

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

ANKARA / POLATLI / ÇEKİRDEKSİZ

140947 ADA 4 PARSEL

“PREFABRİK SANAYİ BİNASI” NİTELİKLİ ANA TAŞINMAZ

1 KATLI PREFABRİK SANAYİ BİNASI VE ARSASI DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN:



RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Kaynarca Mahallesi, Aydınlı Yolu Caddesi, No: 137 D: 24, 34000 Pendik / İstanbul

Tel: 0 216 361 14 19 Faks: 0 216 361 13 30

www.rmdegerleme.com

RAPOR TARİHİ: 10.01.2025

RAPOR NO: OZLGN-202400096



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 Önceli Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6

4. DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI

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

5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER

5.1.	Demografik Veriler	9
5.2.	Ekonomik Veriler	9

6. ÖZEL VERİLER

6.1.	Ankara İli	22
6.2.	Polatlı İlçesi	25
6.3.	Ankara İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı	27

7. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

7.1.	Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler:	30
7.1.1.	Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı	30
7.1.2.	Gayrimenkulün Tanımı ve Hukuksal Durumu.....	31
7.1.3.	Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri	32
7.1.4.	İç Mekân Özellikleri.....	32
7.2.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi	33
7.2.1.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	33
7.2.2.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	33
7.2.3.	Taşınmazın Son 3 Yılda Alım-Satıma Konu Olup Olmadığı:.....	35
7.2.4.	Taşınmazın Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırımlı ortaklı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,	35
7.2.5.	Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri:	35
7.2.5.1	Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri:	35
7.2.5.2	Plan, Plan Türleri ve Planlama Süreçleri	35
7.2.5.3	Parselin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri..	37
7.2.5.4	Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	38
7.2.5.5	Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, (Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	38
7.2.6.	Hukuki Durum Analizi:.....	38
7.2.7.	En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi-Uzman Görüşü:	39
7.2.7.1	En Etkin ve Verimli Kullanım Analizinin Tanımı	39
7.2.7.2	Uzman Görüşü:	39
7.2.8.	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri:	40
7.2.9.	Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmemiği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş:	40

8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

8.1.	Değerleme Konusu Taşınmaza İlişkin Olarak Değerleme Çalışmasında Esas Alınacak Olumlu Ve Olumsuz Özellikler	41
8.1.1.	Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler	41
8.2.	Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,.....	41
8.3.	Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar	41
8.3.1.	Piyasa Değeri Yaklaşımı	42

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	45
9.2.	Nihai Değer Takdiri ve Sonuç	46

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Sözleşme Tarihi

Bu değerlendirme 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 değerlendirme 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-202400096 rapor numarası ile hazırlanmıştır.

1.4. Rapor Türü

İş bu rapor; Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin talebi üzerine, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından hazırlanan; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Ankara ili, Polatlı ilçesi, Çekirdeksiz Mahallesi, 140947 ada 4 parsel nolu taşınmazın **31.12.2024** tarihindeki piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla düzenlenmiştir.

İş bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre, Kurul düzenlemeleri kapsamında 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, Aydınılı 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	<p>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 vermektedir.</p>

2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

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

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1. Değerleme Raporunun Amacı

İş bu rapor; Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. nin talebi üzerine, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından hazırlanan; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü’nde Ankara ili, Polatlı ilçesi, Çekirdeksiz Mahallesi, 140947 ada 4 parsel nolu taşınmazın **31.12.2024** tarihindeki piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla düzenlenmiştir.

3.2. Sınırlayıcı Koşullar

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

Raporda gayrimenkulün adil (rayič) 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 tartışılsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Konu gayrimenkul ile ilgili hiçbir bilgiye değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin bulunduğu makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları ..vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanması bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Gayrimenkulün sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebiliği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerleme uzmanı eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmekçe büyülüklük 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 belirtilmemiği 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 değerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Bu raporda gayrimenkul üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
- Değerleme uzmanı gayrimenkul üzerinde ve/veya yakınında bulunan-bulunmayan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerin düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile ilgili olarak hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Uzmanlığımız dışında olduğundan, zemin kirliliği etüdü çalışması yapmamıştır. Dışarıdan yapılan gözlemsel incelemelerle herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarında 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 varsayımlı 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 gerçekleştiği
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu
- Değerleme Uzmanının değerlendirme yapılan mülkün yeri ve vasfi 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 ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET 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 Ankara ili, Polatlı ilçesi, Çekirdeksiz Mahallesi, 140947 ada 4 parsel nolu taşınmaza ait Şirketimiz tarafından daha önce;

- 31.01.2024 tarih OZLGN-202400002 sayılı Değerleme Raporu hazırlanmış olup; rapora konu taşınmazın 31.12.2023 tarihli toplam değeri KDV Hariç 131.800.000 TL olarak takdir edilmiştir.

4. DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDAN KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI

4.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydalaların 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 yansımaktadır.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

Alicı 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 gayrimenkülün değerlemesinde “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” ve “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır. Bu yaklaşılmlara ilişkin özet bilgiler aşağıda verilmiştir.

4.2.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlendirme yapılması yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyülüğu, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaşmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktadır. 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 yansımaktadır.

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

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

- Analiz edilen gayrimenkülün 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.
- Gayrimenkülün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için satışa kaldığı, talep edenlerin, belirli bir fiyat ve satış özelliği konusunda bilgi alabilecekleri kabul edilebilmelidir.
- Piyasada, değerlendirmeye konu olan gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, satışa 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 yaşı, 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 yaklaşımalarla, değerlendirme tarihi itibarı ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden Piyasadan Çıkarma Yönetim, Yaşı-Ömür Yöntemi ve Ayırıştırma Metodu yöntemlerinden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır. Yapılandırma maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşündükten 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 değerlendirme 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 kullanımyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER

5.1. Demografik Veriler

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

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

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

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.

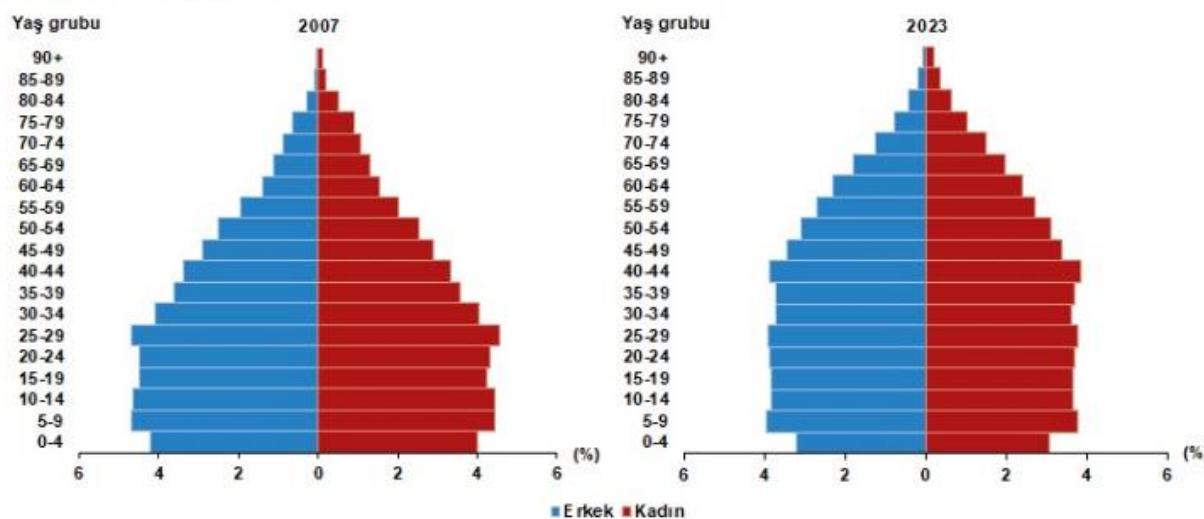
İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 252 bin 27 kişi azalarak 15 milyon 655 bin 924 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,34'ünün ikamet etiği İstanbul'u, 5 milyon 803 bin 482 kişi ile Ankara, 4 milyon 479 bin 525 kişi ile İzmir, 3 milyon 214 bin 571 kişi ile Bursa ve 2 milyon 696 bin 249 kişi ile Antalya 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, doğuranlık 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, doğuranlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

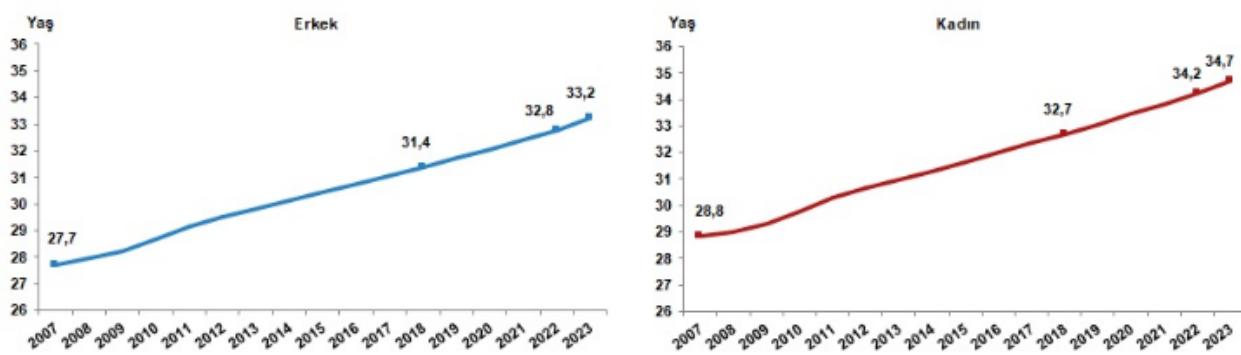
Nüfus piramidi, 2007, 2023



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

Türkiye'de 2022 yılında 33,5 olan ortanca yaşı, 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.

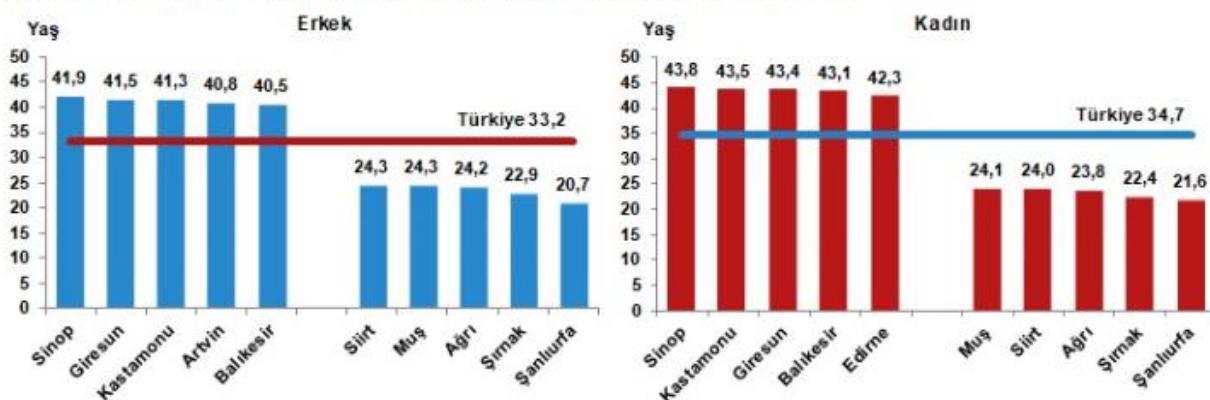
Cinsiyete göre ortanca yaşı, 2007-2023



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

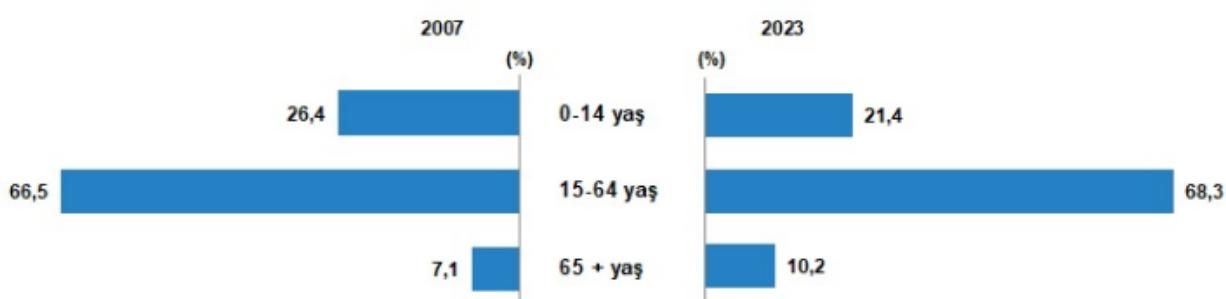
Ortanca yaşın illere ve cinsiyete göre dağılımı incelendiğinde, erkeklerde 41,9 ile Sinop en yüksek ortanca yaşı sahip olan il olurken, 20,7 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşı sahip olan il oldu. Kadınlarda 43,8 ile Sinop yine en yüksek ortanca yaşı değerine sahip olan il olurken, Şanlıurfa 21,6 ile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

En yüksek ve en düşük ortanca yaşı 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.

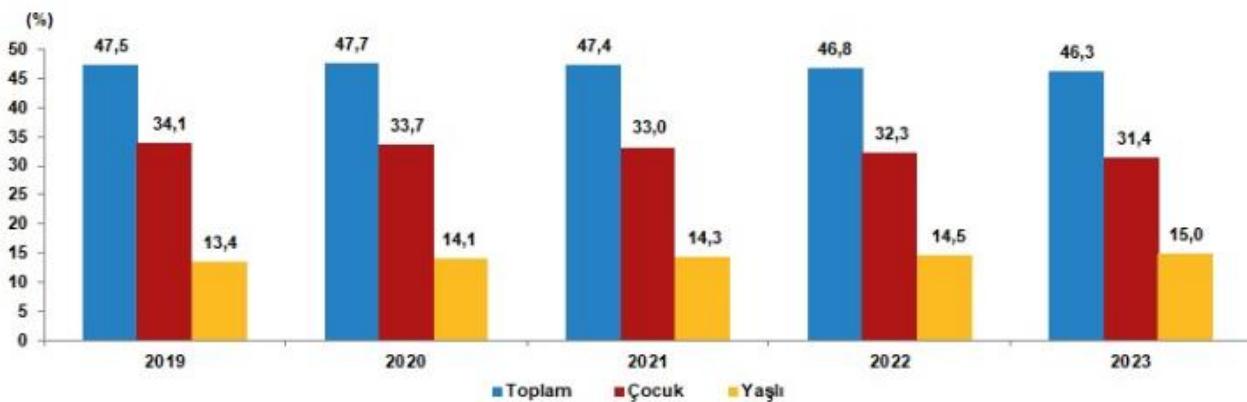
Yaş gruplarına göre nüfus oranı, 2007, 2023



Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşılı birey sayısını gösteren toplam yaşı 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 yaşılı birey sayısını ölçen yaşılı 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 yaşılıya 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 büyüğünde 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 büyümeye, 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 uyarılara meydan okuyarak istikrarlı bir şekilde büyündüğü" aktarılmıştır.

Raporda, istihdam ve gelirlerdeki büyümeyi istikrarlı bir seyr 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 yansıtımı kaydedilmiştir. Enflasyonun hedeflenen seviyelere yaklaşığı ve merkez bankalarının birçok ekonomide politika gevşemesine yöneldiği aktarılan raporda, yüksek vergiler ve azalan hükümet harcamalarıyla yüksek kamu borcunu frenlemeyi amaçlayan maliye politikalarının sıklaştırılmasının büyümeye üzerinde baskı oluşturmasının bekendiği ifade edilmiştir. Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Fitch Ratings, kısa vadeli büyümeye beklentilerinin iyileşmesi nedeniyle 2024 yılı için büyümeye tahminini 0,3 puan artırılarak %2,4'e yükselttiğini, 2025 yılı için ise %2,5 büyümeye beklentisinin korunduğunu açıklamıştır. Küresel büyümeyi 2024'te yüzde 2,6 ve 2025 ile 2026'da yüzde 2,7 olmasının tahmin edildiği belirtilen raporda, bu oranların Kovid-19 salgından önceki 10 yılda yüzde 3,1 olan ortalamanın oldukça altında kaldığı aktarıldı.

Dünya Bankası'nın Ocak ayında yayınladığı raporda, küresel ekonomiye ilişkin büyümeye beklentisi 2024 için yüzde 2,4 ve 2025 için yüzde 2,7 olmuştu.

Raporda, bu tahminin 2024-2026 yıllarında dünya nüfusunun ve küresel Gayrisafi Yurt İçi Hasılanın (GSYH) yüzde 80'inden fazlasını oluşturan ülkelerin salgından önceki on yıla göre daha yavaş büyüyeceği anlamına geldiğine işaret edilmiştir. ABD Merkez Bankası FED, 2024 Mayıs ayı toplantılarında 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 katılımlarının ise zayıflayarak devam ettiği görülmektedir.

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

Türkiye: Aşağıdaki tabloda, 2023 yılında %4,5 oranında büyüyen Türkiye ekonomisine ilişkin IMF, OECD ve Dünya Bankasının 2024-2025 yılları son resmi büyümeye tahminlerini verilmektedir. Dünya Bankası, Küresel Ekonomik Beklentiler raporunda Türkiye için 2024 büyümeye tahminini %3,0 ve 2025 için %3,6 olarak belirlemiştir. OECD Ekonomik Görünüm raporunda, Türkiye için 2024 yılı GSYH büyümeye 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 Güncellemeye 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 büyümeye 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 faaliyyette zayıflamaya işaret etmiştir.

