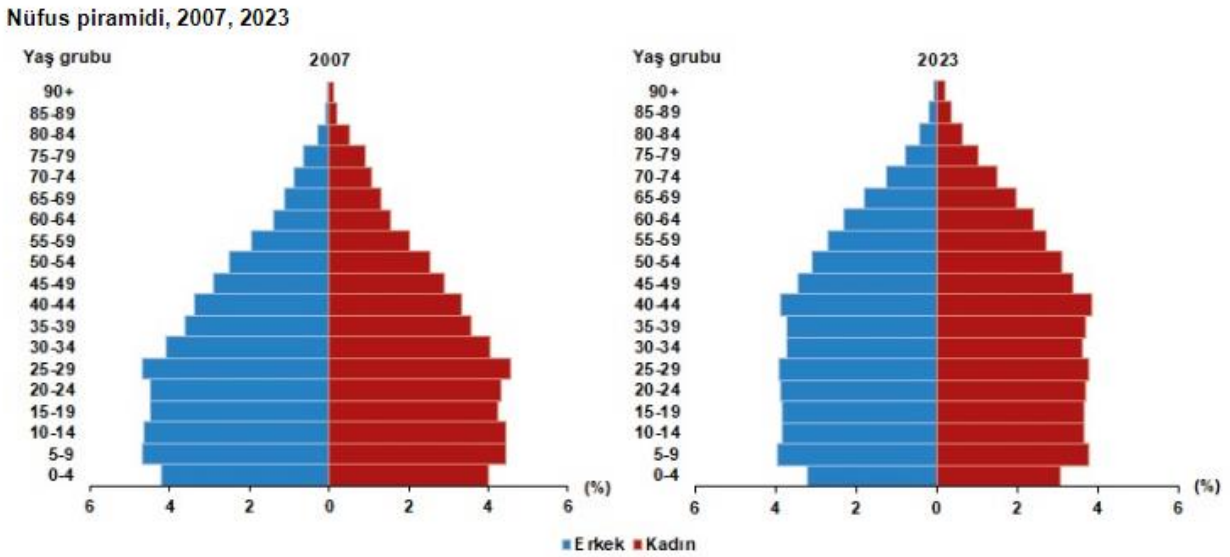
Türkiye'de 2022 yılında %93,4 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2023 yılında %93 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,6'dan %7'ye yükseldi.

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.

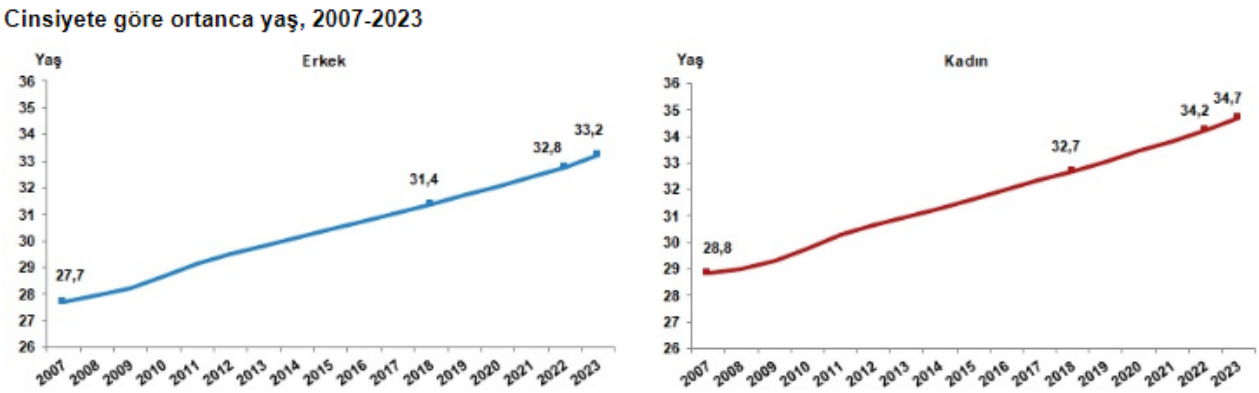
Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2023 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği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

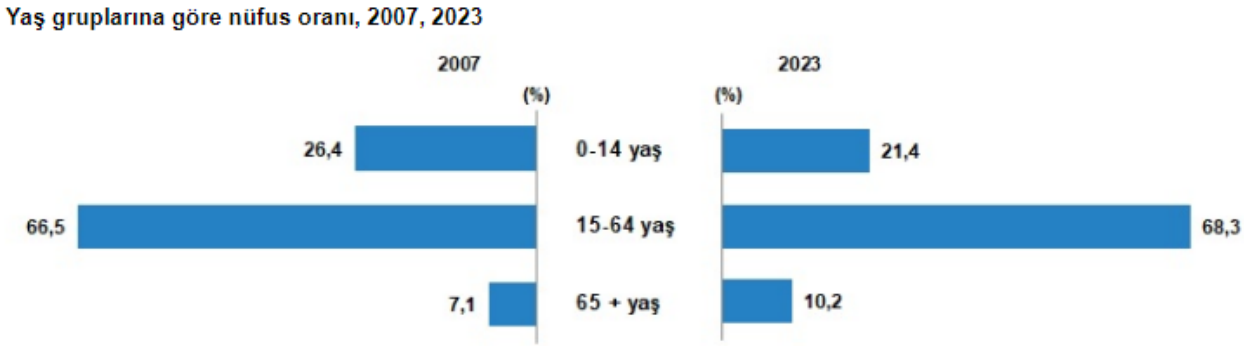
Türkiye'de 2022 yılında 33,5 olan ortanca yaş, 2023 yılında 34'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 32,8'den 33,2'ye, kadınlarda ise 34,2'den 34,7'ye yükseldiği görüldü.



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.

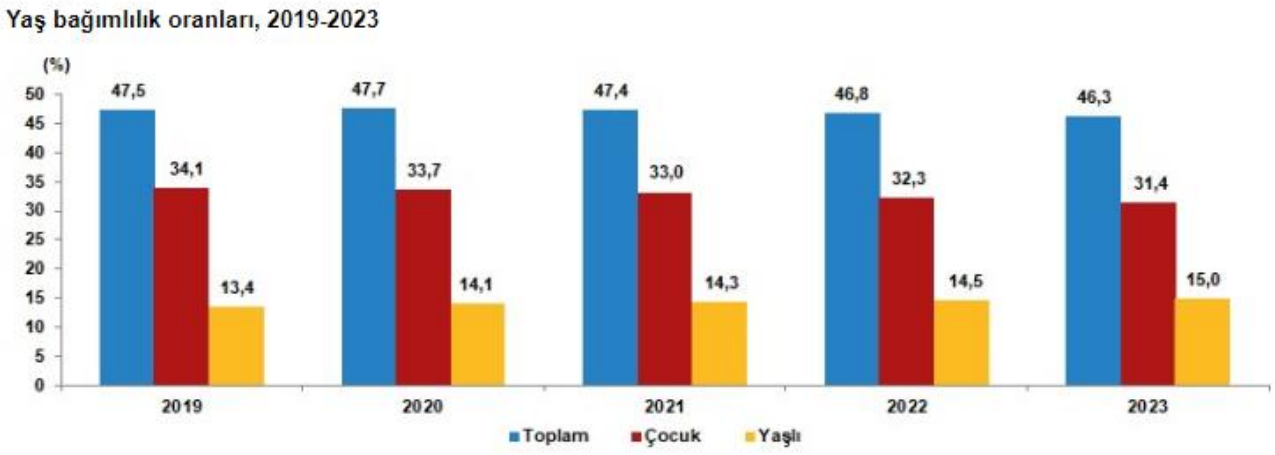
Ortanca yaşın illere ve cinsiyete göre dağılımı incelendiğinde, erkeklerde 41,9 ile Sinop en yüksek ortanca yaşa sahip olan il olurken, 20,7 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip olan il oldu. Kadınlarda 43,8 ile Sinop yine en yüksek ortanca yaş değerine sahip olan il olurken, Şanlıurfa 21,6 ile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

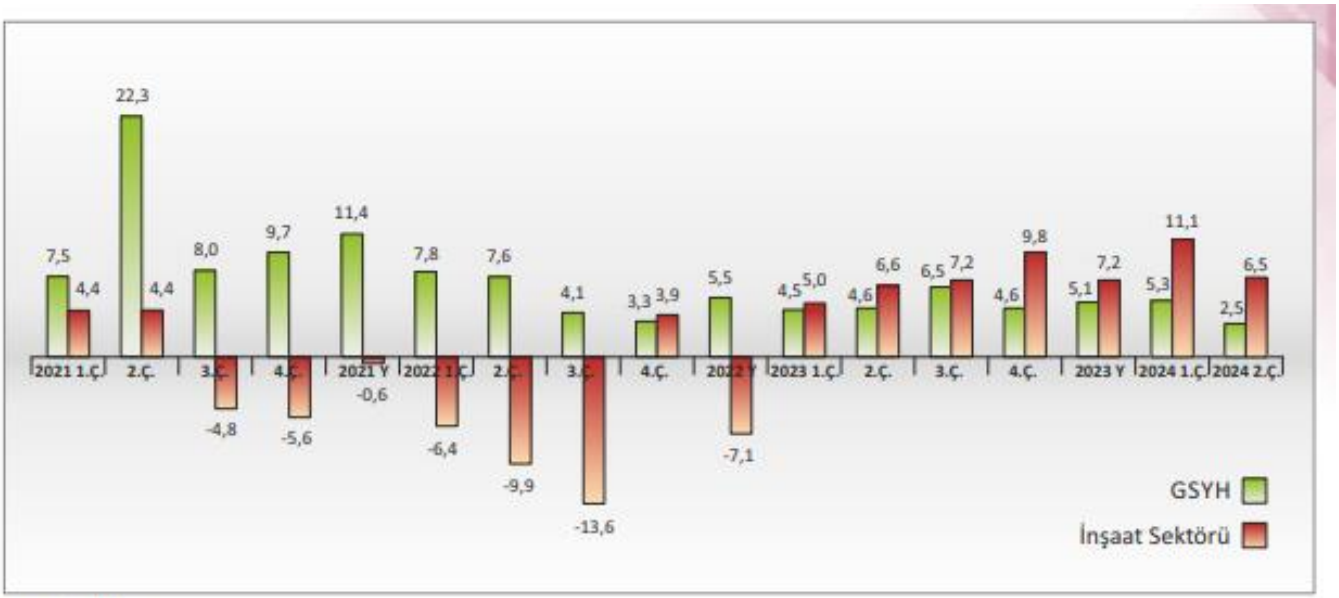
Türkiye'de Haziran 2024 sonu itibarıyla 140,0 seviyesinde seyreden konut fiyat endeksi (2023=100) 2023 yılının aynı ayına göre nominal bazda %46,0 artış göstermiştir. Endeks, enflasyon etkisinden arındırılmış reel bazda ise, Şubat 2024 başlangıçlı negatif değişimini sürdürerek haziran ayında bir önceki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

