GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş

ANKARA / KEÇİÖREN / OVACIK
90102 ADA 7 PARSEL
A BLOK 1 ve 2 NOLU
"İMALATHANE" NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLER

2 ADET İMALATHANE

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-202400100

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[2] ... 9
5.2. Ekonomik Veriler ... 13

6. ÖZEL VERİLER
6.1. Ankara İli ... 22
6.1. 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 ... 33
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 ... 34
7.2.3. Taşınmazın Son 3 Yılda Alım-Satıma Konu Olup Olmadığı: ... 34
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, ... 34
7.2.5. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri: ... 34
7.2.5.1 Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri: ... 34
7.2.5.2 Plan, Plan Türleri ve Planlama Süreçleri ... 35
7.2.5.3 Parselin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri ... 37
7.2.5.4 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler ... 37
7.2.5.5 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, (Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi ... 37
7.2.6. Hukuki Durum Analizi: ... 37
7.2.7. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi-Uzman Görüşü: ... 38
7.2.7.1 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizinin Tanımı ... 38
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: ... 39

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

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

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-202400100 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; Ankara İli, Keçiören İlçesi, Ovacık Mahallesi, 90102 Ada7 parsel numarasında kayıtlı 7.769,00 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli ana taşınmazın kurulu kat mülkiyetine göre 260/7769 arsa paylı, A. Blok, bodrum katta konumlu 1 ve 230/7769 arsa paylı 2 BB nolu "İmalathane" nitelikli taşınmazların **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 İli, Keçiören İlçesi, Ovacık Mahallesi, 90102 Ada7 parsel numarasında kayıtlı 7.769,00 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli ana taşınmazın kurulu kat mülkiyetine göre 260/7769 arsa paylı, A. Blok, bodrum katta konumlu 1 ve 230/7769 arsa paylı 2 BB nolu "İmalathane" nitelikli taşınmazların **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 İli, Keçiören İlçesi, Ovacık Mahallesi, 90102 Ada7 parsel numarasında kayıtlı 7.769,00 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli ana taşınmazın kurulu kat mülkiyetine göre 260/7769 arsa paylı, A. Blok, bodrum katta konumlu 1 ve 230/7769 arsa paylı 2 BB nolu "İmalathane" nitelikli taşınmazlara ait Şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

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(2)

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.

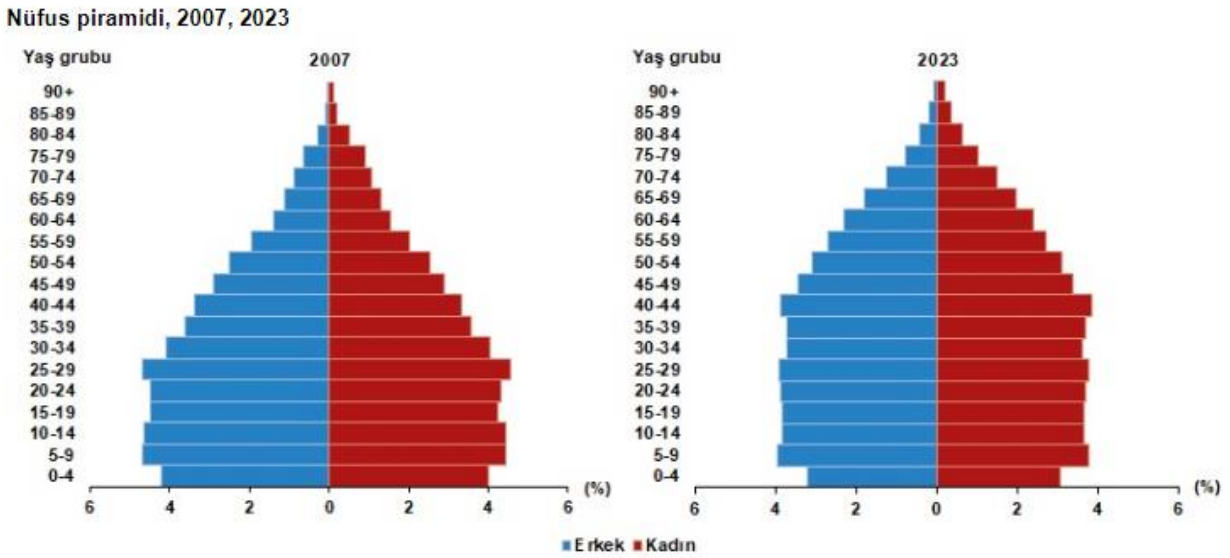
Türkiye'de 2022 yılında %93,4 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2023 yılında %93 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,6'dan %7'ye yükseldi.

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.

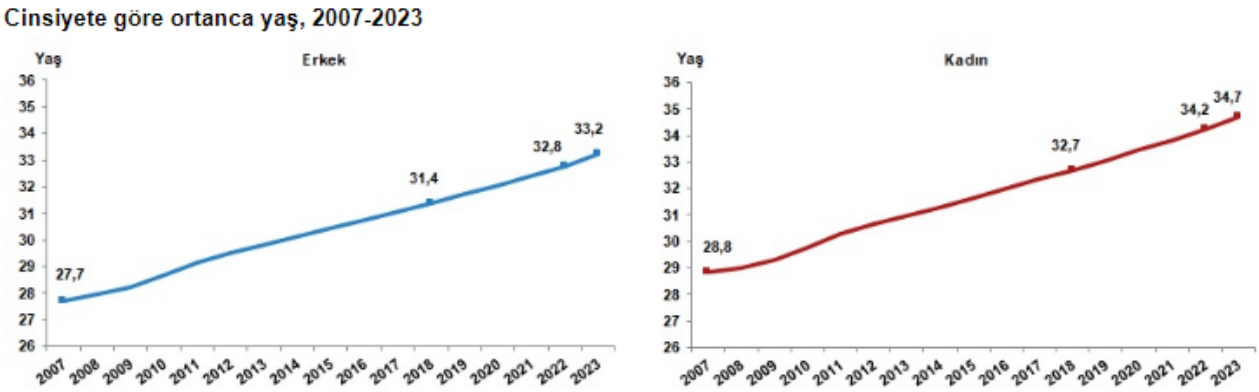
Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2023 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği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

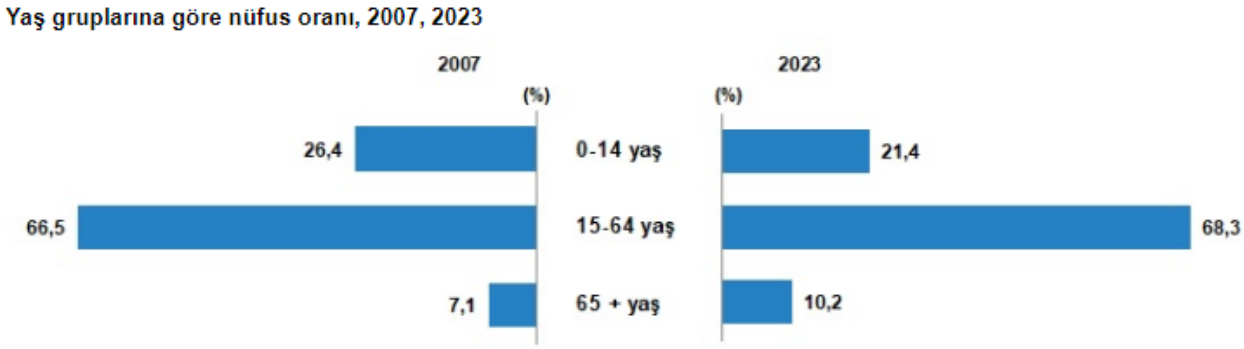
Türkiye'de 2022 yılında 33,5 olan ortanca yaş, 2023 yılında 34'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 32,8'den 33,2'ye, kadınlarda ise 34,2'den 34,7'ye yükseldiği görüldü.



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.

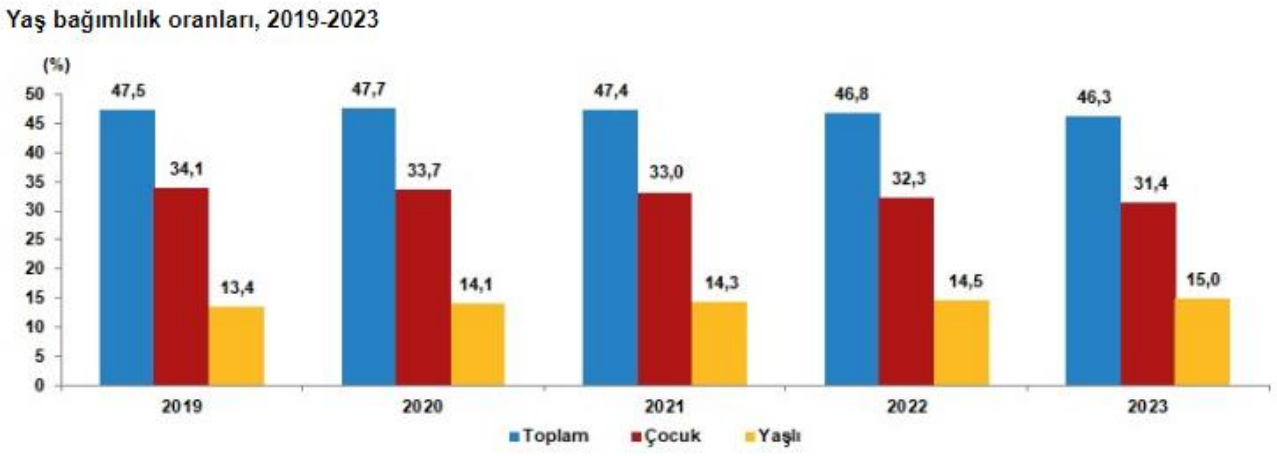
Ortanca yaşın illere ve cinsiyete göre dağılımı incelendiğinde, erkeklerde 41,9 ile Sinop en yüksek ortanca yaşa sahip olan il olurken, 20,7 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip olan il oldu. Kadınlarda 43,8 ile Sinop yine en yüksek ortanca yaş değerine sahip olan il olurken, Şanlıurfa 21,6 ile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

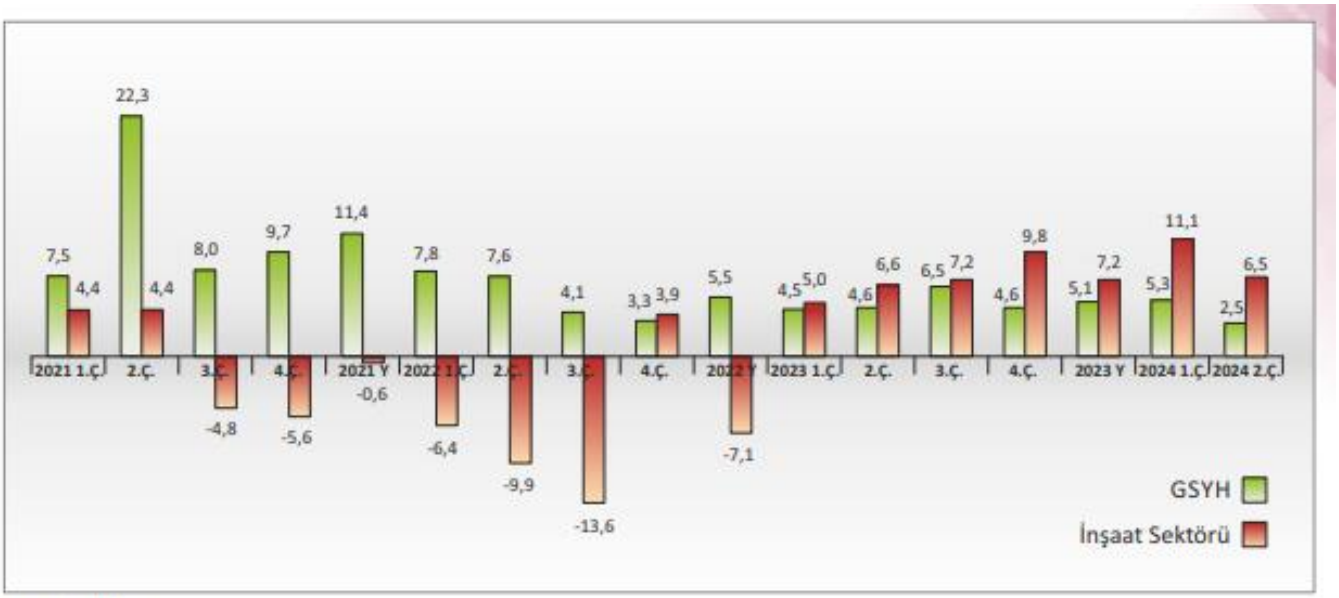
Türkiye'de Haziran 2024 sonu itibarıyla 140,0 seviyesinde seyreden konut fiyat endeksi (2023=100) 2023 yılının aynı ayına göre nominal bazda %46,0 artış göstermiştir. Endeks, enflasyon etkisinden arındırılmış reel bazda ise, Şubat 2024 başlangıçlı negatif değişimini sürdürerek haziran ayında bir önceki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



