

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş

KONYA / KARATAY / FEVZİÇAKMAK
34160 ADA 8 PARSEL A. BLOK 11 NOLU
BAĞISIMIZ BÖLÜM

TRİPLEKS İMALATHANE
DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN:



**RM RİTİM GAYRİMENKUL
DEĞERLEME A.Ş.**

Kaynarca Mahallesi, Aydınli 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 Likidite Değeri	7
4.1.4.	Zorunlu Likidite 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.	Konya İli	22
6.2.	Karatay İlçesi	26
6.3.	Konya 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:	32
7.1.1.	Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı	32
7.1.2.	Gayrimenkulün Tanımı ve Hukuki Durumu	33
7.1.3.	Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri	34
7.1.4.	İç Mekân Özellikleri	35
7.2.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi	35
7.2.1.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	35
7.2.2.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	35
7.2.3.	Taşınmazın Son 3 Yılda Alım-Satım Konu Olup Olmadığı:	36
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:	36
7.2.5.	Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri:	36
7.2.5.1	Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri:	36
7.2.5.2	Plan, Plan Türleri ve Planlama Süreçleri	36
7.2.5.3	Parselin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri	39
7.2.5.4	Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	39
7.2.5.5	Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, (Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	39
7.2.6.	Hukuki Durum Analizi:	39
7.2.7.	En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi-Uzman Görüşü:	40
7.2.7.1	En Etkin ve Verimli Kullanım Analizinin Tanımı	40
7.2.7.2	Uzman Görüşü:	41
7.2.8.	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri:	41
7.2.9.	Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş:	41

8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

8.1.	Değerleme Konusu Taşınmaza İlişkin Olarak Değerleme Çalışmasında Esas Alınacak Olumlu Ve Olumsuz Özellikler	42
8.1.1.	Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler	42
8.2.	Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,	42
8.3.	Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar	42
8.3.1.	Piyasa Değeri Yaklaşımı	43
8.3.2.	Gelir Yaklaşımı	44
8.3.3.	Maliyet Yaklaşımı	45

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	46
9.2.	Nihai Değer Takdiri ve Sonuç	48

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-202400103 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; Konya İli, Karatay İlçesi, Fevziçakmak Mahallesi, 34160 Ada 8 parsel numarasında kayıtlı 105.443,12 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli ana taşınmazın kurulu kat mülkiyetine göre A. Blok, zemin kat+3, 11 BB nolu "Tripleks İmalathane" nitelikli taşınmazın **31.12.2024** tarihindeki piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla düzenlenmiştir.

İş bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre, Kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme 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 değerlendirme 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 Konya İli, Karatay İlçesi, Fevziçakmak Mahallesi, 34160 Ada 8 parsel numarasında kayıtlı 105.443,12 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli ana taşınmazın kurulu kat mülkiyetine göre A. Blok, zemin kat+3, 11 BB nolu "Tripleks İmalathane" nitelikli taşınmazın **31.12.2024** tarihindeki piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla düzenlenmiştir.

3.2. Sınırlayıcı Koşullar

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

Raporda gayrimenkulün adil (rayiç) piyasa değeri, değerlendirme 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 değerlendirme 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 tartışılrsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının 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 edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerleme uzmanı eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme 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 değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değer 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 değer 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, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme 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 değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Bu rapor, Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre hazırlanmıştır.

3.3. Beyanlar

Tarafımızdan yapılan değerlendirme 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 değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı
- Değerleme Uzmanı ücretinin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı
- Değerlemenin etik kural ve standartlara göre gerçekleştirildiği
- 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
Becayış 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 Konya İli, Karatay İlçesi, Fevziçakmak Mahallesi, 34160 Ada 8 parsel numarasında kayıtlı 105.443,12 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli ana taşınmazın kurulu kat mülkiyetine göre A. Blok, zemin kat+3, 11 nolu "Tripleks İmalathane" nitelikli taşınmaza 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, değerlendirme 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, değerlendirme 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, değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirilmesine 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.

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2023



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.

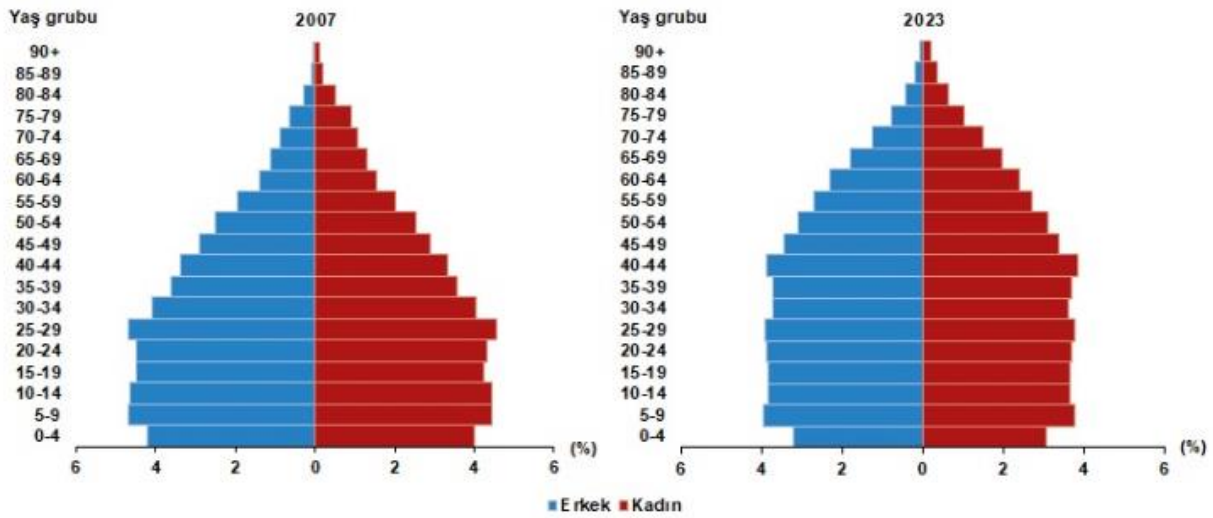
İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 252 bin 27 kişi azalarak 15 milyon 655 bin 924 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,34'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 803 bin 482 kişi ile Ankara, 4 milyon 479 bin 525 kişi ile İzmir, 3 milyon 214 bin 571 kişi ile Bursa ve 2 milyon 696 bin 249 kişi ile Antalya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

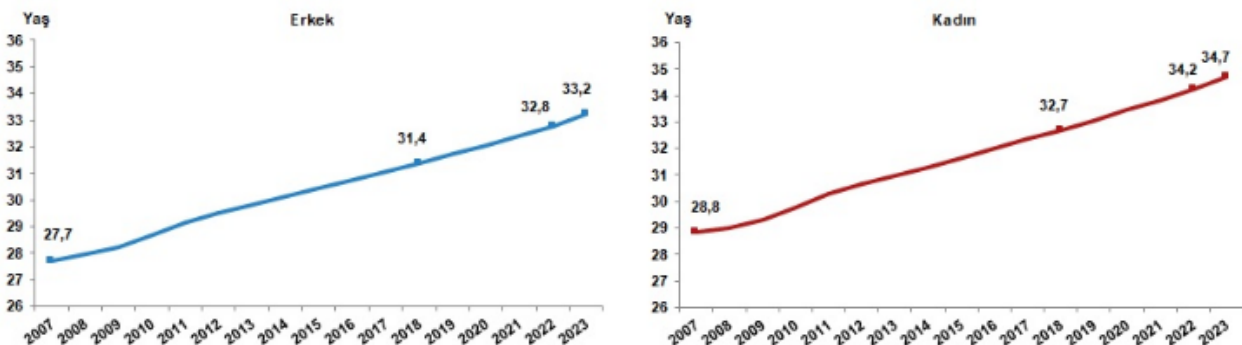
Nüfus piramidi, 2007, 2023



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.

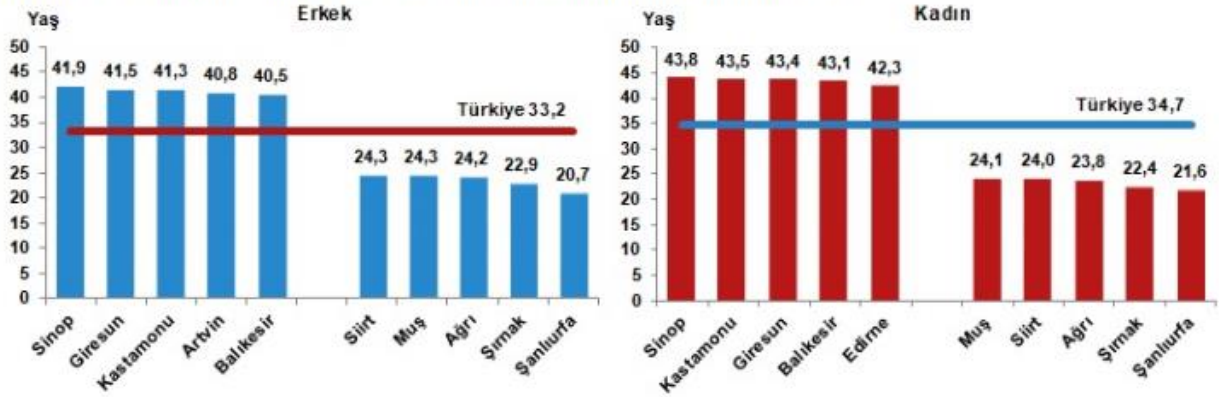
Cinsiyete göre ortanca yaş, 2007-2023



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

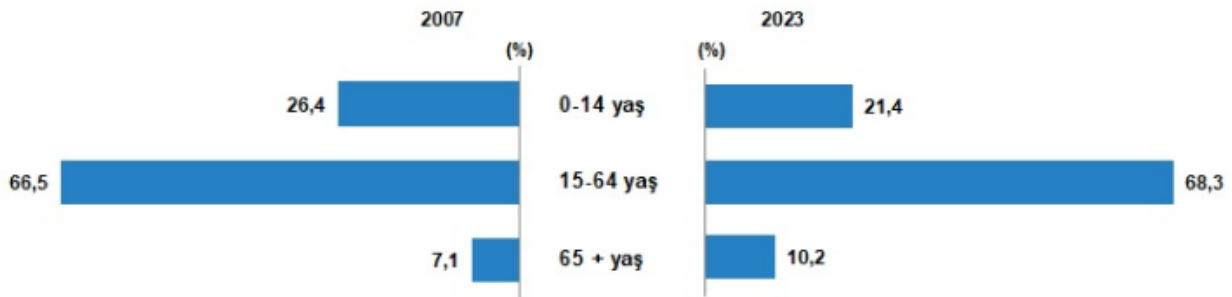
Ortanca yaşın illere ve cinsiyete göre dağılımı incelendiğinde, erkeklerde 41,9 ile Sinop en yüksek ortalama yaşa sahip olan il olurken, 20,7 ile Şanlıurfa en düşük ortalama yaşa sahip olan il oldu. Kadınlarda 43,8 ile Sinop yine en yüksek ortalama yaş değerine sahip olan il olurken, Şanlıurfa 21,6 ile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

En yüksek ve en düşük ortalama yaşa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2023



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.

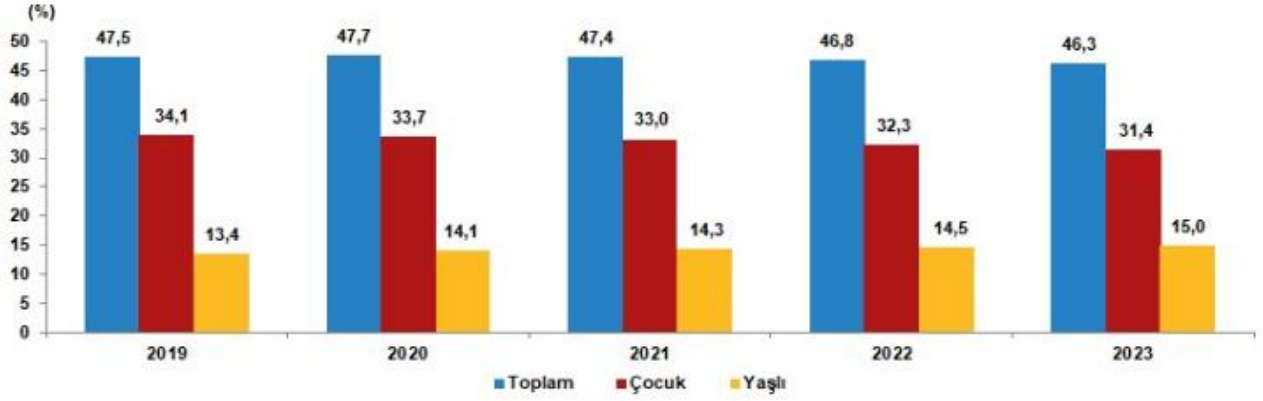
Yaş gruplarına göre nüfus oranı, 2007, 2023



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.

Yaş bağımlılık oranları, 2019-2023



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

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

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

Kaynak: www.tuik.gov.tr

5.2. Ekonomik Veriler

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

IMF tarafından Nisan ayında yayımlanan "Küresel Ekonomik Görünüm Raporu"nda, ekonomik aktivitenin 2022-2023'teki küresel dezenflasyona karşı 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 oluşturmamasının 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 Covid-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 olmuştur.

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 artırımını 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 korunsun 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 fiyatlaması 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 yaratırsa 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 çeyreksele 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 sınırlandıran 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 seyretilmiştir.

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.