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

Raporda, gelişmiş ekonomilerde, büyümeyenin 2024'te yüzde 1,5 olacağı ve 2025'te 1,7'ye yükseleceğinin öngörüldüğü ifade edilmiştir. Bankanın ocak ayındaki raporunda, bu yıllık büyümeye tahmini gelişmekte olan ülkeler için yüzde 3,9, düşük gelirli ülkeler için yüzde 5,5 ve gelişmiş ülkeler için 1,2 olarak açıklanmıştır. Raporda, Türkiye'ye dair büyümeye 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 büyümeye beklentisi korunsa da ülkeler arası belirgin farklılaşma dikkat çekmiştir. Söz konusu büyümeye 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 büyümeye 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 Tüketicili 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 yaklaşığı 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 varsayımlı ile enflasyonun ana eğilimi ve başlangıç koşullarındaki güncelleme öne çıkmıştır. 2025 yılsonu enflasyon tahminindeki güncellemede ise söz konusu etkilerin yanı sıra elektrik fiyatlama dinamiğine yönelik yürürlüğe konulan düzenlemelerin yansımalarıyla yönetilen yönlendirilen fiyat varsayımlarındaki güncelleme de etkili olmuştur.

- Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2023 yılında, 2002 yılına göre 3,7 kat artışla 3.608 dolardan 13.243 dolara yükselmiştir.
- Satın Alma Gücü Paritesi (SGP) göre, 2023'te kişi başı GSYH, 42.561 dolar olmuştur.
- 2023 yılı itibarıyla satın alma gücü paritesine (SGP) göre GSYH sıralamasında Türkiye, Dünya'nın 11'inci, Avrupa'nın ise 4'üncü büyük ekonomisidir.
- Türkiye ekonomisi 2024 yılının ikinci çeyreğinde %2,5 oranında büyümüştür.
- Türkiye ekonomisi 2024 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %2,5 oranında büyümüştür. 2003-2023 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyümeye 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, Yi-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 sürdürdüğü 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 artıları 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 kiralara dahil tüm değerleri yukarıya itmiştir.
- Yabancı talebi de devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için devam etmesi canllığı 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 büyümeye gösteren inşaat sektörünün, 2024 yılı ve sonrası için oluşturulan projeksiyonlarda pozitif büyümeye trendini devam ettirmesi beklenmektedir. Benzer şekilde 2023 yılında reel olarak %4,7'lik büyümeye gösteren Türkiye altyapı sektörünün de 2030 yılına uzanan projeksiyonlarda reel büyümeye devam etmesi öngörlmektedir.

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

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

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

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

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

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

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

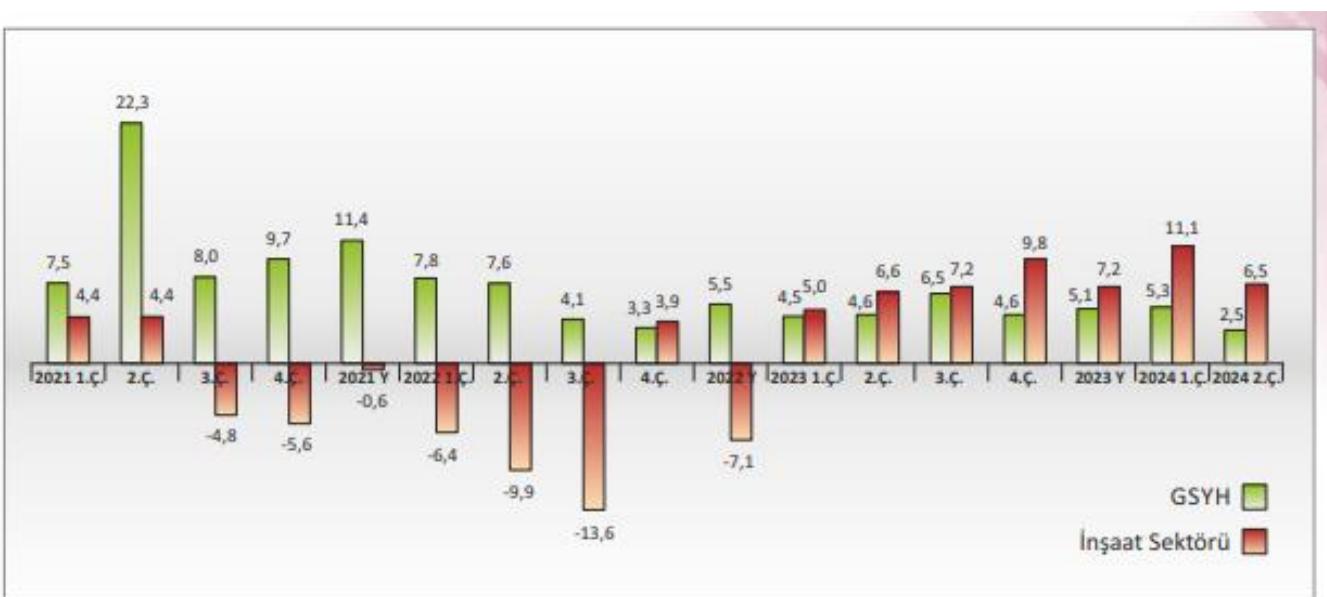
Türkiye'de Haziran 2024 sonu itibarıyla 140,0 seviyesinde seyreden konut fiyat endeksi (2023=100) 2023 yılının aynı ayına göre nominal bazda %46,0 artış göstermiştir. Endeks, enflasyon etkisinden arındırılmış reel bazda ise, Şubat 2024 başlangıçlı negatif değişimini sürdürerek hazırlı ayında bir önceki 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 büyülüğu 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 öngörmektedir. Perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 164 m² olarak kaydedilmiştir.

İnşaat sektöründe çeyrek dönemler itibarıyle 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 büyümeye 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 bakıldığından; 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 bakıldığından; 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 bakıldığından; 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 bakıldığından ise; 2024 yılı Ocak ayında aylık sanayi sektörü ciro endeksinin %4,6, inşaat ciro endeksinin %9,5, ticaret ciro endeksinin %4,7 ve hizmet ciro endeksinin %6,2 oranında yükseldiği görülmektedir. Öte yandan 2023 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre gayrisafi sabit sermaye oluşumu içerisinde sektörel

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

Yatırımlarda Yıllık Değişim (%)



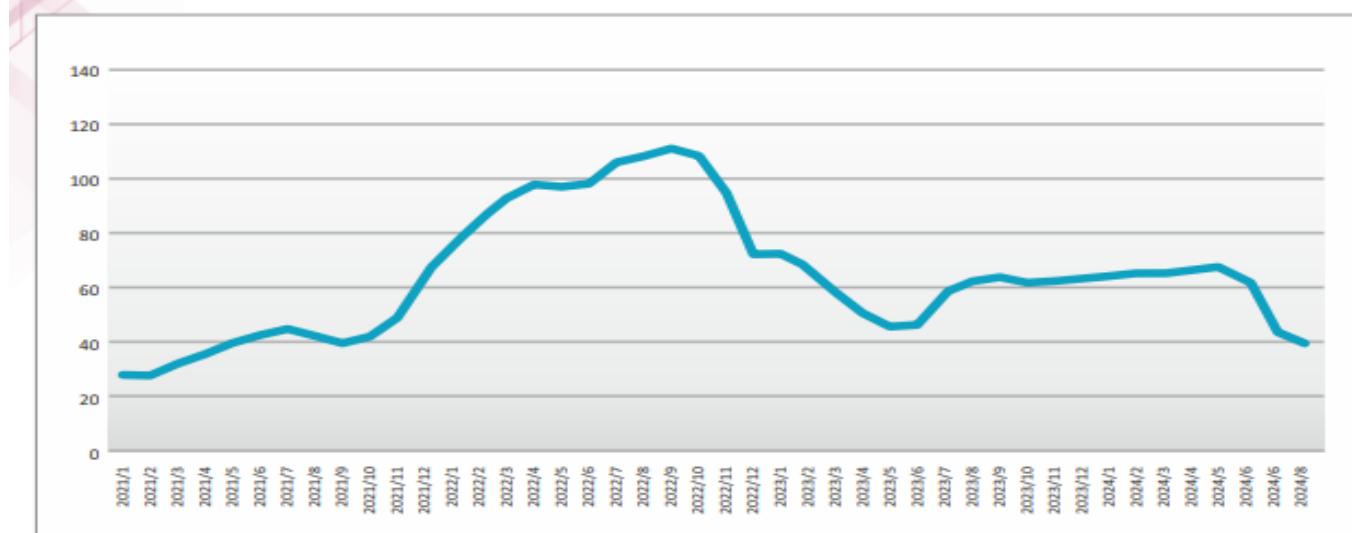
Kaynak: TÜİK

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

TÜİK tarafından açıklanan İnşaat Maliyet Endeksi verilerine göre malzeme ve işçilik maliyetlerindeki artış, ivme kaybına rağmen ilimli 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
Diger satış	125.094	94.210	32,8	854.926	739.190	15,7
Satış durumuna göre toplam satış	140.919	102.656	37,3	947.236	900.074	5,2
İlk el satış	44.858	30.488	47,1	300.879	268.597	12,0
İkinci el satış	96.061	72.168	33,1	646.357	631.477	2,4
Yabancılara satış	2.022	2.930	-31,0	17.090	28.064	-39,1

Kaynak: TÜİK

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

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

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

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

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

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

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

Kaynak: Türkiye Mütahhitler Birliği -Bülten-Ekim-2024.

Kaynak: Saha Makroekonomik Görünüm – Haziran 2024

Kaynak: GYODER

Kaynak: KPMG

Kaynak: TCMB Enflasyon Raporu 2023-I

Kaynak: TUİK

6. ÖZEL VERİLER

6.1. Ankara İli



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

Ankara, 1984 yılında çıkarılan 2972 sayılı kanun ve 195 sayılı kanun hükmünde kararname sonucu İstanbul ve İzmir ile birlikte büyükşehir unvanı kazandı. Aynı yıl çıkarılan 3030 sayılı kanun ile büyükşehir ve ilçe belediyeleri statülerini netleştirdi. Başlangıçta beş ilçe Ankara Büyükşehir Belediyesinin sınırlarına dâhil edildi. 2004 yılında çıkarılan 5216 sayılı kanun ile büyükşehir belediyesinin sınırları valilik binası merkez kabul edilerek yarıçapı 50 kilometre olan dairenin sınırlarına genişletildi.[48] Bu sınırlar içinde kalan 16 ilçe, büyükşehir ilçe belediyeleri hâline geldi. 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile 2014 Türkiye yerel seçimlerinin ardından büyükşehir belediyesinin sınırları İl mülki sınırları oldu.

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

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

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

Ankara, başkent olduktan sonra hızla kalabalıklaşmıştır. Özel ve kamu sektörü yatırımları başkent ve yöresine yoğunlaşmış, bunun sonucu ortaya çıkan çalışma olanakları büyük bir nüfus akımına yol açmıştır. Ekonomi, sağlık ve eğitim altyapısının gelişmişliği, suç oranının düşük olması, kişi başına kamu yatırıminın ve kişi başına mevduatın yüksek olması gibi nedenlerin[55] göçü teşvik ediyor olması muhtemeldir. Cumhuriyet tarihi boyunca ilin nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Ankara'nın nüfusu hiçbir zaman tam olarak hesaplanamaz. Memur ve öğrenciler ağırlıkta olduğu için net nüfus bulunamaz. TÜİK verilerine göre nüfusu 5 milyondan fazla iken gayriresmî nüfusu 8 milyondur. 1927 sayımında nüfusu 404 bin olan il Türkiye nüfusunun %3,2'sine sahipken bugün 8 milyon nüfus ile bu oran %6,3'tür. 2007-2008 yılları arasında ise nüfus artış hızı (%1,83), ülke nüfus artış hızının (%1,32) bir buçuk katı olmuştur.[56] Bu büyümeyi başını çeken Ankara kenti aldığı göçe rağmen, 2008'de Ankara'da işsizlik oranı (%11,8) Türkiye genel işsizlik oranına (%11,0) yakındır. İstihdam edilenlerin %72'si hizmetler, %26'sı sanayi, %2'si tarımda çalışır (bu oranlar Türkiye için sırasıyla %49, %27 ve %24'tür). 2023 yılı itibarıyla 5.782.285 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilcelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır.

Yıllara göre nüfus:

YILLAR	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
TÜRKİYE	80.810.525	82.003.882	83.154.997	82.614.362	84.680.273	85.279.553	85.279.553
ANKARA	5.445.026	5.503.985	5.639.076	5.663.322	5.747.325	5.782.285	5.803.482

Yıllık nüfus artış hızı:

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

Yıllara göre nüfus yoğunluğu ise:

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

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

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

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

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

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

6.2. Polatlı İlçesi

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



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

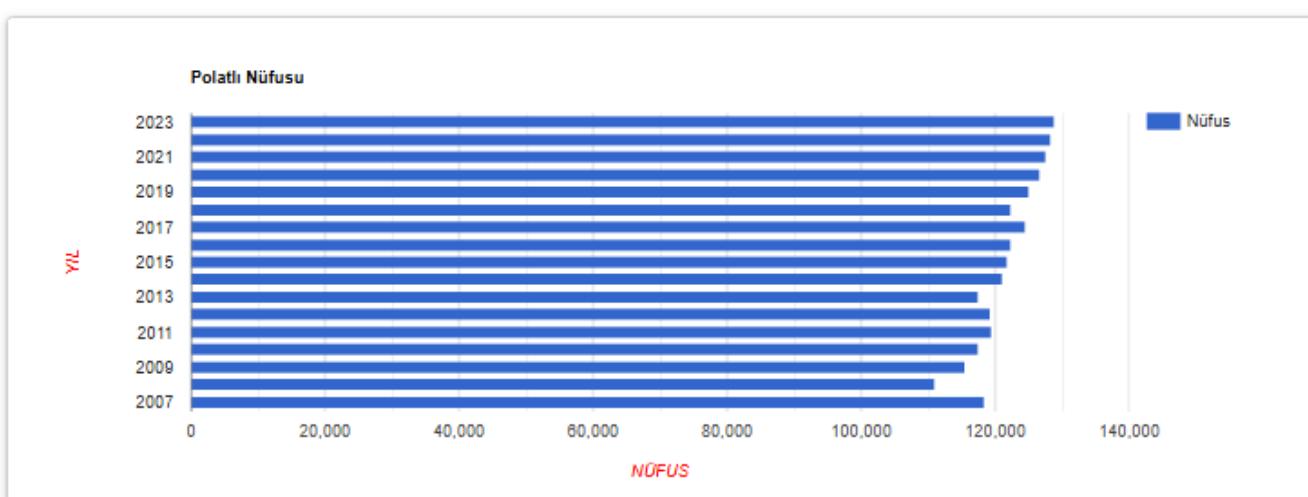
İlçe merkezinde kentsel ekonomik faaliyetlerin ve buna bağlı olarak sanayinin ve hizmet sektörünün gelişimi Ankara-İstanbul demiryolunun 1892 yılında Polatlı'dan geçmesi ile başlamıştır.

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

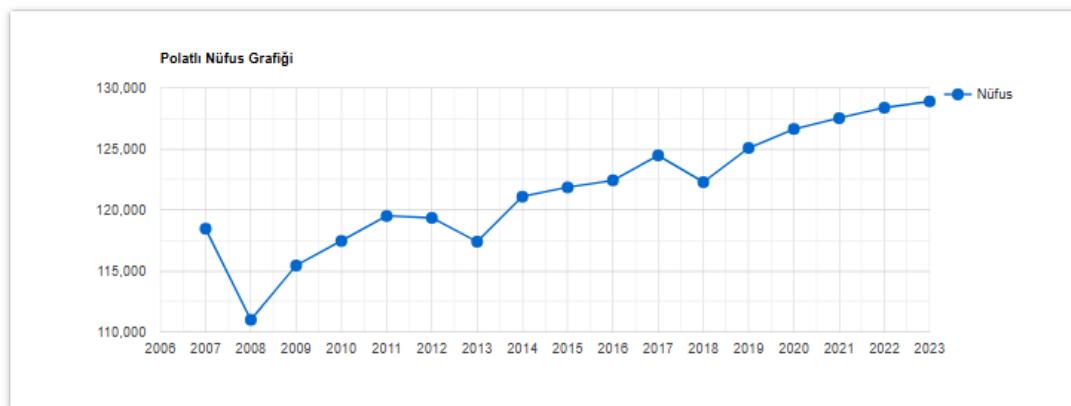
İlçede sanayi gün geçtikçe gelişmektektir. Türkiye'nin önemli sanayi kuruluşlarından olan Şişecam (Trakya Polatlı Cam Sanayii A.Ş), Ortadoğu Rulman Sanayi ve Ankara Dişli Dövme Sanayi Dişli Fabrikası Polatlı'da bulunmaktadır.

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

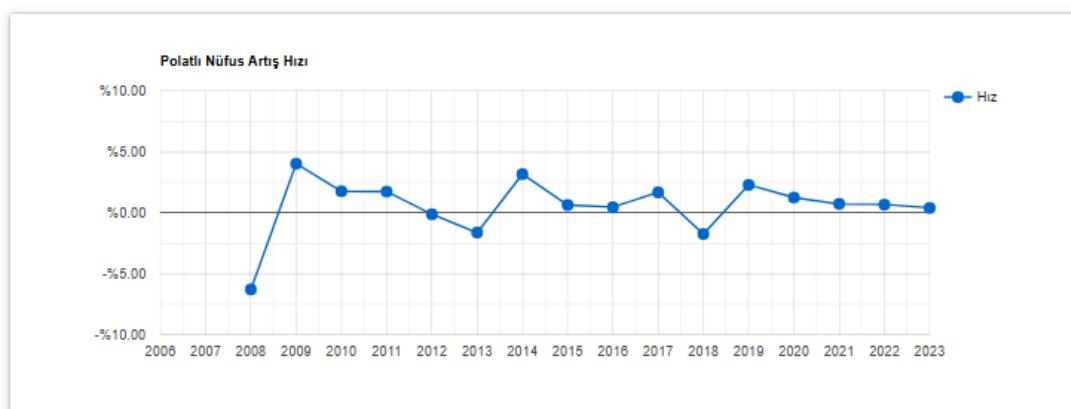
İlçenin Yıllara göre nüfus artış grafiği, Nüfus Grafiği ve Nüfus Artış Hızı ise aşağıdaki gibidir.