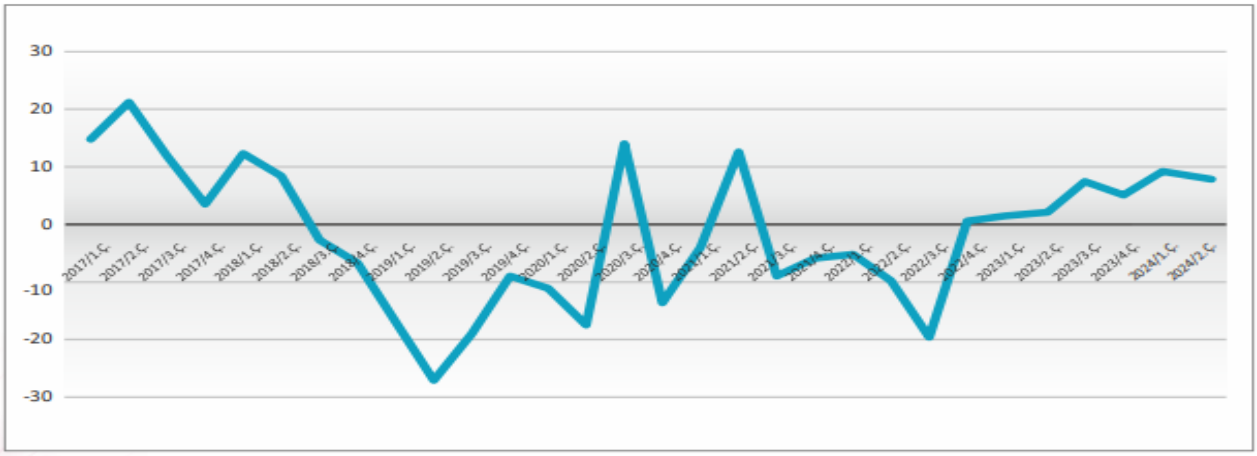


Kaynak: TÜİK

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 (%)



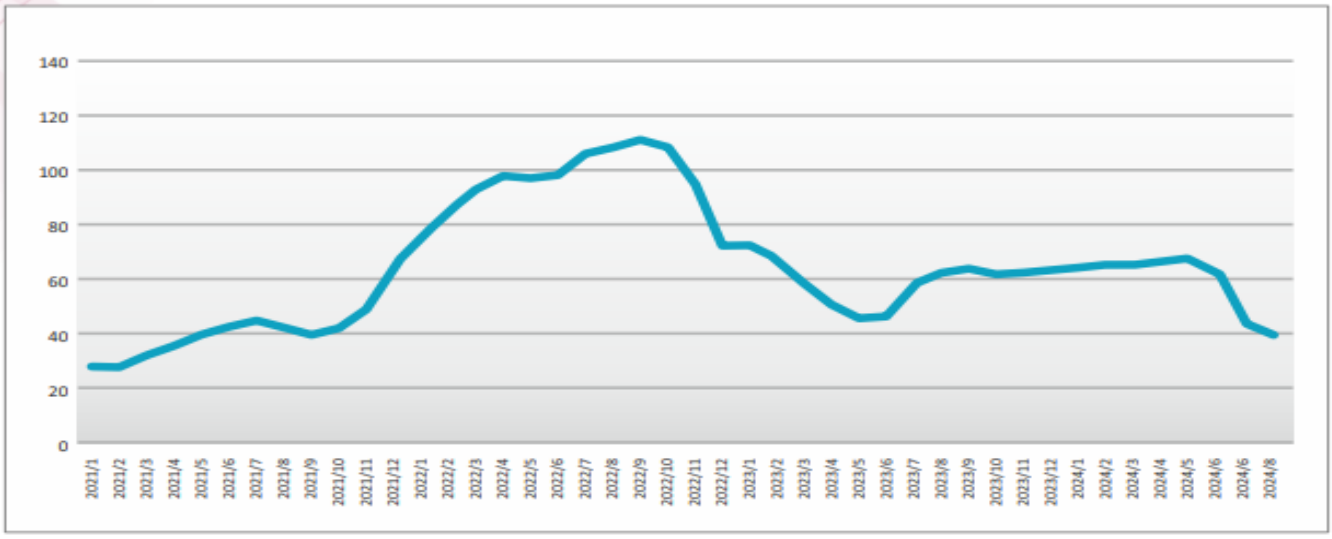
Kaynak: TÜİK

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. Polatlı İlçesi

Polatlı, Ankara ilinin batı kesiminde, Eskişehir-Ankara Devlet Yolu üzerinde Ankara'ya en yakın ilçedir (76 km). 1 Ağustos 1926 tarihinde 877 sayılı kanunla ilçe olmuştur. Polatlı İlçesinde insan yerleşiminin bilinen en eski tarihi M.Ö. 3000 yıllarına kadar dayanmaktadır. Yassıhöyük Mahallesi'nde bulunan antik Gordion Şehrinde M.Ö. 3000 yıllarında yerleşim olduğu bilinmektedir. Bölgede yaşayan belli başlı uygarlıklar sırasıyla, Hitit, Frigya, Lidya, Pers, Roma, Bizans, Selçuklu ve Osmanlı uygarlıklarıdır.

Polatlı ilçesinin ekonomisi tarih boyunca tarım ağırlıklı olagelmiştir. İlçenin 383.675 dekar sulu, 1.789.500 dekar susuz ve toplam 2.173.175 dekar tarım alanı bulunmaktadır. Yöre topraklarında en fazla üretilen ürünler buğday, arpa, şeker pancarı, kavun ve soğandır. İlçede hayvancılık; büyükbaş, küçükbaş ve kümes hayvancılığına dayalıdır.

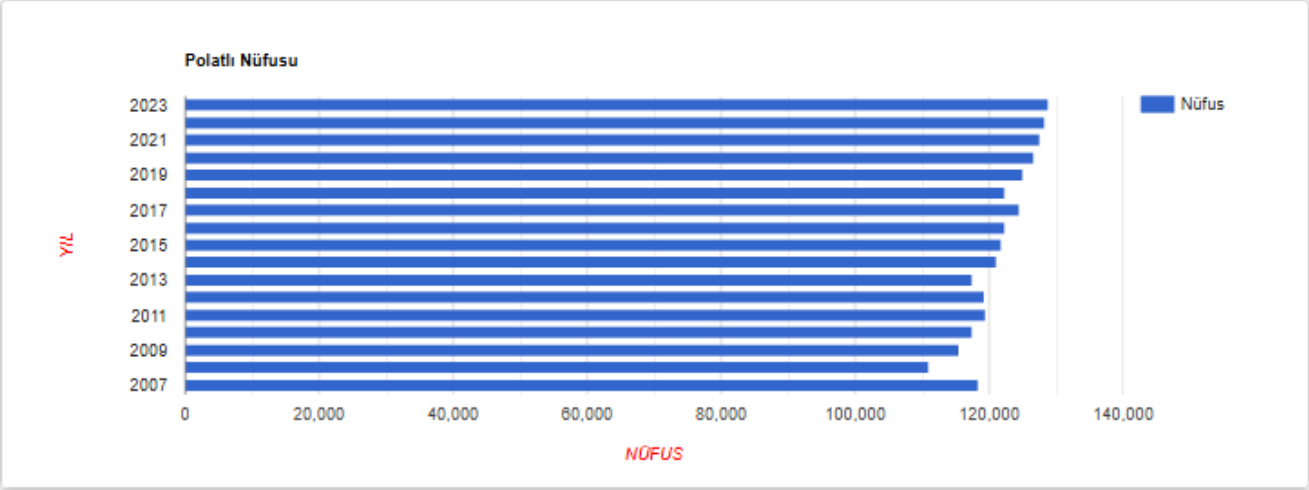
İlçe merkezinde kentsel ekonomik faaliyetlerin ve buna bağlı olarak sanayinin ve hizmet sektörünün gelişimi Ankara-İstanbul demiryolunun 1892 yılında Polatlı'dan geçmesi ile başlamıştır.

Yakın tarihte inşa edilen Ankara-Sivrihisar yolu ve ilçede istasyonu olan Ankara-Eskişehir hızlı tren yolu yatırımları ile Polatlı, İstanbul-Ankara, Konya-Antalya-İzmir bağlantılarının merkezine oturmuştur.

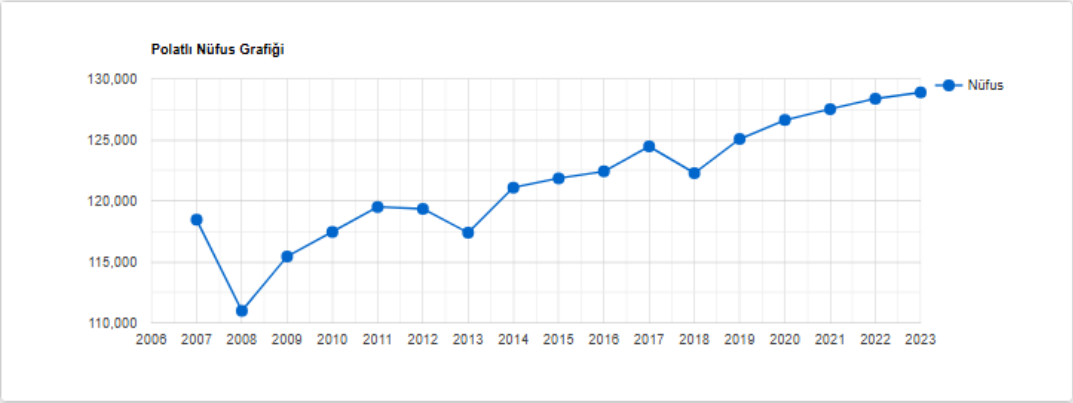
İlçede sanayi gün geçtikçe gelişmektedir. Türkiye'nin önemli sanayi kuruluşlarından olan Şişecam (Trakya Polatlı Cam Sanayii A.Ş), Ortadoğu Rulman Sanayi ve Ankara Dişli Dövme Sanayi Dişli Fabrikası Polatlı'da bulunmaktadır.

TÜİK tarafından yapılan Adrese Dayalı Nüfus Sayımına göre İlçenin 2023 nüfusu 128.895'dır. Bu nüfus, 64.218 erkek ve 64.677 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,82 erkek, %50,18 kadındır

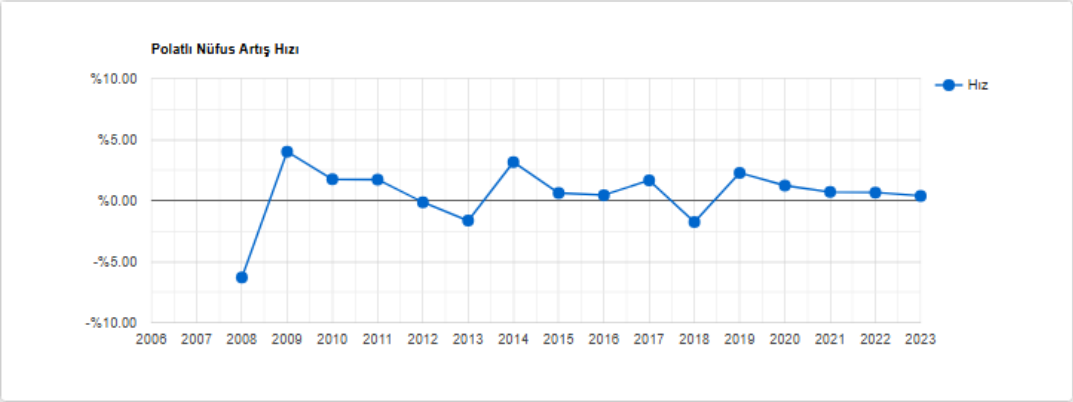
İlçenin Yıllara göre nüfus artış grafiği, Nüfus Grafiği ve Nüfus Artış Hızı ise aşağıdaki gibidir.