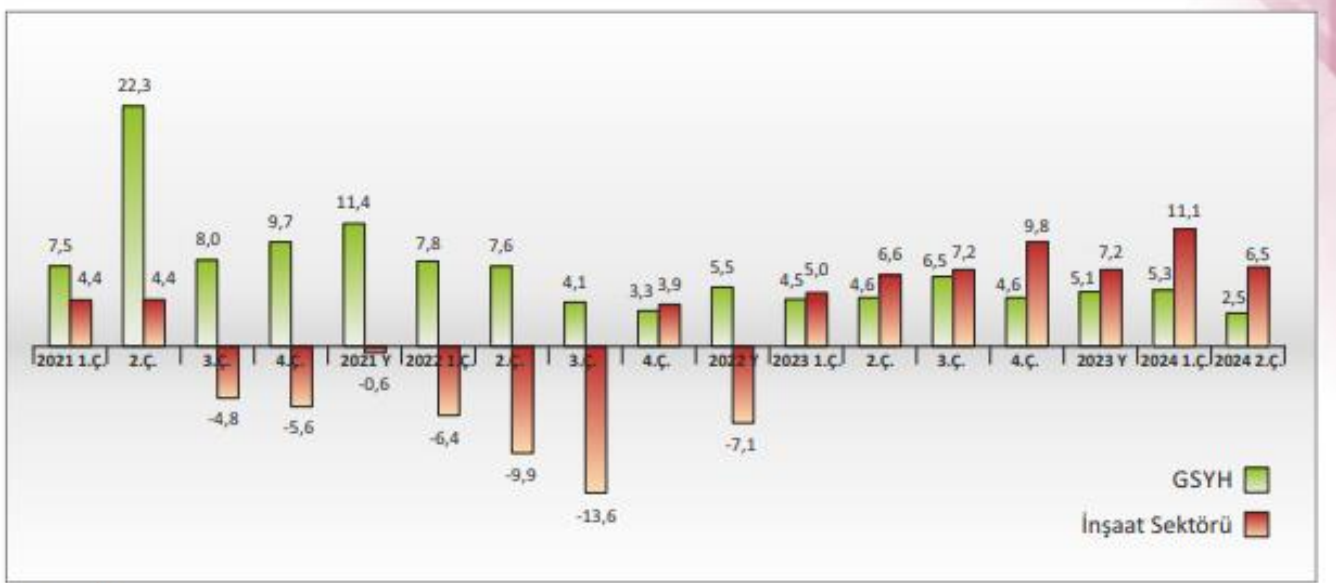
Türkiye'de Haziran 2024 sonu itibarıyla 140,0 seviyesinde seyreden konut fiyat endeksi (2023=100) 2023 yılının aynı ayına göre nominal bazda %46,0 artış göstermiştir. Endeks, enflasyon etkisinden arındırılmış reel bazda ise, Şubat 2024 başlangıçlı negatif değişimini sürdürerek haziran ayında bir önceki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



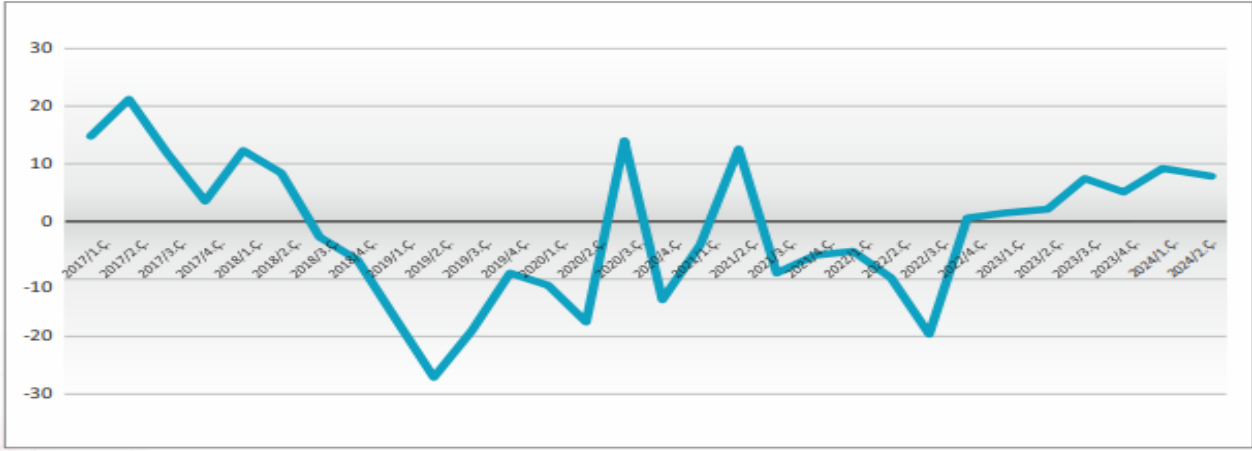
Kaynak: TÜİK

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 endeksinde 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 (%)



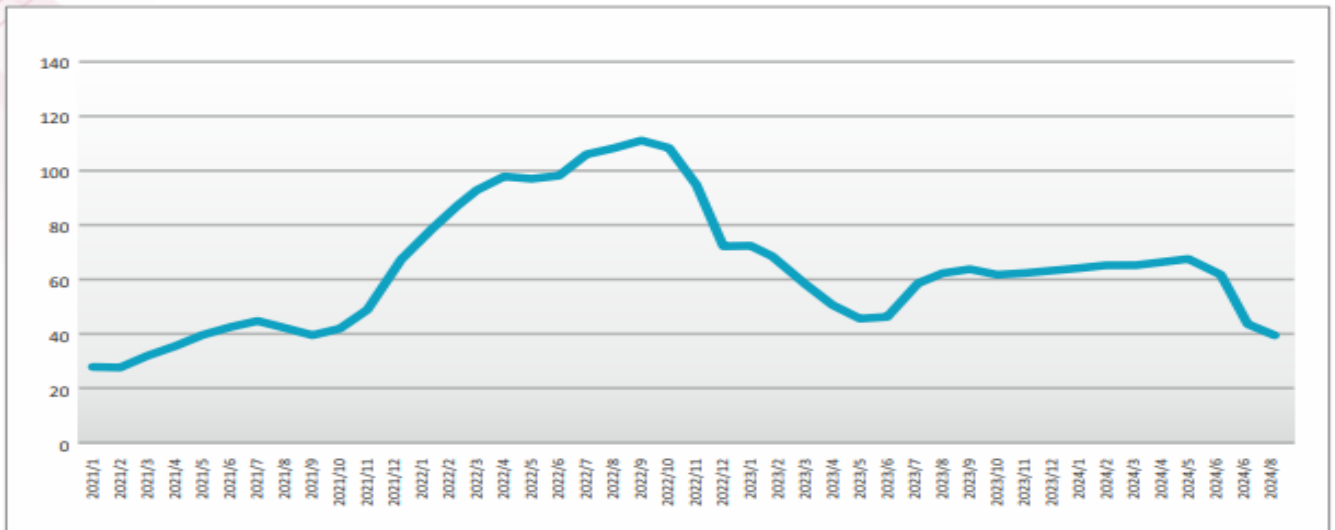
Kaynak: TÜİK

Öte yandan, 2024 yılı ikinci çeyrek döneminde zincirlenmiş hacim endeksinde 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
Yabancılar 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 Ocak-Eylül döneminde ise aylık bazda %2,4 azalarak 646 bin 357 olarak gerçekleşmiştir. Yabancılar yapılan konut satışları Eylül ayında yıllık %31,0 azalarak 2 bin 22 olmuş, Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,4 olarak gerçekleşmiştir. Yabancılar yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 783 ile İstanbul, 548 ile Antalya ve 210 ile Mersin olmuştur.

Yabancılar 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: TÜİK

6. ÖZEL VERİLER

6.1. Konya İli



Konya, 32°29'32"D doğu boylamları ile 37°52'22"K kuzey enlemleri arasında konumlanmıştır. 39.000 km²'lik yüzölçümü ile Türkiye'nin en geniş ili olan ve Orta Anadolu yaylası üzerinde Ankara, Aksaray, Niğde, Mersin, Karaman, Antalya, Isparta, Afyon ve Eskişehir illeri ile komşudur. Başta büyük ilçeleri Ereğli, Beyşehir, Akşehir'dir. Toplam 31 ilçesi vardır. Konya büyükşehir nüfusu 2023 itibarıyla 2.320.241 olup Türkiye'nin en kalabalık ilk 10 ili arasındadır.

Konya, Türkiye'nin yüzölçümü bakımından en büyük ili ve en kalabalık şehirlerindendir. 31 ilçeden oluşur. 1875'te kurulan Konya Belediyesi, 1987'de çıkarılan 3399 sayılı yasa gereğince "büyükşehir" statüsüne kavuşmuş olup 1989'dan beri belediye hizmetleri bu statüye göre yürütülmektedir. 2014'te 6360 sayılı kanun ile büyükşehir belediyesinin sınırları il mülki sınırları oldu.

Konya, Türkiye'deki en eski yerleşim birimlerinden biridir. Konya'da yerleşimin Prehistorik (Tarih öncesi) çağdan başladığı görülmektedir. Konya'nın merkezinde yer alan ve aynı zamanda bir höyük olan, Anadolu Selçuklu sultanı II. Alaeddin Keykubad'a nispetle Alâeddin Tepesi adı verilen suni tepe ve çevresinde yapılan araştırmalar sonucu, prehistorik çağ içinde gerek Neolitik (Cıvalı Taş Devri) ve Kalkolitik ve gerekse Erken Bronz Çağ'larına ait kültürel bulgulara rastlanmıştır.

Yine prehistorik çağa ait höyüklerden, merkeze 15 km mesafede yer alan ve Konya'nın bugünkü merkez Harıncık mahallesinde yer alan Karahöyük ve Konya Ovası üzerinde, bulunmuş en eski ve en gelişmiş Neolitik devir yerleşim merkezi olan Çatalhöyük bulunmaktadır.

Konya, 1987 yılında çıkarılan 3399 sayılı kanun ile büyükşehir unvanı kazandı. Başlangıçta üç ilçe (Karatay, Meram ve Selçuklu) Konya Büyükşehir Belediyesi'nin sınırlarına dahil edildi. 2004 yılında çıkarılan 5216 sayılı kanun ile büyükşehir belediyesinin sınırları valilik binası merkez kabul edilerek yarıçapı 30 kilometre olan dairenin sınırlarına genişletildi. 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile 2014 Türkiye yerel seçimlerinin ardından büyükşehir belediyesinin sınırları il mülki sınırları oldu.

Ekonomik açıdan Türkiye'nin gelişmiş kentlerinden biri olan Konya doğal ve tarihsel zenginlikleriyle de önem taşır. Dünyanın en eski yerleşimlerinden biri olan Çatalhöyük, 2012 yılında UNESCO Dünya Miras Listesi'ne alınmıştır. Şehir Anadolu Selçukluları'nın ve Karamanoğulları'nın başkentliğini yapmıştır. Türkiye'nin en önemli sanayi kentlerinden birisidir.

Konya, Anadolu'nun merkezinde, yüzyılların tarih birikimine sahip olan bir şehirdir. Anadolu Selçuklularına başkentlik yapmasından itibaren Anadolu'nun Türk ve İslam yurdu hâline gelmesinin merkezi ve taşıyıcısı olmuştur. Bu özelliğinin yanında daha sonra Osmanlı döneminde siyasi ve ticari ilişkiler açısından bölgedeki önemini muhafaza etmiştir. Osmanlı ve Cumhuriyet modernleşmesinde ise Anadolu'da pek çok alanda yenilikleri geleneksel mirasla birlikte taşıyabilmiştir. Konya, bugün tarihi birikimini farklı alanlara taşıyarak sürdürmektedir.

Büyük bir sanayi üretim potansiyeline sahip olan Konya, belli sektörlerde yurt içi üretim ve ihracat potansiyeliyle öne çıkmaktadır. Konya'nın sanayi geçmişi oldukça eskiye dayanmaktadır. Tarım makinaları konusundaki gelişmeler, şehrin iki önemli üretim kolunda birbirini tamamlamaktadır. Otomotiv yedek parça, ayakkabı, metal işleme gibi sektörlerde uluslararası ticari hareketliliğe sahiptir. Ekonomide tarım ve sanayi iş birliği özellikle öne çıkmakta ve dikkat çekmektedir. Dünyada ve Türkiye'de yaşanan genel ekonomik değişime uyumla Konya'da da hizmet sektörü zamanla yükselmiştir. İşgücü göstergeleri ile Ar-Ge ve inovasyon alanlarındaki göstergeler de Konya'da geleceğe yönelik iyimser beklentileri arttırmaktadır.

Konya, tarihî bir şehir olması dolayısıyla önemli bir kültürel zenginliğe de sahiptir. Bu kültürel zenginliğin şehir hayatına önemli katkıları bulunmaktadır. Şehrin inanç, tarih ve kültür turizmi potansiyeli düzenli olarak yükselmektedir. Ayrıca şehrin büyümesi, sivil toplum kuruluşlarının artması ve üniversitelerin açılması kültürel hayatın canlılığını korumasına ve geliştirmesine katkı sağlamıştır. Konya bir üniversite şehridir. Konya İl Halk Kütüphanesi büyük bir ilgi görmektedir. Kültür Bakanlığına bağlı bir adet devlet tiyatrosunun yanında belediyelerin ve üniversite kulüplerinin tiyatro oyunları yıl boyunca gösterimdedir. Sivil toplum kuruluşları tarafından pek çok kültürel faaliyet düzenlenmektedir.

Konya'da sağlık konusunda yaşanan gelişmelerin olumlu bir çizgide seyrettiği dikkat çekmektedir. Üç tıp fakültesine sahip olan şehirde sağlık yatırımlarının, sağlık personelinin ve yatak sayısının artışı düzenli bir yükseliş trendine sahiptir. Sağlık, ekonomi, işgücü ve eğitim gibi alanlardaki göstergelerdeki değişim Türkiye'nin değişim süreciyle uyumlu bir yönde devam etmektedir. Pek çok alandaki veriler ve göstergeler, Konya'nın dengeli bir değişim eğilimini göstermektedir. Konya sadece geçmişle değil şimdiki ve gelecekteki potansiyel durumuyla birlikte değerlendirilmeyi hak etmektedir.

Son on yılın Konya'ya ait verilerine bakıldığında ulusal katma değeri yüksek, bölgesinde öncü ve geleceğe yönelik önemli bir potansiyele sahip bir şehir olduğu dikkati çekmektedir. Bir şehrin gelişimi, sadece ekonomik hareketlilikten ve dolayısıyla ekonomik verilerden hareketle değerlendirilemez. Bu durum elbette Konya için de geçerlidir. Ancak ekonomi, yaşayan bir şehrin sürekliliğinin en önemli sürdürücülerinden birisidir.

Tarım ve sanayinin iş birliğinin Türkiye’deki en ideal örneklerinden biri Konya’da karşımıza çıkmaktadır. Dünyada ve Türkiye’de yaşanan değişmelere bağlı olarak tarımın ekonomideki sektör payı azalsa bile Konya’da ciddi bir potansiyel işlemeye devam etmektedir. Şehir ekonomisine katkı yapan pek çok büyük firma, tarıma bağlı üretim alanlarında faaliyet göstermektedir. Konya, tarım potansiyeli ve sanayinin katkısıyla pek çok ürünün üretiminde yıllardır Türkiye’de birinci durumdadır. Bu iş birliği kendisini yenileyerek daha da güçlü bir şekilde devam edecek gibi görünmektedir.

Osmanlı’dan itibaren şehrin ticari hareketliliğinde yeniliğe açık olmak özellikle dikkat çekmektedir. Büyük Organize Sanayi Bölgeleri, ihracatın ithalattan fazla olması ve daha da artması, bazı sektörlerde Türkiye’de ve uluslararası arenada öne çıkması Konya’nın geleceği açısından özellikle önem arz etmektedir. Ulaşım imkânlarının daha da gelişmesiyle, yeni enerji kaynaklarından güneş enerjisinin Konya’da güçlü bir kaynak olarak kullanılmasıyla sanayi üretiminin daha da büyüyeceği öngörülebilir. Bu gelişmelerle ilişkili olarak inovasyon ve Ar-Ge çalışmaları konusunda da büyükşehirler içinde ayrıcalıklı bir yerde durmaktadır. Konya’yı yeniliklere açık bir şehir olarak tanımlamak yerinde bir tespit olacaktır.

