

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

ANKARA / ÇANKAYA / LODUMU
28173 ADA 5 PARSEL
“ARSA” NİTELİKLİ ANA TAŞINMAZ

1 ADET ARSA

DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN:



RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

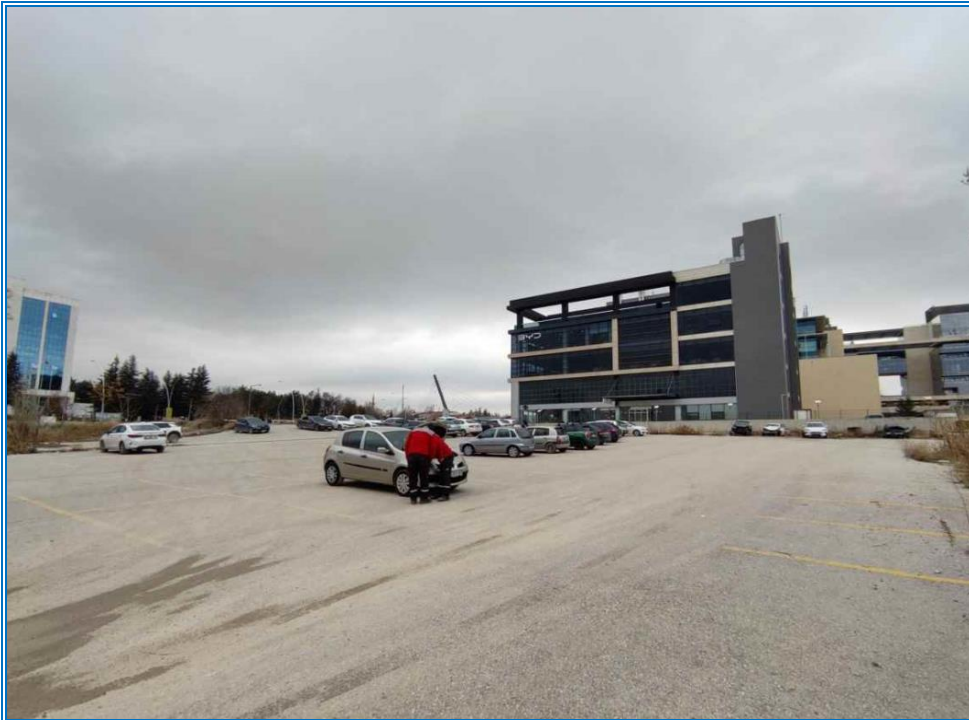
Kaynarca Mahallesi, Aydınlı Yolu Caddesi, No: 137 D: 24, 34000 Pendik / İstanbul

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

www.rmdegerleme.com

RAPOR TARİHİ: 10.01.2025

RAPOR NO: OZLGN-202400098



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. Raporla Kullanılan Kısaltmalar	6
3.5. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6

4. DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI

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

5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER

5.1. Demografik Veriler ⁽²⁾	9
5.2. Ekonomik Veriler	9

6. ÖZEL VERİLER

6.1. Ankara İli	22
6.2. Çankaya 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
7.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi	31
7.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	31
7.2.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	32
7.2.3. Taşınmazın Son 3 Yılda Alım-Satım Konu Olup Olmadığı:	32
7.2.4. Taşınmazın Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,	32
7.2.5. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri:	32
7.2.5.1 Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri:	32
7.2.5.2 Plan, Plan Türleri ve Planlama Süreçleri	33
7.2.5.3 Parselin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri	35
7.2.5.4 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	35
7.2.5.5 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, (Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	35
7.2.6. Hukuki Durum Analizi:	35
7.2.7. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi-Uzman Görüşü:	36
7.2.7.1 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizinin Tanımı	36
7.2.7.2 Uzman Görüşü:	36
7.2.8. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri:	37
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:	37

8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

8.1. Değerleme Konusu Taşınmaza İlişkin Olarak Değerleme Çalışmasında Esas Alınacak Olumlu Ve Olumsuz Özellikler	38
8.1.1. Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler	38
8.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,	38
8.3. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar	38
8.3.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı	39

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	41
9.2. Nihai Değer Takdiri ve Sonuç	42

10. EKLER

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

www.rmdegerleme.com

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Sözleşme Tarihi

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

1.2. Değerleme Tarihi

Değerleme çalışmalarına 27.12.2024 tarihinde başlanmış olup, 10.10.2025 tarihinde bitirilmiştir.