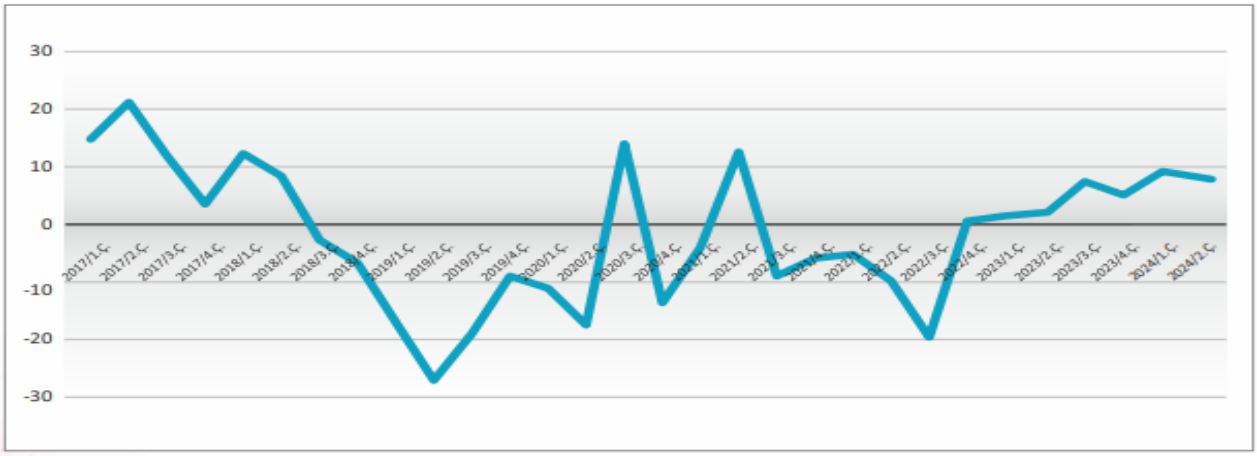
Kaynak: TÜİK

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 (%)



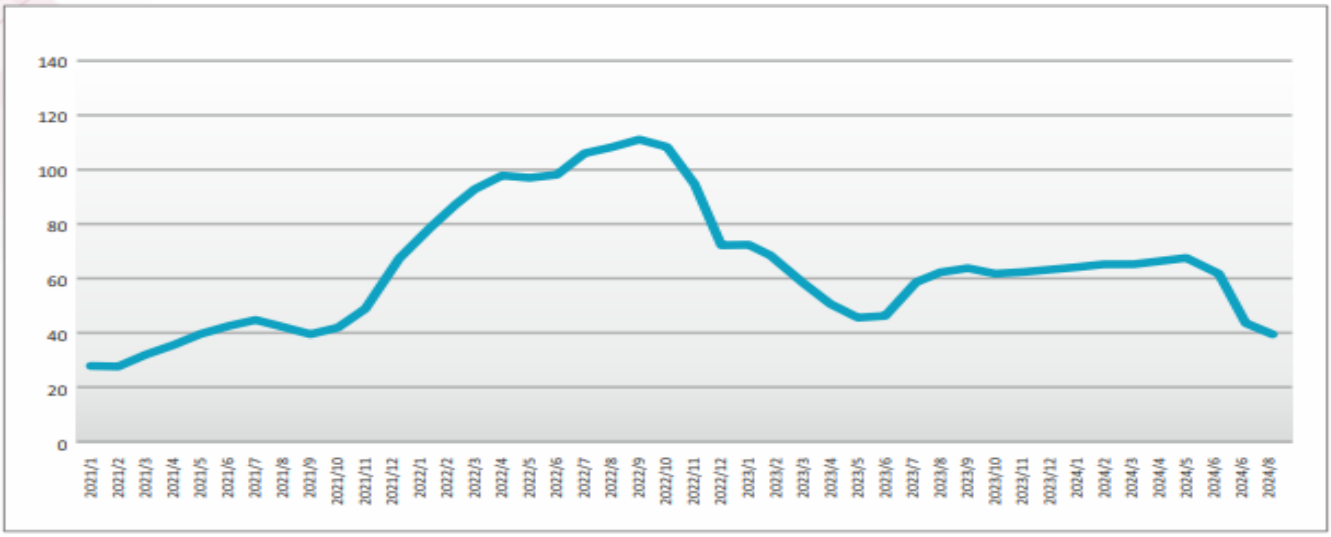
Kaynak: TÜİK

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. Keçiören İlçesi

Keçiören, Ankara ilinin ilçesidir. 2023 yılı nüfus verilerine göre Ankara ilinin ikinci, Türkiye'nin ise Esenyurt, Şahinbey ve Çankaya'dan sonra en büyük dördüncü ilçesi konumundadır.

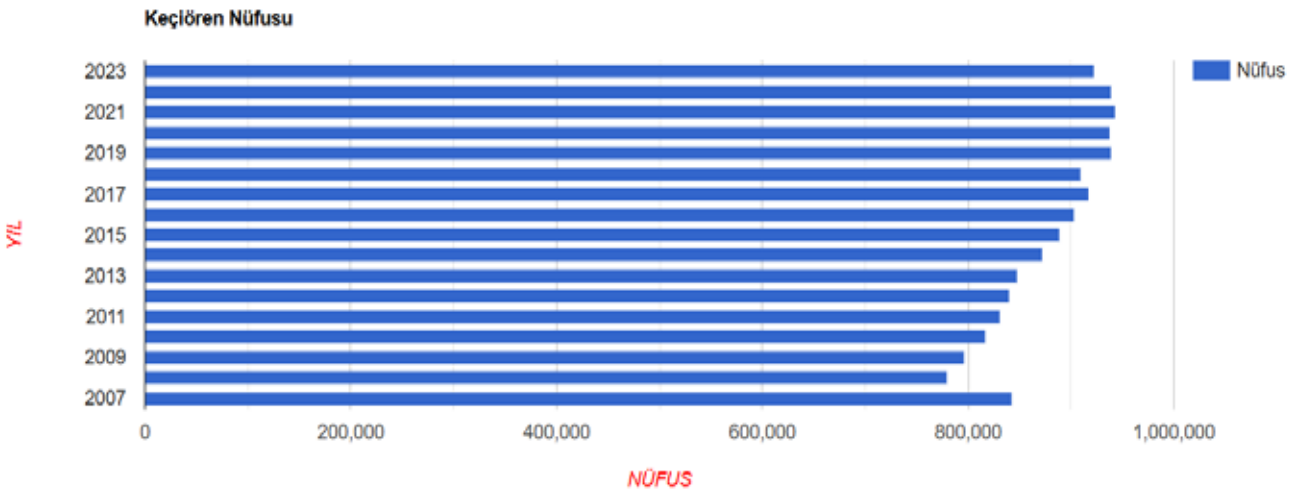
Keçiören, Başkent Ankara'nın metropol ilçelerindendir. Doğu ve kuzeydoğusunda Pursaklar, kuzey ve kuzeydoğusunda Çubuk, kuzeybatısında ve batısında Kazan güney batısında Yenimahalle, güney ve güneydoğusunda Altındağ ilçeleriyle komşudur. Coğrafi olarak 32,74 batı boylam, 40,08 kuzey paralelleri arasında olup yaklaşık yüz ölçümü 98.1 km²dir.

Daha önce Altındağ ilçesine bağlı bir mahalle iken, 29 Kasım 1983 tarihinde kabul edilen Altı ilçe Kurulması ve Ankara İli Merkez İlçesinin Kaldırılması Hakkında Kanun ile ilçe olan Keçiören'in nüfusu 1 milyona yaklaşmıştır. Çubuk çayının iki bölüme ayırdığı ilçenin 51 mahallesi bulunmaktadır. Atatürk'ün Kurtuluş Savaşı hazırlıkları sırasında karargâh olarak kullandığı Ziraat Mektebi binası, bugün Meteoroloji İşleri Genel Müdürlüğü olarak kullanılmaktadır. Atatürk'ün kullandığı oda ise koruma altına alınmıştır. O dönemin eşyaları sergilenmektedir.

Bugün Keçiören ilçesi Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde, 923.404 nüfusu ve 199 km²' lik yüzölçümüyle devamlı gelişen ve büyüyen bir ilçe konumundadır.

TÜİK tarafından yapılan Adrese Dayalı Nüfus Sayımına göre İlçenin 2023 nüfusu 923.404 kişidir. Bu nüfus, 450.532 erkek ve 472.772 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %48,79 erkek, %51,21 kadındır.

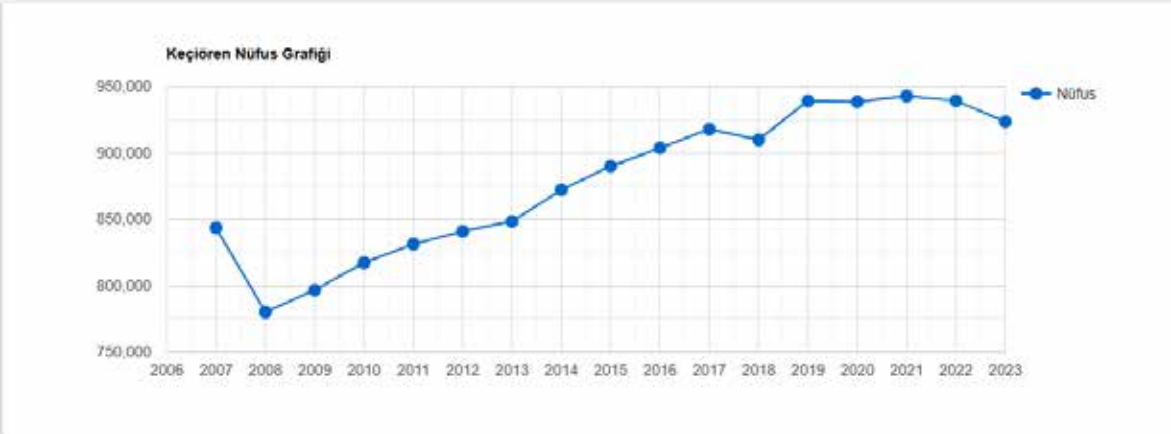
İlçenin Yıllara göre nüfus artış grafiği, Nüfus Grafiği ve Nüfus Artış Hızı ise aşağıdaki gibidir.



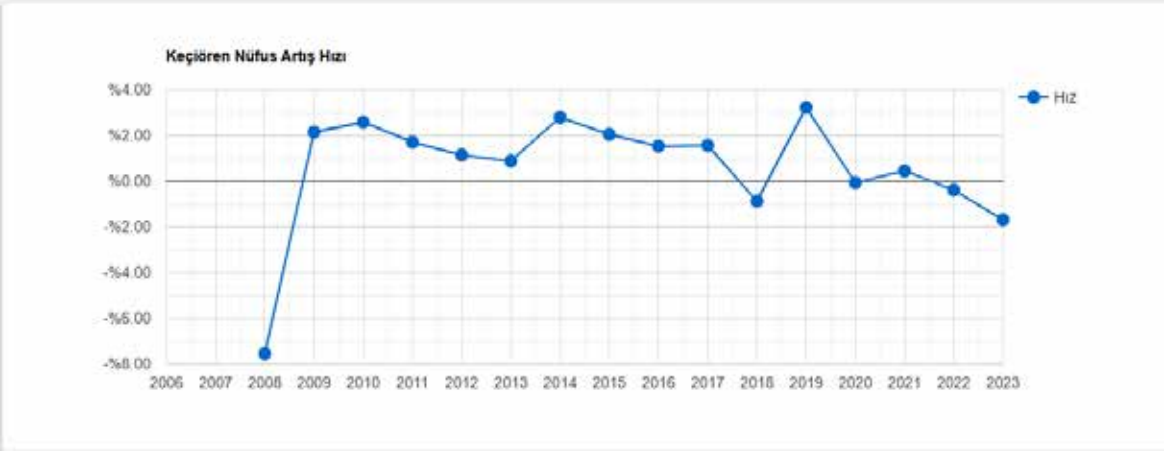
Yıllara Göre Keçiören Nüfusu

Yıl	Keçiören Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	**923.404**	450.632	472.772
2022	**939.279**	459.449	479.830
2021	**942.884**	461.863	481.021
2020	**938.568**	460.765	477.803
2019	**939.161**	460.957	478.204
2018	**909.787**	446.190	463.597
2017	**917.759**	451.843	465.916
2016	**903.565**	445.701	457.864
2015	**889.876**	439.313	450.563
2014	**872.025**	430.336	441.689
2013	**848.305**	418.559	429.746
2012	**840.809**	415.085	425.724
2011	**831.229**	409.904	421.325
2010	**817.262**	403.122	414.140
2009	**796.646**	393.246	403.400
2008	**779.905**	385.062	394.843

Keçiören Nüfus Grafiği



Keçiören Nüfus Artış Hızı



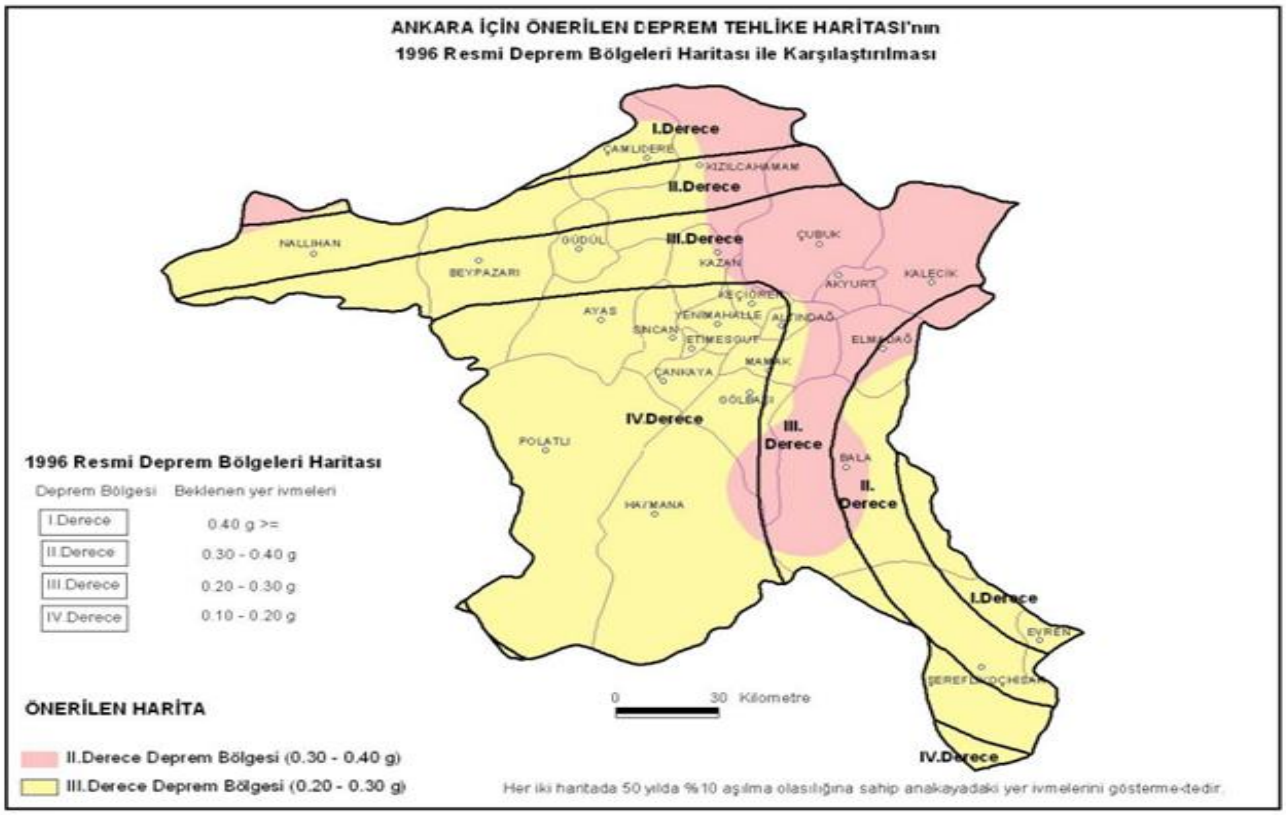
6.1. Ankara İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı

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

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

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

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



7. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

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

7.1.1. Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz, Ankara ili, Keçiören ilçesi, Ovacık Mahallesi 90102 ada, 7 parsel no.lu 7.769 m2 yüz ölçümüne sahip "Arsa" vasıflı ana gayrimenkulde yer alan "Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş." adına tam hisseli 260/7769 arsa paylı, A. Blok, bodrum katta konumlu 1 ve 230/7769 arsa paylı 2 BB nolu "İmalathane" nitelikli, Ovacık Mahallesi 2035. Cadde No: 2/A 1 ve 2 Keçiören/Ankara posta adresli taşınmazdır.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Ovacık Mahallesi konut, dükkân, imalathaneler ve Ankara Kuzey Çevreyolu çevresinde sanayi depolama alanlarının yoğun olduğu bir bölgedir. Taşınmazın yakın çevresinde ağırlıklı olarak ayrık nizamda, 4-5 katlı, zemin katları dükkân ve üst katlar konut kullanımlı yapılar ve küçük sanayi depolama ve imalathanelerden oluşmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı ana taşınmaz 2035. Caddeye cepheli konumda ve Ankara-Çevre Yolu'na 270 m. mesafede yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde Keçiören Belediyesi hayvan barınağı, kurban kesim alanı ve Yakacık mesire alanı ve muhtelif hatıra ormanları yer almaktadır.

7.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Hukuksal Durumu

Değerlemesi yapılan gayrimenkul Ankara İli, Keçiören İlçesi, Ovacık Mahallesi, 90102 Ada 7 parsel numarasında kayıtlı 7.769,00 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli ana taşınmazın kurulu kat mülkiyetine göre A. Blok, bodrum kat, 1 ve 2 BB nolu "İmalathane" nitelikli taşınmazlardır.

Değerlemesi yapılan gayrimenkul Ankara İli, Keçiören İlçesi, Ovacık Mahallesi, 2035. Cadde, No: 2/A/1-2 posta adreslidir.

Rapora konu 1 nu.lı BB. taşınmaz 13.12.2024 tarih 94761 yevmiye no ile Satış işleminden Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. (1/1) adına tescil edilmiş olup, son 3 yıllık dönemde alım-satım işlemine konu olmuştur.

Rapora konu 2 nu.lı BB. taşınmaz 13.12.2024 tarih 94765 yevmiye no ile Satış işleminden Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. (1/1) adına tescil edilmiş olup, son 3 yıllık dönemde alım-satım işlemine konu olmuştur.

Değerleme konusu "İmalathane" vasıflı 1 ve 2 bağımsız bölüm nolu taşınmazların mahalde yapılan tespitlerde taşınmazların kat, konum ve kullanım alanının projesi ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu yapıya ilişkin 14.09.2023 tarihli onaylı mimari proje, 27.11.2023 tarih 80/1 sayılı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır.

7.1.3. Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

Değerlemesi yapılan gayrimenkul Ankara İli, Keçiören İlçesi, Ovacık Mahallesi, 90102 Ada 7 parsel numarasında kayıtlı 7.769,00 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli ana taşınmazın kurulu kat mülkiyetine göre A. Blok, bodrum kat, 1 ve 2 BB nolu "İmalathane" nitelikli taşınmazlardır.

Değerlemeye konu taşınmazın üzerinde konumlandığı 90102 ada, 7 parsel, 7.769,00 m2 yüz ölçümüne sahip olup geometrik olarak amorf formlu ve düz bir topoğrafyaya sahiptir. Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı ana gayrimenkul üzerinde; blok nizamda, prefabrik inşaat tarzında inşa edilmiş toplamda A, B, C ve D olarak isimlendirilen 4 blokta 19 bağımsız bölüm yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu iş merkezi alüminyum yapı malzemeleri imalatının yoğunlaştığı bir bölgedir.

Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine ve mevcut duruma göre; konu taşınmazın konumlandığı A Blok iki katlı ve 3.134 m² inşaat alanından oluşmaktadır. Ana taşınmazda toplam 6 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup değerleme konusu 1 ve 2 no.lu bağımsız bölümler bodrum katta konumlanmaktadır. 1 nu.lı taşınmaz köşe konumda olsa da tek cephesi bulunmaktadır.

İnşaat Tarzı	:	Betonarme
İnşaat Nizamı	:	Blok nizam
Kapalı Alan (m²)	:	Toplam: 3.134,24 m² (Onaylı mimari proje+ yapı ruhsatı ve mevcut duruma göre) 1 nu.lı BB 355,3 m², 2 nu.lı BB 317,1 m², Toplamı: 672,4 m²
Yapı Sınıfı ve Grubu	:	3-A
Yaşı	:	~ 0
Dış Cephe	:	Cam Giydirme
Elektrik	:	Şebeke
Su deposu		Şebeke
Isıtma-Soğutma Sistemi	:	Merkezi Kolorifer
Yangın Merdiveni	:	-
Yangın Alarmı	:	Mevcut
Park Yeri	:	Açık ve Kapalı Otopark
Güvenlik	:	Mevcut

7.1.4. İç Mekân Özellikleri

Değerlemeye konu 1 ve 2 no.lu bağımsız bölümler A Blok bodrum katta konumlu imalathane nitelikli gayrimenkullerdir. Ankara Büyükşehir Belediyesinde incelenen kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine ve yeni yapı ruhsatına göre 1 nolu bağımsız bölüm 355 m², 2 nolu bağımsız bölüm 317 m² brüt kapalı alana sahiptir. Mevcut durumda yapılan incelemelerde taşınmazın onaylı mimari proje ile kat ve konum olarak uyumlu olduğu inşai faaliyetlerin devam ettiği ve değerleme **tarihinde % 65 inşa** seviyesinde olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın kat yüksekliği 8,40 metredir. Taşınmazlar tek cepheli olup 2025 yılı ilk çeyreğinde teslimi öngörülen projenin ön cephesi cam ve kompozit kaplama olacak şekilde projelendirilmiştir.

7.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi

7.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	ANKARA	**NİTELİĞİ**	İMALATHANE
İLÇESİ	KEÇİÖREN	**ARSA PAYI**	260/7769
MAHALLESİ	OVACIK	**BLOK**	A
KÖYÜ	-	**KAT**	BODRUM
SOKAĞI	-	**BAĞIMSIZ BÖLÜM**	1
MEVKİİ	-	**TAPU TARİHİ/YEVMİYE**	13.12.2024 / 94761
PAFTA NO	H29-C-22-D-2-B	**CİLT/ SAHİFE NO**	58 / 5707
ADA/PARSEL NO	90102/7	**TAPU TESCİL ŞEKLİ**	☐ ANAGAYRİMENKUL
VASFI	ARSA		■ KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	7.769,00 m²		☐ KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş.		1/1

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	ANKARA	**NİTELİĞİ**	İMALATHANE
İLÇESİ	KEÇİÖREN	**ARSA PAYI**	230/7769
MAHALLESİ	OVACIK	**BLOK**	A
KÖYÜ	-	**KAT**	BODRUM
SOKAĞI	-	**BAĞIMSIZ BÖLÜM**	2
MEVKİİ	-	**TAPU TARİHİ/YEVMİYE**	13.12.2024 / 94765
PAFTA NO	H29-C-22-D-2-B	**CİLT/ SAHİFE NO**	58 / 5708
ADA/PARSEL NO	90102/7	**TAPU TESCİL ŞEKLİ**	☐ ANAGAYRİMENKUL
VASFI	ARSA		■ KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	7.769,00 m²		☐ KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş.		1/1

7.2.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Beyanlar Hanesinde:

- Yönetim Planı: 22.01.2024 (24.01.2024; 6257)

Şerhler Hanesinde:

- Geri Alım Hakkı: 0 TL Bedel karşılığında Maliye Hazinesi (VKN:6110312806) (20.04.2007; 6433)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

- Herhangi bir ipotek şerhi bulunmamaktadır.

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

Rapora konu 1 nolu taşınmaz 13.12.2024 tarih 94761 yevmiye no ve 2 nolu taşınmaz 13.12.2024 tarih 94765 ile Satış işleminden Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. (1/1) adına tescil edilmiş olup, son 3 yıllık dönemde alım-satım işlemine konu olmuştur.

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

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

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

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

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

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

7.2.5.2 Plan, Plan Türleri ve Planlama Süreçleri

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

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

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

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

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

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

Planların hazırlanması sürecinde Plana Esas Dair Yönetmeliğin 14. Maddesi uyarınca, planı düzenlenecek alan ve yakın çevresindeki alanlarda genel başlıklar halinde belirtilen konular ile planlama alanının özelliğine ve plan türüne göre diğer konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir. İmar planı dosyası hazırlanır. Dosyasında başvuru dilekçesi, aplikasyon krokisi, onaylı hali hazır harita, jeolojik etüd raporu, varsa üst ölçekli plandaki koordinatlı konumu, imar planı yapılacak yerin planı, plan açıklama raporu, plan notları bulunur. Belediye ve mücavir alan sınırı içerisinde Belediye, belediye ve mücavir alan sınırı dışında ise Valilik tarafından hazırlanır. Uygulama İmar Planı'nı Belediye kendi planlama bürosunda yapabileceği gibi, ihaleye de sunabilir. Onanma şekli Nazım İmar Planı ile aynıdır. Uygulama imar planlarının tamamı bir aşamada yapılabileceği gibi etaplar halinde de hazırlanabilir. Ancak bu durumda etap sınırlarının varsa Nazım Planlar üzerinde gösterilmiş olması gerekir. Uygulama imar planlarında, yapı adaları içinde imar parselleri düzenlenir ve bu planlar imar planlarının ayrılmaz parçasıdır. Nazım planlar üzerinde 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

Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı 1. Bölge İmar Planlama Şube Müdürlüğü'nden alınan 07.01.2025 tarih E-59614017-115.01-1554267 sayılı resmi imar durumu yazısına göre değerleme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Onay Tarihi: 11.10.2005/2628
Plan Adı: 1/1.000 Ölçekli Ovacık Alüminyumcular Sitesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı Uygulama İmar Planı (13.02.2009 / 485 sayılı meclis kararı ile plan notu değişikliği)
Lejand: Sanayi ve Ticaret Alanı

Yapılaşma Şartları:

- Emsal: 2,00
- Hmaks: 25 m./ 2 kat

Binaya ilişkin Yasal Belgeler

Mimari Proje			Yapı Ruhsatı			Yapı Kullanım İzin Belgesi		
Tarih	Sayı	Alan (m²)	Tarih	Sayı	Alan (m²)	Tarih	Sayı	Alan (m²)
14.09.2023	-	11.591,88	27.11.2023	80-1	3.134,24	-	-	-

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

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

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

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

7.2.6. Hukuki Durum Analizi:

Değerlemesi yapılan gayrimenkul Ankara İli, Keçiören İlçesi, Ovacık Mahallesi, 90102 Ada7 parsel numarasında kayıtlı 7.769,00 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli ana taşınmazın kurulu kat mülkiyetine göre A. Blok, bodrum kat, 1 ve 2 BB nolu "İmalathane" nitelikli taşınmazlardır. Değerlemesi yapılan gayrimenkul Ankara İli, Keçiören İlçesi, Ovacık Mahallesi, 2305. Cadde, No: 2 A 1-2 posta adreslidir.

Rapora konu 1 BB nolu taşınmaz 13.12.2024 tarih 94761 yevmiye no ve 2 BB nolu taşınmaz 13.12.2024 tarih 94765 yevmiye no ile Satış işleminden Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. (1/1) adına tescil edilmiş olup, son 3 yıllık dönemde alım-satım işlemine konu olmuştur.

Değerlemeye konu taşınmazın üzerinde konumlandığı 90102 ada, 7 parsel, 7.769,00 m² yüz ölçümüne sahip olup geometrik olarak amorf formlu ve hafif eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı ana gayrimenkul üzerinde; blok nizamda, prefabrik

inşaat tarzında inşa edilmiş toplamda 4 blokta 21 bağımsız bölüm yer almaktadır. Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı 1. Bölge İmar Planlama Şube Müdürlüğü'nden alınan 07.01.2025 tarih E-59614017-115.01-1554267 sayılı resmi imar durumu yazısına göre değerleme konusu taşınmaz "Sanayi ve Ticaret Alanı" lejantına sahip olup üzerinde yer alan yapı imar durumu ile uyumludur.

Kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine ve mevcut duruma göre; konu taşınmazın konumlandığı A Blok iki katlı ve 3.134 m^2 inşaat alanından oluşmaktadır. Ana taşınmazda toplam 6 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup değerleme konusu 1 ve 2 no.lu bağımsız bölümler bodrum katta konumlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu yapıya ilişkin 14.09.2023 tarihli onaylı mimari proje; 27.11.2023 tarih 80-1 sayılı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. Değerleme tarihi itibariyle yapılan incelemelerde mevcut durumda yaklaşık % 65 inşa seviyesinde olup inşai faaliyetleri devam etmektedir.

Rapora konu gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve belediye arşiv dosyasındaki belgeler üzerinde yapılan incelemelerinde; **taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince GYO portföyüne alınmasına engel teşkil edecek bir unsura rastlanmamıştır.**

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, sanayi yapılanmalarının yoğun olduğu ve talep gördüğü lokasyonda yer aldığı görülmektedir.

Bölgede yapılan çalışmalar neticesi, uzman görüşümüze ve öngörülerimize göre, rapora konu taşınmazın konum ve ulaşımı, yer aldığı bölgenin genel yapısı, mevcut durumu bölgede mevcut talep ve satışa arzların sonuçlanma süreçleri açısından yapıların ekonomik ömrünü tamamlayıncaya kadar mevcut "Sanayi Tesisi" 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 taşınmazın yapı denetimi Ragıp Tüzün Mahallesi, İvedik Caddesi, No: 154-5 Yenimahalle / Ankara adresinde faaliyet gösteren Asgard Yapı Denetim A.Ş. 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. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu yapıya ilişkin 14.09.2023 tarihli onaylı mimari proje; 27.11.2023 tarih 80-1 sayılı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır.

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

Bu değerleme raporu, proje değerleme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule ait düzenlenmiş 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**

Ana taşınmaz üzerinde yer alan yapıya ilişkin 14.09.2023 tarihli onaylı mimari proje; 27.11.2023 tarih 80-1 sayılı yeni yapı ruhsatı bulunmakta olup, inşa süreci devam etmektedir. Yasal süre içerisinde inşai faaliyetlerin devam ettiği projede yeniden ruhsat alınmasının gerektiren bir unsur bulunmamaktadır.

8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

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

8.1.1. Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler

OLUMLU ETKENLER

- Yeni ve nitelik bir yapıda konumlu olması,
- Taşınmazın, Ankara çevreyolu boyunca İvedik ve Ostim Organize Sanayi Bölgesine kadar devam eden sanayi siteleri ve ticari kullanımların yoğun olduğu aks üzerinde olması.

OLUMSUZ ETKENLER

- Değerleme tarihi itibariyle nşai faaliyetlerin devam ediyor olması,
- Bölgenin altyapısının değerleme tarihi itibariyle tamamlanmamış olması.

8.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,

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

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

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

8.3. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar

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

- Piyasa Değeri Yaklaşımı

kullanılmak suretiyle değerleme çalışması gerçekleştirilmiştir.

8.3.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

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

No	AÇIKLAMA	BİNA YAŞI	KAPALI ALAN (m²)	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ (TL)	TALEP EDİLEN BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ DEĞER (TL)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Alüminyumcular Sitesinde bulunan imalathane/dükkan kullanımına uygun işyeri satılıktır.	0-5	550,00	22.000.000	40.000	21.000.000	38.182
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Alüminyumcular Sitesinde bulunan imalathane/dükkan kullanımına uygun işyeri satılıktır.	0-5	780,00	31.200.000	40.000	30.000.000	38.462
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Alüminyumcular Sitesinde bulunan imalathane/dükkan kullanımına uygun işyeri satılıktır.	0-5	810,00	34.500.000	42.592	32.000.000	39.506
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Alüminyumcular Sitesinde bulunan imalathane/dükkan kullanımına uygun işyeri satılıktır.	0-5	500,00	20.00.000	40.000	19.000.000	38.000
5	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Alüminyumcular Sitesinde bulunan imalathane/dükkan kullanımına uygun işyeri satılıktır.	0-5	327,00	13.000.000	39.755	12.500.000	38.226
6	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Alüminyumcular Sitesinde bulunan imalathane/dükkan kullanımına uygun işyeri satılıktır.	0-5	690,00	31.500.000	45.652	30.000.000	43.478
7	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Alüminyumcular Sitesinde bulunan imalathane/dükkan kullanımına uygun işyeri satılıktır.	0-5	840,00	32.500.000	38.690	32.000.000	38.095

Satışa konu 1, 2, 3, 4, 5 ve 7 nolu taşınmazlar değerleme konusu taşınmaz ile beraber Ankara çevre yolu cepheli olup, konu taşınmaz ile benzer şerefiyeye sahiptirler. Satışa konu 6 nolu taşınmaz değerleme konusu taşınmazın komşu parselinde yer almakta olup şerefiyesi çevre yoluna tam cephe olduğundan tabela değeri daha yüksektir. Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak rapora konu taşınmazın yer aldığı bölgede yapılan araştırmalarının sonucu, bölgede imalathanelerin nitelikleri, alanları, konum ve ana yola cephe olup olmamalarına göre değişmekle birlikte talep edilen m2 birim satış değerlerinin yaklaşık 38.000-43.000 TL/m² gibi bir aralıkta olduğu tespit edilmiştir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu, ayrıca satışa konu gayrimenkullerin mevcut gayrimenkuller olduğu hesaplamalarda göz önünde bulundurulmuştur. Ülkemizin günümüz

ekonomik konjonktüründe arsa alıcı kitlesinin daralmış olduğu, rapora konu taşınmazın yer ve konumu itibariyle satılabilir ve talep görebilir olduğu tespit edilmiştir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunması, taşınmazın ulaşım imkanları, büyüklükleri, bölgede benzer nitelikte satışa konu işyeri stoğunun çok olması, natamam olması, 2025 ilk çeyreğinde teslim edilecek olması, teslim şeklinin ileri Shell&core olması vb. olumlu olumsuz tüm faktörler hesaplamalarda göz önünde bulundurularak değer takdiri yapılmıştır.

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7
Konum (Lokasyon)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	90%	100%
Büyüklük	100%	90%	85%	80%	95%	100%	85%	80%
Ulaşım anayola/caddeye mesafe ve reklam kabiliyeti	90%	100%	100%	90%	95%	90%	90%	100%
Ortalama	97%	97%	95%	90%	97%	97%	88%	93%

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU								
		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7
Kapalı Alan (m2)		550	780	810	500	327	690	840
Talep Edilen Satış Fiyatı (TL)		22.000.000	31.200.000	34.500.000	20.000.000	13.000.000	31.500.000	32.500.000
Talep Edilen Net Birim Satış Fiyatı (TL/m2)		40.000	40.000	42.593	40.000	39.755	45.652	38.690
İskontolu Satış Değeri (TL)		21.000.000	30.000.000	32.000.000	19.000.000	12.500.000	30.000.000	32.000.000
Satılabilir Birim Satış Fiyatı (TL/m2)	97%	38.182	38.462	39.506	38.000	38.226	43.478	38.095
Kıyaslama Oranı		97%	95%	90%	97%	97%	88%	93%
Ayarlama Oranı		**38.182**	**37.798**	**36.782**	**38.000**	**38.226**	**39.730**	**36.782**

Ortalama Birim Değeri (TL/m2)	37.929
Yaklaşık Birim Değeri (TL/m2)	38.000

Bu verilerden hareketle rapora konu taşınmazın tamamlanması durumundaki değeri;

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ				
ADA / PARSEL	**BB NO**	**ALAN (m²)**	**BİRİM DEĞER (TL/m²)**	**TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ PAZAR DEĞERİ (TL)**
90102 ADA 7 PARSEL	A-1	355	38.000	~ 13.5000.000
90102 ADA 7 PARSEL	A-2	317	38.000	~ 12.000.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ (TL)				**25.500.000**

Bu verilerden hareketle rapora konu taşınmazın % 65 inşa seviyesi ile mevcut durum değeri;

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ						
ADA / PARSEL	**BB NO**	**ALAN (m²)**	**BİRİM DEĞER (TL/m²)**	**TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ PAZAR DEĞERİ (TL)**	**TAMAMLANMA ORANI (%)**	**TOPLAM YAKLAŞIK PAZAR DEĞERİ (TL)**
90102 ADA 7 PARSEL	A-1	355	38.000	13.500.000	65%	8.775.000
90102 ADA 7 PARSEL	A-2	317	38.000	12.000.000	65%	7.800.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ (TL)				**25.500.000**		**16.575.000**

olarak hesaplanmaktadır.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerlemesi yapılan gayrimenkul Ankara İli, Keçiören İlçesi, Ovacık Mahallesi, 90102 Ada 7 parsel numarasında kayıtlı 7.769,00 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli ana taşınmazın kurulu kat irtifakına göre 260/7769 arsa paylı, A. Blok, bodrum katta konumlu 1 ve 230/7769 arsa paylı 2 BB nolu "İmalathane" nitelikli taşınmazlardır. Değerlemesi yapılan gayrimenkul Ankara İli, Keçiören İlçesi, Ovacık Mahallesi, Alüminyumular Sitesi 2035. Cadde No:2/A/1-2 posta adreslidir.

Rapora konu 1 BB. nolu taşınmaz 23.12.2024 tarih 94761 yevmiye no, 2 BB. nolu taşınmaz 23.12.2024 tarih 94765 yevmiye no ile Satış işleminden Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. (1/1) adına tescil edilmiş olup, son 3 yıllık dönemde alım-satım işlemine konu olmuştur.

Değerlemeye konu taşınmazın üzerinde konumlandığı 90102 ada, 7 parsel, 7.769,00 m^2 yüz ölçümüne sahip olup geometrik olarak amorf formlu ve hafif eğimli bir topoğrafyaya sahiptir. Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı ana gayrimenkul üzerinde; blok nizamda, prefabrik inşaat tarzında inşa edilmiş toplamda 4 blokta 21 bağımsız bölüm yer almaktadır. Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı 1. Bölge İmar Planlama Şube Müdürlüğü'nden alınan 07.01.2025 tarih E-59614017-115.01-1554267 sayılı resmi imar durumu yazısına göre değerleme konusu taşınmaz "Sanayi ve Ticaret Alanı" lejantına sahip olup üzerinde yer alan yapı imar durumu ile uyumludur.

Değerleme konusu "İmalathane" vasıflı 1 ve 2 bağımsız bölüm nolu taşınmazların mahalde yapılan tespitlerde kat, konum ve kullanım alanının projesi ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir. 1 nolu bb 355 m2 alanlı, 2 nolu bb 317 m2 alanlı olup natamam durumdadır. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu yapıya ilişkin 23.09.2023 tarihli onaylı mimari proje; 27.11.2023 tarih 80-1 sayılı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. Değerleme tarihi itibariyle yapılan incelemelerde mevcut durumda yaklaşık % 65 inşa seviyesinde olup inşai faaliyetleri devam etmektedir. Yapı ruhsatının 27.11.2023 tarihli olması sebebiyle yasal süre içerisinde inaşi faaliyetler devam etmektedir. Bu nedenle yasal kullanım alanı yapı ruhsatına esas onaylı mimari proje üzerinden hesaplanmış olup mevcut durumda dış konturlarda herhangi bir farklılık tespit edilmemiştir. Ankara Büyükşehir Belediyesinde mevcut dosyasında herhangi bir olumsuz evrağa rastlanmamıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak rapora konu taşınmazın yer aldığı bölgede yapılan araştırmalarının sonucu, bölgede imalathanelerin nitelikleri, alanları, konum ve ana yola cephe olup olmamalarına göre değişmekle birlikte talep edilen m2 birim satış değerlerinin yaklaşık 37.500-40.000 TL/m² gibi bir aralıkta olduğu tespit edilmiştir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu hesaplamalarda göz önünde bulundurulmuştur. Ülkemizin günümüz ekonomik konjonktüründe arsa alıcı kitlesinin daralmış olduğu, rapora konu taşınmazın yer ve konumu itibariyle satılabilir ve talep görebilir olduğu tespit edilmiştir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunması, taşınmazın ulaşım imkanları, bölgede benzer nitelikte satışa konu işyeri stoğunun çok olması vb. olumlu olumsuz tüm faktörler hesaplamalarda göz önünde bulundurularak değer takdiri yapılmıştır. Buna göre % 65 tamamlanma oranı ile taşınmazların değeri;

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ						
ADA / PARSEL	BB NO	ALAN (m²)	BİRİM DEĞER (TL/m²)	TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ PAZAR DEĞERİ (TL)	TAMAMLANMA ORANI(%)	TOPLAM YAKLAŞIK PAZAR DEĞERİ (TL)
90102 ADA 7 PARSEL	A-1	355	38.000	13.500.000	65%	8.775.000
90102 ADA 7 PARSEL	A-2	317	38.000	12.000.000	65%	7.800.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ (TL)				25.500.000		16.575.000

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, Keçiören İlçesi, Ovacık Mahallesi, 90102 Ada7 parsel numarasında kayıtlı 7.769,00 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli ana taşınmazın kurulu kat mülkiyetine göre 260/7769 arsa paylı, A. Blok, bodrum katta konumlu 1 ve 230/7769 arsa paylı 2 BB nolu "İmalathane" nitelikli **taşınmazların 31.12.2024 tarihindeki toplam PAZAR DEĞERİ:**

1 nolu BB (%65 Tamamlanma oranı ile) 8.775.000.-TL

2 nolu BB (%65 Tamamlanma oranı ile) 7.800.000.-TL

Toplam ~ 16.575.000.-TL

16.575.000.-TL (OnAltıMilyonBeşYüzYetmişBeşBin TürkLirası)

(KDV HARİÇ)

19.890.000.-TL (OnDokuzMilyonSekizYüzDoksanBin TürkLirası)

(KDV DAHİL)

piyasa değerinde olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

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

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

10. EKLER

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 31-12-2024 09:40

webtapu

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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler İçin Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katırtıfaki	Ada/Parsel:	90102/7
Taşınmaz Kimlik No:	131709729	AT Yüzölçüm(m2):	7769.00
İl/İlçe:	ANKARA/KEÇİÖREN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İMALATHANE
Kurum Adı:	Keçiören	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OVACIK	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/BODRUM//1
Cilt/Sayfa No:	58/5707	Arsa Pay/Payda:	260/7769
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 22/01/2024(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Keçiören - 24-01-2024 14:29 - 6257	