3 devlet, 2 özel üniversitenin olduğu Konya’da eğitim imkânları ve kültürel faaliyetler açısından ciddi bir potansiyel bulunmaktadır. Yıllara göre eğitilmiş nüfusu daha da artan şehirde üretim ve üniversite ilişkisine dair olumlu örnekler de yaşanmaktadır. Yine üniversite ile sivil toplum arasındaki iş birliği, şehir için önemli bir kültürel dinamizm sağlamaktadır.

Turizm konusunda Konya genelde inanç turizmiyle öne çıkan bir şehir olsa da turizm açısından çok daha büyük ve çeşitli potansiyele sahiptir. Gelecekte tarihsel ve kültürel mirasının yanında doğal güzelliklerinin birikimini daha güçlü bir şekilde kullanması, bugün bile önemli bir turizm şehri olan Konya’yı bu alanda ileriye taşıyacaktır.

Konya, kültürel faaliyetler açısından önemli imkânlarla sahiptir. Türkiye’de sivil toplumun en güçlü olduğu ve pek çok kuruluşla rahatlıkla iş birliği yapabildiği ender şehirlerden biridir. Konya’da dikkat çeken, canlı bir şehir kültürü vardır. Sağlık konusundaki yatırımlar ve istatistik verileri, şehrin sadece bölgede değil Türkiye’de de önemli bir merkez hâline geldiğini net bir şekilde göstermektedir.

Konya kendi imkânlarıyla kendisini yenileyebilen, zamanın şartlarına göre rekabet edebilen, daha yaşanabilir bir şehir olma yolunda geçmişin birikimini kullanan bir şehirdir. Pandemi dönemine kadar önemli verilerde ciddi bir yükseliş eğiliminin süreklilik göstermesi, suç gibi bazı istatistiklerde de düşüş eğilimi, “dengeli bir şehir” tanımı yapmaya imkân sağlamaktadır. Son on yılda pandeminin oluşturduğu olağanüstü döneme kadar dengeli, istikrarlı ve huzurlu bir Konya, kendisini pek çok alanda veriler üzerinden net bir şekilde göstermektedir. Bu genel durum, Konya’nın kendi potansiyelleriyle geleceğe de yönelmesini sağlayacak en önemli hareket noktasıdır. Konya’nın pek çok alanda bu potansiyeli işleyebilecek ve kendi geleceğini yenileyerek inşa edebilecek güçte olduğu söylenebilir. Konya, Türkiye’de pek çok şehir için bir “rol model şehir” olarak örnek gösterilebilir.

Şehrin önemli cazibe merkezlerinden bazıları ise;

Alâeddin Camii

Alâeddin Camii, 1220 yılında Konya'da Anadolu Selçuklu Devleti sultanı I. Alaeddin Keykubad tarafından aynı adı taşıyan tepe üzerinde (Alâeddin Tepesi) inşa ettirilmiş cami.

Alâeddin Tepesi

Alâeddin Tepesi, Türkiye'nin Konya ilinin merkezine bağlı Karatay ilçesinde yer alan tepe. 450 x 350 metre boyunda olup, 20 metre yüksekliğinde olan tepe, höyük olarak adlandırılan protohistorik yerleşim yerlerinden biriydi.

Mevlana Müzesi

Mevlana Müzesi, Konya'da bulunan, eskiden Mevlâna'nın dergâhı olan yapı kompleksinde, 1926 yılından beri faaliyet gösteren müzedir. "Mevlana Türbesi" olarak da anılır.

Yeşil Kubbe denilen Mevlana'nın türbesi dört fil ayağı (kalın sütun üzerine yapılmıştır. O günden sonra yapı faaliyetler hiç bitmemiş, 19. yüzyılın sonuna kadar yapılan eklemelerle devam etmiştir. Osmanlı sultanlarının bir kısmının Mevlevi tarikatından olması Türbe'ye özel bir önem verilmesini ve iyi korunmasını sağlamıştır. Müze alanı bahçesi ile birlikte 6.500 m² iken, yeri istimlak edilerek Gül Bahçesi olarak düzenlenen bölümlerle birlikte 18.000 m²'ye ulaşmıştır. Bağlı bulunduğu Kültür Bakanlığı'na en çok gelir getiren ikinci müzedir. (Birinci Topkapı Sarayı müzesi.)Mevlana hakkında menkıbelerin anlatıldığı Ahmed Eflaki'nin kitabı "Arifler'in Menkıbeleri"nde Mevlana'nın babası için türbe yaptırmak isteyen devrin sultanına "gök kubbeden daha görkemlisini yapamayacağınıza göre zahmet etmeyin" dediği rivayeti yer alır. Türbe, Mevlana'nın ölümünden sonra inşa edilmiştir.

Konya il nüfusu 2.320.241 (2023). İlin yüzölçümü 40.841 km²'dir. İlde km²'ye 57 kişi düşmektedir. Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 358 kişi ile Selçuklu'dur. İlde yıllık nüfus artış oranı %1,03 olmuştur.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Konya'nın Toplam Nüfusu 2.320.241 kişidir. Bu nüfus, 1.152.384 erkek ve 1.167.857 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,67 erkek, %50,33 kadındır.

Yıllara göre nüfus:

YILLAR	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
TÜRKİYE	80.810.525	82.003.882	83.154. 997	83.614.362	84.680.273	85.279.553	85.279.553
Konya	2.180.149	2.205.609	2.232.374	2.250.020	2.277.017	2.296.347	2.320.241

6.2. Karatay İlçesi

Karatay İlçesi, Konya metropolünde bulunan 3 merkez ilçeden biridir. Karatay İlçesi Konya İli Merkezinde 20.06.1987 tarihinde TBMM'de kabul edilerek 27.06.1987 gün ve 1950 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 3399 sayılı Kanun gereğince; Konya İl merkezinin Büyükşehir hüviyetine kavuşturulup Karatay, Selçuklu ve Meram adıyla üç (3) ilçeye ayrılmasıyla birlikte Karatay ilçesi kurulmuş, daha sonra bu Kanunda değişiklik yapan 10.11.1988 tarih ve 3495 sayılı Kanunla İlçe bu günkü sınırları belirlenmiştir.



Adını Selçuklu Emiri Celalettin KARATAY'dan almıştır. Güneybatı'da Meram, Kuzeybatıda Selçuklu, Kuzeyden Altınekin, Kuzeydoğudan Aksaray ili, Doğudan Karapınar ve Güneyden Çumra ilçeleri ile çevrelidir. Yüzölçümü 2780 km², denizden yüksekliği 1015 metredir. 1486 metre yükseklikteki Bozdağ'da koruma altında barındırılan yaban koyunları doğal yapı içerisinde seçkin bir değer taşımaktadır.

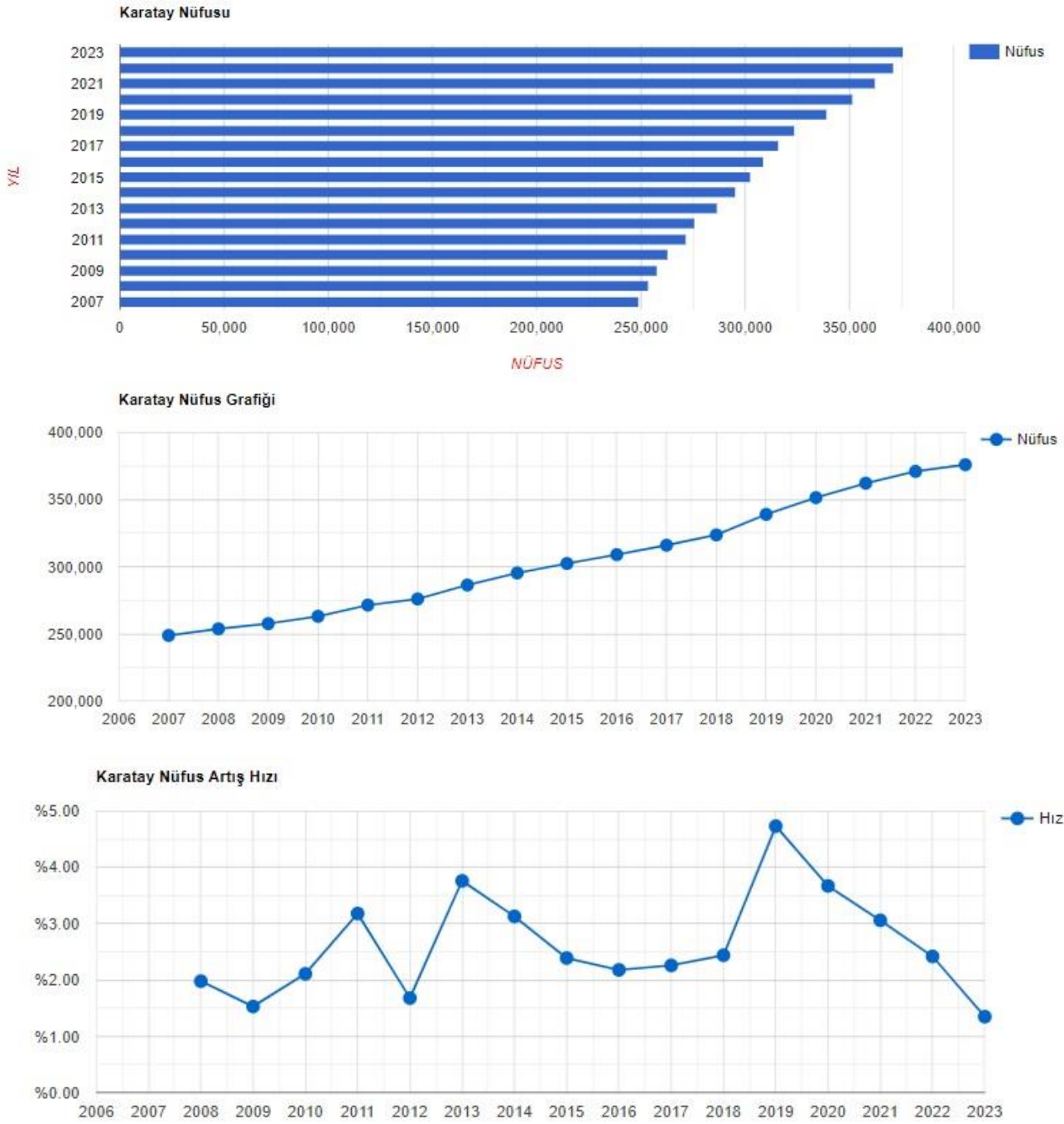
Kent merkezinde Büsan, Matbaacılar, Toptancılar, Kuruyemişçiler ve Bakliyatçılar, Büyük ve Orta Ölçekli Sanayiciler ve Kobiler dahil pek çok sanayi ve Ticaret kuruluşu vardır. Konya merkezinde süt ürünlerinin % 80'i Karatay'daki Süt Fabrikalarında üretilmektedir.

İlçe merkezinde Yeni Meram Gazetesi ve Kon TV bölgesel ve ulusal boyutta yayın yapan medya kuruluşlarıdır. 1 Üniversite, 3 Anaokulu, 77 İlköğretim Okulu, 18 Lise eğitim öğretime devam etmektedir. 4 adet dersane, 1400 öğrencinin barındığı 15 öğrenci yurdu bulunmakta, 2 özel hastane, 1 Ana Çocuk Sağlık Merkezi, 1 adet diş sağlığı merkezi ve 15 Sağlık ocağı vardır.

İlçenin tarihsel yerleşimi prehistorik döneme kadar uzanır. Yapılaşma Selçuklu, Karamanoğulları ve Osmanlı dönemlerinin karakteristiğini taşır. Ulusal ve Uluslararası tarih, kültür ve turizm değerlerimizin başında gelen Karatay'da bulunan Mevlana Müzesi'ni her yıl 1.300.000 civarında yerli ve yabancı turist ziyaret etmektedir. Karatay Çini Eserler Müzesi, Kemaliye Medresesi, Şemsi Tebrizi Türbesi, Koyunoğlu Müzesi, Sultan Selim Camii, Şerafettin Camii, Yusufaga Kütüphanesi ve Mevlana Kültür Merkezi ilçedeki kültür varlıklarıdır.

TÜİK tarafından yapılan Adrese Dayalı Nüfus Sayımına göre İlçenin 2023 nüfusu 375.919'dur. Bu nüfus, 188.180 erkek ve 187.739 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,06 erkek, %49,94 kadındır.

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



6.3. Konya İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı

Deprem büyüklüğü, yakınlığı ve şiddeti arttıkça yarattığı sarsıntı ve buna bağlı olarak hasar da artıyor. Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD) tarafından yayınlanan ve 2019 yılında yürürlüğe giren Türkiye Deprem Tehlike Haritası (TDTH) depremin bir bölgede yaratabileceği şiddeti farklı olasılıklar için göstermektedir. 2019 yılı başından itibaren yürürlüğe giren Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği ise TDTH da gösterilen deprem sarsıntısı ile baş edebilecek yapılaşmanın kurallarını açıkça tanımlamaktadır. Bu iki unsur dikkate alınarak ve bu kurallara uyularak inşa edilen binaların olası bir depremi can kaybına neden olmadan atlatması mümkündür. Konya ilimizin deprem tehlike haritası Şekil 1 de verilmiştir. Haritadaki mavi çizgi önümüzdeki 50 yıl içerisinde gerçekleşme olasılığı %10 dan fazla bir depremde Konya topraklarında meydana gelmesi beklenen yer sarsıntısı miktarını