Polatlı Nüfus Grafiği



Polatlı Nüfus Artış Hızı



Yıl	Polatlı Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	**128.895**	64.218	64.677
2022	**128.378**	63.917	64.461
2021	**127.526**	63.738	63.788
2020	**126.623**	63.111	63.512
2019	**125.075**	62.599	62.476
2018	**122.287**	61.597	60.690
2017	**124.464**	62.858	61.606
2016	**122.424**	61.353	61.071
2015	**121.858**	61.267	60.591
2014	**121.101**	61.098	60.003
2013	**117.393**	59.267	58.126
2012	**119.349**	60.062	59.287
2011	**119.510**	60.510	59.000
2010	**117.473**	59.634	57.839
2009	**115.457**	58.570	56.887
2008	**110.990**	56.120	54.870
2007	**118.454**	59.949	58.505

6.3. Ankara İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı

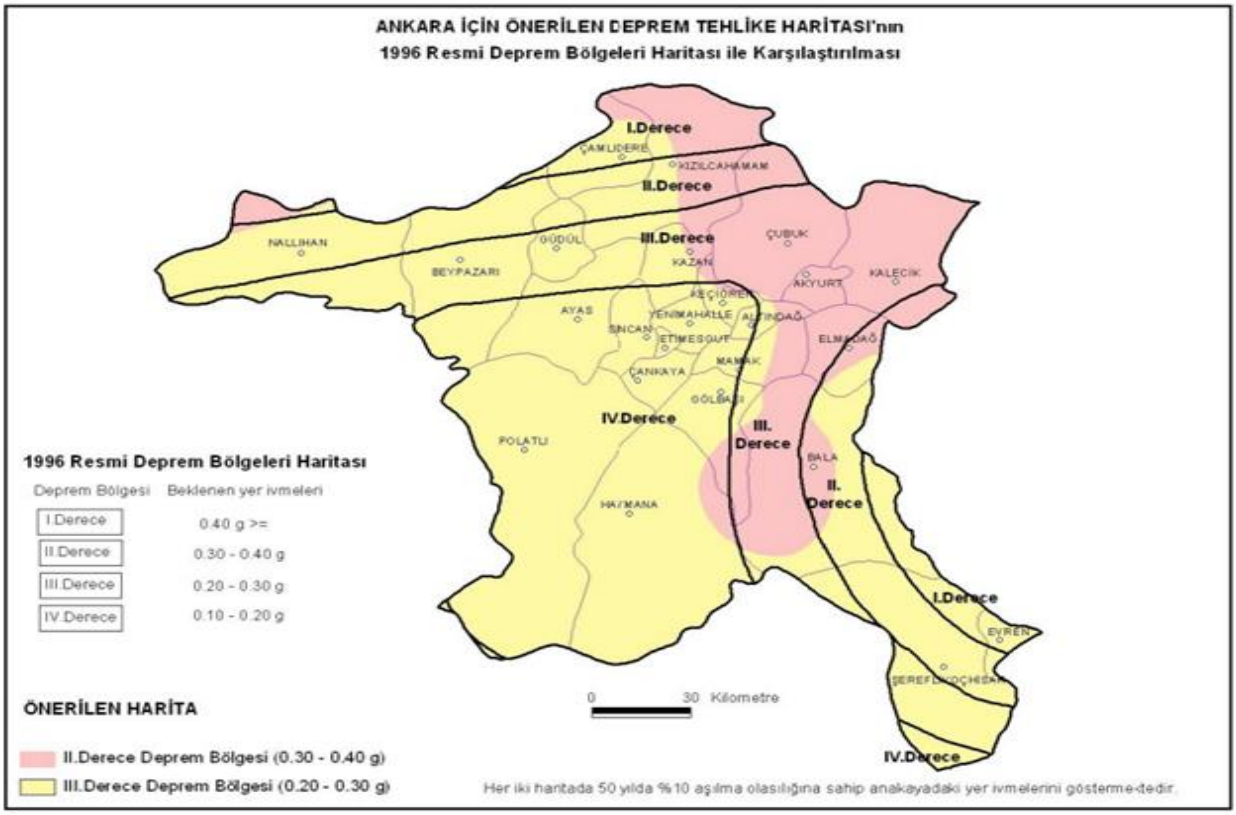
Ankara ili genel olarak depremsellik ve deprem tehlikesi açısından güvenli bir yer olarak bilinir. Fakat son yıllarda meydana gelmiş olan depremler ve yapılan çalışmalar bunun böyle olmayabileceğini göstermeye başlamıştır. Bu nedenle güncel verilerin ve çalışmaların ışığı altında bölgenin depremselliğinin 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

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller Ankara İli, Polatlı İlçesi, Çekirdeksiz Mahallesi, 202. Cadde, No: 18 ve 20 posta adreslidir. Taşınmaz tapu kayıtlarında Ankara İli, Polatlı İlçesi, Çekirdeksiz Mahallesi, Muhatlı Mevkii, 28.960,21 m² yüzölçümlü 140947 Ada, 3 Parsel numarasına kayıtlı, "Prefabrik Fabrika Binası, Fabrika, Güvenlik, Trafo Binası ve Arsası" nitelikli ana taşınmazdır.

Taşınmazın yakın çevresinde genellikle müstakil parseller üzerinde ayrık nizamda, kısmen 1-2 katlı olarak inşa edilmiş genellikle nitelikli işyeri ve fabrika kullanımlı yapılaşma söz konusudur. Bölge orta ve üst düzey gelir grubundan vatandaşların ticaret ve imalat faaliyeti yürüttükleri bir bölge özelliğini taşımaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde Acıkır Askeri Gazino Müdürlüğü, Beylikköprü ve Karailyas Mahalleleri yer almaktadır. Ulaşım taşınmazın cephe aldığı Ankara-Eskişehir yolu üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlarla sağlanabilmektedir.

7.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Hukuksal Durumu

Değerleme konusu taşınmaz, Ankara ili, Polatlı ilçesi, Çekirdeksiz Mahallesi, Muhatlı Mevkii, 140947 ada, 3 no.lu Parsel üzerinde Fabrika, Güvenlik, Trafo Binası ve Arsasından oluşan, Prefabrik Fabrika olarak kullanılan binadır.

Fabrika (Eski): Tek katlı olarak prefabrik betonarme sistemde inşa edilmiş olup 3 adet holden oluşmaktadır. Bina mimari projesine ve mevcut durumuna göre toplam 3.714 m² kapalı alana sahiptir. Bina yüksekliği 6,50 m'dir.

İdari Bina (Eski): Eski fabrika binasının batısında yer almaktadır. Onaylı mimari projesine ve mevcut durumuna göre 320 m² kapalı alana sahiptir. Değerleme konusu taşınmazın yasal ve mevcut duruma göre zemin katı 160 m² kapalı alanlı ve ofisler, mutfak ve WC alanından, 1. normal kat 160 m² kapalı alanlı ve toplantı salonu ve ofis alanlarından oluşmaktadır.

Fabrika: Bodrum ve zemin katlı olarak prefabrik betonarme sistemde inşa edilmiş olup 3 adet holden oluşmaktadır. Bina mimari projesine ve mevcut durumuna göre toplam 8.381,19 m² kapalı alana sahiptir. Bina yüksekliği 6,50 m'dir.

İdari Bina: Fabrika binasının güneyinde yer almaktadır. Onaylı mimari projesine ve mevcut durumuna göre 761,50 m² kapalı alana sahiptir. Değerleme konusu taşınmazın yasal ve mevcut duruma göre zemin katı 761,50 m² kapalı alandan oluşmakta olup giriş, ofisler, mutfak ve WC alanlarından oluşmaktadır. Mevcut durumda söz konusu yapıya 750 m² büyüklükte asma kat eklenmiştir.

İlave Sundurma: Eski ve yeni fabrika binaları arasında ve eski fabrika binasının kuzey ve batı cephelerine inşa edilmiştir. Tek katlı sundurma tarzı yapı toplamda 3.294 m² kapalı alanlıdır.

Güvenlik: Parselin güneyinde yer almaktadır. Tek katlı yığma sistemde inşa edilmiş yapı yaklaşık 12 m² büyüklüktedir. Yapı için herhangi bir belge bulunmamak olup kadastro paftasına işli olduğu ve cins tashihinin de paftayla uyumlu yapıldığı tespit edildiği için yasal kabul edilmiştir.

Trafo: Parselin güneydoğusunda yer almaktadır. Tek katlı yığma sistemde inşa edilmiş yapı yaklaşık 17 m² büyüklüktedir. Yapı için herhangi bir belge bulunmamak olup kadastro paftasına işli olduğu ve cins tashihinin de paftayla uyumlu yapıldığı tespit edildiği için yasal kabul edilmiştir.

Harici Müteferrik İşler: Fabrika binası bitişik nizamda yaklaşık 200 m², parselin kuzeydoğu cephesinde 175 m², parselin güneybatısında 75 m²otopark sundurması olmak üzere toplamda yaklaşık 450 m² kapalı alanlı sundurma bulunmaktadır. Parsel üzerinde yer alan 16.000 m² saha betonu, 490 m² beton duvar ve 24 m² bekleme salonu harici müteferrik işler kapsamında değerlendirilmiştir. Söz konusu yapılara ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır.

Taşınmazların yer aldığı parselin 202. Caddeye cephesi bulunmaktadır. Taşınmazlara 202. Cadde üzerinden giriş yapılabilmektedir. Taşınmazın çevre düzenlemesi tamamlanmış durumdadır. Parsel sınırları; kısmen tel örgü ile çevrilmek suretiyle belirlenmiştir.

7.1.3. Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

Değerleme tarihi itibariyle değerleme konusu ana taşınmaz üzerinde, zeminde tek katlı eski fabrika binası, bodrum + zemin yeni fabrika binası, zemin+ normal kat eski idari bina, 761,5 m^2 alanlı idari bina (750 m^2 asma kat eklenmiş), trafo, güvenlik binaları ile proje dışı 3 bölümden oluşan toplam yaklaşık 465 m^2 sundurmalar bulunmaktadır.

İnşaat Tarzı	:	Prefabrik+Betonarme
İnşaat Nizamı	:	Ayrık nizam
Kapalı Alan (m²)	:	Toplam: 16.499,69 m² (Onaylı mimari proje+ yapı ruhsatı ve mevcut duruma göre)
Yapı Sınıfı ve Grubu	:	4-A, 2 C
Yaşı	:	~ 15-20
Dış Cephe	:	Sıva üzeri boyalı
Elektrik	:	Şebeke
Su deposu		Şebeke
Isıtma-Soğutma Sistemi	:	Kalorifer
Yangın Merdiveni	:	Mevcut değil
Yangın Alarmı	:	Mevcut
Park Yeri	:	Açık Otopark
Güvenlik	:	Mevcut

7.1.4. İç Mekân Özellikleri

Kullanım Amacı	:	Prefabrik Fabrika
Alanı	:	Toplam: 16.499,69 m² (Onaylı mimari proje+ yapı ruhsatı ve mevcut duruma göre)
Zemin	:	Beton +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	ANKARA	**NİTELİĞİ**	-
İLÇESİ	POLATLI	**ARSA PAYI**	-
MAHALLESİ	ÇEKİRDEKSİZ	**BLOK**	-
KÖYÜ	-	**KAT**	-
SOKAĞI	-	**BAĞIMSIZ BÖLÜM**	-
MEVKİİ	MUHATLI	**TAPU TARİHİ/YEVMİYE**	30.03.2022 / 12217
PAFTA NO	-	**CİLT/ SAHİFE NO**	39 / 3809
ADA/PARSEL NO	140947/3	**TAPU TESCİL ŞEKLİ**	■ **ANA GAYRİMENKUL**
VASFI	PREFABRİK FABRİKA BİNASI, FABRİKA, GÜVENLİK, TRAFO BİNASI VE ARSASI		☐ KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	28.960,21 m²		☐ KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. 10000/2896021 PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. 896021/2896021 PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. 10000/2896021		

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 Hanesi:

- Diğer: Malik Şirketin Ünvanı Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. olarak değiştirilmiştir. (08.04.2015-176030)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesi:

- Herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesi:

- Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. Kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcıların vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul etmiş sayılır. (16.12.2010-15183)
- 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. Maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez. (31.03.2017-5387)
- Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. Kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması

zorunludur. Bu durumda eski katılımcıların vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul etmiş sayılır. (31.03.2017-5387)

- Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. Kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcıların vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul etmiş sayılır. (19.02.2009-2472)

Rehinler Hanesi:

- Herhangi bir rehin ipotek kaydı bulunmamaktadır.