Polatlı Nüfus Grafiği



Polatlı Nüfus Artış Hızı



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

6.3. Ankara İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı

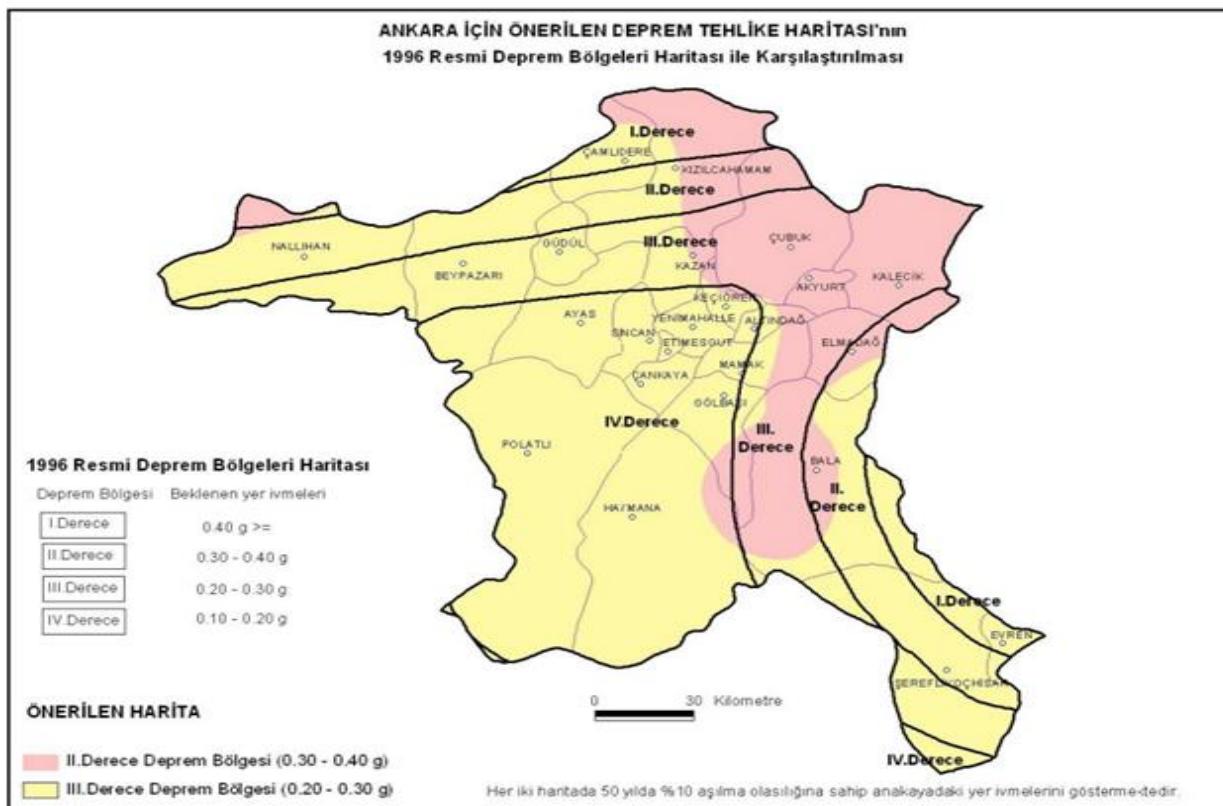
Ankara ili genel olarak depremsellik ve deprem tehlikesi açısından güvenli bir yer olarak bilinir. Fakat son yıllarda meydana gelmiş olan depremler ve yapılan çalışmalar bunun böyle olmayabileceğini göstermeye başlamıştır. Bu nedenle güncel verilerin ve çalışmaların ışığı altında bölgenin depremselliğinin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

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

(Ankara'ya doğru) göç etmektedir. Yukarıda sözü edilen ve Afşar fay kuşağı dışında kalan diğer plaka içi fay kuşaklarını oluşturan ana fay segmentleri, uzun süredir sismik boşluk özelliği taşımakta olup (enerji biriktirmekte olup), özellikle Ankara için dolaylı deprem tehlikesi oluşturmaktadır. Çünkü Ankara İli'nin büyük kesimi, depremin etkisini büyütme özelliğine sahip kalın ve gevşek bir zemin üzerinde kuruludur.

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

özellikle 4.3 büyüklüğündeki Uruş depremi Uruş'da 12 betonarme yapının ağır hasar görmesine yol açmıştır (Demirtaş vd., 2000). Uruş depremi, 2-8 km genişlikte, 68 km uzunlukta ve K60°D doğrultusunda uzanan, önemli miktarda normal bileşene sahip sol yanal doğrultu-atımlı Çeltikçi fay kuşağının Tahtacıörençik-Kırkkavak segmentinden kaynaklanmıştır (Kaplan, 2004). Çeltikçi fay kuşağı Ankara il merkezine 70 km uzaklıkta olup, 6 büyülüğünde deprem üretme kapasitesine sahiptir. Özette, Ankara ilini ve bağlı yerleşkeleri sadece büyük depremler değil, fakat aynı zamanda, 22 Ağustos 2000 Uruş depremi örneğinde olduğu gibi, küçük depremler de etkilemiştir. Etkilenmede ana neden, kırsal kesimdeki kerpiç ve taş yiğma yapılarının yanı sıra, en az yapı tekniği kadar önemli bir diğer etken de zemin koşulları ve deprem kaynaklarının (fayların) yerleşim ve yapılasmada dikkate alınmamış olmasıdır. Bunların dışında, Ankara ili ve bağlı yerleşkeler için deprem tehlikesi oluşturan birçok aktif fay vardır. Bunlar genelde Ankara'nın güney-güneydoğusunda yer alır. Bunlar arasında önemli olanlar sırasıyla İnönü-Eskişehir fay sistemi, Ayaş, Tuzgölü, Altınekin, Salanda, Kesikköprü, Küredağ, Balaban ve Afşar fay kuşaklarıdır (Şekil 1). İnönü-Eskişehir fay sistemi (IEFS) 15-25 km genişlikte ve toplam 470 km uzunlukta olup, batıda Bursa ile doğuda Tuzgölü arasında uzanan, önemli miktarda normal bileşene sahip sağ yanal doğrultu-atımlı bir basit kesme kuşağıdır. IEFS uzunlukları 0.5-25 km arasında değişen, süreksiz ve çok sayıda fay segmentinden oluşur. En yakın kesimi Ankara il merkezine 90 km uzaklıkta olan fay sistemi, büyülüğu 6 ve üzerinde deprem üretme kapasitesine sahiptir (Şaroğlu vd., 1987; Koçyiğit, 2003; Dirik ve Erol, 2003). Ankara ve bağlı yerleşkeler, Kuzey Anadolu Fay Sistemi gibi çok aktif (yıkıcı deprem yinelenme aralığı ~250-300 yıl) ve plaka sınırı niteliğinde bir deprem kaynağı ile Çeltikçi, Ayaş, İnönü-Eskişehir, Tuzgölü, Seyfe, Salanda, Kesikköprü, Küredağ, Balaban ve Afşar fay kuşakları gibi aktif fakat yinelenme aralığı oldukça uzun (birkaç binyıl) fakat yıkıcı deprem üreten fay ve fay sistemlerinin dolaylı deprem tehlikesine açıktır.



7. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

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

7.1.1. Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı



Değerlenmesi yapılan gayrimenkuller Ankara İli, Polatlı İlçesi, Çekirdeksiz Mahallesi, 202. Cadde, No: 22 posta adreslidir. Taşınmaz tapu kayıtlarında Ankara İli, Polatlı İlçesi, Çekirdeksiz Mahallesi, Muhatlı Mevkii, 27.398,02 m² yüzölçümlü 140947 Ada, 4 Parsel numarasına kayıtlı, "1 Katlı Prefabrik Sanayi Binası ve Arsası" nitelikli ana taşınmazdır.

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



7.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Hukuksal Durumu

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller Ankara İli, Polatlı İlçesi, Çekirdeksiz Mahallesi, 202. Cadde, No: 22 posta adreslidir. Taşınmaz tapu kayıtlarında Ankara İli, Polatlı İlçesi, Çekirdeksiz Mahallesi, Muhatlı Mevkii, 27.398,02 m² yüzölçümlü 140947 Ada, 4 Parsel numarasına kayıtlı, "1 Katlı Prefabrik Sanayi Binası ve Arsası" nitelikli ana taşınmazdır.

Rapora konu 140947 ada 4 nolu parselin 1000000/1369901 ve 369901/1369901'lik hisseleri 30.03.2022 tarih, 12217 yevmiye no ile "İmar (TSM)" nedeni ile "Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına tescil edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz, Ankara ili, Polatlı ilçesi, Çekirdeksiz Mahallesi, Muhatlı Mevkii, 140947 ada, 4 no.lu Parsel üzerinde 1 Katlı Prefabrik Sanayi Binası ve Arsası olarak kullanılan binadır.

Eski Depo: Tek katlı olarak prefabrik betonarme sistemde inşa edilmiş olup tek holden oluşmaktadır. Bina mimari projesine ve mevcut durumuna göre toplam 4.882,23 m² kapalı alana sahiptir. Bina yüksekliği 8 m'dir.

Ofisler: Depo binasının güneybatısında yer almaktadır. Onaylı mimari projesine ve mevcut durumuna tek katlı ve 148,17 m²'lik ofis alanlarından oluşmaktadır.

Yeni Depo: Tek katlı olarak prefabrik betonarme sistemde inşa edilmiş olup tek holden oluşmaktadır. Bina mimari projesine göre toplam 5.057,9 m² kapalı alana sahiptir. Bina yüksekliği 9,55 m'dir.

Harici Müteferrik İşler: Parsel üzerinde yer alan 10.200 m² saha betonu, 530 m² beton duvar ve 9 m² güvenlik binası harici müteferrik işler kapsamında değerlendirilmiştir. Söz konusu yapılara ait herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır.

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

7.1.3. Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

Değerleme tarihi itibarıyle değerlendirme konusu ana taşınmaz üzerinde, zeminde tek katlı eski ve yeni depo binaları ile güvenlik binası bulunmaktadır.

İnşaat Tarzı	:	Prefabrik+Betonarme
İnşaat Nizamı	:	Ayrık nizam
Kapalı Alan (m²)	:	Toplam: 10.088,30 m ² (Onaylı mimari proje+ yapı ruhsatı ve mevcut duruma göre)
Yapı Sınıfı ve Grubu	:	4-A, 2 C
Yaşı	:	~ 1-10
Dış Cephe	:	Sıva üzeri boyalı
Elektrik	:	Şebeke
Su deposu	:	Şebeke
Isıtma-Soğutma Sistemi	:	Kalorifer
Yangın Merdiveni	:	Mevcut değil
Yangın Alarmı	:	Mevcut
Park Yeri	:	Açık Otopark
Güvenlik	:	Mevcut

7.1.4. İç Mekân Özellikleri

Kullanım Amacı	:	Prefabrik Sanayi Binası
Alanı	:	Toplam: 10.088,30 m ² (Onaylı mimari proje+ yapı ruhsatı ve mevcut duruma göre)
Zemin	:	Beton +Seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	:	Boya
Tavan	:	Asma tavan
Aydınlatma	:	Floresan Aydınlatma

7.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi

7.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	ANKARA	NİTELİĞİ	-
İLÇESİ	POLATLI	ARSA PAYI	-
MAHALLESİ	ÇEKİRDEKSİZ	BLOK	-
KÖYÜ	-	KAT	-
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
MEVKİİ	MUHATLI	TAPU TARİHİ/YEVMIYE	30.03.2022 / 12217
PAFTA NO	-	CILT/ SAHİFE NO	39 / 3810
ADA/PARSEL NO	140947/4	TAPU TESCİL ŞEKLİ	<input checked="" type="checkbox"/> ANA GAYRİMENKUL
VASFI	1 KATLI PREFABRİK SANAYİ BİNASI VE ARSASI		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKİ
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	27.398,02 m²		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	1000000/1369901	PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. 369901/1369901

7.2.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Beyanlar Hanesi:

- Katılımcılara geri alım hakkı serhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. Kişiye devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcıların vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul etmiş sayılır. (03.04.2015-5668)
- 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. Maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez. (31.03.2017-5387)
- Katılımcılara geri alım hakkı serhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. Kişiye devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcıların vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul etmiş sayılır. (31.03.2017-5387)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesi:

- Herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

Serhler Hanesi:

- Herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesi:

- Herhangi bir rehin ipotek kaydı bulunmamaktadır.

4562 OSB Kanunu / 18.Maddesi

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

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

OSB sınırları içerisinde yer alan OSB mülkiyetinde bulunmayan taşınmazların tamamının tapu kaydına "Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur." şerhi konulur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler, yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. (Değişik onuncu fıkra: 28/11/2017-7061/57 md.) OSB'lerde yer alan sanayi parsellерindeki tesislerde bir katılımcı ya da katılımcının kiracısı üretim yapabilir. 6102 sayılı Kanunda tanımlanan hâkim ve bağlı şirketler, geçici 1inci ve geçici 2nci madde kapsamında kurulan OSB'lerdeki 1/7/2017 tarihinden önce yapı kullanma izni almış olan tesisler ve geçici 5inci madde kapsamında kurulan OSB'ler bu fıkarda yer alan kiralamaya ilişkin kısıtlamalardan muaf'tır. OSB'lerde yer alacak sanayi kuruluşlarının müşterek yararlarına yönelik hizmet vermek üzere; kamu kurum ve kuruluşları, kamu kurumu niteliğinde meslek kuruluşları ile müteşebbis heyette temsil edilen kurum ve kuruluşlara, müteşebbis heyet tarafından, mülkiyeti OSB'de kalmak üzere arsa tahsis edilebilir.

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer alan "Katılımcılara geri alım hakkı kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil 3. kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da

aynen kabul edilmiş sayılır.” ve “4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanun’un 18. Maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez.” şerhlerine göre konu taşınmazların 3. kişilere devrinde OSB’den uygunluk görüşü alınması gerekmektedir. Ayrıca eski katılımcının vermiş olduğu taahhüdü yeni katılımcı kabul etmiş sayılmaktadır.

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

Rapora konu 140947 ada 4 nolu parselin 1000000/1369901 ve 369901/1369901’lik hisseleri 30.03.2022 tarih, 12217 yevmiye no ile “İmar (TSM)” işleminden Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına tescil edilmiştir.

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

Rapora konu taşınmazın Tapu Kayıtları incelendiğinde;

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

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

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

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

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

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

7.2.5.2 Plan, Plan Türleri ve Planlama Süreçleri

Plan bir amaca ulaşmada izlenecek yol ve davranış biçimini gösterir. Planlama, önceden belirlenmiş amaçları gerçekleştirmek için yapılması gereken işlerin saptanması ve izlenecek yolların seçilmesidir. Planlama, geleceğe bakma ve olası seçenekleri saptama sürecidir yani geleceği düşünmedir. Özette planlama, bir eylemle ilgili tüm etkinlıkların önceden hazırlanması sürecidir. Bu tanımda planlamaya ilgili olarak dikkat çeken ortak nokta, planlanmanın 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 yapılacağıının, nasıl yapılacağıının, ne zaman harekete geçileceğinin, bütün bu çalışmalarda kimlerin sorumlu olacağının belirlenmesi ve saptanması sürecidir.

Çevre Düzeni Planı; Ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen plan olarak tanımlanır. Çevre Düzeni Planı, konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi sektörler ile kentsel ve kırsal yapı ve gelişmeye 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 büyülükleri 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 Başkanlığıncı 15 gün içinde ilgilisine yazı ile bildirilir. Belediye ve mücavir alan sınırları dışında; İl İdare Kurullarınca karar verilen imar planları Valilikçe uygun görüldüğü takdirde onaylanarak

yürürlüğe girer. Valilikçe uygun görülmeyen imar planı teklifleri gerekçeleri belirtilmek suretiyle 15 gün içinde ilgilisine yazı ile bildirilir. Onaylanmış planlar; onay tarihinden itibaren ilgili idarece herkesin görebileceği şekilde ilan yerlerinde asılmak ve nerede nasıl görülebileceği mahalli haberleşme araçları ile duyurulmak suretiyle 30 gün süre ile ilan edilir. 30 günlük ilan süresi içinde planlara itiraz, ilgili idare nezdinde yapılır. İtiraz Başkanlık tarafından kabul edilmediği takdirde, idari mahkemeye başvurulabilir. İdari mahkeme tarafından da itirazın reddedilmesi halinde Danıştay'a başvurulabilir. Yargı süreci devam ederken plan uygulaması devam eder.