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
854387956	(SN:8330441) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 13-12-2024 94761	-

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
Serh	Geri Alım Hakkı: 0 YTL . bedel karşılığında	PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	Keçiören 3.Bölge(Kapatildi) - 20-04-2007 11:36 - 6433	

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) 9XBbkPBqpKb kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

3 / 3

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 31-12-2024-09:40

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:	Katırtırfaki	Ada/Parsel:	90102/7
Taşınmaz Kimlik No:	131709730	AT Yüzölçüm(m2):	7769.00
İl/İlçe:	ANKARA/KEÇİÖREN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	IMALATHANE
Kurum Adı:	Keçiören	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OVACIK	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/BODRUM//2
Cilt/Sayfa No:	58/5708	Arsa Pay/Payda:	230/7769
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 22/01/2024(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Keçiören - 24-01-2024 14:29 - 6257	

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
854390448	(SN:8330441) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 13-12-2024 94765	-

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
Şerh	Geri Alım Hakkı: 0 YTL . bedel karşılığında.	PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	Keçiören 3.Bölge(Kapatıldı) - 20-04-2007 11:36 - 6433	

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) m_EwEuNGX3k kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

3 / 3

BİLGİ AMAÇLIDIR

Evrak Tarih/No: 18.02.21/E.28328
Makbuz Tarih/No: 04.03.21/1
Tutar : 3.340,67 TL

T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
İMAR DURUMU BELGESİ

İmar Durum No : 35 - 2021
Plan No :

ILÇE: KEÇIÖREN

İMAR		ESKİ		TOPLAM ALAN m²	AÇIKLAMALAR
ADA NO	PARSEL NO	ADA NO	PARSEL NO		
90102	7			7.769,00	Alüminyumcular Sanayii ve Ticaret KDGPA kapsamında kalmaktadır. (09.10.2020/1256 Sayılı BBMK)

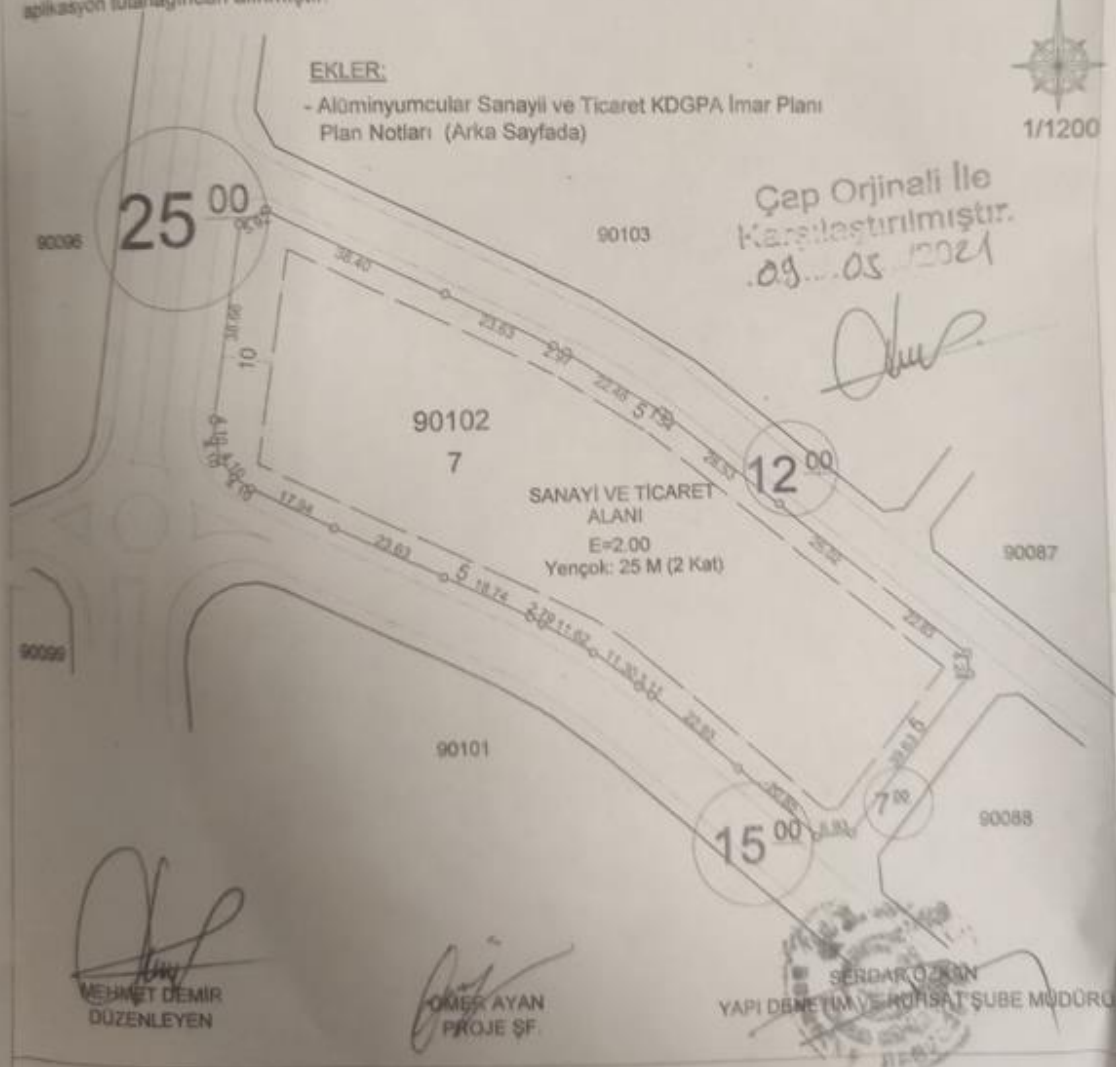
İMAR DURUMU

Bahçe Mesafeleri (m)	Ön : ---	Kullanım Amacı	: ---
	Yan : ---	İnşaat Nizamı	: ---
	Arka : ---	Kat Adedi (Bodrumlar Hariç)	: ---
İnşaat Cephesi (En Çok)	: ---	Saçak Seviyesi (En çok)	: ---
İnşaat Derinliği (En Çok)	: ---	TAKS / KAKS	: ---

Parsel ölçüleri, Keçiören Kadastro Biriminin 04.05.2009 tarihli aplikasyon tutanağından alınmıştır.

EKLER:
- Alüminyumcular Sanayii ve Ticaret KDGPA İmar Planı Plan Notları (Arka Sayfada)

K
1/1200



Çap Orjinali İle Karşılaştırılmıştır.
.09...05.../2021

MEHMET DEMİR
DÜZENLEYEN

ÖMER AYAN
PROJE ŞF.

SERDAR ÖZKAN
YAPI DENETİM VE RUHSAT ŞUBE MÜDÜRÜ

*Mimari ve Mühendislik Projeleri İmar Planları ve İlgili Yönetmelik Hükümlerine göre düzenlenecek ve onaylanacaktır.
*Aplikasyonsuz imar durumu belgesi ile mimari proje onaylanamaz.

OVACIK(KEÇİÖREN) ALÜMİNYUMCULAR SANAYİ VE TİCARET KDGPA 7221 SAYILI
KANUN KAPSAMINDA YÜKSEKLİK BELİRLENMESİNE İLİŞKİN PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

BASKI ÖLÇEĞİ : 1/2500

K

PLAN NOTLARI:

1. İMAR UYGULAMASI YAPILARAK DÜZENLEME ORTAKLIK PAYINA AYRILAN ALANLAR KAMUYA TERK EDİLMEDİKÇE İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

2. ADA BAZI NİTELİKLİ UYGULAMALARDA YOL PARSEL ZEMİN VE İNŞA EDİLECEK YAPILAR(BİNALAR) ARASINDA DAHA UYUMLU BİR İLİŞKİ KURMAK AMACIYLA, BİNA SAHASI KADEMENDİRİLMEK VE HER KADEMENİN ORTASINDAKİ BORDÜR ÜST KOTU +0.00 KOTU OLARAK KABUL EDİLMEK VE +0.00 KOTU ALTINDA KAZANILAN ALANLAR ZORUNLU MÜŞTEMİLAT HARİÇ EMSAL HESABINA KATILMAK ŞARTIYLA YÜKSEK YOLDAN KOT VERİLEBİLİR

3. 1593 SAYILI "UMUMİ HIFZISSIHA YASASI" İLE 26.10.1991 GÜN VE 18203 SAYILI "GAYRI SIHHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİ" İLE AĞUSTOS 2003 TARİH VE 252808 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN BU YÖNETMELİĞİN DEĞİŞİKLİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

4. JEOLOJİK ETÜT NETİCESİNDE ÖNLEMLİ ALANLAR OLARAK BELİRLENEN VE PLANDA (ÖA) İŞARETİ İLE GÖSTERİLEN BÖLGELERDE YAPILAŞMA SIRASINDA TEMELLERİN SAĞLAM KAYAYA OTURMASI, İSTİNAT DUVARLARIYLA DESTEKLENMESİ GİBİ ÖNLEMLERİN ALINMASI VE YAPILAŞMA SIRASINDA ZEMİN ETÜT YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.

5. SANAYİ VE TİCARET ALANLARI:
BU ALANLARDA TİCARET VE İŞ MERKEZLERİ İLE "2. VE 3. SINIF GAYRİ SIHHİ MÜESSESELER" OLAN DUMANSIZ, KOKUSUZ, ATIK VE ARTIK BIRAKMAYAN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE YARATMAYAN İMALATHANELER, MAMUL VEYA İŞLENMİŞ MALZEMEDEN EŞYA ÜRETENLER, MONTAJ, TAMİR, PAKETLEME VE AMBALAJLAMA YAPANLAR, PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMEYEN TESİSLER İLE YÜKSEK TEKNOLOJİYE DAYALI FAALİYETTE BULUNAN İŞLETMELER YER ALABİLİR.
BU ALANLARDA MİN. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1000 M2 DİR.
YAPI NİZAMI BİTİŞİK VEYA AYRIK OLABİLİR.AYNI ADAYI OLUŞTURAN PARSELLER İÇİN TEK BİR YÜKSEKLİKGEÇERLİ OLACAKTIR.

6. ADA BAZI UYGULAMALARDA BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPI YAPILABİLİR.

7. SOSYAL VE İDARİ TESİS ALANI:
BU ALANDA EĞLENCE VE DİNLENMEYE YÖNELİK SİNEMA, TİYATRO, OPERA, MÜZE, KÜTÜPHANE, KONFERANS SALONU GİBİ KÜLTÜREL TESİSLER İLE KOOPERATİF, VAKIF VEYA DERNEKLER GİBİ KAR AMACI GÜTMEYEN KURUMLAR TARAFINDAN İŞLETİLECEK MİSAFİRHANE, LOKAL, LOKANTA VB. GİBİ HİZMETELER SEKTÖRÜNE YÖNELİK BİRİMLER YER ALABİLİR.
KOOPERATİFİN YÖNETİMİ İLE İLGİLİ İDARİ BİRİMLER VE KAMU TESİSLERİ DE BU ALANDA YER ALABİLİR.

8. YEŞİL ALANLARDA E=0.01 İ GEÇMEYECEK ŞEKİLDE HMAKS= 3.50 METRE YÜKSEKLİĞİNDE ÇAY BAHÇESİ, LOKANTA, WC, BÜFE, PERGOLA V.S. GİBİ HİZMET BİRİMLERİNİN YER ALDIĞI YAPILAR YAPILABİLİR. YOLLARDAN VE KOMŞU PARSELLERDEN MİNUMUM YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ 10 METREDİR.

9. 539, 542 NOLU PARSELLERİN ORMANLA İLİŞİĞİ OLMADIĞINA DAİR BELGE TEMİN EDİLMEDEN PARSELASYON PLANI YAPILAMAZ.

10. ALANDAKİ ENH KALDIRILMADAN YADA İLGİLİ KURUMDAN UYGUN GÖRÜŞ ALINMADAN PARSELASYON VE UYGULAMA YAPILAMAZ.

11. PLAN, PLAN NOTLARI VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUNDA YER ALMAYAN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE ANKARA İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

12. 2019/ 930 SAYILI KARARIMIZLA ONAYLANAN PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE PARK OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA KADASTRO 541 VE 542 NOLU PARSELLERDEN GELEN HİSSELER AYNI KADASTRO PARSELLERİNİN BULUNDUĞU ALANDA OLUŞTURULMUŞ OLAN ORMAN ALANINA ŞUYULANDIRILACAKTIR.

13. EĞİTİM TESİS ALANI, SOSYAL VE İDARİ TESİS ALANI , SAĞLIK ALANI YENÇOK:5 KAT, TEKNİK ALTYAPI ALANINDA YENÇOK:2 KATTIR.

14. KAT REJİMİ, İSKAN,RUHSAT,PLAN TADİLATI İLE YAPI YÜSEKLİĞİ (Hmax,Yençok) BELİRLENMİŞ ADA/PARSELLER HARİÇ SANAYİ VE TİCARET ALANLARINDA YENÇOK:25M (2 KATTIR)DIR.TİCARET ALANINDA YENÇOK:4 KATTIR.

15. BU PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ SINIRLI KROKİDE BELİRTİLEN ALAN İÇİN GEÇERLİDİR.

T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
1.Bölge İmar Planlama Şube Müdürlüğü

Posta!

Sayı : E-59614017-115.01-1554267 07.01.2025
Konu : Keçiören, Ovacık Mah., 90102/7 parsel hk.

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Kaynarca Mah., Aydınlı Yolu Cad., No:137
Pendik/İSTANBUL

İlgi : 02.01.2025 tarihli ve 802845 kurum sayılı dilekçeniz.

İlgide kayıtlı yazı ile Keçiören İlçesi Ovacık Mahallesi 90102/7 sayılı parsele ilişkin imar durumu hakkında bilgi istenmektedir.