1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 27.12.2024 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında 10.01.2025 tarih OZLGN-202400098 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, Çankaya ilçesi, Lodumu Mahallesi 28173 ada 5 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, Aydınlı Yolu Caddesi, No: 137 D: 24, 34000 Pendik/İstanbul
Kuruluş Tarihi	: 29.11.2005
Ticaret Siciline Tescil Tarihi	: 02.12.2005
Ticaret Sicil Numarası	: 571659
Sermayesi	: 1.000.000,00 TL
Kayıtlı Vergi Dairesi/V.No	: Pendik Vergi Dairesi / 7340514510
Faaliyet konusu	: Yürürlükte bulunan hukuki düzenlemeler kapsamında kamu ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışmaları, gayrimenkuller ve bunlara bağlı hakların hukuki durumunun belirlenmesi, gayrimenkuller ve gayrimenkullerle ilgili yatırım, proje değeri ve en iyi kullanım değeri analizi, geliştirilmiş proje değeri analizi, eski eser gayrimenkullerin restorasyon-restitüsyon proje değeri analizi, gibi konularda değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermektir.

2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

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

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1. Değerleme Raporunun Amacı

İş bu rapor; Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. nin talebi üzerine, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından hazırlanan; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Ankara ili, Çankaya ilçesi, Lodumu Mahallesi, 28173 ada 5 parsel nolu taşınmazın değerleme tarihindeki piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla düzenlenmiştir.

3.2. Sınırlayıcı Koşullar

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

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

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

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

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

3.3. Beyanlar

Tarafımızdan yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

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

3.4. Raporda Kullanılan Kısaltmalar

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	PanelSAN Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.
MİA	Merkezi İş Alanı
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, Çankaya ilçesi, Lodumu Mahallesi, 28173 ada 5 parsel nolu taşınmaza ait Şirketimiz tarafından daha önce;

- 31.01.2024 tarih OZLGN-202400004 sayılı Değerleme Raporu hazırlanmış olup; rapora konu taşınmazın 31.12.2023 tarihli toplam değeri KDV Hariç 300.00.000 TL olarak takdir edilmiştir.

4. DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI

4.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

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

4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

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

4.1.2. Piyasa Kira Değeri

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

¹ Uluslararası Değerleme Standartları, 1 Haziran 2011

4.1.3. Düzenli Likiditasyon Değeri

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

4.1.4. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

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

4.2. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler

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

4.2.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

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

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

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

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

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

4.2.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

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

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

4.2.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

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

5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER

5.1. Demografik Veriler⁽²⁾

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

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

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

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2023



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

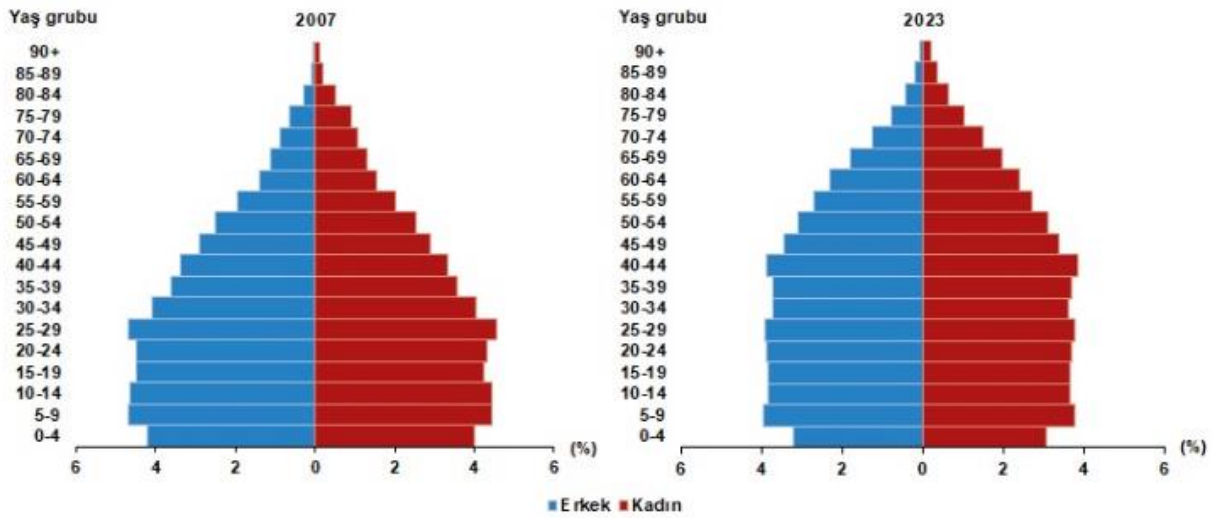
İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 252 bin 27 kişi azalarak 15 milyon 655 bin 924 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,34'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 803 bin 482 kişi ile Ankara, 4 milyon 479 bin 525 kişi ile İzmir, 3 milyon 214 bin 571 kişi ile Bursa ve 2 milyon 696 bin 249 kişi ile Antalya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