4562 OSB Kanunu / 18.Maddesi

Arsa tahsisi, yönetmelik hükümlerine göre müteşebbis heyetin veya genel kurulun belirleyeceği prensipler çerçevesinde yönetim kurulu tarafından yapılır ve Bakanlığa, tahsisi takip eden ayın ilk haftası içerisinde bilgi verilir. Bakanlık gerekli gördüğü takdirde, OSB'de yer tahsis edileceklerin temel vasıfları ile iştigal konularını kuruluş protokolünde belirleyebilir. Katılımcılara tahsis veya satışı yapılan arsalar hiçbir şekilde tahsis amacı dışında kullanılamaz. Bu arsalar katılımcılar ve mirasçıları tarafından borcun tamamı ödenmeden ve tesis üretime geçmeden satılamaz, devredilemez ve temlik edilemez. Bu husus tapuya şerh edilir. Arsa tahsis ve satışının şirket statüsündeki katılımcılara yapılması hâlinde, borcu ödenmeden ve tesis üretime geçmeden arsanın satışını ve spekülatif amaçlı işlemlerle mülkiyet hakkının devrini önlemeye yönelik tedbirleri almakla Bakanlık yetkilidir. Ancak arsa tahsisi yapılan firmanın tasfiyesi hâlinde, firmanın katılımcı vasfını taşıyan ortağına veya ortaklarına tahsis hakkının devri mümkündür. Bu konudaki işlemlerin muvazaalı olup olmadığını tetkikle ve sonucuna göre gerekli tedbirleri almakla Bakanlık yetkilidir. Bu husustaki yasaklara aykırılığın mahkemece tespiti hâlinde, arsa kimin tasarrufunda olursa olsun tahsis veya satış tarihindeki bedeli ile geri alınarak bir başka katılımcıya tahsis ve satışı yapılır.

Tahsis edilen arsaların tapuları, katılımcı tarafından tahsis bedelinin tümüyle ödenmesi veya tahsis bedelinden kalan borç için teminat mektubu verilmesi ve OSB'nin kesin olarak belirleyeceği arsa bedelleri ile yapılacak diğer yatırımlara itirazsız olarak katılacağına ilişkin noter tasdikli taahhütname vermesi koşullarının gerçekleşmesi hâlinde tesisi üretime geçenlere geri alım hakkı şerhi konulmadan, tesisi üretime geçmeyenlere ise geri alım hakkı şerhi konularak verilir. Katılımcının kendisine tahsis edilen parsel üzerinde gerçekleştireceği sabit yatırım tutarının en az %50'si tutarında bankalar veya kredi kuruluşlarından yatırım kredisi alması durumunda altıncı fıkrada aranan şartları sağlayanlarda üretime geçme şartı aranmaksızın geri alım hakkı şerhi konulmadan; Bakanlık kredisi kullanan OSB'lerde ipotekli, Bakanlık kredisi kullanmayan OSB'lerde ipoteksiz tapu verilebilir. Katılımcının yönetmelikte belirlenen süreler içinde üretime geçmemesi ve kredi sözleşmesinin sona ermesi durumunda tahsis için ödenen tutar toplamının tahsis tarihinden sonraki yıllar için 213 sayılı Kanun uyarınca açıklanan yeniden değerleme oranlarına göre güncellenmesi ile elde edilen tutarın ilgilinin banka hesabına yatırılmasını müteakip, parsel OSB adına tescil edilir. Bu maddenin uygulanmasına ilişkin hususlar yönetmelikle belirlenir. Hâlihazırda geri alım şerhli tapusunu alan katılımcılar hakkında yedinci fıkra hükümleri kıyasen uygulanabilir.

OSB sınırları içerisinde yer alan OSB mülkiyetinde bulunmayan taşınmazların tamamının tapu kaydına "Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur." şerhi konulur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler, yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. (Değişik onuncu fıkra: 28/11/2017-7061/57 md.) OSB'lerde yer alan sanayi parsellerindeki tesislerde bir katılımcı ya da katılımcının kiracısı üretim yapabilir. 6102 sayılı Kanunda tanımlanan hâkim ve bağlı şirketler, geçici 1 inci ve geçici 2 nci madde kapsamında kurulan OSB'lerdeki 1/7/2017 tarihinden önce

yapı kullanma izni almış olan tesisler ve geçici 5 inci madde kapsamında kurulan OSB'ler bu fıkrada yer alan kiralamaya ilişkin kısıtlamalardan muaftır. OSB'lerde yer alacak sanayi kuruluşlarının müşterek yararlarına yönelik hizmet vermek üzere; kamu kurum ve kuruluşları, kamu kurumu niteliğinde meslek kuruluşları ile müteşebbis heyette temsil edilen kurum ve kuruluşlara, müteşebbis heyet tarafından, mülkiyeti OSB'de kalmak üzere arsa tahsis edilebilir.

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer alan "Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır." ve "4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanun'un 18. Maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez." şerhlerine göre konu taşınmazların 3. kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması gerekmektedir. Ayrıca eski katılımcının vermiş olduğu taahhüdü yeni katılımcı kabul etmiş sayılmaktadır.

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

Rapora konu 140947 ada 3 nolu parselin 1000000/2896021, 896021/289621 ve 1000000/2896021'lik hisseleri 30.03.2022 tarih, 12217 yevmiye no ile "İmar (TSM)" işleminden Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına tescil edilmiştir.

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,

Rapora konu taşınmazın Tapu Kayıtları incelendiğinde;

"*Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur."* beyanı bulunmaktadır. Beyan satışa engel bir durum teşkil etmemekte olup 3. Kişilere devir durumunda OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunluluğu getirmektedir.

Değerleme konusu gayrimenkulün değerini doğrudan etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat kaydı bulunmaması dolayısı 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

Polatlı OSB Başkanlığı'ndan imar durumu hakkında şifahi olarak bilgiye göre;

Söz konusu Çekirdeksiz Mahallesi, 140947 ada 3 (eski 123/2,123/3, 140130/2) nolu parsel 18.09.2021 onay tarihli Polatlı Organize Sanayi Bölgesi İlave Revizyon İmar planında; ayrık nizam Emsal:0,70 Hmaks: Serbest, ön/arka 20 m. ve yan bahçe 12 m. çekme mesafeli yapılaşma şartlarına haiz, "Sanayi Depolama Alanı" lejantında kalmaktadır. Parselin 202.Caddeye 200 m. cephesi bulunmaktadır. 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.

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 İmar Durumunda herhangi bir değişiklik tespit edilmemiştir.

7.2.6. Hukuki Durum Analizi:

Değerlemesi yapılan gayrimenkul Ankara İli, Polatlı İlçesi, Çekirdeksiz Mahallesi, Polatlı OSB 202. Cadde, No: 18-20 posta adresli, tapu kayıtlarında Ankara İli, Polatlı İlçesi, Çekirdeksiz Mahallesi, Muhatlı Mevki, 28.960,21 m² yüzölçümlü 140947 Ada, 3 Parsel numarasına kayıtlı, "Prefabrik Fabrika Binası, Fabrika, Güvenlik, Trafo Binası ve Arsası" nitelikli ana taşınmazdır.

Taşınmazın ada/parsel bazında konumunun doğruluğu imar paftasından ve CBS kaydından kontrol ve teyit edilmiştir. Değerlemeye konu 18-20 posta adresli, 140947 Ada 3 Parsel numaralı taşınmaz; Polatlı OSB 202. Caddeye 200 m. cepheli olup, kuzeybatısında 14947 ada 1 ve 2 numaralı Parseller, güneydoğusunda 140947 Ada 4 numaralı parseller ile sınırlandırılmıştır. Söz konusu Çekirdeksiz Mahallesi, 140947 ada 3 (eski 123/2,123/3, 140130/2) nolu parsel 18.09.2021 onay tarihli Polatlı Organize Sanayi Bölgesi İlave Revizyon İmar planında; ayrık nizam Emsal:0,70 Hmaks: Serbest, ön/arka 20 m. ve yan bahçe 12 m. çekme mesafeli yapılaşma şartlarına haiz, "Sanayi Depolama Alanı" lejantında kalmakta olup mevcut durumda imar durumuna uygun sanayi tesisi olarak kullanılmaktadırlar.

Rapora konu taşınmazın Tapu Kayıtları incelendiğinde değerleme konusu gayrimenkulün değerini doğrudan etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat kaydı bulunmaması dolayısı 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, Polatlı OSB de sanayi depolama alanı kullanımlı parsellerin bulunduğu ve bölgenin talep gören lokasyonunda yer almakta olduğu 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 mevcut 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 140947 ada 3 parsel numaralı taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi Anafartalar Mahallesi İbrahim Müteferrika Sokak Mehmet Yeşil Blok No:1/17 Altındağ/Ankara adresinde faaliyet gösteren Modi Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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. Parsel mahallen İmarlı olup, Fabrika ve Arsası niteliklidir. Yapılan incelemeye göre değerleme konusu 140947 ada 3 no.lu parsele ilişkin; 12.06.2007 tarihli "Mimari Proje", bila tarihli "Mimari Proje"; 10.08.2001 tarih 017 sayılı "Yeni Yapı Ruhsatı, 20.04.2006 tarih, 01/06 sayılı "İlave Yapı Ruhsatı", 14.11.2007 tarih, 08-07 sayılı "Yeni Yapı Ruhsatı", 16.01.2018 tarih, 02/2018 sayılı "İlave Yapı Ruhsatı"; 02.03.2006 tarih, 03-06 sayılı "Yapı Kullanma İzni", 16.06.2009 tarih, bila sayılı "Kısmı Yapı Kullanma İzni", 22.10.2020 tarih, 05/2010 sayılı "Yapı Kullanma İzni" 18.08.2020 tarih, 08/2020 sayılı "Yapı Kullanma İzni" bulunmaktadır. Söz konusu parsel üzerinde yer alan 12 m² alanlı güvenlik binası ve 17 m² alanlı trafo binalarına ait herhangi bir belge bulunmamaktadır ancak söz konusu parselin kadastro paftasında ilgili binalar işli olduğundan ve cins tashihinin de paftayla uyumlu yapıldığı tespit edilmiştir. Ayrıca parsel üzerinde yer alan fabrika binasına eklenen 750 m² alanlı asma kat ile toplam 465 m² sundurma alanları için 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi gereği yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi gerekmektedir.

- **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, piyasa değerini belirleme 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**

Değerleme konusu parsel üzerinde 3 adet toplam 465 m^2 sundurma alan ve 750 m^2 asma kat bölümleri projeye aykırı olarak inşa edilmiş olup bu bölümlere ait herhangi bir yasal evrak 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

- Yapılaşmaya uygun fiziksel yapıya sahip olması
- Merkezi konuma sahip olması,
- Ulaşım imkânlarının kolay olması,
- Cadde cepheli olması,
- Bulunduğu bölgenin yerleşim ve ticari açıdan talep gören bir bölge olması,
- Bölgenin çekim merkezi olması potansiyelinin devam edecek olması,

OLUMSUZ ETKENLER

- Değerleme konusu Taşınmaz üzerinde onaylı mimari projesi dışında yapıların bulunması.
- Küresel ölçekte yaşanan ekonomik dalgalanmaların, üretim faaliyetindeki birçok sektör gibi gayrimenkul sektöründe olumsuz etkileme olasılığı bulunmaktadır.