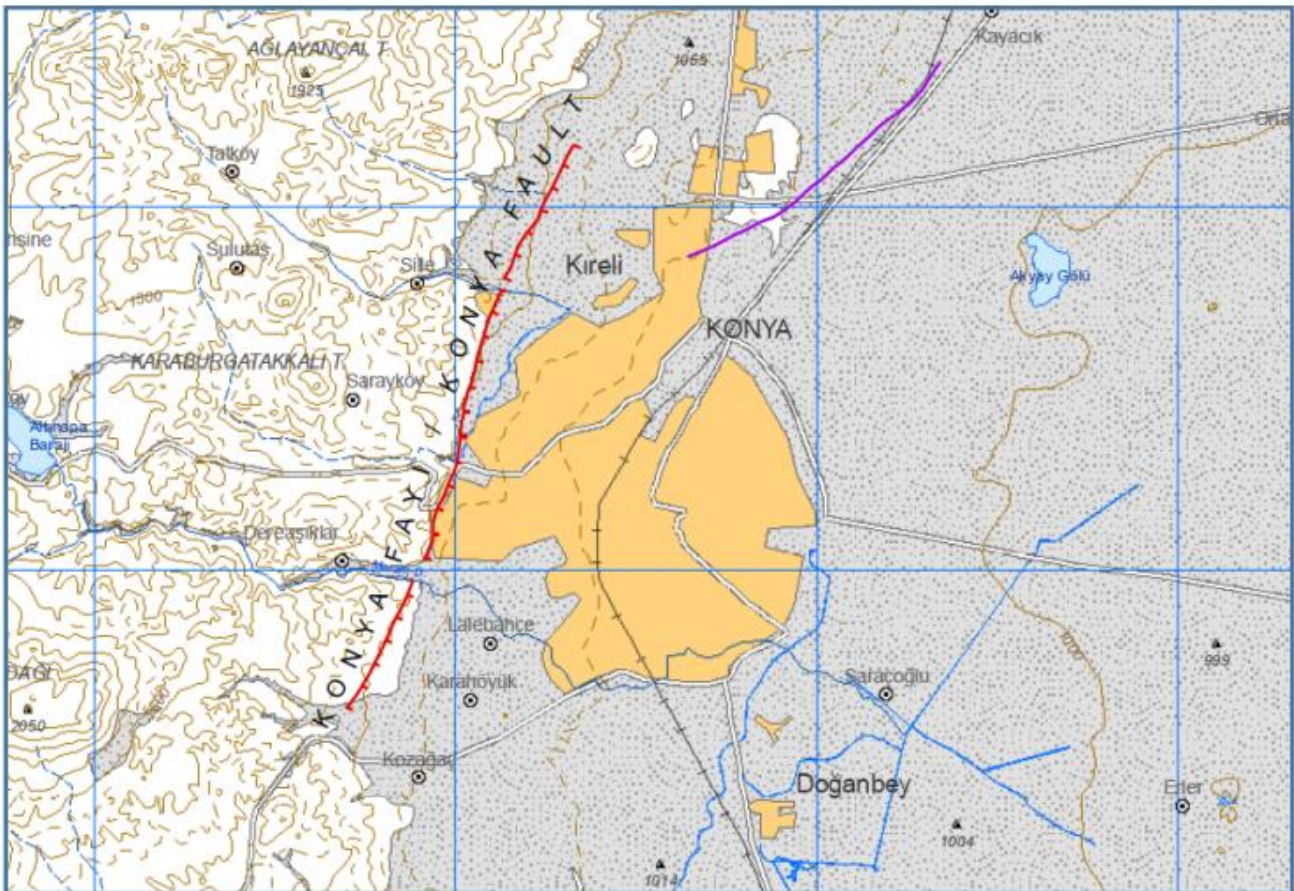
göstermektedir. Şeklin sol tarafındaki mavi çizgi bu sarsıntının yer çekiminin %20 si kadar (0.2g) olması beklenen hattı, onun batısındaki kırmızıya 2 yakın çizgiler 0:4 g ve üzeri, doğusundaki sarı renkli alanlar ise 0.2g den daha az sarsılması beklenen alanları göstermektedir. Özetle bu harita her ne kadar ülkemizin çoğu kesiminden düşük de olsa bilinenin aksine Konya'nın da bir deprem bölgesi olduğunu açıkça göstermektedir. Konya kent merkezi zemini büyük ölçüde alüvyon olan illerimizden biridir. Deprem dalgaları bu tür zayıf zeminler tarafından binalara iletilirken büyütülürler. Zemin büyütmesi olarak tanımlanan bu durum bir deprem olduğu takdirde Konya kent merkezinin kaya üzerinde yer alan kent merkezlerinden daha şiddetli olarak sarsılacağı, bunun sonucunda da bir deprem olması durumunda hasar oranının fazla olacağı anlamına gelmektedir.

30 Ekim 2020 de İzmir'e 70 km uzakta meydana gelen Sisam Adası-Kuşadası Körfezi Depremi İzmir kent merkezinde büyük hasar yaratmış, bunun ana nedeni olarak da düşük yapı kalitesi yanı sıra zemin büyütmesi gösterilmiştir. Öte yandan yapılan araştırmalar büyük bir depremde Konya kent merkezinin bilhassa ova içerisindeki bazı kesimlerinde sivilaşma olaylarının da yaşanabileceğini göstermektedir. Belli büyüklüğe ulaşan depremlerde belli koşullara sahip zeminlerde meydana gelebilen sivilaşma, zeminin üstündeki yapıları taşıyamamasına neden olmakta, yapılar yer sarsıntısının bir sonucu olan bu olay nedeniyle de hasar almaktadır.

Orta Anadolu Ovalar Bölgesi içerisinde yer alan Konya kent merkezi batıdaki dağlık alana yaslanan bir ova içerisine kurulmuştur. Farklı yaş ve kökendeki kayalardan oluşan dağlık alan ile ova arasındaki sınır ise Konya Fay Zonu tarafından oluşturulan belirgin bir morfolojik kırıklık ile temsil edilir. Anadolu'nun en geniş alana sahip ili olan Konya il sınırları içerisinde jeolojik devirlerden bu yana deprem üreten çok sayıda aktif fay vardır. Konya kent merkezi neredeyse büyük bir kısmı alüvyon zemin birimleri üzerinde yer alan bir bölgede yerleştiği için depremlerde zeminden kaynaklanan olumsuzluklar yaşayacak olan bir ilimizdir. Alüvyon zeminler yukarıda da değinildiği gibi zayıf mühendislik özellikleri nedeniyle depremden kaynaklanan sarsıntıyı binalara iletirken olduğundan daha fazla büyütmekte, bu da deprem dalgalarını söndüren zeminlere oranla hasarın çok daha fazla olmasına neden olmaktadır. Bunun yanı sıra bu tür zeminler depremde sivilaşma, oturma, yanal yayılma gibi problemlere de yol açmaktadır. Zeminlerin deprem davranışı ancak detaylı zemin araştırmalarını kapsayan mikrobölgeleme çalışmaları ile ortaya konulmaktadır. Bu çalışmalardan sonra eğer ekonomik sınırlar içerisinde kalıyor ise zemindeki olumsuzlukları önleyecek uygun önlemler deprem olmadan önce alınabilmektedir. Konya kent merkezi zayıf bir zemine sahip olmanın, bu nedenle de olası bir depremde şiddetle sarsılacak olmanın yanı sıra il merkezindeki binalarının altından diri fay geçen illerimizden biridir. Bu nedenle Konya'nın 6.5 dan büyük bir olası depremde hem depremin yaratacağı şiddetli sarsıntı hem de yüzey faylanması tehlikesi nedeniyle hasar alması beklenmektedir. Bu durumda en akılcı yaklaşım yapıların deprem sarsıntısını karşılayacak biçimde kurallara uygun hale getirilmesidir. Ayrıca diri fayların yerinin net olarak belirlenmesinin ardından fay sakınım bantı üzerindeki bina ve bina türü yapıların zaman içerisinde kaldırılarak bu alanlardaki nüfus yoğunluğunun azaltılması, yüzey faylanması tehlike kuşağı içerisindeki yerlerin farklı biçimde (park, günübirlik tesisler vb) kullanılması, henüz yerleşim olmayan bu tür alanlar varsa da bunların bina ve bina türü yapılar için kullanılmak üzere imara açılmaması gerekir. Konya-Karaman Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, 16.09.2013 tarihinde Bakanlık Makamının 14278 sayılı Olur'u ile onaylanmış, daha sonra da çok defa

değişikliğe uğramıştır. Plan notlarında “Aktif heyelan alanları, sıvılaşma riski taşıyan zeminlerin bulunduğu alanlar, depreme aşırı duyarlı alanlar, aktif fay hatlarının bulunduğu alanlar, tahkimat amaçlı oluşturulmuş kıyı dolgu alanları, tsunami tehlikesi altında olan alanlar, kumsallar, plaj kumulları, alüvyon yelpazeleri, kıyı falezleri ile % 70 ve üzerinde topoğrafik eğimi olan yamaçlar” afetler açısından riskli alan olarak tanımlanmıştır. Ayrıca “Aktif fay hatlarının bulunduğu alanlarda, taşkın riski bulunan alanlarda ve sıvılaşma riski yüksek alanlarda, yapılacak etütler doğrultusunda gerekli önlemlerin plan kararına dönüştürülmesi zorunludur” ve “jeolojik, jeomorfolojik, hidrolojik ve depremsellik yönünden sakıncalı olan bu alanlarda, imar planlarının yapımı sırasında, ilgili mevzuat doğrultusunda hazırlanan yerleşime uygunluk amaçlı jeolojik ve jeoteknik etütlerin sonuçlarına uygun düzenleme yapılması zorunludur, yerleşime uygun olmayan alanlar alt ölçekli planlarda açık alan ve/veya rekreasyon alanı olarak düzenlenecektir” denilmektedir.

Konya il merkezinin de içinde yer aldığı Konya ovası batıda Konya fay zoneu kuzeyde Karaömerler fayı ve doğuda Divanlar fayı ve Göçü fayı ile sınırlı bir çöküntü havzasıdır. Harita görünümü elips şekilli olan Konya havzası yaklaşık K-G gidişlidir. Yöredeki ana fay sistemlerini K-G ve D-B batı gidişli faylar oluşturur. Bunların yanı sıra yörede KD-GB ve KB-GD gidişli faylar da bulunur. Konya çevresindeki yükseltilerde farklı yaşta ve farklı kökende kayalar yer alırken Konya il merkezinin de içinde yer aldığı Konya çöküntü havzasında ise egemen olarak Kuvaterner yaşlı alüviyal yelpaze ve akarsu çökelleri, geçici göl ve bataklık çökelleri yer alır.



Şekil 3- TDFH'na göre Konya ve çevresindeki diri faylar (Emre vd., 2013). Kırmızı diri ve mor ise potansiyel diri fayları göstermektedir. Gri renkli alanlar alüvyon çökellerini gösterir.

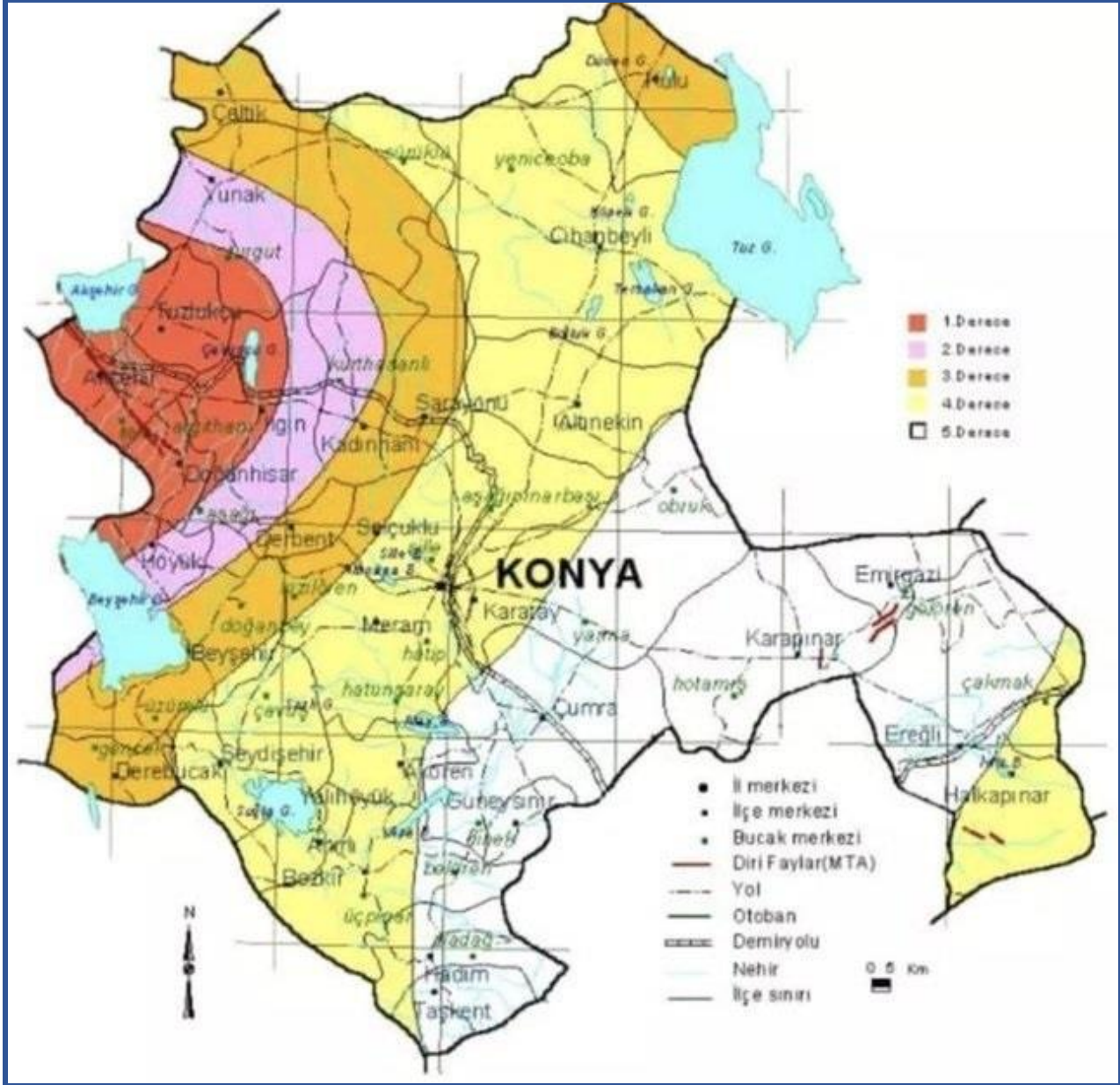
Konya'ya en yakın ve il merkezi içinden geçen fay Konya fay zonudur. Bu fay zone, Konya'nın hemen batısında 500 evler ile Dikmeli arasından geçmekte ve ova içinde yaklaşık 50 km'lik bir uzunlukta izlenmektedir. Fay birbirine paralel olarak yönelmiş değişik uzunluklardaki bölümlerden oluşmuştur. Bu zon Konya kuzeyinde Elmaağaç Tepe ile Yazır Mahallesi arasında en az 5 km'lik bir genişliğe sahiptir. Fayın Diri fay haritasında yer alan bölümü Meram ilçesinin güneybatısında Seydişehir yolu üzerinde başlamakta, Krom-Manyezit Fabrikası önü, Tavusbaba türbesi önü, Akyokuş önü, Hocacihan Mah., Sille deresi girişinden 500 evler mahallesine kadar KKD gidişli olarak devam etmektedir. Fayın yakın jeolojik geçmişte deprem ürettiği jeolojik veriler ile belirlenmişse de bu depremlerin hangi tarihlerde olduğu bilinmemektedir



Şekil 4-Türkiye Diri Fay Haritasına göre Konya kent merkezi ve yakınından geçen diri faylar. Yerlerinin hassas olarak bilinmemesi nedeniyle faylar 100 m kalınlığında şeritler olarak gösterilmiştir. Yapılacak araştırmalar ile fay yerlerinin ve tarihsel dönem aktivitelerinin hassas olarak belirlenmesi gerekmektedir.

Konya'nın depremselliği bununla da sınırlı değildir. Doğanhisar ve Akşehir ilçe merkezleri başta olmak üzere Ilgın, Doğanhisar, Akşehir ve Yunak ilçelerine bağlı 26'yı aşkın eski köy statüsünde bulunan mahalle doğrudan fay zone üstüne oturmaktadır. Sultandağı fay zone üzerinde 3 Şubat 2002 tarihinde meydana gelen Mw:6.5 büyüklüğündeki Sultandağı-Çay(Afyon) depreminde, fay zone üzerinde yer yer 50 cm varan (ortalama 30cm.) yüzey deformasyonları (yüzey faylanması) sonucunda, çok sayıda binada ağır hasar ve yıkımlar meydana gelmiş ve toplamda 42 vatandaşımız yaşamını yitirmiştir.