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

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

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

7.2.5.3 Parselin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri

Polatlı OSB Başkanlığı'ndan imar durumu hakkında şifahi olarak bilgiye göre;
Söz konusu Çekirdeksiz Mahallesi, 140947 ada 4 (eski 123/2,123/3, 140130/2) nolu parsel 18.09.2021 onay tarihli Polatlı Organize Sanayi Bölgesi İlave Revizyon İmar planında; ayrık nizam Emsal:0,70 Hmaks: Serbest, ön/arka 20 m. ve yan bahçe 12 m. çekme mesafeli yapılma şartlarına

haiz, "Sanayi Depolama Alanı" lejantında kalmaktadır. Parselin 202.Caddeye 200 m. cephesi bulunmaktadır. Değerleme tarihi itibariyle ilgili belediyeden alınan şifahi bilgiye göre resmi belgede belirtilen imar planı, onay tarihi, lejant ve yapılaşama koşullarında bir değişiklik olmayıp aynı koşullar geçerliliğinin korumaktadır.

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

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

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

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

7.2.6. Hukuki Durum Analizi:

Değerlemesi yapılan gayrimenkul Ankara İli, Polatlı İlçesi, Çekirdeksiz Mahallesi, Polatlı OSB 202. Cadde, No: 22 posta adresli, tapu kayıtlarında Ankara İli, Polatlı İlçesi, Çekirdeksiz Mahallesi, Muhatlı Mevki, 27.398,02 m² yüzölçümlü 140947 Ada, 4 parsel numarasına kayıtlı, "Ana Taşınmaz" nitelikli "1 Katlı Prefabrik Sanayi Binası ve Arsası" dır.

Rapora konu 140947 ada 4 nolu parselin 1000000/13609901 ve 369901/13609901 'lik hisseleri 30.03.2022 tarih, 12217 yevmiye no ile "İmar (TSM)" nedeni ile "Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına tescil edilmiştir.

Taşınmazın ada/parsel bazında konumunun doğruluğu imar paftasından ve CBS kaydından kontrol ve teyit edilmiştir. Değerlemeye konu 22 posta adresli, 140947 Ada 4 parsel numaralı taşınmaz; Polatlı OSB 202. Caddeye 200 m. cepheli olup, kuzeybatısında 14947 ada 3 numaralı Parsel, güneydoğusunda 140947 Ada 5 numaralı parseller ile sınırlandırılmıştır. Söz konusu Çekirdeksiz Mahallesi, 140947 ada 4 (eski 123/17, 140130/3) nolu parsel 18.09.2021 onay tarihli Polatlı Organize Sanayi Bölgesi İlave Revizyon İmar planında; ayrık nizam Emsal:0,70 Hmaks: Serbest, ön/arka 20 m. ve yan bahçe 12 m. çekme mesafeli yapılışma şartlarına haiz, "Sanayi Depolama Alanı" lejantında kalmaktadır. Parselin OSB 202.Caddeye 200 m. cephesi bulunmaktadır. Mevcut durumda imar durumuna uygun sanayi tesisi olarak kullanılmaktadırlar.

Yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu 140947 ada 4 no.lu parsele ilişkin; 13.11.2013 tarihli "Mimari Proje", bila tarihli "Tadilat Mimari Proje"; 19.11.2013 tarih 16/2013 sayılı "Yeni Yapı Ruhsatı", 19.07.2022 tarih, 09/2022 sayılı "İlage Yapı Ruhsatı", 20.07.2022 tarih, 10/2022 sayılı "İsim Değişikliği Ruhsatı", 04.03.2015 tarih, 06/2015 sayılı "Yapı Kullanma İzni", 02.01.2024 tarih, 01/2024 sayılı "Yapı Kullanma İzni" bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgesi alınmak suretiyle yasal süreç tamamlanmış olup alınması gereklili yasal belge bulunmamaktadır.

Rapora konu taşınmazın Tapu Kayıtları incelendiğinde değerlendirme konusu gayrimenkulün değerini doğrudan etkileyebilecek nitelikte herhangi bir takyidat kaydı bulunmaması dolayısı ile taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince portföyde yer alınmasında engelleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

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

7.2.7.1 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizinin Tanımı

Bir gayrimenkulün

- Yasaların müsaade ettiği ölçüde,
- Bölge piyasasında belirlenmiş en isabetli gereksinime yönelik,
- Optimum fiziksel değişikliğe ugratarak,
- 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 gereklili kılınır. 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 göstermemekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

7.2.7.2 Uzman Görüşü:

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölge itibariyle konu taşınmaz ve çevresi incelendiğinde, Polatlı OSB de sanayi depolama alanı kullanımı parsellerin bulunduğu ve bölgenin talep gören lokasyonunda yer almakta olduğu görülmektedir.

Bölgelerde yapılan çalışmalar neticesi, uzman görüşümüze ve öngörülerimize göre, rapora konu taşınmazın konum ve ulaşımı, yer aldığı bölgenin genel yapısı, mevcut durumu bölgelerde mevcut talep ve satışa arzların sonuçlanma süreçleri açısından mevcut kullanımının en etkin ve verimli kullanım yöntemi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

7.2.8. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri:

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

Değerleme konusu 140947 ada 4 parsel numaralı taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu’na tabi olup yapı denetimi Anafartalar Mahallesi İbrahim Müteferrika Sokak Mehmet Yeşil Blok No:1/17 Altındağ/Ankara adresinde faaliyet gösteren Modi Yapı Denetim Ltd. Şti. ve Ümit Mahallesi 2529. Sokak No:1 Çankaya/Ankara adresinde faaliyet gösteren Metropol Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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:

Taşınmazın ada/parsel bazında konumunun doğruluğu paftasından kontrol ve teyit edilmiştir. Parsel mahallen imarlı olup, 1 Katlı Prefabrik Sanayi Binası ve Arsası niteliklidir. Yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu 140947 ada 4 no.lu parsele ilişkin; 13.11.2013 tarihli “Mimari Proje”, bila tarihli “Tadilat Mimari Proje”; 19.11.2013 tarih 16/2013 sayılı “Yeni Yapı Ruhsatı”, 19.07.2022 tarih, 09/2022 sayılı “İlave Yapı Ruhsatı”, 20.07.2022 tarih, 10/2022 sayılı “İsim Değişikliği Ruhsatı”, 04.03.2015 tarih, 06/2015 sayılı “Yapı Kullanma İzni”, 02.01.2024 tarih, 01/2024 sayılı “Yapı Kullanma İzni” bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgesi alınmak suretiyle yasal süreç tamamlanmış olup alınması gereklili yasal belge bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme raporu, piyasa değerini belirleme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

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

Taşınmazın enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu parsel üzerinde ruhsat alınmış yapılarda 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

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

OLUMSUZ ETKENLER

- Küresel ölçekte yaşanan ekonomik dalgaların, üretim faaliyetindeki birçok sektör gibi gayrimenkul sektöründe olumsuz etkileme olasılığı bulunmaktadır.

8.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,

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

Rapora konu taşınmazın yer aldığı parsel ile ilgili veriler ise rapor içerisinde 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 ve
- Parselin üzerindeki bina için Maliyet Oluşumları Yaklaşımı kullanılmak suretiyle değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir.

8.3.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

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

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

AÇIKLAMA	ARSA ALANI (m ²)	HESAPLANAN ARSA DEĞERİ (TL)	HESAPLANAN ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	KAPALI ALAN (m ²)	BİRİM İNŞA MALİYETİ (TL/m ²)	YAKLAŞIK YAPI DEĞERİ (TL)	TALEP EDİLEN GAYRİMENKUL DEĞERİ (TL)	TALEP EDİLEN GAYRİMENKUL BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL)
Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda aynı OSB içerisinde yer alan tek katlı fabrika arası ile birlikte satılıktır.	20.000	54.000.000	2700	7.000	15.000	105.000.000	159.000.000	22.714
Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda aynı OSB içerisinde yer alan tek katlı hangar fabrika arası ile birlikte satılıktır.	5.126	17.061.000	3328	5.227	17.000	88.859.000	105.920.000	20.264
Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda aynı OSB içerisinde yer alan tek katlı fabrika arası ile birlikte satılıktır.	5.000	14.500.000	2900	2.500	15.000	37.500.000	52.000.000	20.800
Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda aynı OSB içerisinde yer alan tek katlı hangar fabrika arası ile birlikte satılıktır.	5.000	12.500.000	2500	2.500	13.000	32.500.000	45.000.000	18.000
OSB'den edinilen bilgiye göre 2024 yılında 1.500 TL/m ² olarak belirlenen arsa tahsis bedellerinin 0.1.01.2025 itibarıyle 2.700 TL/m ² olarak belirlendiği bilgisi edinilmiştir.		1.500 (2024) 2.700 (2025)						



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

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

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

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

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

Bu veriler göz önüne alındığında taşınmazın arasının tamamının değeri;

ARSA DEĞERİ			
ADA / PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	ARSA DEĞERİ (TL)
140947 ADA 4 PARSEL	27.398	2.500	68.495.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ (TL)			68.500.000

olarak hesaplanmaktadır.

8.3.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

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

Mahallen yapılan çalışmalarla rapora konu taşınmaz parsel üzerinde mevcut binalar nitelik açısından gerek yapı malzemesi gerek uygulaması gerekse fiziki performansı göz önünde bulundurulmuş ve rapor tarihi itibarıyle 11.09.2024 tarihinde TÜİK² tarafından yayınlanan inşaat maliyet endeksi verileri “*İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Temmuz ayında bir önceki aya göre %1,91 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %46,35 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,12 arttı, işçilik endeksi %1,49 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %41,01 arttı, işçilik endeksi %58,40 arttı.*” baz alınarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2024 yılı m^2 birim maliyet listesinde yer alan yapı sınıflına göre belirlenen inşaat maliyetleri yerine **bir üst sınıf** m^2 birim maliyeti baz alınarak hesaplamalar yapılmıştır.

YASAL BİNA DEĞERİ				
BİNALAR	YAPI ALANI (m^2)	BİRİM MALİYET (TL/ m^2)	YIPRANMA PAYI (%)	YAPI DEĞERİ (TL)
ESKİ DEPO	4.882	17.400	20%	67.960.642
OFİS BÖLÜMÜ	148	18.700	20%	2.216.623
YENİ DEPO	5.058	17.400	3%	85.367.236
TOPLAM DEĞERİ (TL)				155.544.501
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ (TL)				155.550.000

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER				
HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER	ALAN (m^2)	BİRİM MALİYET (TL/ m^2)	YIPRANMA PAYI (%)	YAPI DEĞERİ (TL)
ÖRME DUVAR	530	3.500	25%	1.391.250
GÜVENLİK	9	5.250	20%	37.800
BETON SAHA	10.200	3.500	35%	23.205.000
TOPLAM DEĞERİ (TL)				24.634.050
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ (TL)				24.650.000

Buna göre yapının arası ile birlikte toplam değeri;

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞER	YASAL DURUM DEĞERİ
ARSA DEĞERİ (TL)	68.500.000
BİNA DEĞERİ (TL)	155.550.000
HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER (TL)	24.650.000
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (TL)	248.700.000

~274.800.000.-TL olarak hesaplanmaktadır.

² <https://data.tuik.gov.tr/Bulton/Index?p=Insaat-Maliyet-Endeksi-Temmuz-2024-53666>

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerlemesi yapılan gayrimenkul Ankara İli, Polatlı İlçesi, Polatlı OSB, 202. Cadde No: 22 posta adresli, tapu kayıtlarında Ankara İli, Polatlı İlçesi, Çekirdeksiz Mahallesi, Muhatlı Mevki, 27.398,02 m² yüzölçümlü 140947 Ada, 4 parsel (Eski 123/17 ve 140130/3) parsel numarasına kayıtlı, "Ana Taşınmaz" nitelikli "1 Katlı Prefabrik Sanayi Binası ve Arsası" dır. Rapor konu 140947 ada 4 nolu parselin 1000000/1369901 ve 369901/1369901'lik hisseleri 30.03.2022 tarih, 12217 yevmiye no ile "İmar (TSM)" nedeni ile "Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. adına tescil edilmiştir.

Taşınmazın ada/parsel bazında konumunun doğruluğu imar paftasından ve CBS kaydından kontrol ve teyit edilmiştir. Değerlemeye konu 22 posta adresli, 140947 Ada 4 parsel numaralı taşınmaz; Polatlı OSB 202. Caddeye 200 m. cepheli olup, kuzeybatısında 14947 ada 3 numaralı Parsel, güneydoğusunda 140947 Ada 5 numaralı parsers ile sınırlandırılmıştır. 18.09.2021 onay tarihli Polatlı Organize Sanayi Bölgesi İlave Revizyon İmar planında "Sanayi Depolama Alanı" lejantında kalmakta olup mevcut durumda imar durumuna uygun sanayi tesisi olarak kullanılmaktadır. Yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu 140947 ada 4 no.lu parsele ilişkin; 13.11.2013 tarihli "Mimari Proje", bila tarihli "Tadilat Mimari Proje"; 19.11.2013 tarih 16/2013 sayılı "Yeni Yapı Ruhsatı", 19.07.2022 tarih, 09/2022 sayılı "İlave Yapı Ruhsatı", 20.07.2022 tarih, 10/2022 sayılı "İsim Değişikliği Ruhsatı", 04.03.2015 tarih, 06/2015 sayılı "Yapı Kullanma İzni", 02.01.2024 tarih, 01/2024 sayılı "Yapı Kullanma İzni" bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgesi alınmak suretiyle yasal süreç tamamlanmış olup alınması gereklili yasal belge bulunmamaktadır.

Taşınmaz OSB içerisinde olup; "*Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur.*" beyanı bulunmaktadır. Beyan satışa engel bir durum teşkil etmemekte olup 3. kişilere devir durumunda OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunluluğu getirmektedir. Değerleme konusu gayrimenkulün değerini doğrudan etkileyebilecek nitelikte herhangi bir takyidat kaydı bulunmaması dolayısı ile **taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince portföyde yer alınmasında** engelleyici herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

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

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞER

ARSA DEĞERİ (TL)	68.500.000
BİNA DEĞERİ (TL)	155.550.000
HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER (TL)	24.650.000
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (TL)	248.700.000

~248.700.000.-TL olarak hesaplanmaktadır.

RM RİTIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

www.rmdegerleme.com

9.2. Nihai Değer Takdiri ve Sonuç

Rapor içerisinde açıklanan veriler ve hesaplamalar doğrultusunda değerlemesi yapılan gayrimenkülün tamamı yerinde yapılan inceleme sonucunda; bulunduğu mevki, kullanış amacı, büyülüğu, özellikleri ve çevre emsal değerleri göz önünde bulundurularak; Ankara İli, Polatlı İlçesi, Çekirdeksiz Mahallesi, Muhatlı Mevki, 28.960,21 m² yüzölçümlü 140947 Ada, 4 parsel numarasına kayıtlı, "Ana Taşınmaz" nitelikli "Prefabrik Fabrika"ının **31.12.2024 tarihindeki PAZAR DEĞERİ**:

248.700.000 TL.-TL (İkiYüzKırkSekizMilyonYediYüzBin Türk Lirası)

(KDV HARIÇ)

298.440.000.-TL (İkiYüzDoksanSekizMilyonDörtYüzKırkBin Türk Lirası)

(KDV DAHİL)

piyasa değerinde olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

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

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

10. EKLER



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 31-12-2024-09:40



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

Tapu Kaydi (Aktif Malikler için Detaylı - SBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	140947/4
Taşınmaz Kimlik No:	120611256	AT Yüzölçüm(m2):	27398.02
İl/ilçe:	ANKARA/POLATLI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Polatlı	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇEKİRDEKSİZ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	MUHATLI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	39/3810	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	2 Adet 1 Katlı Prefabrik Sanayi Binası ve Arsası

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
1 / 3							

652747896	(SN:8330441) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1000000/1 369901	20000.00	27398.02	İmar (TSM) 30-03-2022 12217	-
652747897	(SN:8330441) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	369901/13 69901	7398.02	27398.02	İmar (TSM) 30-03-2022 12217	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı serhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluya satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Polatlı - 13-04-2015 16:56 - 5668	
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez	PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:4919192) POLATLI ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:7320084221	Polatlı - 31-03-2017 14:21 - 5387	
Beyan	Katılımcılara geri alım hakkı serhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluya satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda	PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET		Polatlı - 31-03-2017 14:21 - 5387	

2 / 3

RM RİTIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

www.rmdegerleme.com

	eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.	ANONİM ŞİRKETİ VKN		
--	--	-----------------------	--	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) PzOUPGtJChJ kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3



POLATLI ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ İLAVE REVİZYON İMAR PLANI (2015)



E YAPILASMA KOŞULLARI

第二步：启动

29 Şenlikli alanlarında

29. İstiklal Marşı'ndan sonra, 15 Temmuz 1923'te Ermeni Katolikosu Kutsayınca 0.70 dolacakktır.
30. Siyahı parşellerindeki yüksekliklerin yerine, 30 temmuz 1923 tarihindeki 15 Temmuz 1923 tarihindeki 0.70 dolacakktır.