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 ve
- Parselin üzerindeki bina için Maliyet Oluşumları Yaklaşımı kullanılmak suretiyle değerleme çalışması gerçekleştirilmiştir.

8.3.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak, Ankara ili, Polatlı İlçesi, rapora konu taşınmazın yer aldığı Polatlı OSB bölgesinde yapılan araştırmalarının sonucu aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

Satışa konu arsa stoğunun olmaması sebebiyle OSB içerisinde satışa konu fabrikalar araştırılmıştır. Fabrikaların kapalı alanlarına birim inşa maliyet değeri takdir etmek suretiyle arsa değeri hesaplanmıştır. Hesaplanan değerler aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

AÇIKLAMA	ARSA ALANI (m²)	HESAPLANAN ARSA DEĞERİ (TL)	HESAPLANAN ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/m²)	KAPALI ALAN (m²)	BİRİM İNŞA MALİYETİ (TL/m²)	YAKLAŞIK YAPI DEĞERİ (TL)	TALEP EDİLEN GAYRİMENKUL DEĞERİ (TL)	TALEP EDİLEN GAYRİMENKUL BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)
Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda aynı OSB içerisinde yer alan tek katlı fabrika arsası ile birlikte satılıktır.	20.000	54.000.000	2700	7.000	15.000	105.000.000	159.000.000	22.714
Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda aynı OSB içerisinde yer alan tek katlı hangar fabrika arsası ile birlikte satılıktır.	5.126	17.061.000	3328	5.227	17.000	88.859.000	105.920.000	20.264
Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda aynı OSB içerisinde yer alan tek katlı fabrika arsası ile birlikte satılıktır.	5.000	14.500.000	2900	2.500	15.000	37.500.000	52.000.000	20.800
Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda aynı OSB içerisinde yer alan tek katlı hangar fabrika arsası ile birlikte satılıktır.	5.000	12.500.000	2500	2.500	13.000	32.500.000	45.000.000	18.000
OSB'den edinilen bilgiye göre 2024 yılında 1.500 TL/m² olarak belirlenen arsa tahsis bedellerinin 0.1.01.2025 itibariyle 2.700 TL/m² olarak belirlendiği bilgisi edinilmiştir.			1.500 (2024) 2.700 (2025)					

Satışa konu gayrimenkuller rapora konu taşınmaz ile aynı OSB içerinde içerisinde yer almakta olup aynı yapılaşma şartlarına sahiptir. Satışa konu 4 ve 5 nolu gayrimenkullerin arsa yüzölçümleri küçük olup m2 birim fiyatı yüksektir. Bölgede yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede satışa konu arsa stoğunun az olduğu, özellikle ana arter niteliğindeki cadde üzerinde satışa konu arsa+fabrika stoğunun bulunmadığı tespit edilmiştir. Satışa konu emsal taşınmazların uzun süre satışta bekledikleri ya da satışa arz değerleri üzerinden yüksek pazarlık oranları ile satış görebildikleri bilgisi edinilmiştir.

OSB Müdürlüğünden alınan ve ekte sunulan belgede 2023 yılı başında belirlenen tahsis ücretlerinin 400 TL/m², 2024 yılı başında belirlenen tahsis bedellerinin 1.500 TL/m² olduğu belirtilmektedir. Ayrıca alınan şifahi bilgiye göre tahsis bedellerinin ilgili yılın başında belirlendiği ve yıl içerisinde farklı oranlarda arttırıldığı bilgisi alınmıştır. Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından ön tahsis sözleşmesi yapılan arsanın kamulaştırılacak alanda kaldığı ve altyapısı olmaması sebebiyle 16.08.2023 tarihinde 900 TL/m² bedel belirlendiği bilgisi edinilmiştir. OSB'den edinilen bilgiye göre 2024 yılında 1.500 TL/m² olarak belirlenen arsa tahsis bedellerinin 0.1.01.2025 itibariyle 2.700 TL/m² olarak belirlendiği bilgisi edinilmiştir.

Satışa konu taşınmazların konum, ulaşım, yol cephesinin olup olmaması, cephe aldığı yolun niteliği, geometrik yapısı ve topografyası vb. şerefiye kriterleri değerlendirilerek rapora konu taşınmazın arsa değeri hesaplaması aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Konum - Ulaşım	100%	90%	80%	85%	80%
Büyüklüğü	90%	90%	100%	100%	100%
Lejant	100%	100%	100%	100%	100%
Ortalama	97%	93%	93%	95%	93%

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Alanı (m²)		20.000	5.126	5.000	5.000
Talep Edilen Satış Fiyatı (TL)		54.000.000	17.061.000	14.500.000	12.500.000
Talep Edilen Net Birim Satış Fiyatı (TL/m2)		2.700	3.328	2.900	2.500
İskontolu Satış Değeri (TL)		50.000.000	15.000.000	13.500.000	11.500.000
Satılabilir Birim Satış Fiyatı (TL/m2)		2.500	2.926	2.700	2.300
Kıyaslama Oranı	97%				
Ayarlama Oranı		93%	93%	95%	93%
		2.414	2.825	2.653	2.221
Ortalama Birim Değer (TL/m2)	2.528				
Ortalama Birim Değer (TL/m2)	2.500				

Bu veriler göz önüne alındığında taşınmazın arsasının tamamının değeri;

ARSA DEĞERİ			
ADA / PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	BİRİM DEĞER (TL/m²)	ARSA DEĞERİ (TL)
140947 ADA 3 PARSEL	28.960	2.500	72.400.525
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ (TL)			72.400.000

olarak hesaplanmaktadır.

8.3.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değerleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2024 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliği göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Mahallen yapılan çalışmalarda rapora konu taşınmaz parsel üzerinde mevcut binalar nitelik açısından gerek yapı malzemesi gerek uygulaması gerekse fiziki performansı göz önünde bulundurulmuş ve rapor tarihi itibariyle 11.09.2024 tarihinde TÜİK[2] tarafından yayınlanan inşaat maliyet endeksi verileri *"İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre %1,91 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %46,35 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,12 arttı, işçilik endeksi %1,49 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %41,01 arttı, işçilik endeksi %58,40 arttı."* baz alınarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2024 yılı m² birim maliyet listesinde yer alan yapı sınıfına göre belirlenen inşaat maliyetleri yerine **bir üst sınıf** m² birim maliyeti baz alınarak hesaplamalar yapılmıştır.

YASAL BİNA DEĞERİ				
BİNALAR	YAPI ALANI (m²)	BİRİM MALİYET (TL/m²)	YIPRANMA PAYI (%)	YAPI DEĞERİ (TL)
FABRİKA BİNASI (ESKİ)	3.714	17.400	25%	48.467.700
İDARİ BİNA (ESKİ)	320	18.700	20%	4.787.200
FABRİKA (BODRUM KAT)	8.381	17.400	15%	123.957.652
İDARİ BİNA	762	18.700	10%	12.816.045
İLAVE SUNDURMA	3.294	7.750	5%	24.252.075
GÜVENLİK	12	12.250	25%	110.250
TRAFO	17	7.750	25%	98.813
TOPLAM DEĞERİ (TL)				214.489.735
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ (TL)				214.500.000

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER				
HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER	ALAN (m²)	BİRİM MALİYET (TL/m²)	YIPRANMA PAYI (%)	YAPI DEĞERİ (TL)
ÖRME DUVAR	490	3.500	25%	1.286.250
OTOPARK SUNDURMA	75	2.100	20%	126.000
SUNDURMA	375	2.100	20%	630.000
BETON SAHA	18.000	2.100	35%	24.570.000
BEKLEME SALONU	24	2.100	10%	45.360
TOPLAM DEĞERİ (TL)				26.657.610
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ (TL)				26.650.000

Buna göre yapının arsası ile birlikte toplam değeri;

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞER	
	YASAL DURUM DEĞERİ
ARSA DEĞERİ (TL)	72.400.000
BİNA DEĞERİ (TL)	214.500.000
HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER (TL)	26.650.000
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (TL)	313.550.000

~313.550.000.-TL olarak hesaplanmaktadır.

[2] *https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Insaat-Maliyet-Endeksi-Temmuz-2024-53666*

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerlemesi yapılan gayrimenkul Ankara İli, Polatlı İlçesi, Polatlı OSB, 202. Cadde No: 18-20 posta adresli, tapu kayıtlarında Ankara İli, Polatlı İlçesi, Çekirdeksiz Mahallesi, Muhatlı Mevki, 28.960,21 m² yüzölçümlü 140947 Ada, 3 Parsel (Eski 123/2,123/3 ve 140130/2) parsel numarasına kayıtlı, "Ana Taşınmaz" nitelikli "Prefabrik Fabrika"dır. Rapora konu 140947 ada 3 nolu parselin 1000000/2896021, 896021/289621 ve 000000/2896021'lik hisseleri 30.03.2022 tarih, 12217 yevmiye no ile "İmar (TSM)" nedeni ile "Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına tescil edilmiştir.

Taşınmazın ada/parsel bazında konumunun doğruluğu imar paftasından ve CBS kaydından kontrol ve teyit edilmiştir. Değerlemeye konu 18-20 posta adresli, 140947 Ada 3 Parsel numaralı taşınmaz; Polatlı OSB 202. Caddeye 200 m. cepheli olup, kuzeybatısında 14947 ada 1 ve 2 numaralı Parseller, güneydoğusunda 140947 Ada 4 numaralı parseller ile sınırlandırılmıştır.

Söz konusu Çekirdeksiz Mahallesi, 140947 ada 3 (eski 123/2,123/3, 140130/2) nolu parsel 18.09.2021 onay tarihli Polatlı Organize Sanayi Bölgesi İlave Revizyon İmar planında; ayrık nizam Emsal:0,70 Hmaks: Serbest, ön/arka 20 m. ve yan bahçe 12 m. çekme mesafeli yapılaşma şartlarına haiz, "Sanayi Depolama Alanı" lejantında kalmakta olup mevcut durumda imar durumuna uygun sanayi tesisi olarak kullanılmaktadırlar.

Yapılan incelemeye göre değerleme konusu 140947 ada 3 no.lu parsele ilişkin; 12.06.2007 tarihli "Mimari Proje", bila tarihli "Mimari Proje"; 10.08.2001 tarih 017 sayılı "Yeni Yapı Ruhsatı, 20.04.2006 tarih, 01/06 sayılı "İlave Yapı Ruhsatı", 14.11.2007 tarih, 08-07 sayılı "Yeni Yapı Ruhsatı", 16.01.2018 tarih, 02/2018 sayılı "İlave Yapı Ruhsatı"; 02.03.2006 tarih, 03-06 sayılı "Yapı Kullanma İzni", 16.06.2009 tarih, bila sayılı "Kısmı Yapı Kullanma İzni", 22.10.2020 tarih, 05/2010 sayılı "Yapı Kullanma İzni" 18.08.2020 tarih, 08/2020 sayılı "Yapı Kullanma İzni" bulunmaktadır. Söz konusu parsel üzerinde yer alan 12 m² alanlı güvenlik binası ve 17 m² alanlı trafo binalarına ait herhangi bir belge bulunmamaktadır ancak söz konusu parselin kadastro paftasında ilgili binalar işli olduğundan ve cins tashihinin de paftayla uyumlu yapıldığı tespit edilmiştir. Ayrıca parsel üzerinde yer alan fabrika binasına eklenen 750 m² alanlı asma kat ile toplam 465 m² sundurma alanları için 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi gereği yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi gerekmektedir.