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

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

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

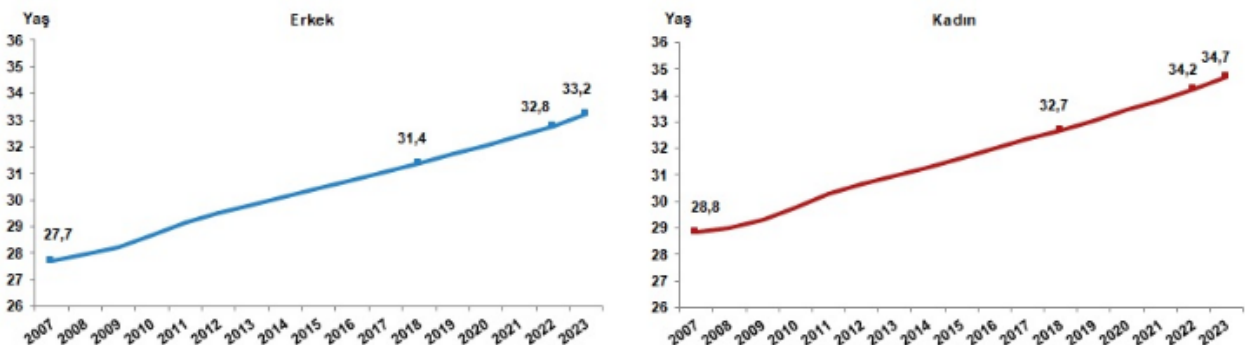
Nüfus piramidi, 2007, 2023



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

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

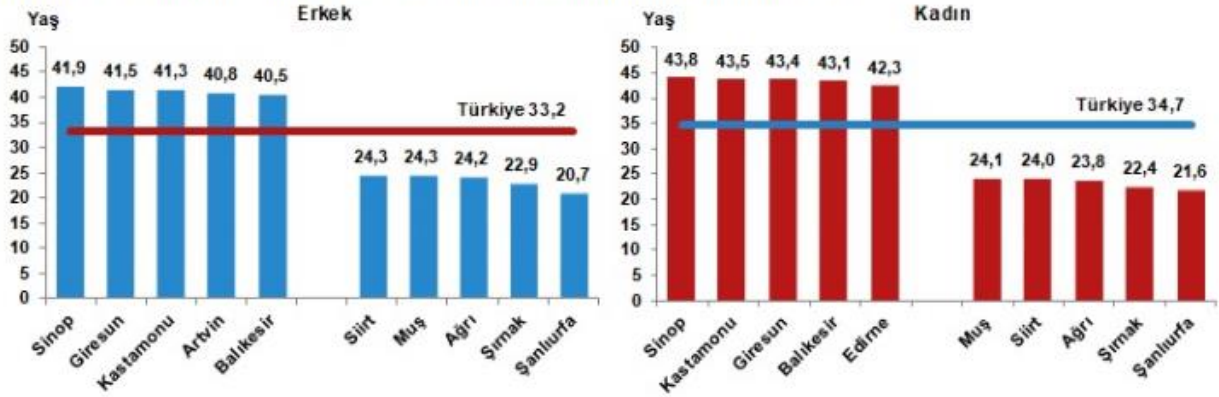
Cinsiyete göre ortanca yaş, 2007-2023



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

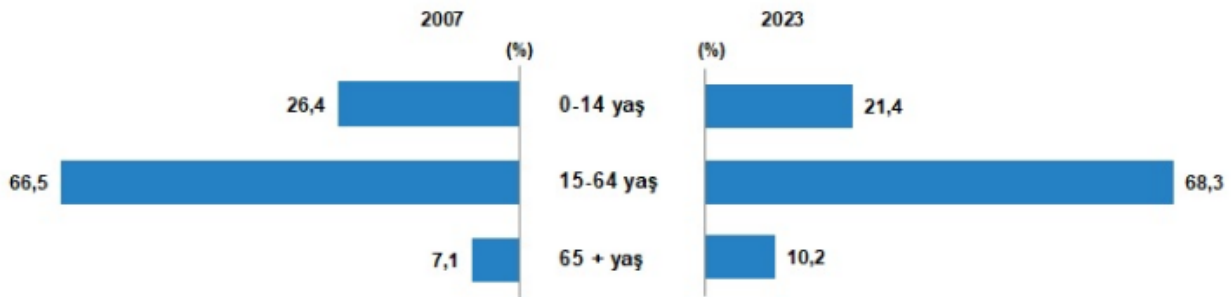
Ortanca yaşın illere ve cinsiyete göre dağılımı incelendiğinde, erkeklerde 41,9 ile Sinop en yüksek ortalama yaşa sahip olan il olurken, 20,7 ile Şanlıurfa en düşük ortalama yaşa sahip olan il oldu. Kadınlarda 43,8 ile Sinop yine en yüksek ortalama yaş değerine sahip olan il olurken, Şanlıurfa 21,6 ile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