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Deprem Bölgeleri Haritasına göre Konya batıdan doğuya doğru 1. Derece, 2. Derece, 3. Derece, 4. Derece ve 5 Derece olmak üzere 5 ayrı deprem bölgesinde yer almaktadır. 1. derece deprem bölgeleri en riskli bölgeler olarak kabul edilirken, 5. derece deprem bölgeleri deprem riski en az olan bölgelerdir. Konya ili Deprem Haritasına göre taşınmazın yer aldığı Karatay İlçesi 4'üncü derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Rapora konu taşınmaz Karatay ilçesi sınırları dahilinde yer almakta olduğundan 4'üncü derece deprem bölgesinde konumlanmaktadır.



7. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

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

7.1.1. Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı



Değerlemesi yapılan gayrimenkul Konya İli, Karatay İlçesi, Fevziçakmak Mahallesi, 10670. Sokak, No: 31K posta adreslidir. Taşınmaz tapu kayıtlarında Konya İli, Karatay İlçesi, Fevziçakmak Mahallesi, 34160 Ada 8 parsel numarasında kayıtlı 105.443,12 m² yüzölçümlü “Arsa” nitelikli ana taşınmazın kurulu kat mülkiyetine göre A. Blok, zemin kat+3, 11 BB nolu “Tripleks İmalathane” nitelikli taşınmazdır.

Taşınmazın yakın çevresinde genellikle müstakil parseller üzerinde ayırık nizamda, kısmen 1-2 katlı olarak inşa edilmiş genellikle nitelikli işyeri ve fabrika kullanımlı yapılaşma söz konusudur. Bölge orta ve üst düzey gelir grubundan vatandaşların ticaret ve imalat faaliyeti yürüttükleri bir bölge özelliğini taşımaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde Atiker 1, 2 ve 4. Sanayi Siteleri, açık oto pazarı, Türk Yıldızları Parkı, Karayolları Misafirhanesi ve Musalla Mezarlığı yer almaktadır. Ulaşım taşınmazın arka cephesinde bulunan Gülistan Caddesi üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlarla sağlanabilmektedir.



7.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Hukuksal Durumu

Değerlemesi yapılan gayrimenkul Konya İli, Karatay İlçesi, Fevziçakmak Mahallesi, 34160 Ada 8 parsel numarasında kayıtlı 105.443,12 m² yüzölçümlü “Arsa” nitelikli ana taşınmazın kurulu kat mülkiyetine göre A. Blok, zemin kat+3, 11 BB nolu “Tripleks İmalathane” nitelikli taşınmazdır.

Değerlemesi yapılan gayrimenkul Konya İli, Karatay İlçesi, Fevziçakmak Mahallesi, 10670. Sokak, No: 31K posta adreslidir.

Rapora konu taşınmaz 26.12.2024 tarih 73898 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 “Tripleks İmalathane” vasıflı 11 bağımsız bölüm nolu taşınmazın mahalde yapılan tespitlerde taşınmazın kat, konum ve kullanım alanını projesi ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Gayrimenkul toplamda 1.595 m² alanlı olup, ofis ve imalathane girişlerinin bulunduğu 1.250 m² alanlı zemin katı, zemini seramik kaplı, wc ve ofis alanlarından oluşan 115 m² ofis ve zemini helikopter pisti kaplı 1135 m² alanlı imalathane kısımlarından oluşmaktadır. Ofis ve Wc alanlarından oluşan, zemini seramik kaplı 1 ve 2. katları 115 şer m² alanlıdır. Zemini seramik kaplı WC, ofis ve mutfak nişinden oluşan 3. katı 115 m² alanlıdır. Ofis bölümünde personel asansör bulunmaktadır.

Kat	Kapalı Alan (m ²)
Zemin Kat + Zemin Kat Eki	1135 m ² + 115 m ² =250 m ²
1. Normal Kat	115 m ²
2.Normal Kat	115 m ²
3.Normal Kat	115 m ²

Ofis bölümünün dış cephesi dış cephe boyalı olup, 3. katın 10670. Sokağa bakan cephesinde alüminyum kompozit kaplama vardır.

Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari proje ile taşınmazın mahal alanları arasında uyumsuzluk olmadığı görülmüştür.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu yapıya ilişkin no bila tarihli onaylı mimari proje; 04.08.2022 tarih 2022/796-276 sayılı yeni yapı ruhsatı, 14.06.2024 tarih ve 24/651 sayılı tadilat ruhsatı, 27.06.2024 tarih ve 2024/385 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

7.1.3. Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

Değerlemesi yapılan gayrimenkul Konya İli, Karatay İlçesi, Fevziçakmak Mahallesi, 34160 Ada 8 parsel numarasında kayıtlı 105.443,12 m² yüzölçümlü “Arsa” nitelikli ana taşınmazın kurulu kat mülkiyetine göre A. Blok, zemin kat+3, 11 BB nolu “Tripleks İmalathane” nitelikli taşınmazdır.

Değerlemeye konu taşınmazın üzerinde konumlandığı 34160 ada, 8 parsel, 105.443,12 m² yüz ölçümüne sahip olup geometrik olarak düzgün olmayan dikdörtgen formu ve düz bir topoğrafyaya sahiptir. Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı ana gayrimenkul üzerinde; blok nizamda, prefabrik inşaat tarzında inşa edilmiş toplamda A, B, C, D, E ve F olarak isimlendirilen 6 blokta 160 bağımsız bölüm bulunan Bayır Sanayi Sitesi yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu sanayi sitesi depo, imalathane ve satış kullanımının yoğunlaştığı bir bölgedir.

Kat irtifakına esas onaylı mimari projesine ve mevcut duruma göre; konu taşınmazın konumlandığı A Blok zemin+3 katlı ve 33.127 m² inşaat alanından oluşmaktadır. Ana taşınmazda toplam 22 adet

bağımsız bölüm bulunmakta olup değerlendirme konusu 11 no.lu bağımsız bölüm zemin+3 katta konumlanmaktadır. Taşınmaz orta konumda olup tek cephesi bulunmaktadır. Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari proje ile taşınmazın mahal alanlarının uyumlu olduğu görülmüştür. Değerleme konusu taşınmaz, 345 m2 alanlı 3 katlı ofis ve 1.250 m2 alanlı imalathane kısmı olma üzere toplam 1.595 m2 brüt kullanım alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu yapıya ilişkin no bila tarihli onaylı mimari proje, 04.08.2022 tarih 2022/796-276 sayılı yeni yapı ruhsatı, 14.06.2024 tarih ve 24/651 sayılı tadilat ruhsatı, 27.06.2024 tarih ve 2024/385 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

7.1.4. İç Mekân Özellikleri

Değerlemeye konu 11 nolu bağımsız bölüm A Blok zemin+3 katta konumlu tripleks imalathane nitelikli gayrimenkuldür. Karatay Belediyesinde incelenen kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine ve yapı kullanma izin belgesine göre 11 no.lu bağımsız bölüm 1.595,00 m² brüt kapalı alana sahiptir. Mevcut durumda yapılan incelemelerde taşınmazın onaylı mimari proje ile kat ve konum olarak uyumlu olduğu görülmüştür. İlgili Belediyesinde herhangi bir olumsuz evrakın bulunmadığı tespit edilmiştir.

7.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi

7.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	KONYA	NİTELİĞİ	TRİPLEKS İMALATHANE
İLÇESİ	KARATAY	ARSA PAYI	400/30495
MAHALLESİ	FEVZİÇAKMAK	BLOK	A
KÖYÜ	-	KAT	ZEMİN+3
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	11
MEVKİİ	-	TAPU TARİHİ/YEVMİYE	26.12.2024 / 73898
PAFTA NO	-	CİLT/ SAHİFE NO	193 / 18987
ADA/PARSEL NO	34160/8	TAPU TESCİL ŞEKLİ	☐ ANAGAYRİMENKUL
VASFI	ARSA		☐ KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	105.443,12 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 itibarıyla ilgili WEBTAPU portalı üzerinden alınan resmi tapu takyidat kayıtlarına göre rapora konu taşınmaz üzerinde aşağıda dökümü yapılan takyidatlar tespit edilmiştir.

Beyanlar Hanesinde:

- Yönetim Planı: 05.09.2024 (07.10.2024; 48664)
- KM'ne çevrilmiştir. (07.10.2024; 53419)
- KM'ne çevrilmiştir. (10.10.2024; 54559)

Serhler Hanesinde:

- Herhangi bir serh kaydı bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

- Herhangi bir ipotek serhi bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmaz 26.12.2024 tarih 73898 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.

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 yapılacağını, nasıl yapılacağını, ne zaman harekete geçileceğinin, bütün bu çalışmalarda kimlerin sorumlu olacağını belirlemenin 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 kullanım 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 ilgisine 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 ilgisine 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 düşmemek 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

Karatay Belediyesi Emlak İstimlak Müdürlüğü'nden alınan E-94497409-115.02.01-143689 sayılı resmi imar durumu yazısına göre değerleme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Onay Tarihi: 12.04.2013/158

Plan Adı: 1/1.000 Ölçekli Karatay İlçesi Uygulama İmar Planı

Lejand: Küçük Sanayi Sitesi

Yapılaşma Şartları:

- TAKS: 0,70
- Emsal: 1,00
- Hmaks: 12,0 m.

Parsel için Küçük Sanayi Alanında Emsal Alanın %10 Kadar Ticaret Yapılabilir Plan notu bulunmaktadır.

Binaya ilişkin Yasal Belgeler

Mimari Proje			Yapı Ruhsatı			Yapı Kullanım İzin Belgesi		
Tarih	Sayı	Alan (m ²)	Tarih	Sayı	Alan (m ²)	Tarih	Sayı	Alan (m ²)
-	-	33.147,00	04.08.2022	2022/796-276	33.147,00			
			14.06.2024	24/651	33.147,00	27.06.2024	2024/385	33.147

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

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

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

Yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın son üç yıl içinde İmar Durumunda herhangi bir değişiklik tespit edilmemiştir.

7.2.6. Hukuki Durum Analizi:

Değerlemesi yapılan gayrimenkul Konya İli, Karatay İlçesi, Fevziçakmak Mahallesi, 34160 Ada 8 parsel numarasında kayıtlı 105.443,12 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli ana taşınmazın kurulu kat mülkiyetine göre A. Blok, zemin kat+3, 11 BB nolu "Tripleks İmalathane" nitelikli taşınmazdır.

Değerlemesi yapılan gayrimenkul Konya İli, Karatay İlçesi, Fevziçakmak Mahallesi, 10670. Sokak, No: 31K posta adreslidir.

Rapora konu taşınmaz 26.12.2024 tarih 73898 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 34160 ada, 8 parsel, 105.443,12 m² yüz ölçümüne sahip olup geometrik olarak amorf formlu dörtgen ve düz bir topoğrafyaya sahiptir. Değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı ana gayrimenkul üzerinde; blok nizamda, prefabrik inşaat tarzında inşa edilmiş toplamda 6 blokta 160 bağımsız bölüm bulunan Bayır Sanayi Sitesi yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu sanayi sitesi depo, imalathane ve satış kullanımının yoğunlaştığı bir bölgedir.

Kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine ve mevcut duruma göre; konu taşınmazın konumlandığı A Blok zemin+3 katlı ve 33.147 m² inşaat alanından oluşmaktadır. Ana taşınmazda toplam 22 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup değerlendirme konusu 11 no.lu bağımsız bölüm zemin+3 katta konumlanmaktadır. Taşınmaz ara konumda olup tek cephesi bulunmaktadır. Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari proje ile taşınmazın mahal alanlarının uyumlu olduğu görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu yapıya ilişkin no bila tarihli onaylı mimari proje, 04.08.2022 tarih 2022/796-276 sayılı yeni yapı ruhsatı, 14.06.2024 tarih ve 24/651 sayılı tadilat ruhsatı, 27.06.2024 tarih ve 2024/385 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

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 fizibil 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 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 itibarıyla 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 satış 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 Nişantaş Mahallesi, Dr.M.Hulusi Beybel Cad. Kemerli İş Merkezi B Blok No:8/803 Selçuklu / Konya adresinde faaliyet gösteren Ergüçlü Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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

Taşınmazın ada/parsel bazında konumunun doğruluğu paftasından kontrol ve teyit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu yapıya ilişkin no bila tarihli onaylı mimari proje, 04.08.2022 tarih 2022/796-276 sayılı yeni yapı ruhsatı, 14.06.2024 tarih ve 24/651 sayılı tadilat ruhsatı, 27.06.2024 tarih ve 2024/385 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Yapıya ilişkin tüm yasal prosedür tamamlanmış alıp alınması gerekli herhangi bir belge bulunmamaktadır.

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

Bu değerleme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule ait düzenlenmiş enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

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

Ana taşınmaz üzerinde yer alan yapıya ilişkin 27.06.2024 tarih 2024/385 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmakta olduğu tespit edilmiştir. Yapı Kullanma İzin Belgesi alınan tarih sonrasında yapıda herhangi bir değişiklik 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

- Ulaşım imkânlarının güçlü olması,
- Yeni ve nitelik bir yapıda konumlu olması,
- Kat mülkiyetine sahip olması,
- Taşınmazın, Karatay ilçesinde sanayi siteleri ve ticari kullanımların yoğun olduğu bölgede konumlu olması.

OLUMSUZ ETKENLER

- Bölgede değerlendirme konusu taşınmazın muadili çok sayıda satılık ve kiralık mülk bulunması.

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 değerlendirme 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 değerlendirme çalışması esnasında konu taşınmazın değer tespitinde bu yöntemlerden;

- Piyasa Değeri Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı (Direkt Kapitalizasyon Yöntemi)

kullanılmak suretiyle değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir.