31. Parcellerinde uygunlukla saklı tutulacak mevzuatlar OSS

GERİ ÇEKME MESAFESİ (Çevre Yerli Dahil) (m)				Çevre Yerli Gen Çekme Mesafesi İçinde ve Parsel Eriminden İtibaren (m)		
PARSEL ALANI (m ²)	ON	YAN	ARKA	ON	YAN	ARKA
A 3000-5000	8.00	7.00	7.00	1.00	2.00	2.00
B 5001-7000	12.00	8.00	8.00	2.00	2.50	2.00
C 7001-10000	13.00	10.00	12.00	3.00	3.00	3.00
D 10001-20000	18.00	10.00	18.00	4.00	4.00	4.00
E 20001-30000	20.00	12.00	20.00	5.00	4.00	5.00
F 30001-40000	25.00	15.00	20.00	8.00	5.00	5.00
G 40001-50000	27.00	15.00	20.00	9.00	5.00	5.00
H 50001-100000	30.00	15.00	25.00	8.00	5.00	8.00
I 100001-—	33.00	18.00	30.00	10.00	6.00	7.00

32. On cekme mesafesi (tipin genisliginden uzun kemas) alan, (5001-7000, 7001-10000, 10001-20000) araliginda yer alan parsellerde 7 kat sayisi 4' den az olmamakoluyla bir alt parsel tipinin cekme mesafesini uygulanabilir. Buna ragmen minimum 30m. bina derinligi sınırlanmasi durumunda en küçük parsel tipinin cekme mesafeleri uygulanabilir. Uygulamaya piylak parseller;

$$i = \frac{G - O}{D + X} \quad \text{Formel 2 für hessische Nachfrage}$$

III. Katsayısal 4thden az olduğu takdirde bir alt parsel tipi belirleme mesafesi uygulanamaz.

YAPI RUHSATI										2435282			
1.Ruhsat veren kurum POLATLİ(OSB)		2.Ruhsat verilen yapanın adresi II ANKARA		3.Yer adı: POLATLİ		4.Ruhsatın veriliş anması <input checked="" type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10.Parkesoniy <input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 11.Göçdeğisme <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişimi <input type="checkbox"/> 4.Ek bina <input type="checkbox"/> 13.Fosforik <input type="checkbox"/> 5.Kat ekleme <input type="checkbox"/> 14.Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 6.Baçe <input type="checkbox"/> 15.Elektrik tesisat <input type="checkbox"/> 7.Geçici <input type="checkbox"/> 16.Jen. deşşag <input type="checkbox"/> 8.Tarafel <input type="checkbox"/> 17.Jen. durası <input type="checkbox"/> 9.Dolgu <input type="checkbox"/> 18.Başhepe duvarı <input type="checkbox"/> 19.		5.Ruhsatın onay tarihi 19.Kasım 2013		6.Ruhsatın no. 455203			
7.İmar planı onay tarihi 01.02.1988		8.İmar durusunun tarihi 27.08.2013		9.İmar durusunu no. 980513		10.Zemin atılımı onay tarihi 19.08.2013							
11.Bi ruhsat tarihi / / /		12.Bi ruhsat no. / / /		13.Planlaşım plan onay tarihi / / /		14.Planlaşım plan onay tarihi / / /							
15.Planlaşım plan onay tarihi / / /		16.Planlaşım onaylı anması SAHİP		17.Tepi leziz belgesi onay tarihi / / /		18.Planlaşım onaylı anması 20000							
19.Tepi leziz belgesi onay tarihi / / /		20.Tepi leziz belgesi onay tarihi / / /		21.Tepi leziz belgesi onay tarihi / / /		22.Tepi leziz belgesi onay tarihi / / /							
23.QED raporu onay tarihi 21.08.2013		24.Planlaşım raporu onay tarihi / / /		25.Planlaşım raporu onay tarihi / / /		26.Ruhsatın geçerlilik tarihi 19.Kasım 2015							
Yapı Sahibinin										Yapı Mührhahının	Şantiye Şefinin		
27.Adi soyadı, unvanı, TC kimlik no. PANELSAN ÇATI CEP.655.172.ENE.GİD.TARLUU İNS.SAN.V E TİC.AŞ 1386005740		28.Rühsat onaylı vergi danışma adı OSTİM V.O.		29.Adi soyadı, unvanı, TC kimlik no. PANELSAN ÇATI CEP.655.172.ENE.GİD.TARLUU İNS.SAN.V 1386005740		30.Adi soyadı, unvanı, TC kimlik no. TURGUT ÖZAL BULVARI NO:2014 İŞKİTLER ALTINDAANKARA		31.Adi soyadı, unvanı, TC kimlik no. TURGUT ÖZAL BULVARI NO:2014 İŞKİTLER ALTINDAANKARA		32.Adi soyadı, unvanı, TC kimlik no. KEMAL ERDOĞAN TALAY			
33.Oda stıf.no. 411988		34.Başı okulu vergi danışma adı OSTİM V.O.		35.Vergi kimlik no. 7210254001		36.Sigorta stıf.no. 00		37.Sökdeğme tarihi / / /		38.Sökdeğme no. 39.Yeri mülakatlı yedi belge no. 0006212178592864			
39.Yeri mülakatlı yedi belge no. 0006212178592864		40.Sicil esas adres TURGUT ÖZAL BULVARI NO:2014 İŞKİTLER ALTINDAANKARA		41.İmza		42.Oda stıf.no. 16174		43.Oda stıf.no. 39137227240		44.Sigorta stıf.no. 30.09.2013			
45.Sigorta stıf.no. 30.09.2013		46.Sökdeğme tarihi / / /		47.Sökdeğme no. / / /		48.Adres ESAT CADDESI 2102 KÜÇÜKŞEHİR ÇANKAYAANKARA		49.İmza		50.Yeri input alanları 5000,4			
51.Yeri input alanları 5000,4		52.Yüzdeklendirmesi 50%		53.Yapıda bağımsız bölüm sayısı 1		54.Yapıda bağımsız bölüm sayıları 1		55.Yapıda konut (binme)dane) sayıları 1		56.Yapıdan talan alanları 5000,4			
57.Yapıdan talan alanları 5000,4		58.Toplam yüzey sayıları 1		59.Toplam bağımsız bölüm sayıları 1		60.Toplam konut (binme)dane) sayıları 1		61.Toplam talan alanları 5000,4		62.Toplam yapı input alanları 5000,4			
63.Yapınen yol kolu altı kat sayıları / / /		64.Yapınen yol kolu üstü kat sayıları / / /		65.Yapınen toplam kat sayıları 1		66.Baş kat sayıları / / /		67.Yapınen yol kolu altı yükseliş(ler) / / /		68.Yapınen yol kolu üstü yükseliş(ler) / / /			
69.Yapınen yükseliş(ler) / / /		70.Yapınen toplam yükseliş(ler) / / /		71.Yapınen tarihi 8		72.Yapınen grubu C		73.1 m2 malzeme (TL) 370		74.Yapınen malzeme (TL) 1881248			
75.Yapınen arsa değeri (TL) 1881248		76.Arsa tarihi yapınen malzeme (TL) 1881248		77.Form doldurulan kurum malzemesi (TL) 1881248		78.İmza		79.İmza		80.İmza			
Yapının Teknik Özellikleri										81.Temizleme Sistemi	82.Temizleme	83.Oturuk Kullanım Alanları	84.Yapıncı Tagıyoğlu Sistemi
85.Yapıncı Tagıyoğlu Sistemi		86.1.Anıtma 2.Baz istasyonu 3.Dojgalaz 4.Bekirlik 5.Haberleşme 6.Pis su 7.Teniz su 8.Hidrofor 9.Jeneratör 10.Parsoner 11.Yanın testisleri 12.		87.1.Anıtma 2.Baz istasyonu 3.Dojgalaz 4.Kapaklı otopark 5.Kapılar darası 6.Kombin 7.Otok depo 8.Sığınak 9.Su deposu 10.Yanın merdiven 11.Yüzme havuzu 12.		88.1.1.Belge name 1.İshak (Kartas) } 2.Bekçi kılıfı 3.Çek 4.Yüzme (Kapl) } 5.Prestatik 6.		89.1.1.1.Qarşılıklı sistem 1.1.1.Qarşılıklı sistem 1.1.2.Perdel sistem 1.1.3.Qarşılıklı-Perdel sistem 1.2.Aşap 1.3.Qal 1.4.Yüzme 1.5.Hafif panel 1.6.					
89.1.2.Qarşılıklı sistem 1.2.1.Qarşılıklı sistem 1.2.2.Perdel sistem 1.2.3.Qarşılıklı-Perdel sistem 1.3.Qal 1.4.Yüzme 1.5.Hafif panel 1.6.		90.1.Briket 2.Tuğla 3.Tap 4.Aşap 5.Kapl 6.Gablon 7.Beton blok 8.		91.1.Briket 2.Tuğla 3.Tap 4.Aşap 5.Kapl 6.Gablon 7.Beton blok 8.									
92.1.Şehir suyu 2.Kayısu su 3.Pinar suyu 4.Tapına suyu		93.2.Şofen 3.Güneş istekbüs 4.Kombi 5.Mizner 6.		94.3.İshak 4.Kombi 5.Kayısu 6.Termal 7.		95.4.Yüzme 5.Hafif panel 6.							
96.5.Şehir suyu 6.Termal 7.		97.6.Şofen 7.Fuel-oil 8.Kayısu 9.Kayısu 10.Termal 11.Yanın testisleri 12.		98.7.İshak 8.Kombi 9.Jeneratör 10.Parsoner 11.Yanın testisleri 12.		99.8.5.Hafif panel 9.							
100.9.Şehir suyu 10.Termal 11.		101.10.İshak 11.Kombi 12.Termal 13.Yanın testisleri 14.		102.11.İshak 12.Kombi 13.Termal 14.Yanın testisleri 15.		103.12.İshak 13.Kombi 14.Termal 15.Yanın testisleri 16.							
104.13.İshak 14.Kombi 15.Termal 16.Yanın testisleri 17.		105.14.İshak 15.Kombi 16.Termal 17.Yanın testisleri 18.		106.15.İshak 16.Kombi 17.Termal 18.Yanın testisleri 19.		107.16.İshak 17.Kombi 18.Termal 19.Yanın testisleri 20.							
108.17.İshak 18.Kombi 19.Termal 20.Yanın testisleri 21.		109.18.İshak 19.Kombi 20.Termal 21.Yanın testisleri 22.		110.19.İshak 20.Kombi 21.Termal 22.Yanın testisleri 23.		111.20.İshak 21.Kombi 22.Termal 23.Yanın testisleri 24.							
112.21.İshak 22.Kombi 23.Termal 24.Yanın testisleri 25.		113.22.İshak 23.Kombi 24.Termal 25.Yanın testisleri 26.		114.23.İshak 24.Kombi 25.Termal 26.Yanın testisleri 27.		115.24.İshak 25.Kombi 26.Termal 27.Yanın testisleri 28.							
116.25.İshak 26.Kombi 27.Termal 28.Yanın testisleri 29.		117.26.İshak 27.Kombi 28.Termal 29.Yanın testisleri 30.		118.27.İshak 28.Kombi 29.Termal 30.Yanın testisleri 31.		119.28.İshak 29.Kombi 30.Termal 31.Yanın testisleri 32.							
120.29.İshak 30.Kombi 31.Termal 32.Yanın testisleri 33.		121.30.İshak 31.Kombi 32.Termal 33.Yanın testisleri 34.		122.31.İshak 32.Kombi 33.Termal 34.Yanın testisleri 35.		123.32.İshak 33.Kombi 34.Termal 35.Yanın testisleri 36.							
124.33.İshak 34.Kombi 35.Termal 36.Yanın testisleri 37.		125.34.İshak 35.Kombi 36.Termal 37.Yanın testisleri 38.		126.35.İshak 36.Kombi 37.Termal 38.Yanın testisleri 39.		127.36.İshak 37.Kombi 38.Termal 39.Yanın testisleri 40.							
128.37.İshak 38.Kombi 39.Termal 40.Yanın testisleri 41.		129.38.İshak 39.Kombi 40.Termal 41.Yanın testisleri 42.		130.39.İshak 40.Kombi 41.Termal 42.Yanın testisleri 43.		131.40.İshak 41.Kombi 42.Termal 43.Yanın testisleri 44.							
132.41.İshak 42.Kombi 43.Termal 44.Yanın testisleri 45.		133.42.İshak 43.Kombi 44.Termal 45.Yanın testisleri 46.		134.43.İshak 44.Kombi 45.Termal 46.Yanın testisleri 47.		135.44.İshak 45.Kombi 46.Termal 47.Yanın testisleri 48.							
136.45.İshak 46.Kombi 47.Termal 48.Yanın testisleri 49.		137.46.İshak 47.Kombi 48.Termal 49.Yanın testisleri 50.		138.47.İshak 48.Kombi 49.Termal 50.Yanın testisleri 51.		139.48.İshak 49.Kombi 50.Termal 51.Yanın testisleri 52.							
140.49.İshak 50.Kombi 51.Termal 52.Yanın testisleri 53.		141.50.İshak 51.Kombi 52.Termal 53.Yanın testisleri 54.		142.51.İshak 52.Kombi 53.Termal 54.Yanın testisleri 55.		143.52.İshak 53.Kombi 54.Termal 55.Yanın testisleri 56.							
144.53.İshak 54.Kombi 55.Termal 56.Yanın testisleri 57.		145.54.İshak 55.Kombi 56.Termal 57.Yanın testisleri 58.		146.55.İshak 56.Kombi 57.Termal 58.Yanın testisleri 59.		147.56.İshak 57.Kombi 58.Termal 59.Yanın testisleri 60.							
148.57.İshak 58.Kombi 59.Termal 60.Yanın testisleri 61.		149.58.İshak 59.Kombi 60.Termal 61.Yanın testisleri 62.		150.59.İshak 60.Kombi 61.Termal 62.Yanın testisleri 63.		151.60.İshak 61.Kombi 62.Termal 63.Yanın testisleri 64.							
152.61.İshak 62.Kombi 63.Termal 64.Yanın testisleri 65.		153.62.İshak 63.Kombi 64.Termal 65.Yanın testisleri 66.		154.63.İshak 64.Kombi 65.Termal 66.Yanın testisleri 67.		155.64.İshak 65.Kombi 66.Termal 67.Yanın testisleri 68.							
156.65.İshak 66.Kombi 67.Termal 68.Yanın testisleri 69.		157.66.İshak 67.Kombi 68.Termal 69.Yanın testisleri 70.		158.67.İshak 68.Kombi 69.Termal 70.Yanın testisleri 71.		159.68.İshak 69.Kombi 70.Termal 71.Yanın testisleri 72.							
160.69.İshak 70.Kombi 71.Termal 72.Yanın testisleri 73.		161.70.İshak 71.Kombi 72.Termal 73.Yanın testisleri 74.		162.71.İshak 72.Kombi 73.Termal 74.Yanın testisleri 75.		163.72.İshak 73.Kombi 74.Termal 75.Yanın testisleri 76.							
164.73.İshak 74.Kombi 75.Termal 76.Yanın testisleri 77.		165.74.İshak 75.Kombi 76.Termal 77.Yanın testisleri 78.		166.75.İshak 76.Kombi 77.Termal 78.Yanın testisleri 79.		167.76.İshak 77.Kombi 78.Termal 79.Yanın testisleri 80.							
168.77.İshak 78.Kombi 79.Termal 80.Yanın testisleri 81.		169.78.İshak 79.Kombi 80.Termal 81.Yanın testisleri 82.		170.79.İshak 80.Kombi 81.Termal 82.Yanın testisleri 83.		171.80.İshak 81.Kombi 82.Termal 83.Yanın testisleri 84.							
172.81.İshak 82.Kombi 83.Termal 84.Yanın testisleri 85.		173.82.İshak 83.Kombi 84.Termal 85.Yanın testisleri 86.		174.83.İshak 84.Kombi 85.Termal 86.Yanın testisleri 87.		175.84.İshak 85.Kombi 86.Termal 87.Yanın testisleri 88.							
176.85.İshak 86.Kombi 87.Termal 88.Yanın testisleri 89.		177.86.İshak 87.Kombi 88.Termal 89.Yanın testisleri 90.		178.87.İshak 88.Kombi 89.Termal 90.Yanın testisleri 91.		179.88.İshak 89.Kombi 90.Termal 91.Yanın testisleri 92.							
180.89.İshak 90.Kombi 91.Termal 92.Yanın testisleri 93.		181.90.İshak 91.Kombi 92.Termal 93.Yanın testisleri 94.		182.91.İshak 92.Kombi 93.Termal 94.Yanın testisleri 95.		183.92.İshak 93.Kombi 94.Termal 95.Yanın testisleri 96.							
184.93.İshak 94.Kombi 95.Termal 96.Yanın testisleri 97.		185.94.İshak 95.Kombi 96.Termal 97.Yanın testisleri 98.		186.95.İshak 96.Kombi 97.Termal 98.Yanın testisleri 99.		187.96.İshak 97.Kombi 98.Termal 99.Yanın testisleri 100.							
188.97.İshak 98.Kombi 99.Termal 100.Yanın testisleri 101.		189.98.İshak 99.Kombi 100.Termal 101.Yanın testisleri 102.		190.99.İshak 100.Kombi 101.Termal 102.Yanın testisleri 103.		191.100.İshak 101.Kombi 102.Termal 103.Yanın testisleri 104.							
192.101.İshak 102.Kombi 103.Termal 104.Yanın testisleri 105.		193.102.İshak 103.Kombi 104.Termal 105.Yanın testisleri 106.		194.103.İshak 104.Kombi 105.Termal 106.Yanın testisleri 107.		195.104.İshak 105.Kombi 106.Termal 107.Yanın testisleri 108.							
196.105.İshak 106.Kombi 107.Termal 108.Yanın testisleri 109.		197.106.İshak 107.Kombi 108.Termal 109.Yanın testisleri 110.		198.107.İshak 108.Kombi 109.Termal 110.Yanın testisleri 111.		199.108.İshak 109.Kombi 110.Termal 111.Yanın testisleri 112.							
200.109.İshak 110.Kombi 111.Termal 112.Yanın testisleri 113.		201.110.İshak 111.Kombi 112.Termal 113.Yanın testisleri 114.		202.111.İshak 112.Kombi 113.Termal 114.Yanın testisleri 115.		203.112.İshak 113.Kombi 114.Termal 115.Yanın testisleri 116.							
204.113.İshak 114.Kombi 115.Termal 116.Yanın testisleri 117.		205.114.İshak 115.Kombi 116.Termal 117.Yanın testisleri 118.		206.115.İshak 116.Kombi 117.Termal 118.Yanın testisleri 119.		207.116.İshak 117.Kombi 118.Termal 119.Yanın testisleri 120.							
208.117.İshak 118.Kombi 119.Termal 120.Yanın testisleri 121.		209.118.İshak 119.Kombi 120.Termal 121.Yanın testisleri 122.		210.119.İshak 120.Kombi 121.Termal 122.Yanın testisleri 123.		211.120.İshak 121.Kombi 122.Termal 123.Yanın testisleri 124.							
212.121.İshak 122.Kombi 123.Termal 124.Yanın testisleri 125.		213.122.İshak 123.Kombi 124.Termal 125.Yanın testisleri 126.		214.123.İshak 124.Kombi 125.Termal 126.Yanın testisleri 127.		215.124.İshak 125.Kombi 126.Termal 127.Yanın testisleri 128.							
216.125.İshak 126.Kombi 127.Termal 128.Yanın testisleri 129.		217.126.İshak 127.Kombi 128.Termal 129.Yanın testisleri 130.		218.127.İshak 128.Kombi 129.Termal 130.Yanın testisleri 131.		219.128.İshak 129.Kombi 130.Termal 131.Yanın testisleri 132.							
220.129.İshak 130.Kombi 131.Termal 132.Yanın testisleri 133.		221.130.İshak 131.Kombi 132.Termal 133.Yanın testisleri 134.		222.131.İshak 132.Kombi 133.Termal 134.Yanın testisleri 135.		223.132.İshak 133.Kombi 134.Termal 135.Yanın testisleri 136.							
224.133.İshak 134.Kombi 135.Termal 136.Yanın testisleri 137.		225.134.İshak 135.Kombi 136.Termal 137.Yanın testisleri 138.		226.135.İshak 136.Kombi 137.Termal 138.Yanın testisleri 139.		227.136.İshak 137.Kombi 138.Termal 139.Yanın testisleri 140.							
228.137.İshak 138.Kombi 139.Termal 140.Yanın testisleri 141.		229.138.İshak 139.Kombi 140.Termal 141.Yanın testisleri 142.		230.139.İshak 140.Kombi 141.Termal 142.Yanın testisleri 143.		231.140.İshak 141.Kombi 142.Termal 143.Yanın testisleri 144.							
232.141.İshak 142.Kombi 143.Termal 144.Yanın testisleri 145.		233.142.İshak 143.Kombi 144.Termal 145.Yanın testisleri 146.		234.143.İshak 144.Kombi 145.Termal 146.Yanın testisleri 147.		235.144.İshak 145.Kombi 146.Termal 147.Yanın testisleri 148.							
236.145.İshak 146.Kombi 147.Termal 148.Yanın testisleri 149.		237.146.İshak 147.Kombi 148.Termal 149.Yanın testisleri 150.		238.147.İshak 148.Kombi 149.Termal 150.Yanın testisleri 151.		239.148.İshak 149.Kombi 150.Termal 151.Yanın testisleri 152.							
240.149.İshak 150.Kombi 151.Termal 152.Yanın testisleri 153.		241.150.İshak 151.Kombi 152.Termal 153.Yanın testisleri 154.		242.151.İshak 152.Kombi 153.Termal 154.Yanın testisleri 155.		243.152.İshak 153.Kombi 154.Termal 155.Yanın testisleri 156.							
244.153.İshak 154.Kombi 155.Termal 156.Yanın testisleri 157.		245.154.İshak 155.Kombi 156.Termal 157.Yanın testisleri 158.		246.155.İshak 156.Kombi 157.Termal 158.Yanın testisleri 159.		247.156.İshak 157.Kombi 158.Termal 159.Yanın testisleri 160.							
248.157.İshak 158.Kombi 159.Termal 160.Yanın testisleri 161.		249.158.İshak 159.Kombi 160.Termal 161.Yanın testisleri 162.		250.159.İshak 160.Kombi 161.Termal 162.Yanın testisleri 163.		251.160.İshak 161.Kombi 162.Termal 163.Yanın testisleri 164.							
252.161.İshak 162.Kombi 163.Termal 164.Yanın testisleri 165													