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



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

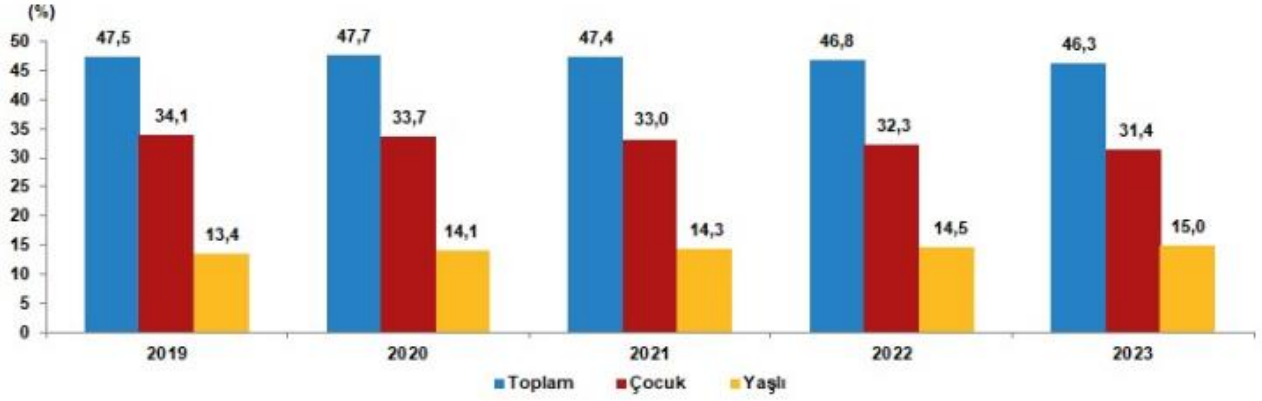
Yaş gruplarına göre nüfus oranı, 2007, 2023



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

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

Yaş bağımlılık oranları, 2019-2023



Kaynak: www.tuik.gov.tr

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

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

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

Kaynak: www.tuik.gov.tr

5.2. Ekonomik Veriler

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

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

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

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

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

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

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

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

Kurum	Kaynak	2024		2025	
		(Güncel)	(Önceki)	(Güncel)	(Önceki)
IMF	Nisan 2024 Küresel Ekonomik Görünüm Raporu (önceki: Ocak 2024)	%3,1↔	%3,1	%3,2↔	%3,2
Dünya Bankası	Nisan 2024 Ekonomik Güncelleme Raporu (önceki: Ocak 2024)	%3,0↓	%3,1	%3,6↓	%3,9
OECD	Mayıs 2024 Ara Dönem Raporu (önceki: Şubat 2024)	%3,4↑	%2,9	%3,2↔	%3,2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

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

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

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak;

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

İNŞAAT SEKTÖRÜ

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

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

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

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

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

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

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

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

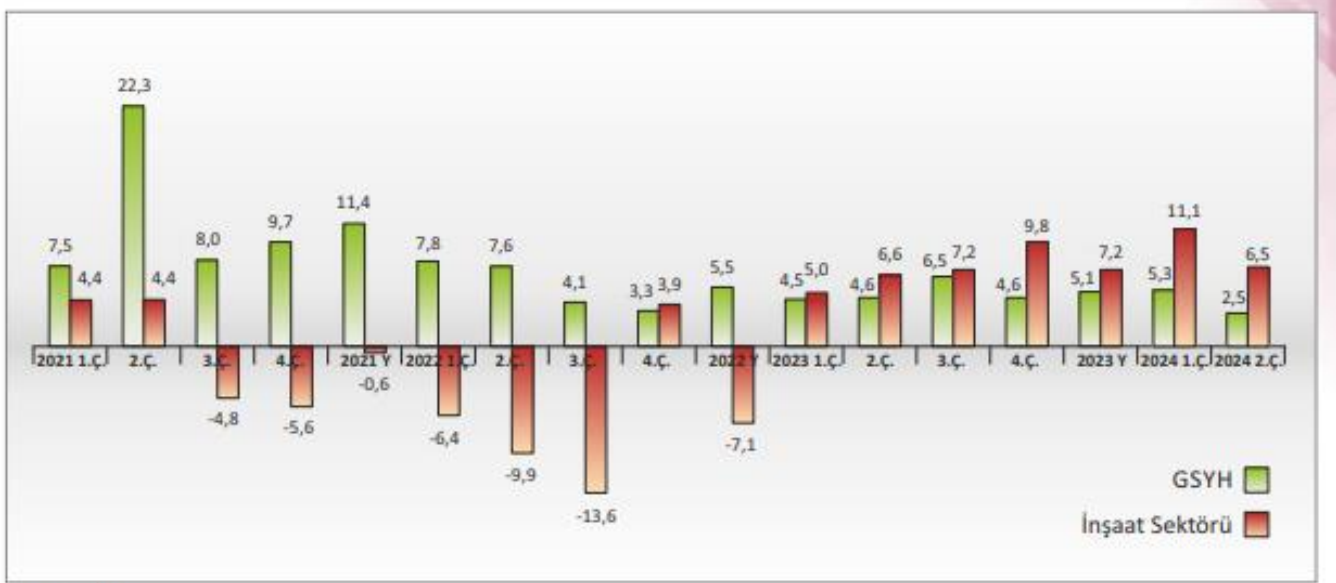
Türkiye'de Haziran 2024 sonu itibarıyla 140,0 seviyesinde seyreden konut fiyat endeksi (2023=100) 2023 yılının aynı ayına göre nominal bazda %46,0 artış göstermiştir. Endeks, enflasyon etkisinden arındırılmış reel bazda ise, Şubat 2024 başlangıçlı negatif değişimini sürdürerek haziran ayında bir önceki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