8.3.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

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

S.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 taşınmazın da yer aldığı Bayır Sanayi Sitesinde bulunan imalathane/dükkan kullanımına uygun işyeri satılıktır. (350 Ofis+880 İmalathane)	0-5	1230	35.000.000	28.455	33.250.000	27.033
2	Değerleme konusu taşınmazın da yer aldığı Bayır Sanayi Sitesinde bulunan imalathane/dükkan kullanımına uygun işyeri satılıktır. (275 Ofis+430 İmalathane)	0-5	705	20.000.000	28.369	19.000.000	26.950
3	Değerleme konusu taşınmazın da yer aldığı Bayır Sanayi Sitesinde bulunan imalathane/dükkan kullanımına uygun işyeri satılıktır. (140 Ofis+860 İmalathane)	0-5	1000	28.500.000	28.500	27.000.000	27.000
4	Değerleme konusu taşınmazın da yer aldığı Bayır Sanayi Sitesinde bulunan imalathane/dükkan kullanımına uygun işyeri satılıktır. (160 Ofis+980 İmalathane)	0-5	1140	30.000.000	26.316	28.500.000	25.000
5	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Büsan Sanayi Sitesinde bulunan imalathane/dükkan kullanımına uygun işyeri satılıktır. (300 Ofis+1000 İmalathane)	15	1300	33.000.000	25.385	31.500.000	24.231
6	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Kobisan-3 Sanayi Sitesinde bulunan imalathane/dükkan kullanımına uygun işyeri satılıktır.	0-5	1500	44.900.000	29.933	42.750.000	28.500
7	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Aslim Sanayi Sitesinde bulunan imalathane/dükkan kullanımına uygun işyeri satılıktır. (300 Ofis+700 İmalathane)	15	1000	28.000.000	28.000	26.750.000	26.750



Satışa konu 1, 2, 3 ve 4 nolu taşınmazlar değerleme konusu taşınmaz ile aynı parselde olup konu taşınmaz ile benzer şerefiyeye sahiptirler. Satışa konu 5, 6 ve 7 nolu taşınmazlar değerleme konusu taşınmazın komşu parsellerinde yer almakta olup benzer şerefiyeye sahiptirler. 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 25.000-28.500 TL/m² gibi bir aralıkta olduğu tespit edilmiştir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu hesaplamalarda göz önünde bulundurulmuştur. Ülkemizin günümüz ekonomik konjonktüründe arsa alıcı kitlesinin daralmış olduğu, rapora konu taşınmazın yer ve konumu itibarıyla satılabilir ve talep görebilir olduğu tespit edilmiştir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunması, taşınmazın ulaşım imkanları, bölgede benzer nitelikte satışa konu işyeri stoğunun çok olması vb. olumlu olumsuz tüm faktörler hesaplamalarda göz önünde bulundurularak değer takdiri yapılmıştır.

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7
Konum (Lokasyon)	100%	95%	95%	95%	95%	90%	90%
Büyükölük	100%	95%	85%	90%	95%	95%	85%
Ulaşım, Ana yola/ Caddeye mesafe ve reklam kabiliyeti VB.	100%	100%	100%	100%	100%	95%	95%
Ortalama	100%	97%	93%	95%	97%	93%	90%

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU							
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7
İmar Durumu							
Kapalı Alan (m ²)	1.230,00	705,00	1.000,00	1.140,00	1.300,00	1.500,00	1.000,00
Talep Edilen Satış Fiyatı (TL)	35.000.000	20.000.000	28.500.000	30.000.000	33.000.000	44.900.000	28.000.000
Talep Edilen Net Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	28.455	28.369	28.500	26.316	25.385	29.933	28.000
İskontolu Satış Değeri (TL)	32.000.000	19.000.000	27.000.000	29.700.000	32.000.000	42.000.000	27.000.000
Satılabilir Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	26.016	26.950	27.000	26.053	24.615	28.000	27.000
Kıyaslama Oranı	100%						
Ayarlama Oranı	97%	93%	95%	97%	93%	93%	90%
	26.913	28.875	28.421	26.951	26.374	30.000	30.000
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	28.219						
Yaklaşık Birim Değer (TL/m ²)	28.220						

Bu verilerden hareketle rapora konu taşınmazın piyasa değeri;

ADA/PARSEL	BB NO	KAPALI ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	DEĞER (TL)
31460/8	11	1.595,00	28.220	45.010.900
Yaklaşık Piyasa Değeri (TL)				45.000.000

olarak hesaplanmaktadır.

8.3.2. Gelir Yaklaşımı

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla kira gelirleri arasındaki ilişki incelenir. Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

Bu analizde “Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı” formülünden yararlanılır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir.

Aynı projede konumlu satışa ve kiralamaya konu yaklaşık kapalı alan büyüklüğüne sahip gayrimenkullere ait bilgiler incelendiğinde aşağıda görüldüğü şekilde 15-18 yıl aralığında bir amortisman süresine sahip olduğu tespit edilmiştir.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Kapalı Alan (m2)	1.400	1.100	900	1.200	1.100
Talep Edilen Kira Değeri (TL/Ay)	185.000	139.000	140.000	191.000	140.000
Pazarlık Payı Düşülmüş Talep Edilen Yaklaşık Kira Değeri (TL/Ay)	180.000	135.000	135.000	185.000	135.000
Talep Edilen Birim Kira Değeri (TL/m2)	128,57	122,73	150,00	154,17	122,73
Ortalama Birim Kira Değeri (TL/m2)	135,64				
Yıllık Kira Değeri (TL)	2.220.000	1.668.000	1.680.000	2.292.000	1.680.000
Talep Edilen Satış Değeri (TL) – (Yaklaşık-Beyan üzerine belirtilmiştir.)	40.000.000	30.000.000	30.000.000	35.000.000	30.000.000
Amortisman Süresi (Yıl)	18,0	18,0	17,9	15,3	17,9
Ortalama Amortisman Süresi (Ay)	17,40				
Kapitalizasyon Oranı (%)	5,55%	5,56%	5,60%	6,55%	5,60%
Ortalama Kapitalizasyon Oranı(%)	5,77%				

Buna göre taşınmazın aylık kira geliri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre değeri;

ADA/PARSEL	BB NO	KAPALI ALAN (m ²)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL/YIL)	Cap (%)	AMORTİSMAN SÜRESİ (YIL)	DEĞER (TL)
31460/8	11	1595	135,64	216.343	2.596.121	5,748%	17,40	45.166.501
Yaklaşık Piyasa Değeri (TL)								45.170.000

olarak hesaplanmaktadır.

8.3.3. Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu gayrimenkulün konumlu olduğu ana taşınmazın özellikleri dikkate alınarak, Konya ili, Karatay İlçesi, Fevziçakmak Mahallesinde yapılan araştırmalarının sonucu aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

S.No	AÇIKLAMA	LEJANT	ALAN (m ²)	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ (TL)	TALEP EDİLEN BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ DEĞER (TL)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, taşınmaza yaklaşık 980 m. mesafede 24135 Ada 2 Parsel satılıktır.	Küçük Sanayi Tesisi	5106	66.500.000	13.024	63.175.000	12.373
2	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, taşınmaza yaklaşık 1.300 m. mesafede 23776 Ada 1 Parsel satılıktır.	Küçük Sanayi Tesisi	4000	59.900.000	14.975	56.905.000	14.226
3	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, taşınmaza yaklaşık 1.950 m. mesafede 20691 Ada 12 Parsel satılıktır.	Küçük Sanayi Tesisi	1500	21.000.000	14.000	20.000.000	13.333



Buna göre taşınmazın Arsa+ Bina yöntemine göre değeri;

ARSA DEĞERİ			
ADA / PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	ARSA DEĞERİ (TL)
34160 ada 8 parsel			
11 BB Arsa Hissesi (400/30495)	1.383	13.000	17.979.000
Hisseye Düşen Arsa Alanı (m ²)			
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ (TL)			18.000.000

YASAL BİNA DEĞERİ				
BİNALAR	YAPI ALANI (m ²)	BİRİM MALİYET (TL/m ²)	YIPRANMA PAYI (%)	YAPI DEĞERİ (TL)
İDARİ BÖLÜM	345	17.400	0%	6.003.000
İMALATHANE/FABRİKA	1.250	17.400	0%	21.750.000
TOPLAM DEĞERİ (TL)				27.753.000
HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER - MAKTUEN				247.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ (TL)				28.000.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞER	
	YASAL DURUM DEĞERİ
ARSA DEĞERİ (TL)	18.000.000
BİNA DEĞERİ (TL)	28.000.000
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (TL)	46.000.000

olarak hesaplanmaktadır.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerlemesi yapılan gayrimenkul Konya İli, Karatay İlçesi, Fevziçakmak Mahallesi, 34160 Ada 8 parsel numarasında kayıtlı 105.443,12 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli ana taşınmazın kurulu kat mülkiyetine göre A. Blok, zemin kat+3, 11 BB nolu "Tripleks İmalathane" nitelikli taşınmazdır. Değerlemesi yapılan gayrimenkul Konya İli, Karatay İlçesi, Fevziçakmak Mahallesi, 10670. Sokak, No: 31K posta adreslidir.

Rapora konu taşınmaz 26.12.2024 tarih 73898 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 “Tripleks İmalathane” vasıflı 11 bağımsız bölüm nolu taşınmazın mahalde yapılan tespitlerde taşınmazın kat, konum ve kullanım alanını projesi ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Gayrimenkul toplamda 1.562 m2 alanlı olup, ofis ve imalathane girişlerinin bulunduğu 1.226 m2 alanlı zemin katı, zemini seramik kaplı, wc ve ofis alanlarından oluşan 96 m2 ofis ve zemini helikopter pisti kaplı 1.130 m2 alanlı imalathane kısımlarından oluşmaktadır. Ofis ve Wc alanlarından oluşan, zemini seramik kaplı 1 ve 2. katları 112 şer m2 alanlıdır. Zemini seramik kaplı WC, ofis ve mutfak nişinden oluşan 3. katı 112 m2 alanlıdır. Personel asansörü bulunan ofis bölümünün dış cephesi dış cephe boyalı olup, 3. katın 10670. Sokağa bakan cephesinde alüminyum kompozit kaplama vardır.

Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari proje ile taşınmazın mahal alanlarının uyumlu olduğu görülmüştür. İlgili Belediyesinde yapılan incelemede olumsuz herhangi bir evrağa rastlanmamıştır.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu yapıya ilişkin no bila tarihli onaylı mimari proje, 04.08.2022 tarih 2022/796-276 sayılı yeni yapı ruhsatı, 14.06.2024 tarih ve 24/651 sayılı tadilat ruhsatı, 27.06.2024 tarih ve 2024/385 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

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 2024 yılı m2 birim satış değerlerinin yaklaşık 25.000-28.500 TL/m² gibi bir aralıkta olduğu tespit edilmiştir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu hesaplamalarda göz önünde bulundurulmuştur. Ülkemizin günümüz ekonomik konjonktüründe arsa alıcı kitlesinin daralmış olduğu, rapora konu taşınmazın yer ve konumu itibarıyla 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 bulundurulurak değer takdiri yapılmıştır. Ayrıca 3 farklı yöntem ile yapılan hesaplamaların Benzer sonuçlar verdiği tespit edilmiştir. Buna göre taşınmazın Pazar yaklaşımına göre değeri;

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ			
ADA / PARSEL	BB NO	ALAN (m ²)	TOPLAM YAKLAŞIK PAZAR DEĞERİ (TL)
34160 ADA 8 PARSEL	11	1.595	45.000.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ (TL)			~ 45.000.000

~ 45.000.000 TL olarak hesaplanmıştır.

9.2. Nihai Değer Takdiri ve Sonuç

Rapor içeriğinde açıklanan veriler ve hesaplamalar doğrultusunda değerlemesi yapılan gayrimenkulün tamamı yerinde yapılan inceleme sonucunda; bulunduğu mevki, kullanım amacı, büyüklüğü, özellikleri ve çevre emsal değerleri göz önünde bulundurularak; , Konya İli, Karatay İlçesi, Fevziçakmak Mahallesi, 34160 Ada 8 parsel numarasında kayıtlı 105.443,12 m² yüzölçümlü “Arsa” nitelikli ana taşınmazın kurulu kat mülkiyetine göre A. Blok, zemin kat+3, 11 BB nolu “Tripleks İmalathane” nitelikli taşınmazın **31.12.2024 tarihindeki toplam PAZAR DEĞERİ:**

45.000.000.-TL (KırkBeşMilyon BeşYüzBin TürkLirası) (KDV HARIÇ)

54.000.000.-TL (ElliDörtMilyon 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





OFİS ZEMİN KAT



OFİS 1. KAT



OFİS 2. KAT



OFİS 3. KAT



İMALATHANE



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 31-12-2024-09:40



Kayıtlı Oluşturan: RECEP KAAAN MAŞLAK (PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	34160/8
Taşınmaz Kimlik No:	134149402	AT Yüzölçümü(m2):	105443.12
İl/İlçe:	KONYA/KARATAY	Bağımsız Bölüm Nitelik:	TRİPLEKS İMALATHANE
Kurum Adı:	Karatay	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	FEVZİÇAKMAK	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/ZEMİN+3//11
Cilt/Sayfa No:	193/18987	Arsa Pay/Payda:	400/30495
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Karatay - 10-10-2024 12:00 - 54559	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Karatay -	

1 / 2

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		10-10-2024 12:00 - 54559	
Beyan	Yönetim Planı : 05/09/2024(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Karatay - 07-10-2024 09:31 - 53419	
Beyan			Karatay - 16-09-2024 10:23 - 48664	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
856965457	(SN:8330441) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 26-12-2024 73898	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) gug6Txh2ONx kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2



T.C.
KARATAY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Emlak ve İstimlak Müdürlüğü

Sayı : E-94497409-115.02.01-143689
Konu : İMAR DURUM TALEBİ

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
(expertiz@rmdegerleme.com)

İlgi : 03.01.2025 tarihli dilekçeniz.

Belediyemize vermiş olduğunuz dilekçenizde, İlçemiz Fevziçakmak Mahallesi 34160 ada 8 parselin imar durumunu yazılı olarak tarafınıza bildirilmesini talep etmekteyiz.

Parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Küçük Sanayi Alanına isabet etmektedir. İmar planında Taks:0.70 E:1.00 Y ençok=12.00M olarak yapılanma şartları belirlenmiştir. Parsel için Küçük Sanayi Alanında Emsal Alanın %10 Kadar Ticaret Yapılabilir Plan notu bulunmaktadır.

Bilgilerinizi rica ederim.

Mehmet TOKNAL
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: cbf6c21e-6e5e-45ba-bffe-78cb5e4ec1d3

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres: Aziniye Mahallesi, Garaj Cd. No: 5, 42020 Karatay/ Konya
Telefon No: 444 9 332 Faks No: (332)351 53 50
e-Posta: karatay@karatay.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.karatay.bel.tr>
Kep Adresi: karatay.belediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Nuşret Vedat BAŞKAYA
Tekniker
Telefon No: 1408





T.C. KARATAY BELEDİYESİ

EMLAK VE İSTİMLAK MÜDÜRLÜĞÜ

- 1-BU İMAR DURUMU BİLGİ AMAÇLI TANZİM EDİLMİŞ OLUP HERHANGİ BİR RESMİ İŞLEMDE KULLANILAMAZ.
- 2-İMAR DURUMUNU RESMİ İŞLEMLERDE KULLANILABİLMESİ İÇİN KARATAY BELEDİYESİ EMLAK VE İSTİMLAK MÜDÜRLÜĞÜ ÇAP BÜROSUNDAN İMAR DURUM BELGESİ(İMAR ÇAPI) ALINMASI GEREKMEKTEDİR.
- 3-İMAR DURUMU GÖRÜNTÜLENMEK İSTENEN TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGEDE İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASI DURUMUNDA KARATAY BELEDİYESİNDEKİ KAYITLAR GEÇERLİ OLUP HERHANGİ BİR HAK İDDİA EDİLEMEZ.

Bu Belge KARATAY Belediyesi Resmi Web Sitesinden 28.12.2024 Tarihinde Hazırlanmıştır.