YAPI RUHSATI Building Licence										Banket / Kanaklı			
1.Ruhsat Veren Kurum: POLATLI(O.S.B) 2.Ruhsat verilen yapıının adresi: 3.İsim: POLATLI 4.Şehir: ANKARA 5.Mahalle/Mevki: ÇEKİRDEKSİZSİZ MAH 6.Tel: 0312 202 202 7.Cadde/Sokak/İlçe: 2 8.Daire/Kapı No: 18 9.Site adı: 10.Ruhsat verilen adres: 11.Ruhsat no: 104330972 12.İkinci tarih: 19.11.2013 13.Uzunluk no: 162013 14.İmar planı: 19.09.2022 15.İmar durum bel. tarihi: 17.09.2022 16.İmar durum bel. no: 281 17.Zemin etabı: 07.12.2001 18.Parcasızlık planı: 19.09.2022 19.Parcasızlık tarihi: 19.09.2022 20.Parcasızlık ücreti: 21.588,00 21.Taşıyıcı tescil belgesi veren kurum: POLATLI OİBB TAKHSİS BELEDİYESİ 22.Taşıyıcı tescil belgesi tarihi: 23.Taşıyıcı tescil belgesi no: 24.OİB raporu: 25.Planlamalı imarla başlıyor 26.Planlamalı imarla tarih: 21.05.2013 27.Rohekimin garantisi: 29.07.2024													
1.Ruhsat verilen adres: 2.İsim: POLATLI 3.Şehir: ANKARA 4.Mahalle/Mevki: ÇEKİRDEKSİZSİZ MAH 5.Tel: 0312 202 202 6.Cadde/Sokak/İlçe: 2 7.Daire/Kapı No: 18 8.Site adı: 9.Ruhsat no: 104330972 10.Ruhsat tarih: 19.09.2022 11.Ruhsat no: 09122022 12.İkinci tarih: 19.11.2013 13.Uzunluk no: 162013 14.İmar planı: 19.09.2022 15.İmar durum bel. tarihi: 17.09.2022 16.İmar durum bel. no: 281 17.Zemin etabı: 07.12.2001 18.Parcasızlık planı: 19.09.2022 19.Parcasızlık tarihi: 19.09.2022 20.Parcasızlık ücreti: 21.588,00 21.Taşıyıcı tescil belgesi veren kurum: POLATLI OİBB TAKHSİS BELEDİYESİ 22.Taşıyıcı tescil belgesi tarihi: 23.Taşıyıcı tescil belgesi no: 24.OİB raporu: 25.Planlamalı imarla başlıyor 26.Planlamalı imarla tarih: 21.05.2013 27.Rohekimin garantisi: 29.07.2024													
1.Yapı Sahibinin 28.Alt. sayýdolumlu, TC kimlik no: SİRRİH MÜŞLUK, PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş., 1388008740 29.Baþýþ mülkiyet vergi kayðru adı: OÝTİM V.Ö. 30.Vergi kimlik no: 7210296001 31.Adres: ÇEKİRDEKSİZSİZ MAH. 202 CAD. PANELSAN BLOK NO: 18 POLATLI / ANKARA										1.Yapı Müteahhidinin 30.Alt. sayýdolumlu, TC kimlik no: SİRRİH MÜŞLUK, PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş., 1388008740 31.Cadde/İlçe: 32.İmar: 33.Sigorta sözü adı: ÇEKİRDEKSİZSİZ MAH. 202 CAD. PANELSAN BLOK NO: 18 POLATLI / ANKARA			
32.İmar: 33.Sigorta sözü adı: ÇEKİRDEKSİZSİZ MAH. 202 CAD. PANELSAN BLOK NO: 18 POLATLI / ANKARA										34.Şantiye Şefinin 43.Alt. sayýd., ünvan: MUHAMMED MOHYETTIN KORUM, MİMAR 44.TC kimlik no: 23400363132 45.Oda sözü no: 151174 46.Sigorta sözü no: 30.08.2013 47.Sözleşme tarihi: 48.Sözleşme no: 49.Adres: MERKEZLEMEVLERİ MAH. TÜRKÜLTÜ REİS CAD. NO: 17 İÇ KAPı NO: T-ÇAMAKYA / ANKARA			
Form Düzenlenen Kısmıyla İlgili Özellikler										Yapı ile İlgili Özellikler			
51.Kullanım amaçına göre yapıyı baþvurma talebindeki en fazla alan: 52.Birimler: metrekare 53.Talep edilen alan: 5057,59 54.Taþımlı yüzðüklü m² 55.Birimler: yapı sayı: 1 56.Yapıda hafif mülk sayı: 1 57.Yapıda konut (birimde) sayısı: 1 58.Yapının toplam alani(m²): 5057,59 59.Yapının toplam kat sayısı: 1 60.Taþımlı yapı sayısı: 1 61.Taþımlı baþvurmak istenilen alan: 5057,59 62.Yapının toplam kat sayısı: 1 63.Yapının yol katı alımları: 1 64.Taþımlı yapı (m²): 5057,59 65.Yapının yol katı alımları: 1 66.Yapının yol katı (m²): 1 67.Yapının toplam kat sayısı: 1 68.Yapının toplam katı: 1 69.Yapının yol katı alımları: 9,55 70.Yapının yol katı (m²): 9,55 71.Yapının toplam yoksaðıkları(m²): 9,55 72.Yapının toplam yoksaðıkları(m²): 9,55 Toplam: 1201 - Bireysel: 1 73.Yapının katı: 1 74.Yapının gudu: C 75.Grup no: 2 76.1 m² malzemi (TL): 2426 77.Yapının malzemi (TL): 24483375,75 78.Yapının arka deðer (TL): 24483375,75 79.Arka dâhil yapının malzemi (TL): 22264655,75 80.Form düþmenen istenilen malzemi (TL): 22264655,75													
81.Jetma sistemi 82.İçme suyu 83.İçme suyu 84.Çekirdek suyu 85.İçme suyu 86.İçme suyu 87.İçme suyu 88.İçme suyu 89.İçme suyu 90.İçme suyu 91.İçme suyu 92.İçme suyu 93.İçme suyu 94.İçme suyu 95.İçme suyu 96.İçme suyu 97.İçme suyu 98.İçme suyu 99.İçme suyu 100.İçme suyu 101.İçme suyu 102.İçme suyu 103.İçme suyu 104.İçme suyu 105.İçme suyu 106.İçme suyu 107.İçme suyu 108.İçme suyu 109.İçme suyu 110.İçme suyu 111.İçme suyu 112.İçme suyu 113.İçme suyu 114.İçme suyu 115.İçme suyu 116.İçme suyu 117.İçme suyu 118.İçme suyu 119.İçme suyu 120.İçme suyu 121.İçme suyu 122.İçme suyu 123.İçme suyu 124.İçme suyu 125.İçme suyu 126.İçme suyu 127.İçme suyu 128.İçme suyu 129.İçme suyu 130.İçme suyu 131.İçme suyu 132.İçme suyu 133.İçme suyu 134.İçme suyu 135.İçme suyu 136.İçme suyu 137.İçme suyu 138.İçme suyu 139.İçme suyu 140.İçme suyu 141.İçme suyu 142.İçme suyu 143.İçme suyu 144.İçme suyu 145.İçme suyu 146.İçme suyu 147.İçme suyu 148.İçme suyu 149.İçme suyu 150.İçme suyu 151.İçme suyu 152.İçme suyu 153.İçme suyu 154.İçme suyu 155.İçme suyu 156.İçme suyu 157.İçme suyu 158.İçme suyu 159.İçme suyu 160.İçme suyu 161.İçme suyu 162.İçme suyu 163.İçme suyu 164.İçme suyu 165.İçme suyu 166.İçme suyu 167.İçme suyu 168.İçme suyu 169.İçme suyu 170.İçme suyu 171.İçme suyu 172.İçme suyu 173.İçme suyu 174.İçme suyu 175.İçme suyu 176.İçme suyu 177.İçme suyu 178.İçme suyu 179.İçme suyu 180.İçme suyu 181.İçme suyu 182.İçme suyu 183.İçme suyu 184.İçme suyu 185.İçme suyu 186.İçme suyu 187.İçme suyu 188.İçme suyu 189.İçme suyu 190.İçme suyu 191.İçme suyu 192.İçme suyu 193.İçme suyu 194.İçme suyu 195.İçme suyu 196.İçme suyu 197.İçme suyu 198.İçme suyu 199.İçme suyu 200.İçme suyu 201.İçme suyu 202.İçme suyu 203.İçme suyu 204.İçme suyu 205.İçme suyu 206.İçme suyu 207.İçme suyu 208.İçme suyu 209.İçme suyu 210.İçme suyu 211.İçme suyu 212.İçme suyu 213.İçme suyu 214.İçme suyu 215.İçme suyu 216.İçme suyu 217.İçme suyu 218.İçme suyu 219.İçme suyu 220.İçme suyu 221.İçme suyu 222.İçme suyu 223.İçme suyu 224.İçme suyu 225.İçme suyu 226.İçme suyu 227.İçme suyu 228.İçme suyu 229.İçme suyu 230.İçme suyu 231.İçme suyu 232.İçme suyu 233.İçme suyu 234.İçme suyu 235.İçme suyu 236.İçme suyu 237.İçme suyu 238.İçme suyu 239.İçme suyu 240.İçme suyu 241.İçme suyu 242.İçme suyu 243.İçme suyu 244.İçme suyu 245.İçme suyu 246.İçme suyu 247.İçme suyu 248.İçme suyu 249.İçme suyu 250.İçme suyu 251.İçme suyu 252.İçme suyu 253.İçme suyu 254.İçme suyu 255.İçme suyu 256.İçme suyu 257.İçme suyu 258.İçme suyu 259.İçme suyu 260.İçme suyu 261.İçme suyu 262.İçme suyu 263.İçme suyu 264.İçme suyu 265.İçme suyu 266.İçme suyu 267.İçme suyu 268.İçme suyu 269.İçme suyu 270.İçme suyu 271.İçme suyu 272.İçme suyu 273.İçme suyu 274.İçme suyu 275.İçme suyu 276.İçme suyu 277.İçme suyu 278.İçme suyu 279.İçme suyu 280.İçme suyu 281.İçme suyu 282.İçme suyu 283.İçme suyu 284.İçme suyu 285.İçme suyu 286.İçme suyu 287.İçme suyu 288.İçme suyu 289.İçme suyu 290.İçme suyu 291.İçme suyu 292.İçme suyu 293.İçme suyu 294.İçme suyu 295.İçme suyu 296.İçme suyu 297.İçme suyu 298.İçme suyu 299.İçme suyu 300.İçme suyu 301.İçme suyu 302.İçme suyu 303.İçme suyu 304.İçme suyu 305.İçme suyu 306.İçme suyu 307.İçme suyu 308.İçme suyu 309.İçme suyu 310.İçme suyu 311.İçme suyu 312.İçme suyu 313.İçme suyu 314.İçme suyu 315.İçme suyu 316.İçme suyu 317.İçme suyu 318.İçme suyu 319.İçme suyu 320.İçme suyu 321.İçme suyu 322.İçme suyu 323.İçme suyu 324.İçme suyu 325.İçme suyu 326.İçme suyu 327.İçme suyu 328.İçme suyu 329.İçme suyu 330.İçme suyu 331.İçme suyu 332.İçme suyu 333.İçme suyu 334.İçme suyu 335.İçme suyu 336.İçme suyu 337.İçme suyu 338.İçme suyu 339.İçme suyu 340.İçme suyu 341.İçme suyu 342.İçme suyu 343.İçme suyu 344.İçme suyu 345.İçme suyu 346.İçme suyu 347.İçme suyu 348.İçme suyu 349.İçme suyu 350.İçme suyu 351.İçme suyu 352.İçme suyu 353.İçme suyu 354.İçme suyu 355.İçme suyu 356.İçme suyu 357.İçme suyu 358.İçme suyu 359.İçme suyu 360.İçme suyu 361.İçme suyu 362.İçme suyu 363.İçme suyu 364.İçme suyu 365.İçme suyu 366.İçme suyu 367.İçme suyu 368.İçme suyu 369.İçme suyu 370.İçme suyu 371.İçme suyu 372.İçme suyu 373.İçme suyu 374.İçme suyu 375.İçme suyu 376.İçme suyu 377.İçme suyu 378.İçme suyu 379.İçme suyu 380.İçme suyu 381.İçme suyu 382.İçme suyu 383.İçme suyu 384.İçme suyu 385.İçme suyu 386.İçme suyu 387.İçme suyu 388.İçme suyu 389.İçme suyu 390.İçme suyu 391.İçme suyu 392.İçme suyu 393.İçme suyu 394.İçme suyu 395.İçme suyu 396.İçme suyu 397.İçme suyu 398.İçme suyu 399.İçme suyu 400.İçme suyu 401.İçme suyu 402.İçme suyu 403.İçme suyu 404.İçme suyu 405.İçme suyu 406.İçme suyu 407.İçme suyu 408.İçme suyu 409.İçme suyu 410.İçme suyu 411.İçme suyu 412.İçme suyu 413.İçme suyu 414.İçme suyu 415.İçme suyu 416.İçme suyu 417.İçme suyu 418.İçme suyu 419.İçme suyu 420.İçme suyu 421.İçme suyu 422.İçme suyu 423.İçme suyu 424.İçme suyu 425.İçme suyu 426.İçme suyu 427.İçme suyu 428.İçme suyu 429.İçme suyu 430.İçme suyu 431.İçme suyu 432.İçme suyu 433.İçme suyu 434.İçme suyu 435.İçme suyu 436.İçme suyu 437.İçme suyu 438.İçme suyu 439.İçme suyu 440.İçme suyu 441.İçme suyu 442.İçme suyu 443.İçme suyu 444.İçme suyu 445.İçme suyu 446.İçme suyu 447.İçme suyu 448.İçme suyu 449.İçme suyu 450.İçme suyu 451.İçme suyu 452.İçme suyu 453.İçme suyu 454.İçme suyu 455.İçme suyu 456.İçme suyu 457.İçme suyu 458.İçme suyu 459.İçme suyu 460.İçme suyu 461.İçme suyu 462.İçme suyu 463.İçme suyu 464.İçme suyu 465.İçme suyu 466.İçme suyu 467.İçme suyu 468.İçme suyu 469.İçme suyu 470.İçme suyu 471.İçme suyu 472.İçme suyu 473.İçme suyu 474.İçme suyu 475.İçme suyu 476.İçme suyu 477.İçme suyu 478.İçme suyu 479.İçme suyu 480.İçme suyu 481.İçme suyu 482.İçme suyu 483.İçme suyu 484.İçme suyu 485.İçme suyu 486.İçme suyu 487.İçme suyu 488.İçme suyu 489.İçme suyu 490.İçme suyu 491.İçme suyu 492.İçme suyu 493.İçme suyu 494.İçme suyu 495.İçme suyu 496.İçme suyu 497.İçme suyu 498.İçme suyu 499.İçme suyu 500.İçme suyu 501.İçme suyu 502.İçme suyu 503.İçme suyu 504.İçme suyu 505.İçme suyu 506.İçme suyu 507.İçme suyu 508.İçme suyu 509.İçme suyu 510.İçme suyu 511.İçme suyu 512.İçme suyu 513.İçme suyu 514.İçme suyu 515.İçme suyu 516.İçme suyu 517.İçme suyu 518.İçme suyu 519.İçme suyu 520.İçme suyu 521.İçme suyu 522.İçme suyu 523.İçme suyu 524.İçme suyu 525.İçme suyu 526.İçme suyu 527.İçme suyu 528.İçme suyu 529.İçme suyu 530.İçme suyu 531.İçme suyu 532.İçme suyu 533.İçme suyu 534.İçme suyu 535.İçme suyu 536.İçme suyu 537.İçme suyu 538.İçme suyu 539.İçme suyu 540.İçme suyu 541.İçme suyu 542.İçme suyu 543.İçme suyu 544.İçme suyu 545.İçme suyu 546.İçme suyu 547.İçme suyu 548.İçme suyu 549.İçme suyu 550.İçme suyu 551.İçme suyu 552.İçme suyu 553.İçme suyu 554.İçme suyu 555.İçme suyu 556.İçme suyu 557.İçme suyu 558.İçme suyu 559.İçme suyu 560.İçme suyu 561.İçme suyu 562.İçme suyu 563.İçme suyu 564.İçme suyu 565.İçme suyu 566.İçme suyu 567.İçme suyu 568.İçme suyu 569.İçme suyu 570.İçme suyu 571.İçme suyu 572.İçme suyu 573.İçme suyu 574.İçme suyu 575.İçme suyu 576.İçme suyu 577.İçme suyu 578.İçme suyu 579.İçme suyu 580.İçme suyu 581.İçme suyu 582.İçme suyu 583.İçme suyu 584.İçme suyu 585.İçme suyu 586.İçme suyu 587.İçme suyu 588.İçme suyu 589.İçme suyu 590.İçme suyu 591.İçme suyu 592.İçme suyu 593.İçme suyu 594.İçme suyu 595.İçme suyu 596.İçme suyu 597.İçme suyu 598.İçme suyu 599.İçme suyu 600.İçme suyu 601.İçme suyu 602.İçme suyu 603.İçme suyu 604.İçme suyu 605.İçme suyu 606.İçme suyu 607.İçme suyu 608.İçme suyu 609.İçme suyu 610.İçme suyu 611.İçme suyu 612.İçme suyu 613.İçme suyu 614.İçme suyu 615.İçme suyu 616.İçme suyu 617.İçme suyu 618.İçme suyu 619.İçme suyu 620.İçme suyu 621.İçme suyu 622.İçme suyu 623.İçme suyu 624.İçme suyu 625.İçme suyu 626.İçme suyu 627.İçme suyu 628.İçme suyu 629.İçme suyu 630.İçme suyu 631.İçme suyu 632.İçme suyu 633.İçme suyu 634.İçme suyu 635.İçme suyu 636.İçme suyu 637.İçme suyu 638.İçme suyu 639.İçme suyu 640.İçme suyu 641.İçme suyu 642.İçme suyu 643.İçme suyu 644.İçme suyu 645.İçme suyu 646.İçme suyu 647.İçme suyu 648.İçme suyu 649.İçme suyu 650.İçme suyu 651.İçme suyu 652.İçme suyu 653.İçme suyu 654.İçme suyu 655.İçme suyu 656.İçme suyu 657.İçme suyu 658.İçme suyu 659.İçme suyu 660.İçme suyu 661.İçme suyu 662.İçme suyu 663.İçme suyu 664.İçme suyu 665.İçme suyu 666.İçme suyu 667.İçme suyu 668.İçme suyu 669.İçme suyu 670.İçme suyu 671.İçme suyu 672.İçme suyu 673.İçme suyu 674.İçme suyu 675.İçme suyu 676.İçme suyu 677.İçme suyu 678.İçme suyu 679.İçme suyu 680.İçme suyu 681.İçme suyu 682.İçme suyu 683.İçme suyu 684.İçme suyu 685.İçme suyu 686.İçme suyu 687.İçme suyu 688.İçme suyu 689.İçme suyu 690.İçme suyu 691.İçme suyu 692.İçme suyu 693.İçme suyu 694.İçme suyu 695.İçme suyu 696.İçme suyu 697.İçme suyu 698.İçme suyu 699.İçme suyu 700.İçme suyu 701.İçme suyu 702.İçme suyu 703.İçme suyu 704.İçme suyu 705.İçme suyu 706.İçme suyu 707.İçme suyu 708.İçme suyu 709.İçme suyu 710.İçme suyu 711.İçme suyu 712.İçme suyu 713.İçme suyu 714.İçme suyu 715.İçme suyu 716.İçme suyu 717.İçme suyu 718.İçme suyu 719.İçme suyu 720.İçme suyu 721.İçme suyu 722.İçme suyu 723.İçme suyu 724.İçme suyu 725.İçme suyu 726.İçme suyu 727.İçme suyu 728.İçme suyu 729.İçme suyu 730.İçme suyu 731.İçme suyu 732.İçme suyu 733.İçme suyu 734.İ													