Taşınmaz OSB içerisinde olup; *"Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur."* beyanı bulunmaktadır. Beyan satışa engel bir durum teşkil etmemekte olup 3. Kişilere devir durumunda OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunluluğu getirmektedir.

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

Bölgede yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede satışa konu arsa stoğunun az olduğu, özellikle ana arter niteliğindeki cadde üzerinde satışa konu arsa+fabrika stoğunun bulunmadığı tespit edilmiştir. Satışa konu emsal taşınmazların uzun süre satışta bekledikleri ya da satışa arz değerleri üzerinden yüksek pazarlık oranları ile satış görebildikleri bilgisi edinilmiştir. OSB Müdürlüğünden alınan ve ekte sunulan belgede 2023 yılı başında belirlenen tahsis ücretlerinin 400 TL/m², 2024 yılı başında belirlenen tahsis bedellerinin 1.500 TL/m² olduğu belirtilmektedir. Ayrıca alınan şifahi bilgiye göre tahsis bedellerinin ilgili yılın başında belirlendiği ve yıl içerisinde farklı oranlarda arttırıldığı bilgisi alınmıştır. Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından ön tahsis sözleşmesi yapılan arsanın kamulaştırılacak alanda kaldığı ve altyapısı olmaması sebebiyle 16.08.2023 tarihinde 900 TL/m² bedel belirlendiği bilgisi edinilmiştir. OSB'den edinilen bilgiye göre 2024 yılında 1.500 TL/m² olarak belirlenen arsa tahsis bedellerinin 0.1.01.2025 itibariyle 2.700 TL/m² olarak belirlendiği bilgisi edinilmiştir. Bu bilgiler değerlendirildiğinde 2.700 TL/m² rakamına yakın bir değer üzerinden değer takdir edilmesi uygun görülmüştür. Buna göre rapora konu Taşınmazın toplam değeri;

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞER	
	YASAL DURUM DEĞERİ
ARSA DEĞERİ (TL)	72.400.000
BİNA DEĞERİ (TL)	214.500.000
HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER (TL)	26.650.000
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (TL)	313.550.000

~313.550.000.-TL 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, Polatlı İlçesi, Çekirdeksiz Mahallesi, Muhatlı Mevki, 28.960,21 m² yüzölçümlü 140947 Ada, 3 Parsel numarasına kayıtlı, "Ana Taşınmaz" nitelikli "Prefabrik Fabrika" nın **31.12.2024 tarihindeki PAZAR DEĞERİ:**

313.550.000.-TL (ÜçYüzOnÜçMilyonBeşYüzElliBin Türk Lirası)

(KDV HARİÇ)

376.260.000.-TL (ÜçYüzYetmişAltıMilyonİkiYüzAltmışBin Türk Lirası)

(KDV DAHİL)

**Hisseli mülkiyete sahip olup hisselerin tamamı Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetindedir.*

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 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 31.12.2024 09:39

webtapu

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:	AnaTaşınmaz
Taşınmaz Kimlik No:	120611255
İl/İlçe:	ANKARA/POLATLI
Kurum Adı:	Polatlı
Mahalle/Köy Adı:	ÇEKİRDEKSİZ Mah.
Mevkii:	MUHATLI
Cilt/Sayfa No:	39/3809
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	140947/3
AT Yüzölçümü(m2):	28960.21
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/EBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	PREFABRİK FABRİKA BİNASI ,FABRİKA ,GÜVENLİK ,TRAFO BİNASI VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: MALİK ŞİRKETİN ÜNVANI PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. OLARAK DEĞİŞMİŞTİR.) Tarih: 08/04/2015 Sayı: 176030(Şablon: Diğer)	(SN:4123) TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. VKN:9220034970		
Beyan	Tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararı vardır. Konu : Polatlı 2. Asliye Hukuk Mahkemesi nin 03/05/2024 tarih 2020/14 esas sayılı yazısı(Şablon: Tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararlarının belirtilmesi)		Polatlı - 06-05-2024 13:08 - 18098	

1 / 4

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
652747893	(SN:8330441) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1000000/2896021	10000.00	28960.21	İmar (TSM) 30-03-2022 12217	-
652747894	(SN:8330441) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	896021/2896021	8960.21	28960.21	İmar (TSM) 30-03-2022 12217	-
652747895	(SN:8330441) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1000000/2896021	10000.00	28960.21	İmar (TSM) 30-03-2022 12217	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi	PANELSAN		Polatlı -	

2 / 4

	kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		16-12-2010 16:29 - 15183	
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez	PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:4919192) POLATLI ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:7320084221	Polatlı - 31-03-2017 14:21 - 5387	
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Polatlı - 31-03-2017 14:21 - 5387	
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Polatlı - 19-02-2009 10:38 - 2472	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **u6KWKhebWyF** kodunu Online İşlemler

3 / 4

BİLGİ AMAÇLIDIR

alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

E. YAPILAŞMA KOŞULLARI

Sanayi Alanları:

29.Sanayi alanlarında Emsal: Kat Alanları Katsayısı=0.7 Olacaktır.

30.Sanayi parsellerindeyapı yüksekliği;serbest, üretim teknolojisiningerektirdiğiyüksekliğegöre belirlenir.

31.Parsellerde uygulanacakçekme mesafeleri OSB Uygulama Yönetmeliğinestinaden aşağıdaki tablodakigibidir.

	GERİ ÇEKME MESAFESİ (Çevre Yeşili Dahil) (m)				Çevre Yeşili Geri Çekme Mesafesi İçinde ve Parsel Sınırından İtibaren (m)		
	PARSEL ALANI (m²)	ÖN	YAN	ARKA	ÖN	YAN	ARKA
A	3000-5000	6.00	7.00	7.00	1.00	2.00	2.00
B	5001-7000	12.00	8.00	8.00	2.00	2.50	2.00
C	7001-10000	13.00	10.00	12.00	3.00	3.00	3.00
D	10001-20000	18.00	10.00	18.00	4.00	4.00	4.00
E	20001-30000	20.00	12.00	20.00	5.00	4.00	5.00
F	30001-40000	25.00	15.00	20.00	5.00	5.00	5.00
G	40001-50000	27.00	15.00	20.00	5.00	5.00	5.00
H	50001-100000	30.00	15.00	25.00	6.00	5.00	6.00
I	100001- ----	33.00	18.00	30.00	10.00	6.00	7.00

32. Ön çekme mesafesinin parsel genişliğinden(uzun kenar) alan, (5001-7000), (7001-10000), (10001-20000) aralığında yer alan parsellerdeve "I" katsayısı 4'den az olmamak koşuluyla bir alt parsel tipinin çekme mesafeleri uygulanabilir Buna rağmen minimum 30m. bina derinliğinin sağlanmaması durumunda en küçük parsel tipinin çekme mesafeleri uygulanabilir Uygulamayapılacak parseller;

$$I = \frac{G - O}{D - X}$$ Formülü ile hesaplanacaktır.

I= Katsayısı 4'den az olduğu takdirde bir alt parsel tipi çekme mesafeleri uygulanamaz.

G= Parsel Genişliği (Uzun Kenar)

YAPI RUHSATI

TSE — İş bu yapıda TÜRK STANDARDINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanı kullanılması şarttır.Bu şart geçici kabule veya iskan ruhsatına esas teşkil eder.

1- Ruhsatı veren Kurum: POLATLI ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ		2- Ruhsat Tarihi: 10 Ağustos 2001	3- Ruhsat Numarası: 017	
4- Ruhsatın Veriliş Maksadı: YENİ YAPI	5- Mahallesi: Polatlı Organize Sanayi Bölgesi	6-Pafta No	7- Ada No: 123	8- Parsel No: 2
9- İmar Durumu Tarihi	10- İmar Durumu Numarası: 017	11- Isınma Türü: RADYAN	12- Yakıt Türü: LPG.	
13- Tapu tescil belgesi veren kurum: TAHSİS BELGESİ POLATLI ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ		14- Tapu Tescil Belgesi Tarihi: 8 Mart 1999	15- Tapu Tescil Belgesi Numarası	

YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN	
16- Adı Soyadı / Ünvanı: TİMAŞ İZOLASYON METAL İNŞAAT SANAYİ LTD.ŞTİ.		20- Adı Soyadı / Ünvanı: TİMAŞ İZOLASYON METAL İNŞAAT SANAYİ LTD.ŞTİ.	21-Kurum sicil no.
17- Bağlı Olduğu Vergi Dairesi: OSTİM	18-Vergi Dairesi Sicil No: 8440133998	22- Bağlı Olduğu Vergi Dairesi: OSTİM	23- Vergi Dairesi Sicil No: 8440133998
19- Adresi: Ostim Organize Sanayi Sitesi 32. Sok. No:29-31-33 06370 ANKARA		24- Adresi: Ostim Organize Sanayi Sitesi 32. Sok. No:29-31-33 06370 ANKARA	

25- Yapının her bir ünitesinin kullanma maksadı	26- Ünite Sayısı	27- Yüzölçümü M2	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
FABRİKA ALANI	1	2.712,00	----	1	1	8 M	158.000.000	IV	A
TOPLAM	1	2.712,00							

35- İnşaatın toplam maliyet kıymet (Arsa hariç): 428.496.000.000 TL	36 - AİT OLDUĞU YIL: 2001	37-Yapının Arsa Değ.: 10.000.000.000 TL	38- Toplam Maliyet (Arsa Dahil): 438.496.000.000 TL
39- İskeletin Cinsi: BETONARME- PREFABRİK	40- İskeletin Dolgu Maddesi: TUĞLA	41- Yığma Yapının Cinsi	

RUHSAT EKİ PROJELER	FENNİ MES'ULUN (TUS)
42- Mimari Proje: ALİ KUCAK	49- Adı Soyadı: ÖMER ERDOĞAN
43- Statik Proje: İLKER SEZAN	50- Adresi: 32.SOKAK NO:29-31-33 OSTİM-ANKARA
44- Tesisat Projeleri: M.YÜCEL MUNGAN, HAYATİ VURUSKAN	51- Taahhüdü: 10 Ağustos 2001 18133 — 54- İMZASI
45- Dolgu Toplamı — 46-Kazı Toplamı: 3.000 m3 — 47-Harice çıkacak kazı toplamı	52- Kurum Sicil NO.
48- Harice Çıkacak kazı toplamının döküleceği yer: KENDİ ARSASI	53- Oda Sicil NO. 31798

RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER

55-Gelirin Mahiyeti	56-Makbuz Tr.	57-Mkb.no	58-TUTARI (TL.)	59-AÇIKLAMA	60 - Otopark harcı
Yol - Kanal Harcı				OTOPARK İHTİYACI PARSELİN İÇİNDE KARŞILANACAKTIR.	Trafik Komisyonunun ..... gün ve.....sayılı kararı gereğince parselinde otopark ihtiyacı karşılanamadığından .....TL. otopark bedeli tahsil edilmiştir.
Bina - İnşaat Harcı	10.08.2001	090	55.000.000 TL		
Ceza					
Diğer Harçlar	10.08.2001	090	165.000.000 TL		
		TOPLAM	220.000.000 TL		