Yapılan incelemede;

Ovacık Mahallesi 90102/7 sayılı parselin S.S. Ankara Alüminyumcular Sanayi Sitesi kapsamında kaldığı,

S.S. Ankara Alüminyumcular Sanayi Sitesi Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.08.2005 tarih ve 2229 sayılı kararı ile Ovacık Alüminyumcular Sitesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı olarak ilan edildiği ve 1/5000 ölçekli nazım imar ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.10.2005 tarih ve 2628 sayılı kararı ile onaylandığı,

Yapı yüksekliklerinin serbest olarak belirlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.09.2008 gün ve 2281 sayılı kararıyla onaylandığı ve daha sonra 13.02.2009 gün ve 485 sayılı meclis kararımızla plan notu değişikliği yapıldığı,

Alüminyumcular Sanayi Sitesi imar planında 7221 sayılı Kanun gereği hazırlanan ve Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.10.2020 gün ve 1256 sayılı kararı ile onaylanan plan notu değişikliği ile Sanayi ve Ticaret Alanlarında yüksekliğin 25 metre (Yençok: 2 kat), Ticaret alanlarında yüksekliğin 4 kat ve Eğitim Tesis Alanları, Sağlık Alanları, Sosyal ve İdari Tesis Alanları Yençok:5 kat, Teknik altyapı alanında Yençok:2 kat olarak belirlendiği,

90102/7 sayılı parselin ise E: 2.00 Yençok: 25 metre (2kat) yapılaşma koşullu "Sanayi ve Ticaret Alanı" kullanımında yer aldığı,

Parsele ilişkin olan ve plan notu görsellerinin ücretine mukabil paylaşılabileceği,

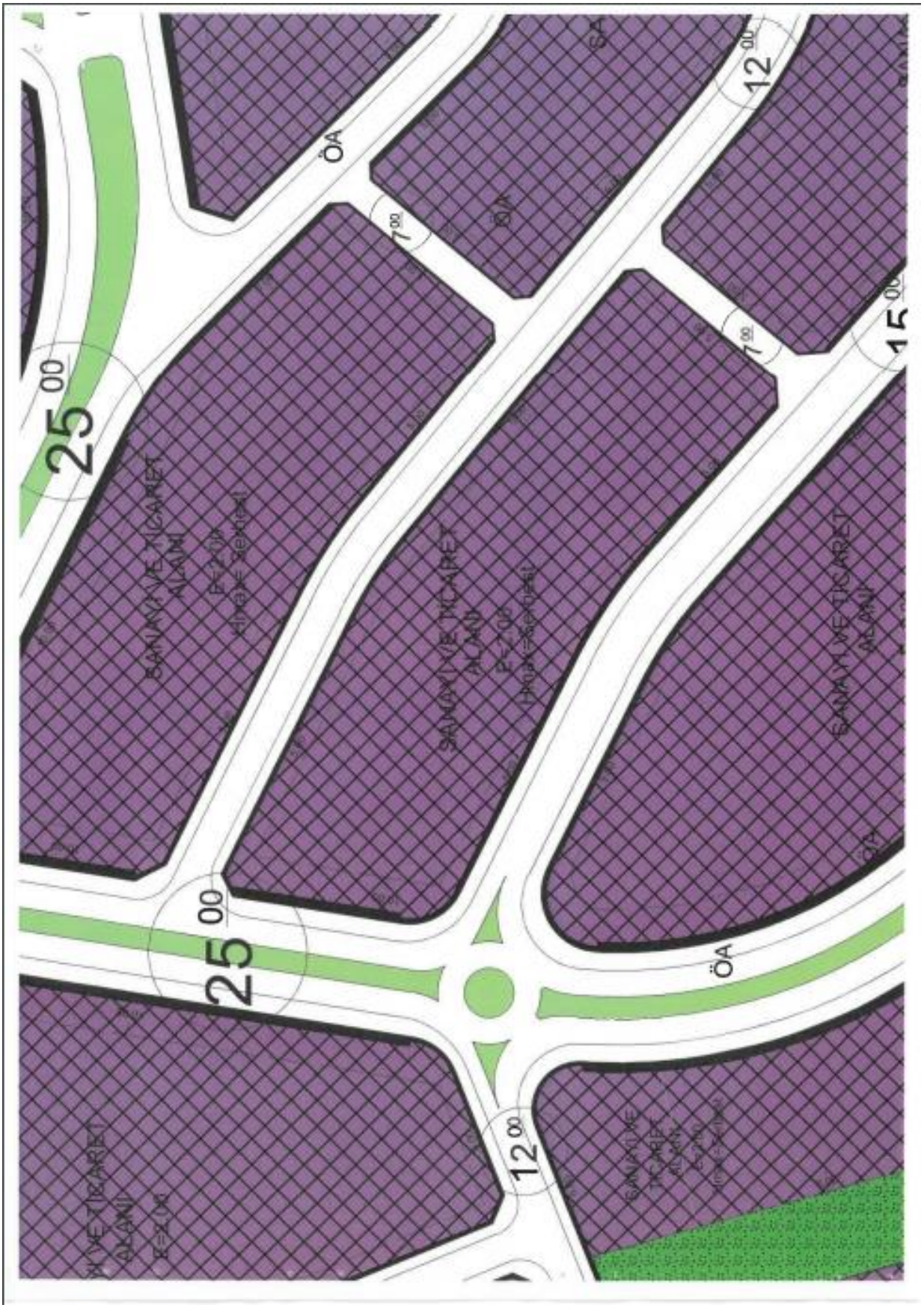
Hususları tespit edilmiştir. Bilgilerinize rica ederim.

e-imzalıdır
Ertuğrul CANDAŞ
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge Doğrulama Kodu : L5AU-O6G5-0BAT Belge Doğrulama Adresi : https://ebyssorgu.ankara.bel.tr

Adres: Hipodrom Cad. Emniyet Mah. No:5 Yenimahalle/ANKARA
Telefon No : Fax No :
İnternet Adresi : http://www.ankara.bel.tr/ e-Posta :
Kep Adresi : ankarabuyuksehirbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi İçin :Ayşenur BALCIOĞLU
Şehir Plancısı
Dahili No:0312 507 27 27


25 00
SANAYİ VE TİCARET ALANI
E=2.00
Hmax=Serbest
ÖA
7 00
12 00
15 00

OVACIK(KEÇİÖREN) ALÜMİNYUMCULAR SANAYİ VE TİCARET KDGPA 7221 SAYILI KANUN KAPSAMINDA YÜKSEKLİK BELİRLENMESİNE İLİŞKİN PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

BASKI ÖLÇEĞİ : 1/2500

K

PLAN NOTLARI:

1. İMAR UYGULAMASI YAPILARAK DÜZENLEME ORTAKLIK PAYINA AYRILAN ALANLAR KAMUYA TERK EDİLMEDİKÇE İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

2. ADA BAZI NİTELİKLİ UYGULAMALARDA YOL, PARSEL ZEMİN VE İNŞA EDİLECEK YAPILAR(BİNALAR) ARASINDA DAHA UYUMLU BİR İLİŞKİ KURMAK AMACIYLA, BİNA SAHASI KADEMENDİRİLMEK VE HER KADEMENİN ORTASINDAKİ BORDÜR ÜST KOTU ±0.00 KOTU OLARAK KABUL EDİLMEK VE ±0.00 KOTU ALTINDA KAZANILAN ALANLAR ZORUNLU MÜŞTEMİLAT HARİÇ EMSAL HESABINA KATILMAK ŞARTIYLA YÜKSEK YOLDAN KOT VERİLEBİLİR

3. 1593 SAYILI "UMUMİ HIFZISSIHA YASASI" İLE 26.10.1991 GÜN VE 18203 SAYILI "GAYRİ SIHHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİ" İLE AĞUSTOS 2003 TARİH VE 252808 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN BU YÖNETMELİĞİN DEĞİŞİKLİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

4. JEOLOJİK ETÜT NETİCESİNDE ÖNLEMLİ ALANLAR OLARAK BELİRLENEN VE PLANDA (ÖA) İŞARETİ İLE GÖSTERİLEN BÖLGELERDE YAPILAŞMA SIRASINDA TEMELLERİN SAĞLAM KAYAYA OTURMASI, İSTİNAT DUVARLARIYLA DESTEKLENMESİ GİBİ ÖNLEMLERİN ALINMASI VE YAPILAŞMA SIRASINDA ZEMİN ETÜT YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.

5. SANAYİ VE TİCARET ALANLARI;
BU ALANLARDA TİCARET VE İŞ MERKEZLERİ İLE "2. VE 3. SINIF GAYRİ SIHHİ MÜESSESELER" OLAN DUMANSIZ, KOKUSUZ, ATIK VE ARTIK BIRAKMAYAN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE YARATMAYAN İMALATHANELER, MAMUL VEYA İŞLENMİŞ MALZEMEDEN EŞYA ÜRETENLER, MONTAJ, TAMİR, PAKETLEME VE AMBALAJLAMA YAPANLAR, PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDELER İÇERMEYEN TESİSLER İLE YÜKSEK TEKNOLOJİYE DAYALI FAALİYETTE BULUNAN İŞLETMELER YER ALABİLİR.
BU ALANLARDA MİN. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1000 M2 DİR.
YAPI NİZAMI BİTİŞİK VEYA AYRIK OLABİLİR. AYNI ADAYI OLUŞTURAN PARSELLER İÇİN TEK BİR YÜKSEKLİK GEÇERLİ OLACAKTIR.

6. ADA BAZI UYGULAMALARDA BİRDEN FAZLA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPI YAPILABİLİR.

7. SOSYAL VE İDARİ TESİS ALANI;
BU ALANDA EĞLENCE VE DİNLENMEYE YÖNELİK SİNEMA, TİYATRO, OPERA, MÜZE, KÜTÜPHANE, KONFERANS SALONU GİBİ KÜLTÜREL TESİSLER İLE KOOPERATİF, VAKIF VEYA DERNEKLER GİBİ KAR AMACI GÜTMEYEN KURUMLAR TARAFINDAN İŞLETİLECEK MİSAFİRHANE, LOKAL, LOKANTA VB. GİBİ HİZMETLER SEKTÖRÜNE YÖNELİK BİRİMLER YER ALABİLİR.
KOOPERATİFİN YÖNETİMİ İLE İLGİLİ İDARİ BİRİMLER VE KAMU TESİSLERİ DE BU ALANDA YER ALABİLİR.

8. YEŞİL ALANLARDA E=0.01 İ GEÇMEYECEK ŞEKİLDE HMAKS= 3.50 METRE YÜKSEKLİĞİNDE ÇAY BAHÇESİ, LOKANTA, WC, BÜFE, PERGOLA V.S. GİBİ HİZMET BİRİMLERİNİN YER ALDIĞI YAPILAR YAPILABİLİR. YOLLARDAN VE KOMŞU PARSELLERDEN MİNUMUM YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ 10 METREDİR.

9. 539, 542 NOLU PARSELLERİN ORMANLA İLİŞİĞİ OLMADIĞINA DAİR BELGE TEMİN EDİLMEDEN PARSELASYON PLANI YAPILAMAZ.

10. ALANDAKİ ENH KALDIRILMADAN YADA İLGİLİ KURUMDAN UYGUN GÖRÜŞ ALINMADAN PARSELASYON VE UYGULAMA YAPILAMAZ.

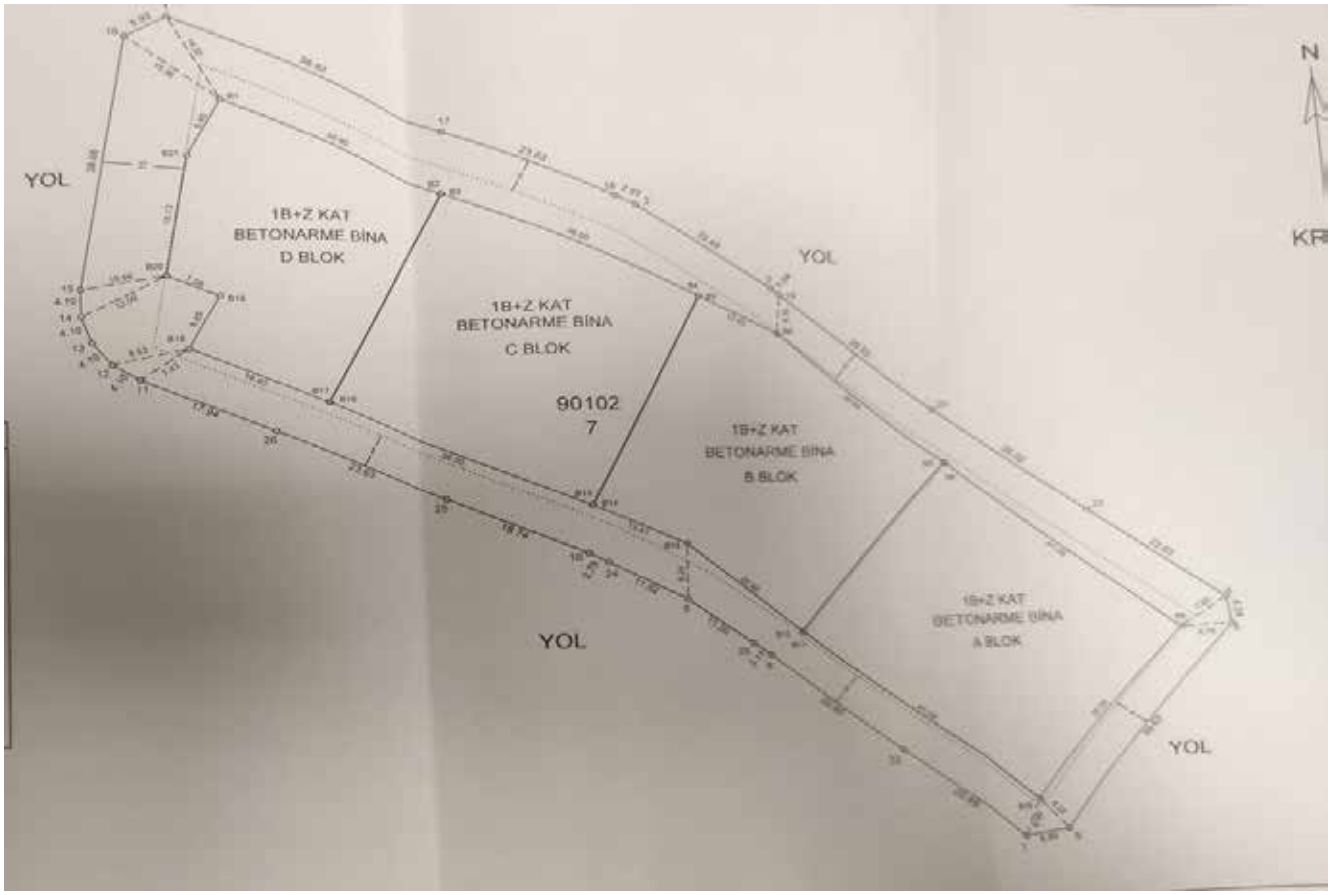
11. PLAN, PLAN NOTLARI VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUNDA YER ALMAYAN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE ANKARA İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

12. 2019/ 930 SAYILI KARARIMIZLA ONAYLANAN PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE PARK OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA KADASTRO 541 VE 542 NOLU PARSELLERDEN GELEN HİSSELERİNİ KADASTRO PARSELLERİNİN BULUNDUĞU ALANDA OLUŞTURULMUŞ OLAN ORMAN ALANINA SUYULANDIRILACAKTIR.