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

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

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

GSYH ve İnşaat Sektöründe Büyümenin Seyri (% puan)



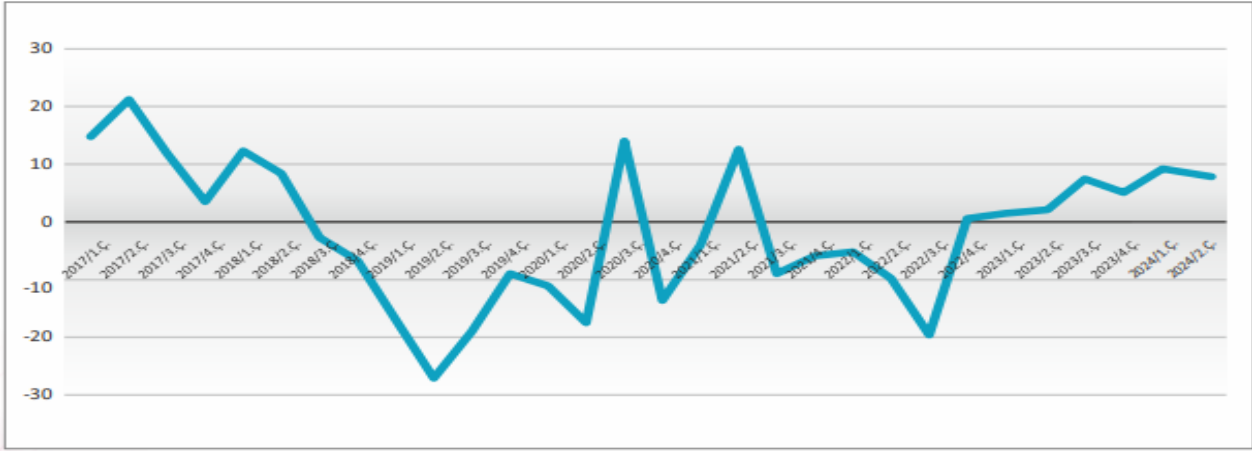
Kaynak: TÜİK

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

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

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

Yatırımlarda Yıllık Değişim (%)



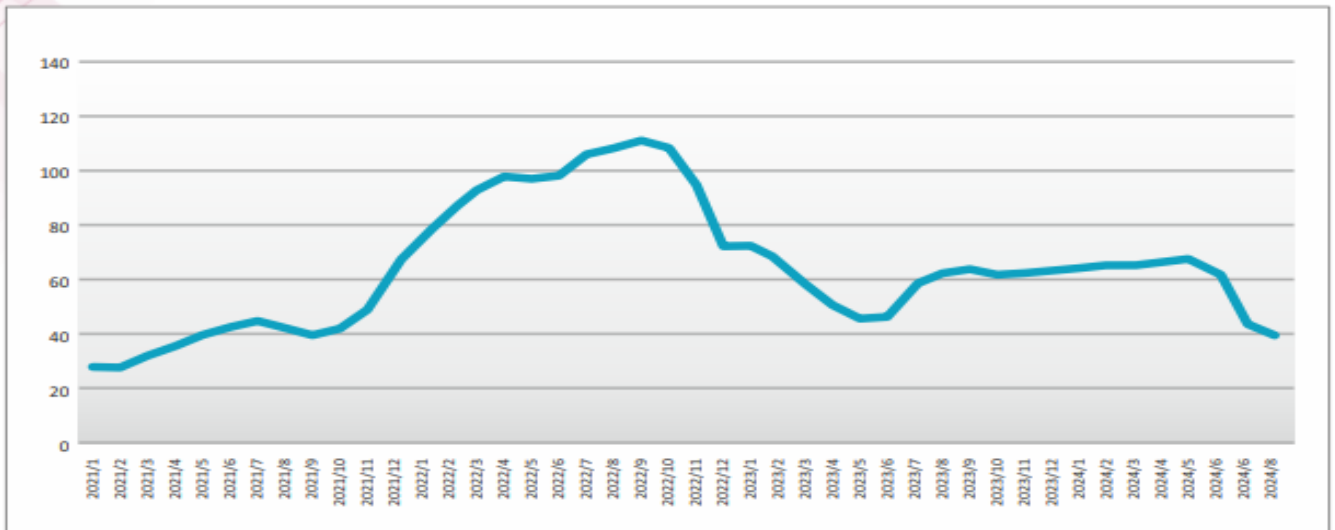
Kaynak: TÜİK

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

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

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

İnşaat Maliyet Endeksinde Yıllık Değişim (%)