3194 Sayılı İmar 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 İmzası	62-Kontrol Edenin Adı Soyadı, Ünvanı İmzası	63-Onaylayanın Adı, Soyadı, İmzası, Mühür
	YILDIRIM BEYAZIT BAĞDATLI KONTROL MÜHENDİSİ	POLATLI ORGANİZE SANAYİ YÖNETİM KURULU — HASAN BENLİ YÖNETİM KURULU BAŞKANI

YAPI RUHSATI

Ruhsat Takip No: 0 0 0 0 1 0 6

1. Ruhsatı veren kurum POLATLI ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ İl : ANKARA İlçe: POLATLI Bucak : Köy : Belediye: Mahalle:	2. Ruhsatın veriliş amacı : ☐ Yeni yapı ☐ Kullanım değişikliği ☐ Yenileme ☒ İlave ☐ Posseptik ☐ Yeniden ☐ Kat ilavesi ☐ İstinat duvarı ☐ Tadilat ☐ Bahçe duvarı		3. Ruhsatın onay tarihi 20.06.2006	4. Ruhsat No 00001-06	
			5. Pafta No	6. Ada No 123	7. Parsel No 2
	8. İmar Planı Onay Tarihi 01.02.1998	9. Parselasyon planı onay tarihi __/__/2002		10. İmar durumu tarihi ve no 21.02.2006	
	11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m2) TICARI - 10.000 m2	12. Tapu tescil belgesi veren kurum TAHSİS BELGESİ POLATLI ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜD.		13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no 08.03.1999	
	14. Zemin Etüdü Onay tarihi 31.12.2005	15. ÇED raporu onay tarihi __/__/2002	16. Planlanan inşaata başlama tarihi 20.06.2006	17. Planlanan inşaatı bitirme tarihi 20.10.2006	18. Ruhsatın Geçerlilik tarihi 20.06.2009

YAPI SAHİBİNİN	YAPI MÜTEAHHİTİNİN			ŞANTİYE ŞEFİNİN	
19. Adı, soyadı, ünvanı PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SAN. TİC. AŞ. ☒ Resmi ☐ Tüzel	24. Adı, soyadı, ünvanı PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SAN. TIC. AŞ.		25. Hukuki durumu ANONİM ŞİRKET	34. Adı, soyadı, ünvanı	35. Oda sicil no
20. Bağlı olduğu vergi dairesi OSTİM VD.	26. Kurum sicil no 3126	27. Bağlı olduğu vergi dai. OSTİM VD.	28. Vergi dairesi sicil no 7210294001	36. Büro tescil no	37. Oda belge no
21. Vergi dairesi sicil no 7210294001	29. Sigorta sicil no	30. Sözleşme tarih ve no	31. Müteahhitlik karne no 3063	38. Sigorta sicil no	39. Sözleşme tarihi ve no
22. Adres POSB 3.CAD. NO:3 POLATLI/ANKARA 23. İmza	32. Adres POSB 3.CAD. NO:3 POLATLI/ANKARA		33. İmza	40. Adres	41. İmza

42. Yapının bölümlerinin kullanma amacı	43. Ünite Sayısı	44. Yüzölçümü (m2)	45. Benzer yapı sayısı	46. Toplam yapı sayısı	47. Yapının taban alanı (m2)	48. Toplam Taban Alanı (m2)
			2	2	1322	3962
FABRİKA BİNASI	1	1322,00	49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	50. Toplam bağımsız bölüm sayısı	51. Yapı inşaat alanı (m2)	52. Toplam yapı inşaat alanı (m2)
			1	2	1322	4034
			53. Yapının yol kotu altı kat sayısı	54. Yapının yol kotu üst kat sayısı	55. Yapının toplam kat sayısı	56. İlave kat sayısı
			—	1	2	—
			57. Yapının yüksekliği (m)	58. İlave kat yüksekliği (m)	59. Yapının sınıfı	60. Yapının grubu
			8	—	4	A
TOPLAM	1	1322,00	61. 1 m2 maliyeti (YTL)	62. Yapının inşaat maliyeti(YTL)	63. Yapının arsa değeri (YTL)	64. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL)
			430	568.460	0	568.460

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

65. ISINMA SİSTEMİ	67. TESİSATLAR		69. ORTAK KULLANIM ALANLARI	70. YAPIM SİSTEMLERİ	71. KULLANILAN M ALZEME
☐ Uzaktan otomatik kalorifer ☐ Bina içi kalorifer ☐ Kat kaloriferi ☐ Doğal gaz sobası ☐ Soba ☐ Klima	☒ Yangın Tesisatı ☐ Haberleşme tes. ☐ Kanalizasyon ☐ Posseptik ☐ Antema	☐ Paratoner ☒ Elektrik ☐ Jeneratör ☐ Hidrofor ☐ Yağmursuyu	☐ Kömürlük ☒ Sığınak ☐ Otopark ☐ Yangın Merdiveni ☐ Asansör ☐ Ortak depo ☐ kapıcı dairesi ☐ Bekçi kulübesi ☐ Su deposu ☐ Kuyu Suyu ☐ Şehir suyu	☐ Yığma (kagir) ☐ İskelet (Karkas) ☐ Çelik ☐ Ahşap ☒ Betonarme ☐ Tünel kalıp ☐ Yerinde dökme ☒ Prefabrik ☐ Kompozit ☐ Prefabrik	☐ Briket ☐ Beton Blok ☐ Tuğla ☒ Hafif panel ☐ Taş ☐ Ahşap ☐ Kerpiç ☐ Gaz beton
	68. SICAK SU Temin şekli: ☐ Termosifon ☐ Şofben ☐ Kombi ☐ Güneş kolektörü ☐ Müştarek Yakıt cinsi: ☐ Doğalgaz ☐ LPG ☐ Fuel-oil ☐ Elektrik ☐ Katı Yakıt ☐ Termal				72. DÖŞEME ☐ Plastik Kürü ☐ Mermer döşeme ☐ Asmolen ☐ Ahşap
66. YAKIT CİNSİ ☐ Katı yakıt ☐ Güneş ☐ Fuel-oil ☐ Termal ☐ Doğalgaz ☐ Rüzgar ☐ LPG ☐ Elektrik					

YAPI PROJELERİ

73. Onay tarihi		74. Adı soyadı	75. Oda sicil no	76. Büro tescil no	77. Oda belge no.	78. Adres	79. İmza
Mimari 31.12.2005	PROJE MÜELLİFİNİN	ALİ KUCAK	14124	06. 1717	06. 018867	TURGUT REİS CAD. 60/1 ANITTEPE / ÇANKAYA / ANKARA	
Statik 31.12.2005		İLKER SEZAN	46564	06/14171	06. 1199	İSTANBUL YOLU 28.KM SARAY KAZAN/ANKARA	
Elektrik 31.12.2005		VELİ DİDİ	7906	06/06 - 6180051040	45512	POSTA CAD. KIZILBEY SOK. 6/68 ULUS / ANKARA	
Mekanik tesisat							
Jeoloji Rapor 31.12.2005		MUSTAFA NACAK	5668	0569A	5676/800	GOP MURAT MAH. TUTUMLU SOK. 10/14 ÇANKAYA / ANKARA	

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Belge Takip No: 0 0 0 0 0 3 — 0 6

1. Belgeyi veren kurum: POLATLI ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MDRL.	2.Belgenin verliş amacı: [ ] Kısmi Kullanım İzni [X] Yapı Kullanma İzni		4. Belgenin onay tarihi: 02.03.2006	5. Belge No: 000003-06
İl: ANKARA	3. Belgeye esas ruhsat: [X] Yeni yapı [ ] İlave [ ] Kat ilavesi [ ] Tadilat [ ] Kullanım değişikliği [ ] Fosseptik [ ] İstinat duvarı [ ] Bahçe duvarı [ ] Yenileme [ ] Yeniden [ ]		6. Pafta No:	7. Ada No: 123 / 8. Parsel No: 2
İlçe: POLATLI				
Bucak:	9. İmar Planı Onay Tarihi: 01.02.1998	10. Parselasyon planı onay tarihi: .../.../...	11. İmar durumu tarihi ve no:	12.Parselin kullanma amacı ve alanı (m2): TİCARİ - 10.000
Köy:	13. ÇED raporu onay tarihi: .../.../200	14. Zemin etüdü onay tarihi	15.Tapu tescil belgesi veren kurum: POLATLI ORG. SAN. BÖLGE MDRL	16. Tapu tescil belgesi no ve tarihi: 08.03.1999
Belediye:				
Mahalle:				
Muhtarlık:	17. Yapı ruhsatı tarih ve no: 10.08.2001 ve 017	18.Tadilat ruhsatı tarihi: .../.../200	19. Ruhsatı yenileme tarihi: .../.../200	20.Yeniden ruhsat tarihi: .../.../200 / 21. Ruhsat takip no: 17

YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN			ŞANTİYE ŞEFİNİN	
22. Adı, soyadı, ünvanı: PANELSAN ÇATI VE CEPHE SİST. SAN.TİC.AŞ.	[X] Özel [ ] Kamu	27. Adı, soyadı, ünvanı: PANELSAN ÇATI VE CEPHE SİST. SAN.TİC.AŞ.		28. Hukuki durumu: ANONİM ŞİRKET	37. Adı, soyadı, ünvanı	38. Oda sicil no
23. Bağlı olduğu vergi dairesi: OSTİM		29. Kurum sicil no: 3063	30. Bağlı olduğu vergi dai.: OSTİM	31. Vergi dairesi sicil no: 7210294001	39. Büro tescil no	40. Oda belge no
24. Vergi dairesi sicil no: 7210294001		32. Sigorta sicil no: 4.4003.011100623.06	33. Sözleşme tarihi ve no: 10.08.2001 ve 18133	34. Müteahhitlik karne no	41. Sigorta sicil no	42.Sözleşme tarihi ve no
25. Adres: 32.SOK. NO:33 OSTİM/ANKARA	26.İmza	35. Adres: 32.SOK. NO:33 OSTİM/ANKARA		36. İmza	43. Adres	44. İmza

45. Yapının ünitelerinin kullanma amacı	46. Ünite Sayısı	47.Yüzölçümü (m2)	48. Benzer yapı sayısı	49. Toplam yapı sayısı	50. Yapının taban alanı (m2)	51. Toplam Taban Alanı (m2)
FABRİKA BİNASI	1	2712	1	1	2537,75	2537,75
			52.Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1	53. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1	54 Yapı inşaat alanı (m2): 2712	55. Toplam yapı inşaat alanı (m2): 2712
			56.Yapının yol kotu altı kat sayısı	57.Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 2	58. Yapının toplam kat sayısı: 2	59. İlave kat sayısı
			60. Yapının yüksekliği (m): 8	61. İlave kat yüksekliği (m)	62. Yapının sınıfı: 4	63. Yapının grubu: A
			64. 1 m2 maliyeti (YTL.): 158	65. Yapının inşaat maliyeti (YTL): 428.496	66. Yapının arsa değeri (YTL.): 10.000	67. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL): 438.496
Toplam	1	2712				

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
- [ ] Fuel-oil
- [X] Doğalgaz
- [X] LPG
- [ ] Elektrik
- [ ] Güneş
- [ ] Termal
- [ ] Rüzgar
- [ ] Biyodizel

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

71. SICAK SU

Temin şekli	Yakıt cinsi
[ ] Termosifon	[X] Doğalgaz
[ ] Şofben	[X] LPG
[ ] Kombi	[ ] Fuel-oil
[ ] Güneş kollektörü	[ ] Elektrik
[X] Müşterek	[ ] Katı Yakıt
	[ ] Termal
	[ ] Biyodizel

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

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

74.KULLANILAN M.ALZEME
- [ ] Briket
- [X] Tuğla
- [ ] Taş
- [ ] Ahşap
- [ ] Kerpiç
- [ ] Gaz beton
- [ ] Beton Blok
- [X] Hafif panel