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ Certificate of permission for use of building										Bankot / Karıkkot:									
										103804878									
1. Belge veren kurum: POLATLU(OSB)		8. Belgenin varlığı tarihi:		<input type="checkbox"/> Kursit kullanımına izni		<input checked="" type="checkbox"/> Yapı kullanma izni		10. Belgenin oturulma tarihi:		02.01.2024	11. Belge nr:								
2. Belge verilen yapınin adresi: İl: ANKARA Köy: POLATLU(OSB)		<input type="checkbox"/> Gagılı		12. Bütçeye katılan tarih:		<input type="checkbox"/> 1.Yeni yapı		<input type="checkbox"/> 2.Yenileme		<input type="checkbox"/> 3.Yatırımlı		<input type="checkbox"/> 4.Ek tarihi	<input type="checkbox"/> 5.Kutluvarlı	<input type="checkbox"/> 6.Sıvıya	<input type="checkbox"/> 7.Gagılı				
3. Mahalle: ÇEKİNCİKÖSEB MAH. Mahalle İdari No: 101		<input type="checkbox"/> 6.Tarifat		<input type="checkbox"/> 8.Dolgu		<input type="checkbox"/> 10.Hizmetlerin		<input type="checkbox"/> 11.Güçlüne		<input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişimi		<input type="checkbox"/> 13.Fosforilik	<input type="checkbox"/> 14.Mekanik tesisat						
Cevherlik/İşlevlik/Meydan/İzmevin adı: 202 Cevherlik/İşlevlik/Meydan/İzmevin tarihi: 2 Dış kapı nr.: 18 Site adı: Yaptı Kimlik No: 262805533(R)		<input type="checkbox"/> 15.Elektrik tesisatı		<input checked="" type="checkbox"/> 16.Jarvi deşifreşti		<input type="checkbox"/> 17.Jelmat duvarı		<input type="checkbox"/> 18.Bahçe duvarı		<input type="checkbox"/> 19.									
3.Park No: G27-C-20-B-3-A 4.Ada No: 103804878 5.Blok No: 6		13. Bir yapı rühsat tarihi: 18.11.2013		14. Bir yapı rühsat no: 162013		15. Bir yapı rühsat tarihi: 20.İmar planı onay tarihi: 7.09.2021		16. Bir yapı rühsat no: 17.İmar durumu tarihi: 17.05.2022		17. Yarılanma rühsat tarihi: 231									
7.Kapı adı: 8. Daha önceki rühsat/İzmevin tarihi ve no: POLATLU OSB TAHSİS BELGELERİ		18. Yarılanma rühsat tarihi: 21. İmar planı onay tarihi: 22. İmar durumu no: SANAYİ 27.Taşı teknik hizmeti veren kurum: 28. Panelsan kullanım amaliyeti: 29. Panelsan amaliyeti: 30. Panelsan amaliyeti: 27388.02		20.İmar planı onay tarihi: 21.İmar durumu tarihi: 22.İmar durumu no: 231		23. Zammı istenilenmiş tarihi: 1.12.2021		24. CED raporu istenilenmiş tarihi: 21.08.2013		25. Taşı teknik hizmeti tarihi: 26. Taşı teknik hizmeti no: 30. Panelsan amaliyeti: 27388.02									
Yapi Sahibinin		Yapi Mülteahhidinin								Santiye Şefinin									
31.Adi soyadı, unvanı, T.C. Kimlik no: SERHAT MASLAK, PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SAN. TIC. A.Ş., 13963059740 Özel Kamu Yabancı		36.Adi soyadı, unvanı, T.C. Kimlik no: SERHAT MASLAK, (PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş.), 13963059740								46.Adi soyadı, unvanı: MUHAMMED MUHYİTTİN KORUM, MINAR									
32. Sağlılıkla verilen danışma adı: OSTM V.D.		37.Oda sicil no: 4111988								47.T.C kimlik no: 33460363132									
33.Vergi kimlik no: 7210294001		38.İşbu sözleşmeyi veren danışma adı: OSTM V.D.								48.Oda sicil no: 10174									
34. Adres: ÇEKİNCİKÖSEB MAH. 202 CAD. NO: 18 POLATLU / ANKARA.		35. İmza:		49.Şigorta eski no: 66		50.Şigorta eski no: 41.Şigorta tarih: 01.01.2024		51.Şigorta no: 42.Şigorta no: 43.Yapı mülteahidiylet belge no: 0006312179592604		52.Şigorta eski no: 30.Şigorta tarih: 30.09.2013		53.İmza:							
Toplam: 1251 - Sayı: 1		8057.59		53.İmza:		54.İmza:		55.Yapı mülteahidiylet belge no: 0006312179592604		56.Yapı mülteahidiylet belge no: 0006312179592604		57.Yapı mülteahidiylet belge no: 0006312179592604							
Belge Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler												Yapi ile İlgili Özellikler							
54.Kullanıcı amacına göre yapının özellikleri:		55.Bağışlı bölüm sayısı:		56.Yardımcı bölüm sayısı:		57.Yapıda konut tesisatlarına sayıları:		58.Yapıda tələb etləri(m²):		59.Yapıda tələb etləri(m²):		60.Yapıda tələb etləri(m²):							
1251 - Sayı: 1		8057.59		1		1		5057.59		5057.59		10087.99							
61.Tüm yapılar:		62.Tüm yapılar:		63.Toplam bağımsız bölüm sayıları:		64.Toplam konut tesisatlarına sayıları:		65.Toplam tələb etləri(m²):		66.Toplam tələb etləri(m²):		67.Toplam tələb etləri(m²):							
67.Yapının yol kolu altı katlı sayıları:		68.Yapının yol kolu altı katlı sayıları:		69.Yapının toplam kat sayıları:		70.Sıvı kat sayıları:		71.Yapının yol kolu altı yüksəklikləri(m):		72.Yapının yol kolu altı yüksəklikləri(m):		73.Yapının toplam yüksəklikləri(m):							
71.Yapının yol kolu altı yüksəklikləri(m):		72.Yapının yol kolu altı yüksəklikləri(m):		73.Yapının toplam yüksəklikləri(m):		74.Sıvı kat yüksəklikləri(m):		75.Yapının sınıflı:		76.Yapının grubu:		77.1.m2 malzemi(TL): 2425		78.Yapının malzemi(TL): 24463375.75		79.Yapının alıcı değeri(TL): 24463375.75		80.Arsa dağılım yapının malzemi(TL): 12294625.75	
Toplam: 1251 - Sayı: 1		8057.59		B		C		B		C		77.1.m2 malzemi(TL): 2425		78.Yapının malzemi(TL): 24463375.75		79.Yapının alıcı değeri(TL): 24463375.75		80.Arsa dağılım yapının malzemi(TL): 12294625.75	
Yapının Teknik Özellikleri												Yapının Təcavüz Özellikleri							
81.Tecavüz Sistemleri:		82.Təcavüz:		83.Ortağ Kullanım Alanları:		84.Yapının Təcavüz Sistemi:		85.Təcavüz:		86.Ortağ Kullanım Alanları:		87.Yapının Təcavüz Sistemi:		88.Ortağ Kullanım Alanları:					
83.Yerleşme Arasında Kullanım Yerleri:		84.Yerleşme Arası:		85.Ortağ Kullanım Alanları:		86.Ortağ Kullanım Alanları:		87.Təcavüz:		88.Ortağ Kullanım Alanları:		89.Yapının Təcavüz Sistemi:		90.Ortağ Kullanım Alanları:					
85.Yerleşme Arası:		86.Ortağ Kullanım Alanları:		87.Təcavüz:		88.Ortağ Kullanım Alanları:		89.Yapının Təcavüz Sistemi:		90.Ortağ Kullanım Alanları:		91.Yapının Təcavüz Sistemi:		92.Ortağ Kullanım Alanları:					
91.Yapının Təcavüz Sistemi:		92.Ortağ Kullanım Alanları:		93.Yapının Təcavüz Sistemi:		94.Ortağ Kullanım Alanları:		95.Yapının Təcavüz Sistemi:		96.Ortağ Kullanım Alanları:		97.Yapının Təcavüz Sistemi:		98.Ortağ Kullanım Alanları:					
93.Yapının Təcavüz Sistemi:		94.Ortağ Kullanım Alanları:		95.Yapının Təcavüz Sistemi:		96.Ortağ Kullanım Alanları:		97.Yapının Təcavüz Sistemi:		98.Ortağ Kullanım Alanları:		99.Yapının Təcavüz Sistemi:		100.Ortağ Kullanım Alanları:					
95.Yapının Təcavüz Sistemi:		96.Ortağ Kullanım Alanları:		97.Yapının Təcavüz Sistemi:		98.Ortağ Kullanım Alanları:		99.Yapının Təcavüz Sistemi:		100.Ortağ Kullanım Alanları:		101.Yapının Təcavüz Sistemi:		102.Ortağ Kullanım Alanları:					
97.Yapının Təcavüz Sistemi:		98.Ortağ Kullanım Alanları:		99.Yapının Təcavüz Sistemi:		100.Ortağ Kullanım Alanları:		101.Yapının Təcavüz Sistemi:		102.Ortağ Kullanım Alanları:		103.Yapının Təcavüz Sistemi:		104.Ortağ Kullanım Alanları:					
103.Yapının Təcavüz Sistemi:		104.Ortağ Kullanım Alanları:		105.Yapının Təcavüz Sistemi:		106.Ortağ Kullanım Alanları:		107.Yapının Təcavüz Sistemi:		108.Ortağ Kullanım Alanları:		109.Yapının Təcavüz Sistemi:		110.Ortağ Kullanım Alanları:					
105.Yapının Təcavüz Sistemi:		106.Ortağ Kullanım Alanları:		107.Yapının Təcavüz Sistemi:		108.Ortağ Kullanım Alanları:		109.Yapının Təcavüz Sistemi:		110.Ortağ Kullanım Alanları:		111.Yapının Təcavüz Sistemi:		112.Ortağ Kullanım Alanları:					
111.Yapının Təcavüz Sistemi:		112.Ortağ Kullanım Alanları:		113.Yapının Təcavüz Sistemi:		114.Ortağ Kullanım Alanları:		115.Yapının Təcavüz Sistemi:		116.Ortağ Kullanım Alanları:		117.Yapının Təcavüz Sistemi:		118.Ortağ Kullanım Alanları:					
117.Yapının Təcavüz Sistemi:		118.Ortağ Kullanım Alanları:		119.Yapının Təcavüz Sistemi:		120.Ortağ Kullanım Alanları:		121.Yapının Təcavüz Sistemi:		122.Ortağ Kullanım Alanları:		123.Yapının Təcavüz Sistemi:		124.Ortağ Kullanım Alanları:					
123.Yapının Təcavüz Sistemi:		124.Ortağ Kullanım Alanları:		125.Yapının Təcavüz Sistemi:		126.Ortağ Kullanım Alanları:		127.Yapının Təcavüz Sistemi:		128.Ortağ Kullanım Alanları:		129.Yapının Təcavüz Sistemi:		130.Ortağ Kullanım Alanları:					
129.Yapının Təcavüz Sistemi:		130.Ortağ Kullanım Alanları:		131.Yapının Təcavüz Sistemi:		132.Ortağ Kullanım Alanları:		133.Yapının Təcavüz Sistemi:		134.Ortağ Kullanım Alanları:		135.Yapının Təcavüz Sistemi:		136.Ortağ Kullanım Alanları:					
135.Yapının Təcavüz Sistemi:		136.Ortağ Kullanım Alanları:		137.Yapının Təcavüz Sistemi:		138.Ortağ Kullanım Alanları:		139.Yapının Təcavüz Sistemi:		140.Ortağ Kullanım Alanları:		141.Yapının Təcavüz Sistemi:		142.Ortağ Kullanım Alanları:					
142.Yapının Təcavüz Sistemi:		143.Ortağ Kullanım Alanları:		144.Yapının Təcavüz Sistemi:		145.Ortağ Kullanım Alanları:		146.Yapının Təcavüz Sistemi:		147.Ortağ Kullanım Alanları:		148.Yapının Təcavüz Sistemi:		149.Ortağ Kullanım Alanları:					
149.Yapının Təcavüz Sistemi:		150.Ortağ Kullanım Alanları:		151.Yapının Təcavüz Sistemi:		152.Ortağ Kullanım Alanları:		153.Yapının Təcavüz Sistemi:		154.Ortağ Kullanım Alanları:		155.Yapının Təcavüz Sistemi:		156.Ortağ Kullanım Alanları:					
156.Yapının Təcavüz Sistemi:		157.Ortağ Kullanım Alanları:		158.Yapının Təcavüz Sistemi:		159.Ortağ Kullanım Alanları:		160.Yapının Təcavüz Sistemi:		161.Ortağ Kullanım Alanları:		162.Yapının Təcavüz Sistemi:		163.Ortağ Kullanım Alanları:					
163.Yapının Təcavüz Sistemi:		164.Ortağ Kullanım Alanları:		165.Yapının Təcavüz Sistemi:		166.Ortağ Kullanım Alanları:		167.Yapının Təcavüz Sistemi:		168.Ortağ Kullanım Alanları:		169.Yapının Təcavüz Sistemi:		170.Ortağ Kullanım Alanları:					
170.Yapının Təcavüz Sistemi:		171.Ortağ Kullanım Alanları:		172.Yapının Təcavüz Sistemi:		173.Ortağ Kullanım Alanları:		174.Yapının Təcavüz Sistemi:		175.Ortağ Kullanım Alanları:		176.Yapının Təcavüz Sistemi:		177.Ortağ Kullanım Alanları:					
177.Yapının Təcavüz Sistemi:		178.Ortağ Kullanım Alanları:		179.Yapının Təcavüz Sistemi:		180.Ortağ Kullanım Alanları:		181.Yapının Təcavüz Sistemi:		182.Ortağ Kullanım Alanları:		183.Yapının Təcavüz Sistemi:		184.Ortağ Kullanım Alanları:					
184.Yapının Təcavüz Sistemi:		185.Ortağ Kullanım Alanları:		186.Yapının Təcavüz Sistemi:		187.Ortağ Kullanım Alanları:		188.Yapının Təcavüz Sistemi:		189.Ortağ Kullanım Alanları:		190.Yapının Təcavüz Sistemi:		191.Ortağ Kullanım Alanları:					
191.Yapının Təcavüz Sistemi:		192.Ortağ Kullanım Alanları:		193.Yapının Təcavüz Sistemi:		194.Ortağ Kullanım Alanları:		195.Yapının Təcavüz Sistemi:		196.Ortağ Kullanım Alanları:		197.Yapının Təcavüz Sistemi:		198.Ortağ Kullanım Alanları:					
198.Yapının Təcavüz Sistemi:		199.Ortağ Kullanım Alanları:		200.Yapının Təcavüz Sistemi:		201.Ortağ Kullanım Alanları:		202.Yapının Təcavüz Sistemi:		203.Ortağ Kullanım Alanları:		204.Yapının Təcavüz Sistemi:		205.Ortağ Kullanım Alanları:					
205.Yapının Təcavüz Sistemi:		206.Ortağ Kullanım Alanları:		207.Yapının Təcavüz Sistemi:		208.Ortağ Kullanım Alanları:		209.Yapının Təcavüz Sistemi:		210.Ortağ Kullanım Alanları:		211.Yapının Təcavüz Sistemi:		212.Ortağ Kullanım Alanları:					
212.Yapının Təcavüz Sistemi:		213.Ortağ Kullanım Alanları:		214.Yapının Təcavüz Sistemi:		215.Ortağ Kullanım Alanları:		216.Yapının Təcavüz Sistemi:		217.Ortağ Kullanım Alanları:		218.Yapının Təcavüz Sistemi:		219.Ortağ Kullanım Alanları:					
219.Yapının Təcavüz Sistemi:		220.Ortağ Kullanım Alanları:		221.Yapının Təcavüz Sistemi:		222.Ortağ Kullanım Alanları:		223.Yapının Təcavüz Sistemi:		224.Ortağ Kullanım Alanları:		225.Yapının Təcavüz Sistemi:		226.Ortağ Kullanım Alanları:					
226.Yapının Təcavüz Sistemi:		227.Ortağ Kullanım Alanları:		228.Yapının Təcavüz Sistemi:		229.Ortağ Kullanım Alanları:		230.Yapının Təcavüz Sistemi:		231.Ortağ Kullanım Alanları:		232.Yapının Təcavüz Sistemi:		233.Ortağ Kullanım Alanları:					
233.Yapının Təcavüz Sistemi:		234.Ortağ Kullanım Alanları:		235.Yapının Təcavüz Sistemi:		236.Ortağ Kullanım Alanları:		237.Yapının Təcavüz Sistemi:		238.Ortağ Kullanım Alanları:		239.Yapının Təcavüz Sistemi:		240.Ortağ Kullanım Alanları:					
240.Yapının Təcavüz Sistemi:		241.Ortağ Kullanım Alanları:		242.Yapının Təcavüz Sistemi:		243.Ortağ Kullanım Alanları:		244.Yapının Təcavüz Sistemi:		245.Ortağ Kullanım Alanları:		246.Yapının Təcavüz Sistemi:		247.Ortağ Kullanım Alanları:					
247.Yapının Təcavüz Sistemi:		248.Ortağ Kullanım Alanları:		249.Yapının Təcavüz Sistemi:		250.Ortağ Kullanım Alanları:		251.Yapının Təcavüz Sistemi:		252.Ortağ Kullanım Alanları:		253.Yapının Təcavüz Sistemi:		254.Ortağ Kullanım Alanları:					
254.Yapının Təcavüz Sistemi:		255.Ortağ Kullanım Alanları:		256.Yapının Təcavüz Sistemi:		257.Ortağ Kullanım Alanları:		258.Yapının Təcavüz Sistemi:		259.Ortağ Kullanım Alanları:		260.Yapının Təcavüz Sistemi:		261.Ortağ Kullanım Alanları:					
261.Yapının Təcavüz Sistemi:		262.Ortağ Kullanım Alanları:		263.Yapının Təcavüz Sistemi:		264.Ortağ Kullanım Alanları:		265.Yapının Təcavüz Sistemi:		266.Ortağ Kullanım Alanları:		267.Yapının Təcavüz Sistemi:		268.Ortağ Kullanım Alanları:					
268.Yapının Təcavüz Sistemi:		269.Ortağ Kullanım Alanları:		270.Yapının Təcavüz Sistemi:		271.Ortağ Kullanım Alanları:		272.Yapının Təcavüz Sistemi:		273.Ortağ Kullanım Alanları:		274.Yapının Təcavüz Sistemi:		275.Ortağ Kullanım Alanları:					
275.Yapının Təcavüz Sistemi:		276.Ortağ Kullanım Alanları:		277.Yapının Təcavüz Sistemi:		278.Ortağ Kullanım Alanları:		279.Yapının Təcavüz Sistemi:		280.Ortağ Kullanım Alanları:		281.Yapının Təcavüz Sistemi:		282.Ortağ Kullanım Alanları:					
282.Yapının Təcavüz Sistemi:		283.Ortağ Kullanım Alanları:		284.Yapının Təcavüz Sistemi:		285.Ortağ Kullanım Alanları:		286.Yapının Təcavüz Sistemi:		287.Ortağ Kullanım Alanları:		288.Yapının Təcavüz Sistemi:		289.Ortağ Kullanım Alanları:					
289.Yapının Təcavüz Sistemi:		290.Ortağ Kullanım Alanları:		291.Yapının Təcavüz Sistemi:		292.Ortağ Kullanım Alanları:		293.Yapının Təcavüz Sistemi:		294.Ortağ Kullanım Alanları:		295.Yapının Təcavüz Sistemi:		296.Ortağ Kullanım Alanları:					
296.Yapının Təcavüz Sistemi:		297.Ortağ Kullanım Alanları:		298.Yapının Təcavüz Sistemi:		299.Ortağ Kullanım Alanları:		300.Yapının Təcavüz Sistemi:		301.Ortağ Kullanım Alanları:		302.Yapının Təcavüz Sistemi:		303.Ortağ Kullanım Alanları:					
303.Yapının Təcavüz Sistemi:		304.Ortağ Kullanım Alanları:		305.Yapının Təcavüz Sistemi:		306.Ortağ Kullanım Alanları:		307.Yapının Təcavüz Sistemi:		308.Ortağ Kullanım Alanları:		309.Yapının Təcavüz Sistemi:		310.Ortağ Kullanım Alanları:					
310.Yapının Təcavüz Sistemi:		311.Ortağ Kullanım Alanları:		312.Yapının Təcavüz Sistemi:		313.Ortağ Kullanım Alanları:		314.Yapının Təcavüz Sistemi:		315.Ortağ Kullanım Alanları:		316.Yapının Təcavüz Sistemi:		317.Ortağ Kullanım Alanları:					
317.Yapının Təcavüz Sistemi:		318.Ortağ Kullanım Alanları:		319.Yapının Təcavüz Sistemi:		320.Ortağ Kullanım Alanları:		321.Yapının Təcavüz Sistemi:		322.Ortağ Kullanım Alanları:		323.Yapının Təcavüz Sistemi:		324.Ortağ Kullanım Alanları:					
324.Yapının Təcavüz Sistemi:		325.Ortağ Kullanım Alanları:		326.Yapının Təcavüz Sistemi:		327.Ortağ Kullanım Alanları:		328.Yapının Təcavüz Sistemi:		329.Ortağ Kullanım Alanları:		330.Yapının Təcavüz Sistemi:		331.Ortağ Kullanım Alanları:					
331.Yapının Təcavüz Sistemi:		332.Ortağ Kullanım Alanları:		333.Yapının Təcavüz Sistemi:		334.Ortağ Kullanım Alanları:		335.Yapının Təcavüz Sistemi:		336.Ortağ Kullanım Alanları:		337.Yapının Təcavüz Sistemi:		338.Ortağ Kullanım Alanları:					
338.Yapının Təcavüz Sistemi:		339.Ortağ Kullanım Alanları:		340.Yapının Təcavüz Sistemi:		341.Ortağ Kullanım Alanları:		342.Yapının Təcavüz Sistemi:		343.Ortağ Kullanım Alanları:		344.Yapının Təcavüz Sistemi:		345.Ortağ Kullanım Alanları:					
345.Yapının Təcavüz Sistemi:		346.Ortağ Kullanım Alanları:		347.Yapının Təcavüz Sistemi:		348.Ortağ Kullanım Alanları:		349.Yapının Təcavüz Sistemi:		350.Ortağ Kullanım Alanları:		351.Yapının Təcavüz Sistemi:		352.Ortağ Kullanım Alanları:					
352.Yapının Təcavüz Sistemi:		353.Ortağ Kullanım Alanları:		354.Yapının Təcavüz Sistemi:		355.Ortağ Kullanım Alanları:		356.Yapının Təcavüz Sistemi:		357.Ortağ Kullanım Alanları:		358.Yapının Təcavüz Sistemi:		359.Ortağ Kullanım Alanları:					
359.Yapının Təcavüz Sistemi:		360.Ortağ Kullanım Alanları:		361.Yapının Təcavüz Sistemi:		362.Ortağ Kullanım Alanları:		363.Yapının Təcavüz Sistemi:		364.Ortağ Kullanım Alanları:		365.Yapının Təcavüz Sistemi:		366.Ortağ Kullanım Alanları:					

PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

► Maddi Duran Varlık Alımı

Gönderim Tarihi: 29.08.2023 16:52:38

Bildirim Tipi: ODA

Yıl:

Periyot:

Özet Bilgi

Maddi Duran Varlık Alımı hk.

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
İlgili Şirketler	<input type="checkbox"/>	
İlgili Fonlar	<input type="checkbox"/>	
	Türkçe	
<input type="checkbox"/>	Maddi Duran Varlık Alımı	
<input type="checkbox"/>	Yapılan Açıklama Güncelleme mi?	Hayır (No)
<input type="checkbox"/>	Yapılan Açıklama Düzeltme mi?	Hayır (No)
<input type="checkbox"/>	Komuya İlişkin Daha Önce Yapılan Açıklamamın Tarihi	-
<input type="checkbox"/>	Yapılan Açıklama Ertelemiş Bir Açıklama mı?	Hayır (No)
<input type="checkbox"/>	Bildirim İçeriği	
<input type="checkbox"/>	Ahma Komu Maddi Duran Varlığıın Niteliği	Arsa
<input type="checkbox"/>	Ahma Komu Maddi Duran Varlığıın Mevkii, Yüzölçümü	Polatlı Organize Sanayi Bölgesi, 81.000 m ²
<input type="checkbox"/>	Ahma İlişkin Yönetim Kurulu Karar Tarihi	16.08.2023, 2023/14
<input type="checkbox"/>	Ahma İlişkin Yönetim Kurulu Kararında Bağımsız Üyelerin Coğuluğunun Onayı Var mı?	Evet
<input type="checkbox"/>	Toplam Alım Bedeli	72.900.000 TL.
<input type="checkbox"/>	İşlem Bedelinin Ortaklığın Yönetim Kurulu Karar Tarihinden Önceki Altı Aylık Günlük Düzeltilmiş Aşırılıklı Ortalama Fiyatların Aritmetik Ortalaması Baz Alınarak Hesaplanacak Şirket Değerine Olan Oranı (%)	2,35
<input type="checkbox"/>	Alım Bedelinin Ortaklık Ödenmiş Sermayesine Oranı (%)	97,2
<input type="checkbox"/>	Alım Bedelinin Ortaklığın Kamuya Açıkılan Son Finansal Tablosundaki Aktif Toplamına Oranı (%)	3,81
<input type="checkbox"/>	Alım Bedelinin Ortaklığın Kamuya Açıkılan Son Finansal Tablosundaki Maddi Duran Varlıkların Net Değerine Oranı (%)	27,15
<input type="checkbox"/>	İşlem Bedelinin Ortaklığın Kamuya Açıkılan Son Yıllık Finansal Tablolara Göre Oluşan Hasılat Tutarına Oranı (%)	6,2





**POLATLI
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ MÜDÜRLÜĞÜ**

**POLATLI
ORGANİZE
SANAYİ
BÖLGESİ**

SAYI : 54

KONU: Arsa tahsis bedeli hk.

POLATLI

01/02/2024

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

İlgili : 30/01/2024 tarihli yazınız

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

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

Akın ÜNAL
Bölge Müdürü

Erol ÜNAL
Yönetim Kurulu Başkanı

Belgi İçin: Lütfi ŞAHİN

📍 Polatlı Organize Sanayi Bölgesi
201. Cd. No.2 PK.: 24 - 06900 Polatlı / ANKARA
✉️ iletisim@posb.org.tr ✉️ polatiosb@gmail.com

📞 (0312) 626 50 02 pbx
📠 (0312) 626 50 07

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 HANLİOĞLU
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 HANLİOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASAİ ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 24.08.2010

No : 401455

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Aydın KATKAK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

Mesleki Tecrübe Belgeleri



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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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.0.13.00.0-140-105-16349

08 Ağustos 2012

Konu: Değerleme Yetkisi

RM RİTIM 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) 11inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydalardan değerlendirme" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütütmek ve bu kapsamında Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almaktır olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96ncı 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 hazırlattıracakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştirgal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevkik edecek belgelerin dokümantasyonunun ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bâhse 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 19uncu 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 hazırlattıran kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevkik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığa ilişkin 5 ve 6ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19uncu 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
 Internet adresi: www.bddk.org.tr

SPK Listeye Alınma


T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15 - 599

11193

04/7/2008

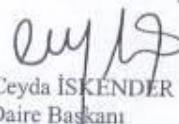
Konu : Değerleme hizmeti verme amacıyla listeye alınma başvurusu hk.

RM RİTIM 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 değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınmasına ilişkin ilgide kayıtlı talebi, Kurulumuzun 03.07.2008 tarih ve 18/747 sayılı Kurul Kararı ile olumlu karşılanmıştır. Bu çerçevede,

- Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme 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 değerlendirme faaliyetlerinin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarının 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 olması ve Kurulumuz internet sitesinde yer alan Gayrimenkul Değerleme Şirketleri > Sürekli Bilgilendirme sayfasına linkinin yerleştirilmesi gerektiği hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


 Ceyda İSKENDER
 Daire Başkanı

EK: Sürekli Bilgilendirme Formu Formatı

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