Kaynak: TÜİK

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

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

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

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

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

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

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

Kaynak: TÜİK

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

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

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

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

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

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

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

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

Kaynak: Saha Makroekonomik Görünüm – Haziran 2024

Kaynak: GYODER

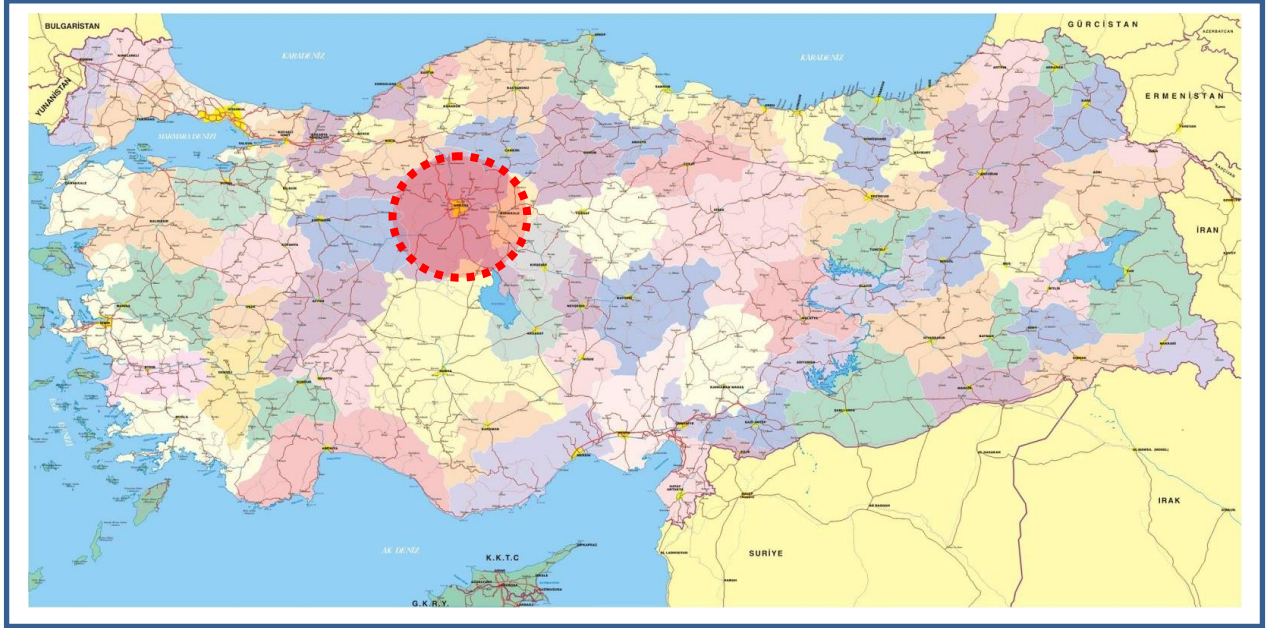
Kaynak: KPMG

Kaynak: TCMB Enflasyon Raporu 2023-I

Kaynak: TÜİK

6. ÖZEL VERİLER

6.1. Ankara İli



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

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

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

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

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

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

Yıllara göre nüfus:

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

Yıllık nüfus artış 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 vatandaşlarıdır.

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, Balıkuyumcu, Bitik, Karaoğlan ve Külhöyük höyükleri ve Gâvurkale taş oymaları sayılabilir. Yine Ankara Kalesi, Galatlar zamanında inşa edilmiş ve sonraki yüzyıllar boyunca çeşitli medeniyetlerce kullanılmıştır.

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

Çankaya, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısındaki Yukarı Sakarya Bölümü'nde yer alır. Çankaya'nın doğu ve kuzeydoğusunda yine Ankara iline bağlı Mamak ve Altındağ, güneyinde Gölbaşı, batısında ise Etimesgut ilçeleri bulunur. Ankara ilinin orta kesiminde bulunan ilçe, Ankara'nın başkent olması ile birlikte Türkiye'nin yönetim merkezi durumuna gelmiştir. 2022 yılı nüfus verilerine göre Ankara'nın birinci, Türkiye'nin ise en büyük ikinci ilçesi konumundadır.