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

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan olan kısımlarına Kısmi Kullanma izni düzenlenebilmesi için bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni 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 bölme 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 1 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. Bu dairenin yüzölçümü								

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

462186

1. Belgeyi Veren Kuruluş	POLATLI(0380)
2. Belge verilen yapının adresi	
İl	ANKARA
İlçe	POLATLI
Belediye	POLATLI(0380)
Mahalle	POLATLI(08)
Mahalle tanımlı kodu	
Caddesi/Sokak tanımlı kodu	2
Dış kapı no	22
Site adı	
Blok adı	
3. Parsel No	2
4. Ada No	123
5. Pafta No	
6. Bağımsız bölüm sayısı	
7. Kısmi kullanma izni ile belge verilen bağımsız bölüm	1
8. Daha Önce kısmi kullanma izni alınan bağımsız bölüm no	
9. Belgenin verilişi amacı	Kısmi kullanma izni; Yapı kullanma izni; Değişiklik
10. Belgenin onay tarihi	16.06.2009
11. Belge no	
12. Belgeye esas ruhsat	1. Yeni Yapı; 2. Yıkılan; 3. Yıkılan; 4. Ek Bina; 5. Kat İlavesi; 6. İlave; 7. Değişiklik; 8. Tadilat; 9. Onağı; 10. Restorasyon; 11. Güçlendirme; 12. Kullanım Değişimi; 13. Fenalaştırılmış; 14. Mekanik Tesisat; 15. Elektrik Tesisat; 16. İsim Değişikliği; 17. İskânlı Dönüşü; 18. Behçe Dönüşü; 19.
13. İlk yapı ruhsatı tarihi	10.08.2001
14. İlk yapı ruhsatı no	017
15. Son yapı ruhsatı tarihi	20.04.2006
16. Son yapı ruhsatı no	00001-08
17. Yenileme ruhsatı tarihi	../../....
18. Yenileme ruhsatı tarihi	../../....
19. Tadilat ruhsatı tarihi	../../....
20. İmar planı onay tarihi	../../....
21. İmar durumu tarihi	21.02.2005
22. İmar durumu no	
23. Zemin etüdü onay tarihi	31.12.2005
24. CKD raporu onay tarihi	../../....
25. Tapu tescil belgesi tarihi	08.03.1999
26. Tapu tescil belgesi no	
27. Tapu tescil belgesi veren kurum	POLATLI O.S.B.
28. Parselasyon planı onay tarihi	../../....
29. Parselin kullanma amacı	SANAYİ
30. Parselin alanı(m2)	10000

Yapı Sahibinin

31. Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no: PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SAN. TİC. A.Ş. 13993059740 — Özel; Kamu; Yabancı
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: OSTİM VERGİ DAİRESİ
33. Vergi kimlik no: 13993059740
34. Adres: 32. SOKAK NO:33 POLATLI/ANKARA
35. İmza

Yapı Müteahhidinin

36. Adı soyadı, ünvanı, T.C. kimlik no: PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SAN. TİC. A.Ş. 13993059740
37. Oda sicil no: 3139
38. Oda sicil durum belge no: 0
39. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: OSTİM VERGİ DAİRESİ
40. Vergi kimlik no: 13993059740
41. Sigorta sicil no: 0
42. Sözleşme tarihi: 01.01.2006
43. Sözleşme no: 0
44. Yapı müteahhitsel yetki belge no: 0
45. Sicile esas adres: 32. SOKAK NO:33 POLATLI/ANKARA
46. İmza

Şantiye Şefinin

47. Adı soyadı, ünvanı:
48. T.C. kimlik no:
49. Oda sicil durum belge no:
50. Sigorta sicil no:
51. Sözleşme tarihi: ../../....
52. Sözleşme no:
53. Adres:
54. İmza:

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

55. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	56. Bağımsız bölüm sayısı	57. Yüzölçümü (m2)
(125110) Fabrika binası	1	1322
Toplam: (125110) Fabrika binası	1	1322

Yapı İle İlgili Özellikler

58. Bempar yapı sayısı	1
59. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	1
60. Yapıda konut birimi(daire) sayısı	1
61. Yapının taban alanı(m2)	1322
62. Yapı inşaat alanı(m2)	1322
63. Toplam yapı sayısı	2
64. Toplam bağımsız bölüm sayısı	1
65. Toplam konut birimi(daire) sayısı	1
66. Toplam taban alanı(m2)	3902
67. Toplam yapı inşaat alanı(m2)	4034
68. Yapının yıl kotu altı sayısı	
69. Yapının yıl kotu altı ile üstü sayısı	2
70. Yapının toplam kat sayısı	2
71. İlave kat sayısı	
72. Yapının yıl kotu altı yüksekliği(m)	
73. Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m)	8
74. Yapının toplam yüksekliği(m)	8
75. İlave kat yüksekliği(m)	
76. Yapının sınıfı	4
77. Yapının grubu	A
78. 1 m2 maliyeti (YTL)	430
79. Yapının maliyeti (YTL)	568460
80. Yapının arsa değeri(YTL)	10000
81. Arsa Dahil yapının maliyeti(YTL)	578460
82. Form düzenlenen kısmın maliyeti(YTL)	568460

Yapının Teknik Özellikleri

83. İçme suyu: 1. Merkezi sistem suyu kullanılan; 2. Birey iç kullanılan; 3. Kuyu kullanılan; 4. Sıkıştırılmış; 5. Doğal gaz sıkıştırılmış; 6. Kimyasal; 7.
84. İçme amaçlı kullanılan yakıt cinsi: 1. Katı yakıt; 2. Fuel-oil; 3. Doğal gaz; 4. LPG; 5. Elektrik; 6. Güneş; 7. Termal; 8. Rüzgar; 9.
85. Sıcak Su Temin Şekli: 1. Termosifon; 2. Şofben; 3. Güneş kolektörü; 4. Kombi; 5. Akıcı; 6.
86. Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1. Doğalgaz; 2. LPG; 3. Fuel-oil; 4. Elektrik; 5. Katı Yakıt; 6. Termal; 7.
87. Isınma suyu: 1. Şehir suyu; 2. Kuyu suyu; 3. Pınar suyu; 4. Taşıma suyu
88. Atık su: 1. Kanalizasyon; 2. Foseptik
89. Tesisatlar: 1. Anons; 2. Baz istasyonu; 3. Doğalgaz; 4. Elektrik; 5. Haberleşme; 6. Pisuar; 7. Temiz su; 8. Hidrofor; 9. Jeneratör; 10. Paratoner; 11. Yangın tesisatı; 12.
90. Ortak Kullanım Alanları: 1. Asansör; 2. Bekçi kulübesi; Açık otopark; 4. Kapalı otopark; 5. Kapılı dershane; Kömürlük; 7. Ortak depo; 8. Doğalgaz; 9. Su deposu; 10. Yangın merdiveni; 11. Hüzme havuzu; 12.
91. Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1. Betonarme (1.1. Betonarme → 1.1.1. Çerçeveli sistem; 1.1.2. Perdeli sistem; 1.1.3. Çerçeveli+Perdeli sistem); 1.2. Ahşap; 1.3. Çelik; 2. Yığma (Kagir); 3. Prefabrik; 4. Yarı prefabrik; 5. Karma; 6.
92. Dıştan Dolgu Malzeme Cinsi: 1. Briket; 2. Tuğla; 3. Taş; 4. Ahşap; 5. Kerpiç; 6. Gazbeton; 7. Beton blok; 8. Hafif panel; 9.
93. Çatı: 1. Düz çatı; 2. Marsilya; 3. Kremit; 4. Ahşap; 5. Hazır yapı malzemesi; 6.

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şartlı: 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 ikametgâh olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, komşuluk, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanır. Mekanik ve elektrik tesisatının incelenme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ... adet dükkan veya ..... adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

94. Belge tarihi	95. Belge no	96. Blok no	97. Bağımsız bölüm no
../../....			
../../....			
../../....			
../../....			
../../....			

Konut İle İlgili Özellikler

	98. Konutun sahip olduğu oda sayısı: 1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
99. Daire sayısı								
100. Parka olan daire sayısı								
101. Bir dairenin yüzölçümü								

PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

Maddi Duran Varlık Alımı

Gönderim Tarihi:29.08.2023 16:52:38
Bildirim Tipi:ODA
Yıl:
Periyot:

Özet Bilgi

Maddi Duran Varlık Alımı hk.

İlgili Şirketler	[]
İlgili Fonlar	[]

		Türkçe
	Maddi Duran Varlık Alımı	
	Yapılan Açıklama Güncelleme mi?	Hayır (No)
	Yapılan Açıklama Düzeltme mi?	Hayır (No)
	Konuya İlişkin Daha Önce Yapılan Açıklamanın Tarihi	-
	Yapılan Açıklama Ertelenmiş Bir Açıklama mı?	Hayır (No)
	Bildirim İçeriği	
	Alınma Konu Maddi Duran Varlığın Niteliği	Arsa
	Alınma Konu Maddi Duran Varlığın Mevkii, Yüzölçümü	Polatlı Organize Sanayi Bölgesi, 81.000 m2
	Alınma İlişkin Yönetim Kurulu Karar Tarihi	16.08.2023, 2023/14
	Alınma İlişkin Yönetim Kurulu Kararında Bağımsız Üyelerin Çoğunluğunun Onayı Var mı?	Evet
	Toplam Alım Bedeli	72.900.000 TL.
	İşlem Bedelinin Ortaklığın Yönetim Kurulu Karar Tarihinden Önceki Altı Aylık Günlük Düzeltilmiş Ağırlıklı Ortalama Fiyatların Aritmetik Ortalaması Baz Alınarak Hesaplanacak Şirket Değerine Olan Oranı (%)	2,35
	Alım Bedelinin Ortaklık Ödenmiş Sermayesine Oranı (%)	97,2
	Alım Bedelinin Ortaklığın Kamuya Açıklanan Son Finansal Tablosundaki Aktif Toplamına Oranı (%)	3,81
	Alım Bedelinin Ortaklığın Kamuya Açıklanan Son Finansal Tablosundaki Maddi Duran Varlıkların Net Değerine Oranı (%)	27,15
	İşlem Bedelinin Ortaklığın Kamuya Açıklanan Son Yıllık Finansal Tablolara Göre Oluşan Hasılat Tutarına Oranı (%)	6,2

POLATLI
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ MÜDÜRLÜĞÜ

SAYI : 54
KONU: Arsa tahsis bedeli hk.

POLATLI
01/02/2024

PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.
Polatlı Organize Sanayi Bölgesi 202.Cad. No:18-20A PK:35

İlgi : 30/01/2024 tarihli yazınız

Bölgemiz sınırları içerisinde bulunan 140947 ada 3 ve 4 parseller için 2023 ve 2024 yıllarına ait arsa tahsis bedellerini istemektesiniz. İstemiş olduğunuz bilgiler aşağıda tarafınıza sunulmuştur.

- 2023 yılı arsa tahsis bedeli: 400 TL
- 2024 yılı arsa tahsis bedeli: 1500 TL

Akın ÜNAL
Bölge Müdürü

Erol ÜNAL
Yönetim Kurulu Başkanı

Bilgi için: Lina ŞAHİN

Polatlı Organize Sanayi Bölgesi
201. Cd. No.2 PK.: 24 - 06900 Polatlı / ANKARA
iletisim@posb.org.tr polatliosb@gmail.com
(0312) 626 50 02 pbx
(0312) 626 50 07

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.0.13.00.0-140-105-16367

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