13. EĞİTİM TESİS ALANI, SOSYAL VE İDARİ TESİS ALANI , SAĞLIK ALANI YENÇOK:5 KAT, TEKNİK ALTYAPI ALANINDA YENÇOK:2 KATTIR.

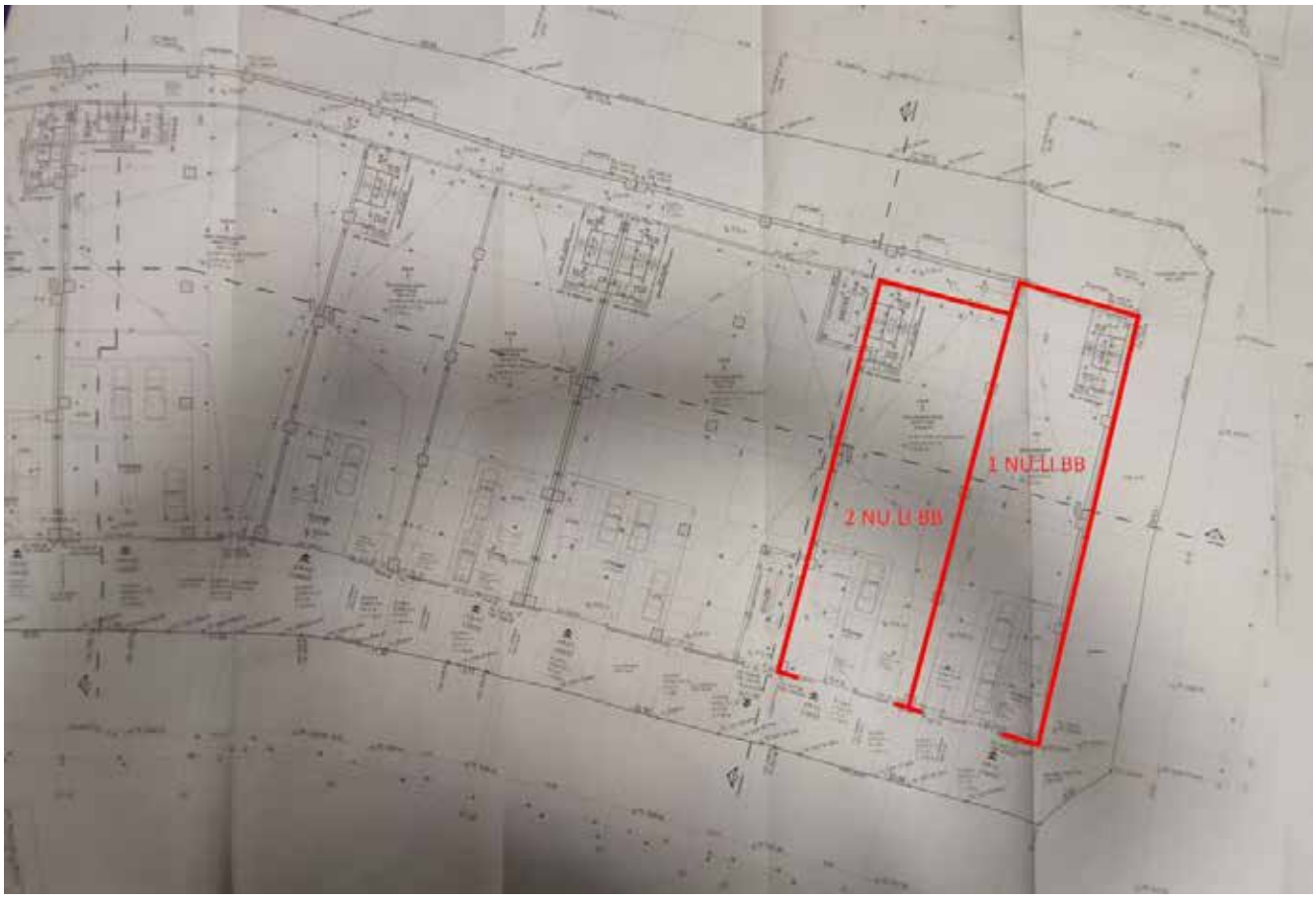
14. KAT REJİMİ, İSKAN,RUHSAT,PLAN TADİLATI İLE YAPI YÜSEKLİĞİ (Hmax,Yençok) BELİRLENMİŞ ADA/PARSELLER HARİÇ SANAYİ VE TİCARET ALANLARINDA YENÇOK:25M (2 KATTIR)DIR.TİCARET ALANINDA YENÇOK:4 KATTIR.

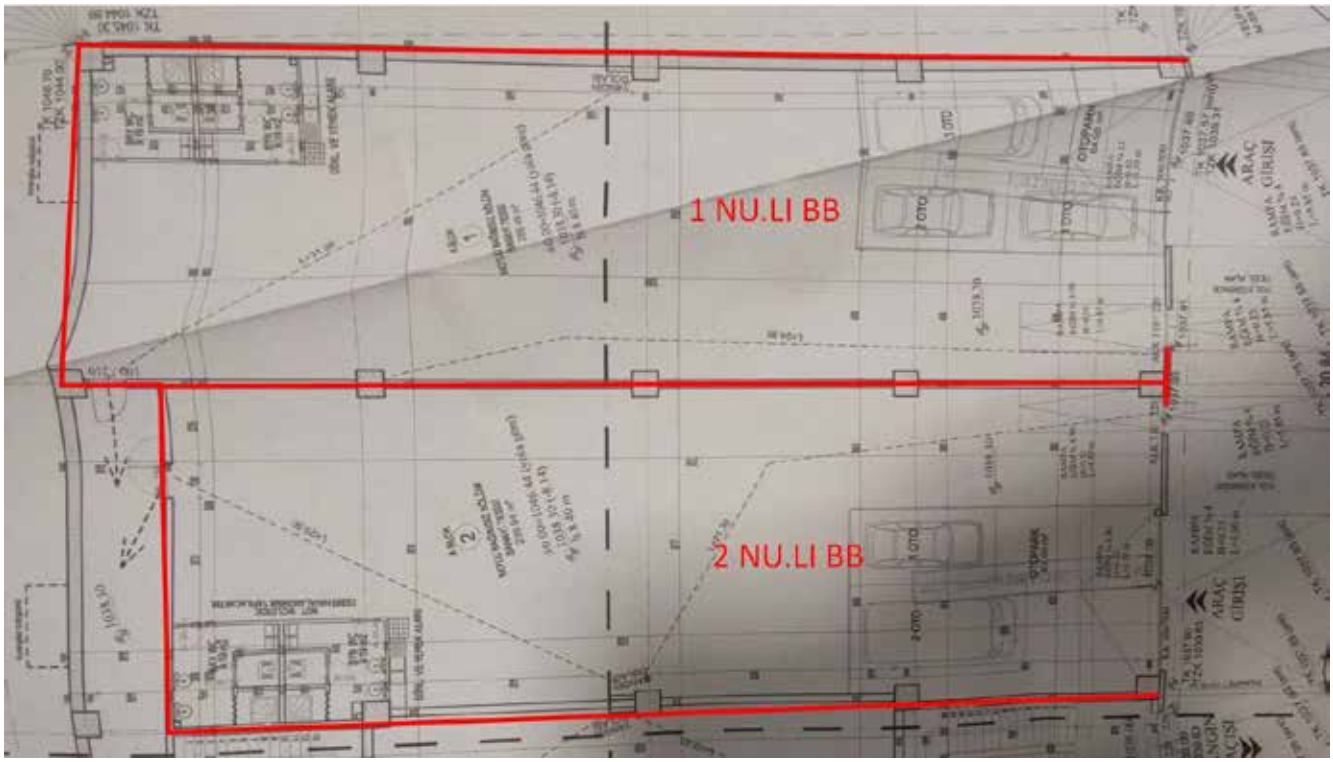
15. BU PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ SINIRLI KROKİDE BELİRTİLEN ALAN İÇİN GEÇERLİDİR.



90102 ADA 7 PARSEL m² BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

BULUNDUĞU BLOK	BULUNDUĞU KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	NET ALAN	EKLENTİ	BRÜT ALAN		OTOPARK ALANI	TOPLAM BRÜT ALAN	ARSA PAYI
A BLOK	BODRUM KAT	1	İMALATHANE	269,49	YOK		290,91	64,98	355,29	290 / 7769
		2	İMALATHANE	239,94	YOK		250,10	67,00	317,10	230 / 7769
		3	İMALATHANE	454,17	YOK		470,07	115,54	585,61	432 / 7769
	ZEMİN KAT	4	İMALATHANE	287,14	YOK		297,98	57,66	355,64	256 / 7769
		5	İMALATHANE	250,57	YOK		261,28	55,80	317,08	231 / 7769
		6	ASMA KATLI İMALATHANE	729,42	YOK	Zemin : 899,78 m² / Asma : 357,34 m²	757,12	185,91	943,03	692 / 7769
B BLOK	BODRUM KAT	1	İMALATHANE	250,56	YOK		263,86	62,17	326,03	237 / 7769
		2	İMALATHANE	248,25	YOK		258,60	55,73	314,33	229 / 7769
		3	İMALATHANE	439,14	YOK		454,35	124,59	578,94	422 / 7769
	ZEMİN KAT	4	İMALATHANE	250,01	YOK		265,00	61,03	326,03	237 / 7769
		5	ASMA KATLI İMALATHANE	390,79	YOK	Zemin : 232,14 m² / Asma : 175,30 m²	407,44	82,20	489,64	357 / 7769
		6	ASMA KATLI İMALATHANE	699,17	YOK	Zemin : 429,60 m² / Asma : 300,55 m²	730,15	173,63	903,78	658 / 7769
C BLOK	BODRUM KAT	1	İMALATHANE	226,25	YOK		240,04	59,06	299,10	218 / 7769
		2	İMALATHANE	220,81	YOK		231,35	55,51	286,86	209 / 7769
		3	İMALATHANE	409,82	YOK		425,50	123,59	549,09	400 / 7769
	ZEMİN KAT	4	İMALATHANE	226,04	YOK		239,79	59,37	299,16	218 / 7769
		5	İMALATHANE	228,26	YOK		241,47	55,33	296,80	210 / 7769
		6	ASMA KATLI İMALATHANE	681,58	YOK	Zemin : 388,09 m² / Asma : 321,49 m²	709,58	172,63	882,21	650 / 7769
D BLOK	BODRUM KAT	1	İMALATHANE	659,72	YOK		686,70	180,06	866,76	631 / 7769
		2	ASMA KATLI İMALATHANE	717,09	YOK	Zemin : 421,91 m² / Asma : 329,56 m²	751,57	188,56	940,13	685 / 7769
	ZEMİN KAT	3	ASMA KATLI İMALATHANE	303,11	YOK	Zemin : 210,66 m² / Asma : 105,72 m²	316,88	89,47	405,85	296 / 7769
				8181,33			8538,64	2099,82	10638,46	7769 / 7769


1 NU.LI BB
2 NU.LI BB


1 NU.LI BB
2 NU.LI BB

YAPI RUHSATI

Building Licence

111964078

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

Barkod / Karekod

İşin yapılacağı adresi: ANKARA İlçe: KEÇİÖREN

Mahalle/Semt: OVACIK MAH. Mahalle tanıtım kodu: 29

Site adı: SITE GİRİŞİ

3. Ruhsatın veriliş amacı	
■ 1. Yeni yapı	10. Restorasyon
2. Yenileme	11. Güçlendirme
3. Yeniden	12. Kullanım değişiklik
4. Ek bina	13. Fosseptik
5. Kat İlavesi	14. Mekanik tesisat
6. Tadilat	15. Elektrik tesisatı
7. Onarım	16. İsim değişikliği
8. Yıkım	17. İskân durum
9. Diğer	18. Bahçe duvarı

10. Ruhsatın onay tarihi	11. Ruhsat no	12. İlk ruhsat tarihi	13. İlk ruhsat no
27 Kasım 2023	80 - 1	/ /	

14. İmar planı onay tarihi	15. İmar durum bel. tarihi	16. İmar durum bel. no	17. Zemin etüdü onay tarihi
/ /	9.03.2021	35/2021	7.06.2023