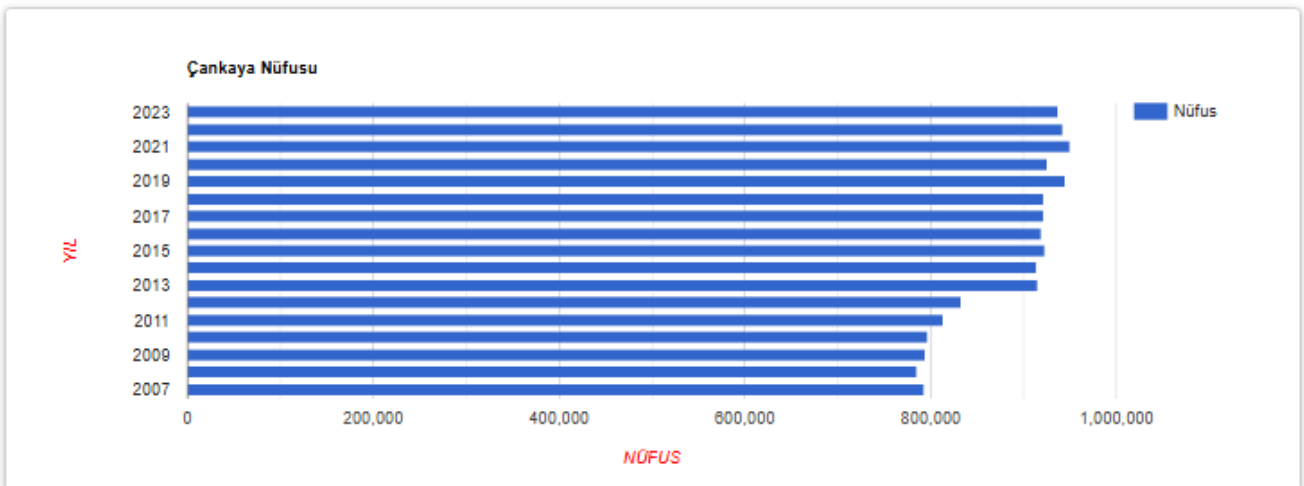
Türkiye'nin en kalabalık ilçelerinden biri olarak nüfusu pek çok ilden daha fazladır. Gün içinde iki milyona kadar çıkabilmektedir. 102 lise ve 13 üniversitesi ile ilçe önemli bir eğitim kentidir. Türkiye Cumhuriyeti Sanayi Ve Teknoloji Bakanlığının yaptığı araştırmaya göre Türkiye'nin en gelişmiş 2. ilçesi seçilmiştir.

Çankaya sırasıyla Hatti, Hititler, Frigyalılar, Lidyalılar, Pers İmparatorluğu, Makedonya Krallığı, Galatlar, Roma İmparatorluğu, Doğu Roma İmparatorluğu, Büyük Selçuklu İmparatorluğu, Anadolu Selçuklu Devleti, Ahiler ve Osmanlı İmparatorluğu dönemlerini yaşamıştır. 19. yüzyılda önemini kaybeden yerleşim, 20. yüzyılın başlarında Bağdat Demiryolu'nun yapılması, daha sonra Mustafa Kemal Atatürk'ün, Kurtuluş Savaşı'nı buradan yönetmesi ile gelişti. Ankara'nın, 13 Ekim 1923 tarihinde, yeni kurulan Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olmasının ardından gelişen Çankaya, 15 Haziran 1936 tarihinde 3012 No.lu Kanun ile ilçe statüsüne erişmiştir.

Çankaya'nın 124 mahallesinin 99'u merkezde bulunmaktadır.

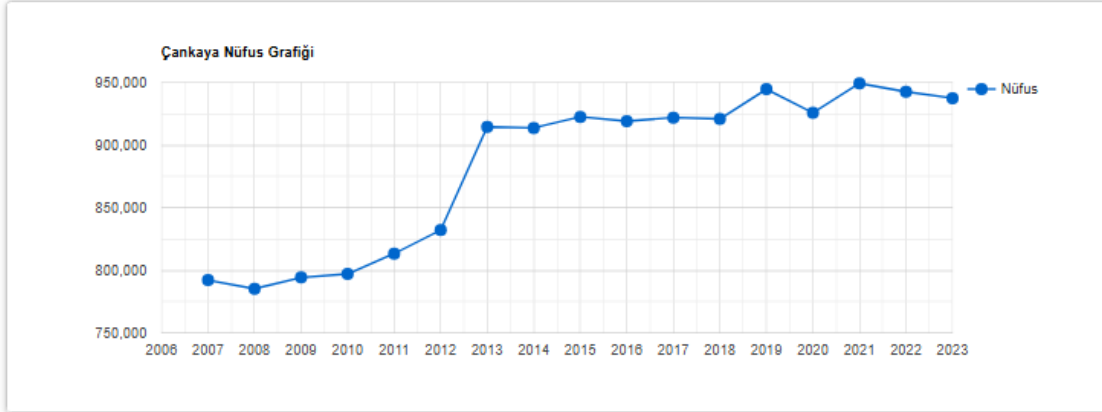
TÜİK tarafından yapılan Adrese Dayalı Nüfus Sayımına göre İlçenin 2023 nüfusu 937.546 kişidir. Bu nüfus, 448.453 erkek ve 489.093 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %47,83 erkek, %52,17 kadındır..