KADASTRO PARSELI

İl	KONYA	Pafta	-
Tapu Kütüğü	FEVZİÇAKMAK	Parsel Alanı (1)	105.443,11 m ²
İlçe	KARATAY	Ada/Parsel	34160/8

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI

Ölçeği	1/1000
Tasdik Tarihi	12.04.2013/158
Mer'î İmar Planı	12.04.2013/158_KARATAY İLÇESİ UYGULAMA İMAR PLANI
TADİLAT KARAR TARİH/SAYI	28.05.2021/428

Plan Notları	PLAN VE PLAN TADİLAT NOTLARI OLMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ. PLAN NOTLARI BULUNMAYAN ALANLARDA PLAN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ UYGULANACAKTIR PLAN TASDİK TARİHİNE AİT PLAN NOTLARI "www.karatay.bel.tr" ADRESİNDE YER ALAN "Bilgi" BÖLÜMÜ İÇERİSİNDEKİ "Dosyalar" KISMINDAN TEMİN EDİLECEKTİR.
--------------	--

Plan Fonksiyon Uyarı (2)	-
Plan Fonksiyon	- Uygulama İmar Planına ait genel plan notları ve lejanti ektedir. Küçük Sanayi Sitesi Alanları

Bina Yüksekliği	12.00 M.	Kat Adedi	-
Ön Bahçe	15,00	İnşaat Nizamı	-
Yan Bahçe	5,00	T.A.K.S	0,7
Arka Bahçe	-	K.A.K.S (Emsal)	- (1,00)
Bina Derinliği	-	Kot Alınacak Nokta	-

Açıklama	KÜÇÜK SANAYİ ALANINDA EMSAL ALANIN %10 KADAR TİCARET YAPILABİLİR.
----------	---

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Kaynarca Mahallesi, Aydınli Yolu Caddesi, No:137, 34000 Pendik / İstanbul

Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

www.rmdegerleme.com

MİMARİ TADİLAT PROJESİ

ARSA	YERİ	KONYA / KARATAY / PEVÇİKMAK	BİNA	CİNSİ	PREFABRİK + B.A. KARKAS
	PAFTA-ADA-PARSEL	M29u07a4u-D1b / 34160 / 8		KAT ADEDİ	Z+3
	YÜZÖLÇÜMÜ	105.443,12 m ²		BİNA İNŞAAT ALANI	33147 m ²
	İHTİVA ETTİĞİ YAPI	ARSA		KULLANIM AMACI	İMALATHANE
9846 SAYILI FİNAN VE SANAYİ ESERLERİ HAKKINDAKİ KANUNUN			BİRİM MALİYET		
6296 VE 7368 SAYILI TMMOB YASAĞI (YIKARINCA MÜELLİRLERİNDEN)			TOPLAM MALİYET		
ÇİN ALIMKISIMIN PROJESİ VE UYGULANMA HİÇBİR DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ			MİM HİZ. SINIF ORANI		
			38		

**BAYIR SANAYİ
SİTESİ
(A BLOK)**

**DERİN
MİMARLIK**

MESLEKİ KONTROLLÜK YAPAN MİMARIN GÖREVLERİ:

1. MESLEKİ KONTROL OLAN MİMAR, YAPININ RUHSAT VE BİLGİLERİ İLE İLGİLİ KURUMCA TAYİNLENMEK ÜZERE MİMARİ PROJESİNE UYGUN OLARAK YAPMAK VE DENETLENMELE YÜKÜMLÜDÜR.
2. MESLEKİ KONTROL OLAN MİMAR, İNŞAATTA, TADİLAT MİMARİ PROJESİNE AYKIRI OLARAK TESBİT ETTİĞİ EKİP, KURULU VEYA YAPILAN YASALIKLARI YAPIMCISINA VE FENİLİ MESULE BİLDİRİR. BU BİLDİRİME RAĞMEN BİNA YAPIMCISI EKİP, KURULU VE YASALIK GÖRMEZSE 3194 SAYILI KANUNUN 28. VE 32. MADDESİ GEREĞİNCE FENİLİ MESUL RUHSAT VEREN DAREYE BİLDİRMEKLE YÜKÜMLÜDÜR.
3. MESLEKİ KONTROL OLAN MİMAR, İNŞAAT MAHALLESİNDE MEYDANA GELEBİLECEK HER TÜRLÜ İÇ KAZALARINDAN YA DA YETERLİ ÖLÇEM ALINMAMIS KAZALARDAN (İstedi bir anlaşılmazlık) HİÇ BİR ŞEYDE SORUMLU DEĞİLDİR.
4. APLİKASYON VE SUBASMAN VİDEOSUNUN MESLEKİ KONTROLÜN BİLGİSİ DAHİLİNDE FENİLİ MESUL TARAFTAN YAPILACAKTIR.
5. MESLEKİ KONTROLÜN SÖZÜMÜ TAM OLARAK YAPIMCISI HÜSNDE MİMARLAR ODASI KONYA ŞUBESİ, MESLEKİ DAVRANIŞ VE MESLEKİ AHLAKI İLE İLGİLİ YAPIMCILARIN UYGULANMA YETKİLİDİR.

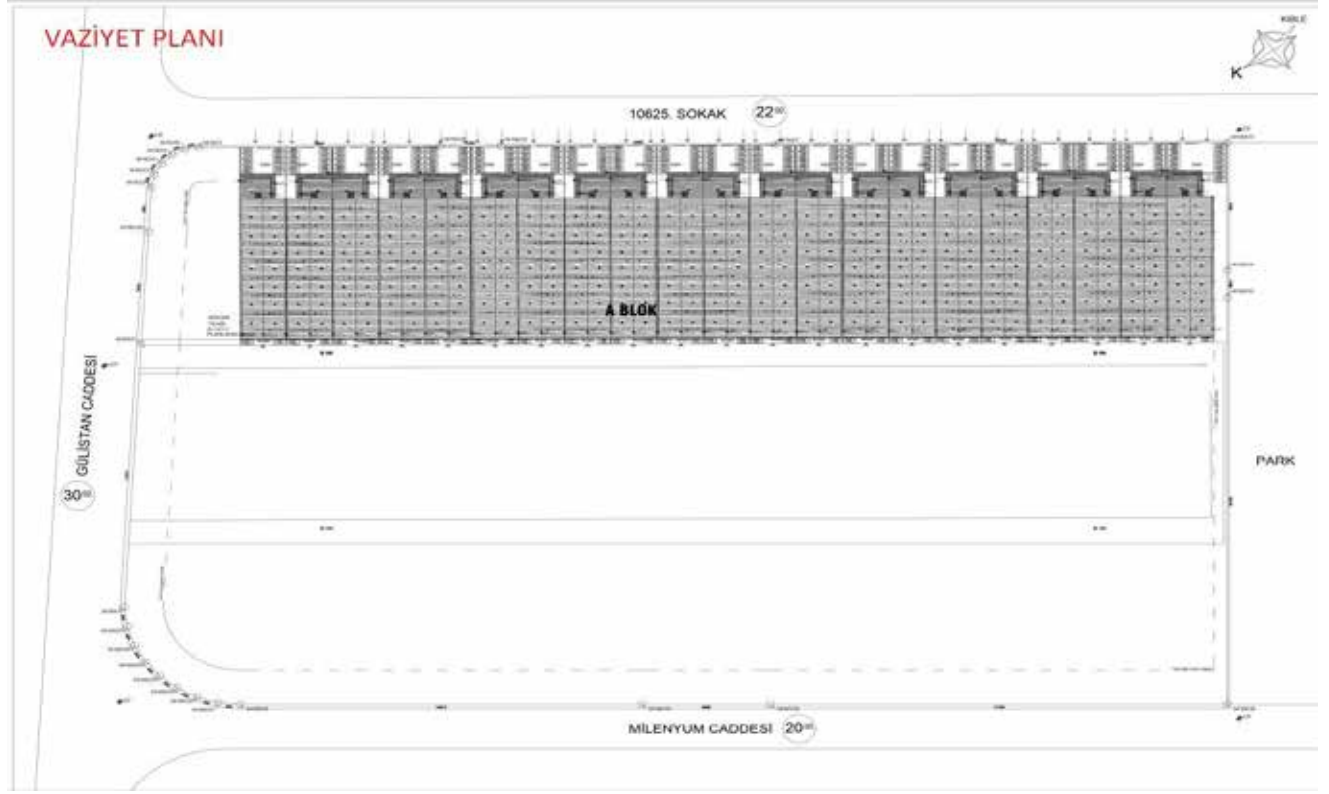
PROJENİN SAHİBİ	PROJENİN MÜELLİFİ	DENETÇİ MİMAR
BAYIR SANAYİ SİTESİ	ADI SOYADI: ŞERAFETTİN DERİN	ADI SOYADI: TUNCER DAZKIRLI
	BÜRO TES. NO:	
	ODA SİCİL NO: 48365	
		YAPI DENETİM
		ERGÜÇLÜ YAPI DENETİM LIMITED ŞİRKETİ

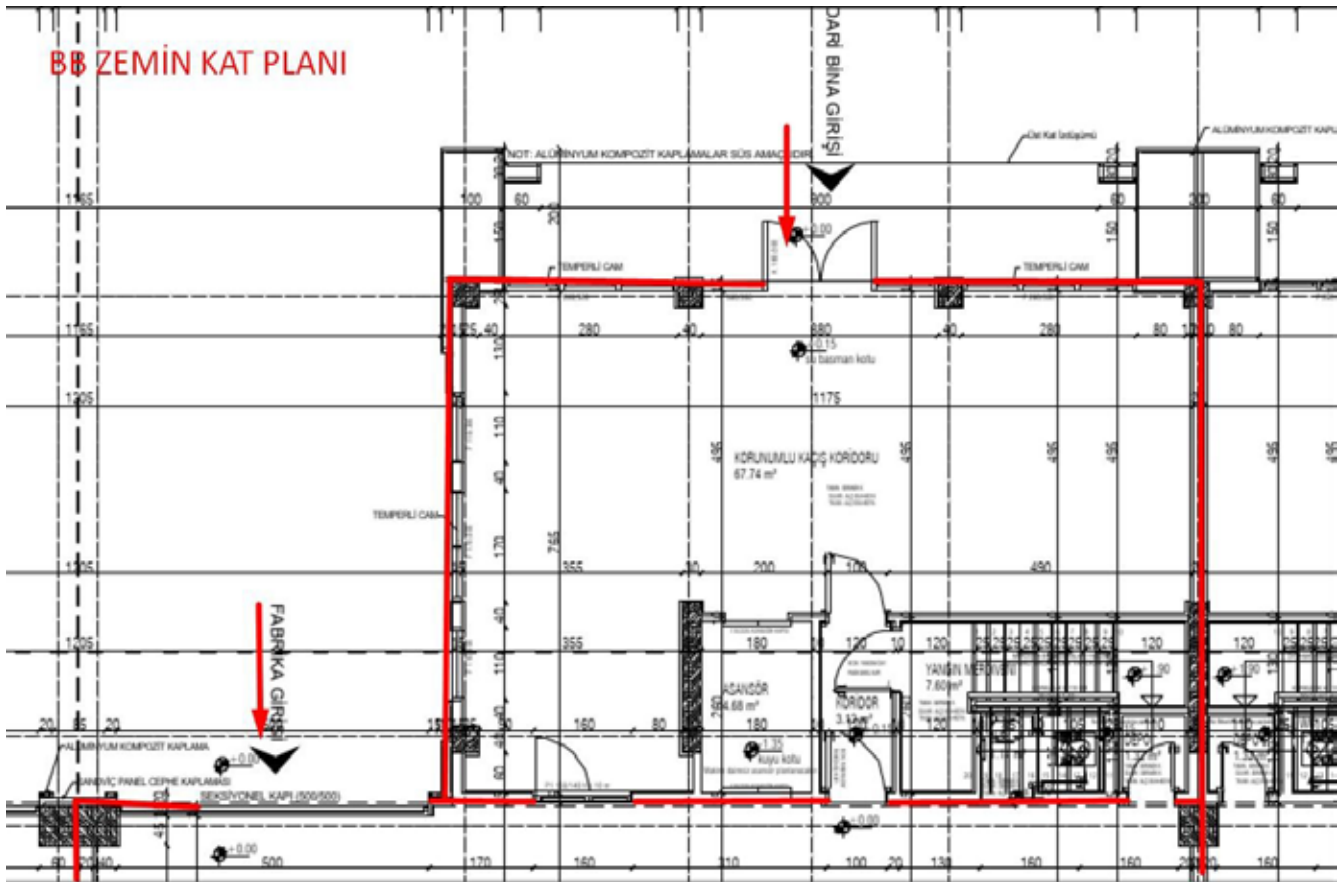
PLANLI ALANLAR imar yönetmeliği (01.10.2017)

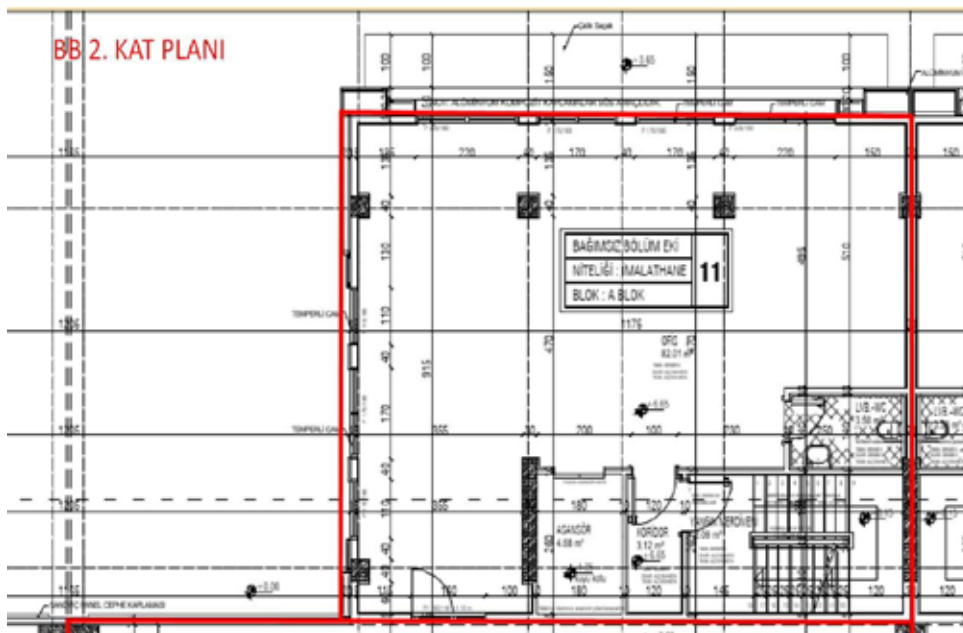
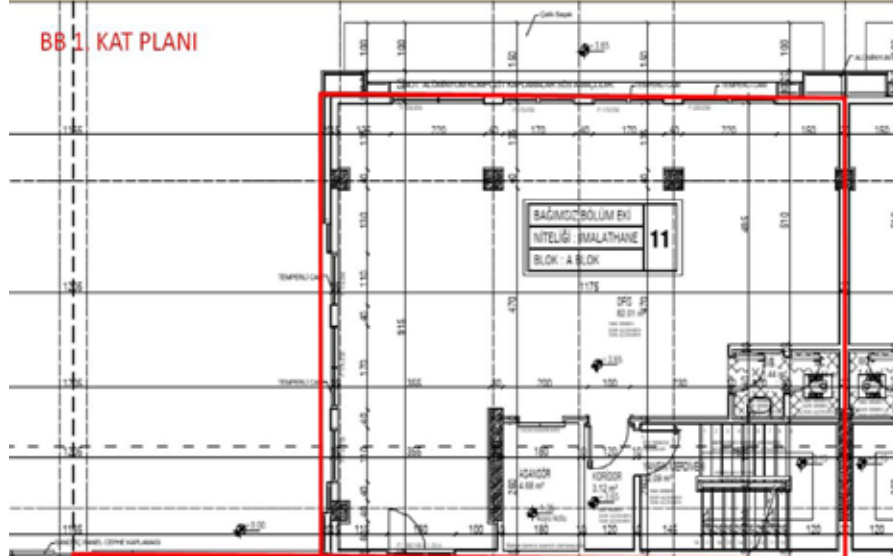
TADİLAT NOTU:

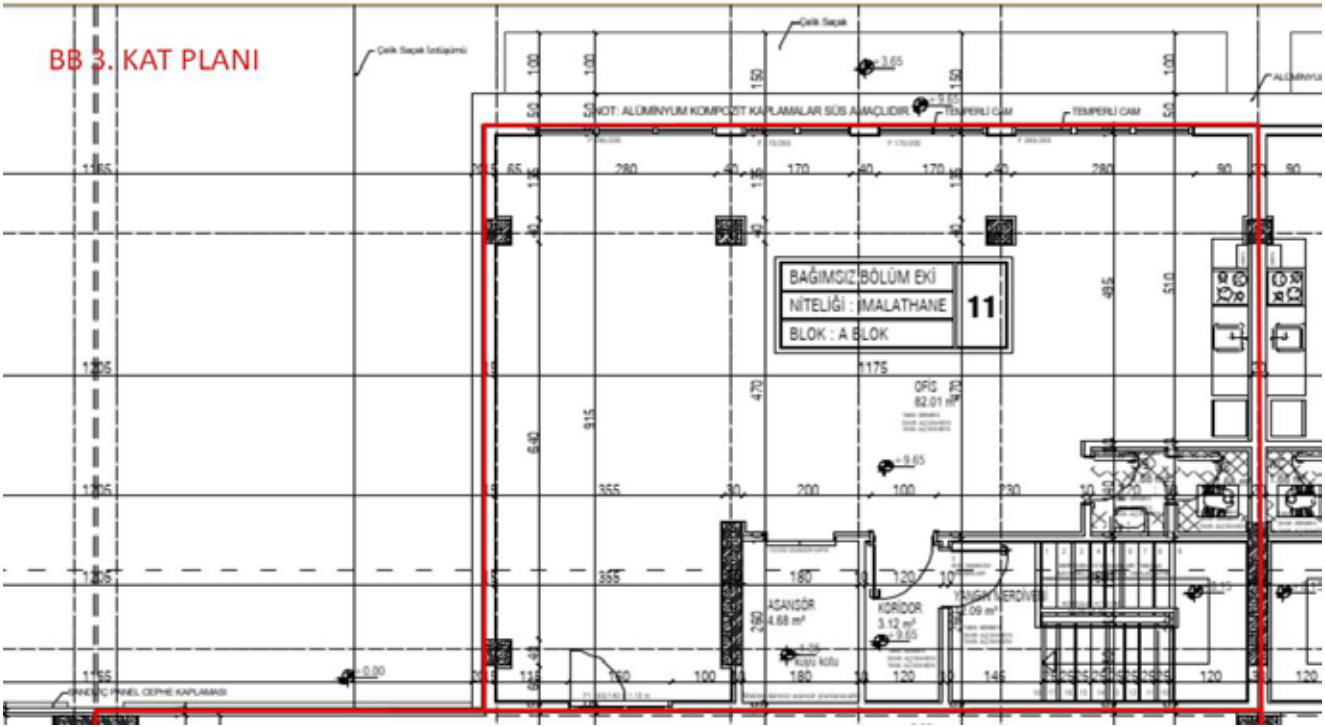
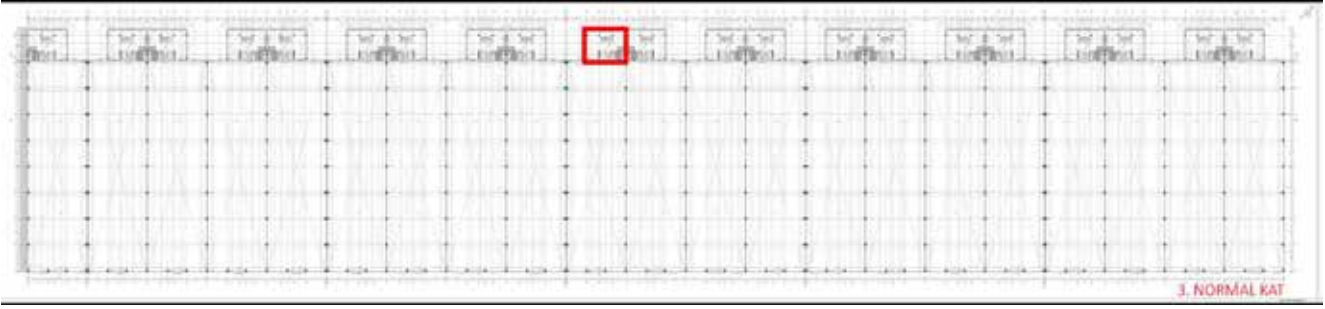
- 5 NOLU BB NİTELİĞİ DEĞİŞTİRİLDİ
- 412 CETVELİNDE DÜZENLEME YAPILDI

BELEDİYE ONAYI









YAPI RUHSATI Building Licence				Baskı / Kısım:			
142740604							
1. Ruhsatın Verilen Kurumu: KARATAY BELEDİYESİ				8. Ruhsatın verildiği tarih:			
2. Ruhsatın verilen yapının adresi:				10. Ruhsatın verildiği yer:			
3. KİMYA				11. Ruhsatın verildiği yer:			
4. KİMYA				12. Ruhsatın verildiği yer:			
5. KİMYA				13. Ruhsatın verildiği yer:			
6. KİMYA				14. Ruhsatın verildiği yer:			
7. KİMYA				15. Ruhsatın verildiği yer:			
8. KİMYA				16. Ruhsatın verildiği yer:			
9. KİMYA				17. Ruhsatın verildiği yer:			
10. KİMYA				18. Ruhsatın verildiği yer:			
11. KİMYA				19. Ruhsatın verildiği yer:			
12. KİMYA				20. Ruhsatın verildiği yer:			
13. KİMYA				21. Ruhsatın verildiği yer:			
14. KİMYA				22. Ruhsatın verildiği yer:			
15. KİMYA				23. Ruhsatın verildiği yer:			
16. KİMYA				24. Ruhsatın verildiği yer:			
17. KİMYA				25. Ruhsatın verildiği yer:			
18. KİMYA				26. Ruhsatın verildiği yer:			
19. KİMYA				27. Ruhsatın verildiği yer:			
20. KİMYA				28. Ruhsatın verildiği yer:			
21. KİMYA				29. Ruhsatın verildiği yer:			
22. KİMYA				30. Ruhsatın verildiği yer:			
23. KİMYA				31. Ruhsatın verildiği yer:			
24. KİMYA				32. Ruhsatın verildiği yer:			
25. KİMYA				33. Ruhsatın verildiği yer:			
26. KİMYA				34. Ruhsatın verildiği yer:			
27. KİMYA				35. Ruhsatın verildiği yer:			
28. KİMYA				36. Ruhsatın verildiği yer:			
29. KİMYA				37. Ruhsatın verildiği yer:			
30. KİMYA				38. Ruhsatın verildiği yer:			
31. KİMYA				39. Ruhsatın verildiği yer:			
32. KİMYA				40. Ruhsatın verildiği yer:			
33. KİMYA				41. Ruhsatın verildiği yer:			
34. KİMYA				42. Ruhsatın verildiği yer:			
35. KİMYA				43. Ruhsatın verildiği yer:			
36. KİMYA				44. Ruhsatın verildiği yer:			
37. KİMYA				45. Ruhsatın verildiği yer:			
38. KİMYA				46. Ruhsatın verildiği yer:			
39. KİMYA				47. Ruhsatın verildiği yer:			
40. KİMYA				48. Ruhsatın verildiği yer:			
41. KİMYA				49. Ruhsatın verildiği yer:			
42. KİMYA				50. Ruhsatın verildiği yer:			
43. KİMYA				51. Ruhsatın verildiği yer:			
44. KİMYA				52. Ruhsatın verildiği yer:			
45. KİMYA				53. Ruhsatın verildiği yer:			
46. KİMYA				54. Ruhsatın verildiği yer:			
47. KİMYA				55. Ruhsatın verildiği yer:			
48. KİMYA				56. Ruhsatın verildiği yer:			
49. KİMYA				57. Ruhsatın verildiği yer:			
50. KİMYA				58. Ruhsatın verildiği yer:			
51. KİMYA				59. Ruhsatın verildiği yer:			
52. KİMYA				60. Ruhsatın verildiği yer:			
53. KİMYA				61. Ruhsatın verildiği yer:			
54. KİMYA				62. Ruhsatın verildiği yer:			
55. KİMYA				63. Ruhsatın verildiği yer:			
56. KİMYA				64. Ruhsatın verildiği yer:			
57. KİMYA				65. Ruhsatın verildiği yer:			
58. KİMYA				66. Ruhsatın verildiği yer:			
59. KİMYA				67. Ruhsatın verildiği yer:			
60. KİMYA				68. Ruhsatın verildiği yer:			
61. KİMYA				69. Ruhsatın verildiği yer:			
62. KİMYA				70. Ruhsatın verildiği yer:			
63. KİMYA				71. Ruhsatın verildiği yer:			
64. KİMYA				72. Ruhsatın verildiği yer:			
65. KİMYA				73. Ruhsatın verildiği yer:			
66. KİMYA				74. Ruhsatın verildiği yer:			
67. KİMYA				75. Ruhsatın verildiği yer:			
68. KİMYA				76. Ruhsatın verildiği yer:			
69. KİMYA				77. Ruhsatın verildiği yer:			
70. KİMYA				78. Ruhsatın verildiği yer:			
71. KİMYA				79. Ruhsatın verildiği yer:			
72. KİMYA				80. Ruhsatın verildiği yer:			
73. KİMYA				81. Ruhsatın verildiği yer:			
74. KİMYA				82. Ruhsatın verildiği yer:			
75. KİMYA				83. Ruhsatın verildiği yer:			
76. KİMYA				84. Ruhsatın verildiği yer:			
77. KİMYA				85. Ruhsatın verildiği yer:			
78. KİMYA				86. Ruhsatın verildiği yer:			
79. KİMYA				87. Ruhsatın verildiği yer:			
80. KİMYA				88. Ruhsatın verildiği yer:			
81. KİMYA				89. Ruhsatın verildiği yer:			
82. KİMYA				90. Ruhsatın verildiği yer:			
83. KİMYA				91. Ruhsatın verildiği yer:			
84. KİMYA				92. Ruhsatın verildiği yer:			
85. KİMYA				93. Ruhsatın verildiği yer:			
86. KİMYA				94. Ruhsatın verildiği yer:			
87. KİMYA				95. Ruhsatın verildiği yer:			
88. KİMYA				96. Ruhsatın verildiği yer:			
89. KİMYA				97. Ruhsatın verildiği yer:			
90. KİMYA				98. Ruhsatın verildiği yer:			
91. KİMYA				99. Ruhsatın verildiği yer:			
92. KİMYA				100. Ruhsatın verildiği yer:			

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ Certificate of permission for use of building										Baskı no / Kopya no 141550350	
1. Başvuru yapan kurum: KARATAY BELEDİYESİ					2. Başvuru tarihi: 27.06.24					3. Başvuru no: 2024/385	
4. Başvuru adresi: KONYA					5. Başvuru adresi: KARATAY					6. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ	
7. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ					8. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ					9. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ	
10. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ					11. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ					12. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ	
13. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ					14. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ					15. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ	
16. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ					17. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ					18. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ	
19. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ					20. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ					21. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ	
22. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ					23. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ					24. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ	
25. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ					26. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ					27. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ	
28. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ					29. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ					30. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ	
31. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ					32. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ					33. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ	
34. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ					35. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ					36. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ	
37. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ					38. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ					39. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ	
40. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ					41. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ					42. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ	
43. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ					44. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ					45. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ	
46. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ					47. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ					48. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ	
49. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ					50. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ					51. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ	
52. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ					53. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ					54. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ	
55. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ					56. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ					57. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ	
58. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ					59. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ					60. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ	
61. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ					62. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ					63. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ	
64. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ					65. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ					66. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ	
67. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ					68. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ					69. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ	
70. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ					71. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ					72. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ	
73. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ					74. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ					75. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ	
76. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ					77. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ					78. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ	
79. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ					80. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ					81. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ	
82. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ					83. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ					84. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ	
85. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ					86. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ					87. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ	
88. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ					89. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ					90. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ	
91. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ					92. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ					93. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ	
94. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ					95. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ					96. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ	
97. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ					98. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ					99. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ	
100. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ					101. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ					102. Başvuru adresi: KARATAY BELEDİYESİ	

Lisans Belgeleri



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





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.



İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

Mesleki Tecrübe Belgeleri

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



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.04.2021

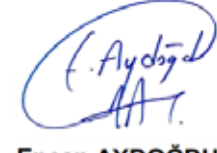
Belge No: 2021-01.3935

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



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.11.2020

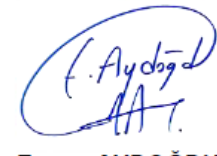
Belge No: 2019-01.3692

Sayın Aydın KATKAK

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan

BDDK Yetkilendirme
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
 (Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-105-16367

08 Ağustos 2012

Konu: Değerleme Yetkisi

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

Kurula yetkilendirilen değerlendirme 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 bildirimlerle 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 değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattıracağı ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dokümanite 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 değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığına ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketinizin 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

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Kaynarca Mahallesi, Aydınli Yolu Caddesi, No:137, 34000 Pendik / İstanbul
 Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

www.rmdegerleme.com

SPK Listeye Alınma



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SP.K.0.15 - 599

11193

04/7/2008

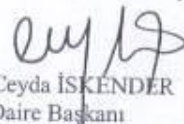
Konu : Değerleme hizmeti verme amacıyla listeye alınma başvurusu hk.

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 ilgede 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 R.Km No:156 06530 ANKARA Tel: (312) 292 90 90 Faks: (312) 292 90 00
 İSTANBUL TEMSİLCİLİĞİ Harbiye Mah. Askerocağı Cad. No:15 34367 Şişli İSTANBUL Tel: (212) 334 55 00 Faks: (212) 334 56 00 www.spk.gov.tr