18. Parselasyon plan onay tarihi	19. Parselin kullanma amacı	20. Parselin alanı(m2)
/ /	SANAYİ VE TİCARİET	7799

21. Tapu tescil belgesi veren kurum	22. Tapu tescil belgesi tarihi	23. Tapu tescil belgesi no
KEÇİÖREN YAPU MÜDÜRLÜĞÜ	6.11.2023	WEB TAPU

24. ÇEDİ raporu onay tarihi	25. Planlanan inşaata başlama tarihi	26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi	27. Ruhsatın geçerlilik tarihi
/ /	/ /20	/ /20	/ /20

5. Pafta No.	6. Ada No.	7. Parsel No.	8. Blok No.	9. Bağımsız bölüm no.	10. Yapı Kimlik No.
-	90102	1	A BLOK		9920284414

Yapı Sahibinin

28. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: TALİP İŞİNSAL S.S. ANKARA ALÜMİNYUMCULAR SANAYİ SİTESİ TOPLU İŞYERİ YAPI KOOPERATİFİ, 2782867880

■ Özel / Kamu / Yabancı

29. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: YILDIRIM BEYAZIT

30. Vergi kimlik no: 8660214886

31. Adres: OVACIK MAH. 2040 SK. NO: 49A KEÇİÖREN / ANKARA

32. İmza: Ahmet yılmaz

Yapı Müteahhidinin

33. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no: MEHMET ZENGİN (NİZ ZENGİN İNŞ.MİM. SAN. VE TİC.LTD.ŞTİ VE BETONEL PREFABRİK BETON İNŞ. MÜH. SAN VE TİC. A.Ş. ADI ORT), 9924888928

34. Oda sicil no: 55/5896

35. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: YILDIRIM BEYAZIT

36. Vergi kimlik no: 8271442866

37. Sigorta sicil no:

38. Ödülleşme tarihi: 3.10.2022

39. Ödülleşme no: 16564

40. Yapı müteahhitlik yetki belgesi no: 00084220857585004

41. İlçe esas adres: OVACIK MAH. 2042 CAD. NO: 2 İÇ KAPI NO: 3 KEÇİÖREN / ANKARA

42. İmza: Nek Ersin İrfak

Şantiye Şefinin

43. Adı soyadı, unvanı: SEDAYİ ÇELİK, İNŞAAT MÜHENDİSİ

44. TC kimlik no: 61376480806

45. Oda sicil no: 110793

46. Sigorta sicil no:

47. Ödülleşme tarihi: 4.11.2023

48. Ödülleşme no:

49. Adres: SEVİNÇ CENGİZ KARACA MAH. 1047 CAD. NO: 10 İÇ KAPI NO: 10 ÇANKAYA / ANKARA

50. İmza:

Form Düzenlenen Kısmla İlgili Özellikler

51. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52. Bağımsız bölüm sayısı	53. Tadilat ruhsatlı ise tadilat alanı (m2)	54. Toplam Yüzölçümü (m2)
1220 - Otel ve İşyeri	4		3134,24
Toplam: 1220 - Otel ve İşyeri	4		3134,24

Yapı İle İlgili Özellikler

55. Benzer yapı sayısı	56. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57. Yapıda konut birim(daire) sayısı	58. Yapının taban alanı(m2)	59. Yapı inşaat alanı(m2)
	4		4956,0	3134,24

60. Toplam yapı sayısı	61. Toplam bağımsız bölüm sayısı	62. Toplam konut birim(daire) sayısı	63. Toplam taban alanı(m2)	64. Toplam yapı inşaat alanı(m2)
4	21		4956,0	11591,06

65. Yapının yol kotu altı kat sayısı	66. Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67. Yapının toplam kat sayısı	68. Sava kat sayısı
1	1	2	

69. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71. Yapının toplam yüksekliği(m)	72. Sava kat yüksekliği(m)
8,14	6,76	17,9	

73. Yapının sınıfı	74. Yapının grubu	75. Grup no	76. 1 m2 maliyeti (TL)	77. Yapının maliyeti (TL)	78. Yapının arsa değeri (TL)	79. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
III	A	2	7600	23608800	1239801,25	24848401,25	23608800

Yapının Teknik Özellikleri

81. Isıtma Sistemi: 1. Merkezi ısıtma sistemleri; 2. Bina içi sistemler; 3. Kat sistemleri; 4. Soba; 5. Doğal gaz sistemi; 6. Kömür; ■ 7. RADYANT

82. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.; 2. Fuel-oil; ■ 3. Doğal gaz; 4. LPG; 5. Elektrik; 6. Güneş; 7. Termal; 8. Rüzgar; 9.

83. Sıcak Su Temin Şekli: 1. Termosifon; ■ 2. Şofben; 3. Güneş kolektörü; 4. Kazan; 5. Mağazanın; 6.

84. Sıcak Su Yakıt Cinsi: ■ 1. Doğalgaz; 2. LPG; 3. Fuel-oil; 4. Elektrik; 5. Kişi Yakıt; 6. Termal; 7.

85. İçme Suyu: ■ 1. Şehir suyu; 2. Kuyu suyu; 3. Pınar suyu; 4. Tanker suyu

86. Atık su: ■ 1. Kanalizasyon; 2. Fosseptik

87. Tesisatlar: 1. Aydınlatma; 2. Baz istasyonu; ■ 3. Doğalgaz; ■ 4. Elektrik; ■ 5. Haberleşme; ■ 6. Priz su; ■ 7. Tatlı su; ■ 8. Hava; ■ 9. Jeneratör; ■ 10. Paratoner; ■ 11. Yangın tesisatı; ■ 12.

88. Ortak Kullanım Alanları: 1. Asansör; 2. Bekçi kulübesi; ■ 3. Açık otopark; ■ 4. Kapalı otopark; 5. Kapıcı daireli; 6. Kömürlük; 7. Ortak depo; 8. Sığınak; ■ 9. Su deposu; ■ 10. Yangın merdiveni; 11. Yıkma hamuru; 12.

89. Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1. İskelet (Karkas): 1.1. Betonarme; 1.2. Ahşap; 1.3. Çelik; 1.1.1. Çerçeveli sistem; 1.1.2. Perdeli sistem; ■ 1.1.3. Çerçeveli-Perdeli sistem; 2. Yığma (Kagir); 3. Prefabrik; 4. Yarı prefabrik; 5. Panolme; 6.

90. Duvar Dolgu Malzeme Cinsi: 1. Briket; ■ 2. Tuğla; 3. Taş; 4. Ahşap; 5. Kerpiç; 6. Gazbeton; 7. Beton blok; ■ 8. Hafif panel; 9.

91. Çatısının: ■ 1. Düz kiriş; 2. Mesnet bağlantılı; 3. Aşıklı; 4. Ahşap; 5. Hazır yapı elemanı; 6.

92. Parsel Dışı Otoparkı: 1. Var; ■ 2. Yok

Yapı Projeleri

93. Onay tarihi		94. Adı soyadı	95. TC kimlik no	96. Oda sicil no	97. Adres	98. İmza
Mimari 14.08.2023	PROJE MÜELLİFİNİN	FATİH GÜAY	18815718542	41088	ALSANCAK MAH. 2155 CAD. DÖNTBEY APT NO: 1A İÇ KAPI NO: 16 ETİMESGUT / ANKARA	
Statik 12.11.2023		VEDİA DURUKAN	46807186382	82774	YENİ BAĞLICA MAH. AYINALI CAD. BAĞ PARK SİTESİ N6L APARTMANI NO: 4L İÇ KAPI NO: 30 ETİMESGUT / ANKARA	
Elektrik 8.06.2023		ALİ İHSAN TEZLER	31700403318	10814	AKPINAR MAH. DİRMEN CAD. UMUT NO: 588 İÇ KAPI NO: 6 ÇANKAYA / ANKARA	
Mekanik Tesisat 12.10.2023		CEMALETTİN ATİK	33864202388	10020	TURGUT ÖZAL MAH. 2158 SK. ÖZTÜRK SİTESİ SİTESİ 2A BLOK NO: 2 İÇ KAPI NO: 28 YENİMAHALLE / ANKARA	
Zemin Etüt 7.06.2023		BORGİŞ GEDİZ	52402005784	18381	ATATÜRK MAH. HÜRRİYET 1 SK. ÜNAL APT NO: 11 İÇ KAPI NO: 7 KAHRAMANKAZAN / ANKARA	
Peyzaj 26.03.2023		NURCAN ÖNEM	41071886780	447	MEHMET AKİF ERSOY MAH. MEHMET AKİF ERSOY CAD. OBA APT NO: 3 İÇ KAPI NO: 20 YENİMAHALLE / ANKARA	
Yapı Aplikasyon 14.07.2023		MEHMET UĞUR NARİN	30810004300	7750	MEHMET AKİF ERSOY MAH. MEHMET AKİF ERSOY CAD. OBA APT NO: 3 İÇ KAPI NO: 26 YENİMAHALLE / ANKARA	
/ /20						

FABRİKALAR İÇİN İNŞAAT SEVİYESİ TABLOSU											
Müşteri Adı:	**PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş**										
Tarih:	**31.12.2024**										
Fabrika Tipi Aşağıdaki tiplerden birini seçiniz	**2**										
Bitmişlik Oranı (%)	**64,5**										
TİP 1	**TİP 2**	**TİP 3**	**TİP 4**	**TİP 5**	1	2	3	4	5	2	
YERİNDE DÖKME BETONARME KOLONLAR - PREFABRİK ÇATI (h:6 m)	**YERİNDE DÖKME BETONARME KOLONLAR - PREFABRİK ÇATI (h:9 m)**	**YERİNDE DÖKME BETONARME KOLONLAR- ÇELİK ÇATI (h:6 m)**	**PREFABRİK KOLONLAR - PREFABRİK ÇATI (h:6 m)**	**ÇELİK KOLONLAR - ÇELİK ÇATI (h:6 m)**	**%**	**%**	**%**	**%**	**%**		İmalatın Tamamlanma Oranı (%) *
Toprak işleri (Kazı işleri + toprak nakli + geri dolgu + stablize dolgu + saha tesviye)	Toprak işleri	Toprak işleri	Toprak işleri	Toprak işleri	9,90	9,00	8,40	9,50	8,00	9	100
Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + kolonlar)	**Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + kolonlar)**	**Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + kolonlar)**	**Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + yan parapetleri)**	**Betonarme karkas işleri (Fabrika temelleri + yan parapetler)**	25,40	32,40	21,40	9,50	8,00	32,4	100
Zemin betonu işleri (20 cm kalınlığında BS 20 döşeme betonu+ çift kat Q 188/188 hasır çelik + yüzey sertlerştirci + helikopter perdah)	Zemin betonu işleri	Zemin betonu işleri	Zemin betonu işleri	Zemin betonu işleri	10,90	9,80	8,10	10,40	8,80	9,8	100
Prefabrik üst yapı (Prefabrik çatı konstrüksiyonu)	**Prefabrik üst yapı (Prefabrik çatı konstrüksiyonu)**	**Çelik üst yapı (Çelik çatı konstrüksiyonu))**	**Prefabrik karkas (Prefabrik kolonlar ve çatı konstrüksiyonu)**	**Çelik karkas işleri (Çelik kolonlar ve çelik çatı konstrüksiyonu)**	12,50	11,30	27,30	31,00	41,80	11,3	100
Alt yapı işleri (Q160 drenflex ile drenaj yapılması,Q 80 rogar yapılması, Q200 corega boru, Q100 pvc yağmur suyu inişleri)	Alt yapı işleri	Alt yapı işleri	Alt yapı işleri	Alt yapı işleri	2,20	2,00	1,80	2,10	1,70	2	100
Çatı kaplaması işleri (Galnanize saç sandviç panel. 0.40 mm galvaniz saç + 40-50 mm poliüretan dolgu ısı yalıtımı + 0.50 mm galvaniz saç)	Çatı kaplaması işleri	Çatı kaplaması işleri	Çatı kaplaması işleri	Çatı kaplaması işleri	14,20	12,90	12,00	13,60	11,50	0	0
Çatı deresi izolasyon işleri	Çatı deresi izolasyon işleri	Çatı deresi izolasyon işleri	Çatı deresi izolasyon işleri	Çatı deresi izolasyon işleri	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0	0
Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	Cephe kaplaması taşıyıcıları (çelik)	4,30	3,90	3,60	4,10	3,50	0	0
Cephe kaplaması işleri (Galvanize saç sandviç panel. 0.40 mm galvaniz saç + 40-50 mm poliüretan dolgu ısı yalıtımı + 0.50 mm galvaniz saç)	Cephe kaplaması işleri	Cephe kaplaması işleri	Cephe kaplaması işleri	Cephe kaplaması işleri	7,70	7,00	6,50	7,40	6,30	0	0
Diğer işler (Alüminyum pencereler - Seksiyonel kapılar- servis kapıları - elektirik işleri- tesisat işleri - vb)	Diğer işler	Diğer işler	Diğer işler	Diğer işler	12,50	11,30	10,50	12,00	10,00	0	
GENEL TOPLAM					100	100	100	100	100	64,5	

Hesaplamalarda tamamlanma oranı yaklaşık % 65 olarak kabul edilmiştir.

Lisans Belgeleri

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 12.06.2018 No : 409699

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Halil TURGUT

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 25.01.2018

No : 408115

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Şefik Ercan KESKİNER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 24.08.2010 No : 401455

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Aydın KATKAK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

Mesleki Tecrübe Belgeleri

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

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

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

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

Hakan UFUK
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

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

Sayın Şefik Ercan KESKİNER

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

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

Sayın Aydın KATKAK

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

BDDK Yetkilendirme

BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU

(Uygulama Daire Başkanlığı III)

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

08 Ağustos 2012

Konu: Değerleme Yetkisi

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

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

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

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

SPK Listeye Alınma

T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

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

Konu : Değerleme hizmeti verme amacıyla listeye alınma başvurusu hk.

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

İlgi: 19.03.2008 tarih ve 2008/2 sayılı yazınız.

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

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

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Ceyda İSKENDER
Daire Başkanı

EK: Sürekli Bilgilendirme Formu Formatı

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