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

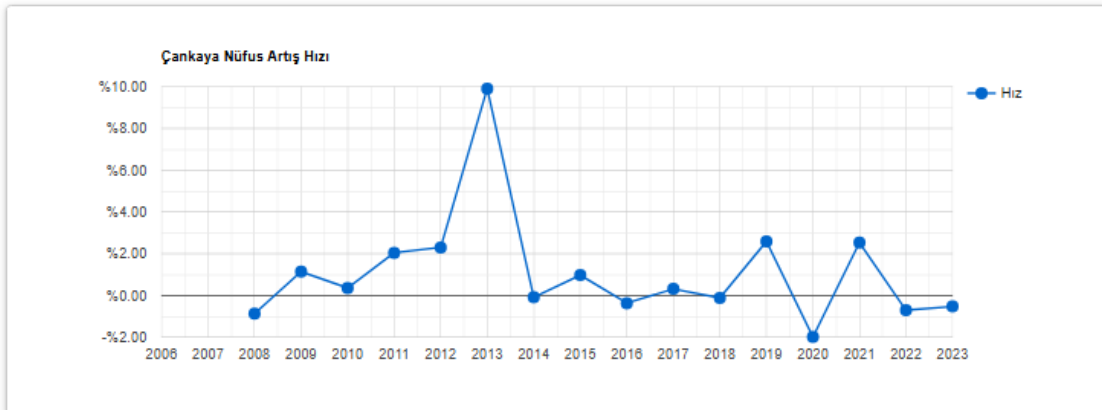


Yıl	Çankaya Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	937.546	448.453	489.093
2022	942.553	450.652	491.901
2021	949.265	454.974	494.291
2020	925.828	445.235	480.593
2019	944.609	452.729	491.880
2018	920.890	442.513	478.377
2017	921.999	442.882	479.117
2016	919.119	439.375	479.744
2015	922.536	446.575	475.961
2014	913.715	443.057	470.658
2013	914.501	442.058	472.443
2012	832.075	406.801	425.274
2011	813.339	391.129	422.210
2010	797.109	384.685	412.424
2009	794.288	385.989	408.299
2008	785.330	383.654	401.676
2007	792.189	385.617	406.572

Çankaya Nüfus Grafiği



Çankaya Nüfus Artış Hızı



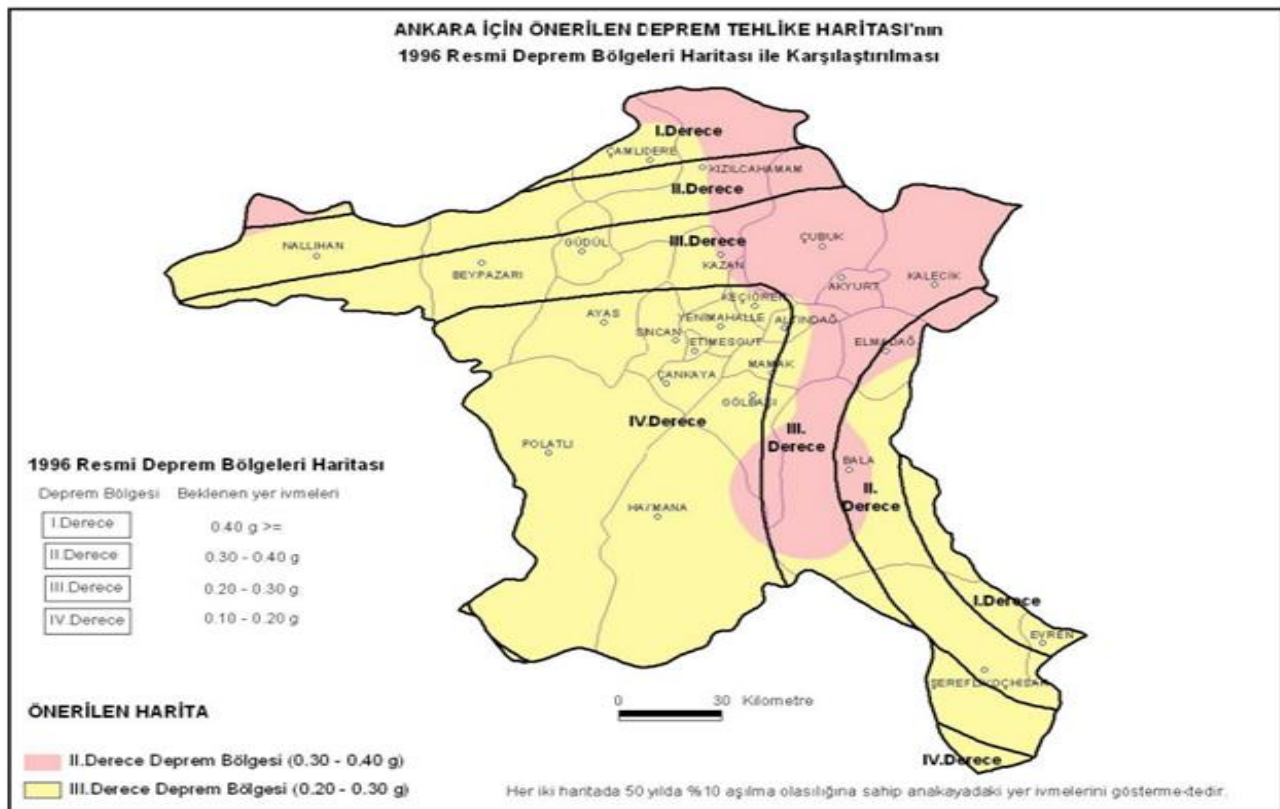
6.3. Ankara İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı

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

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

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

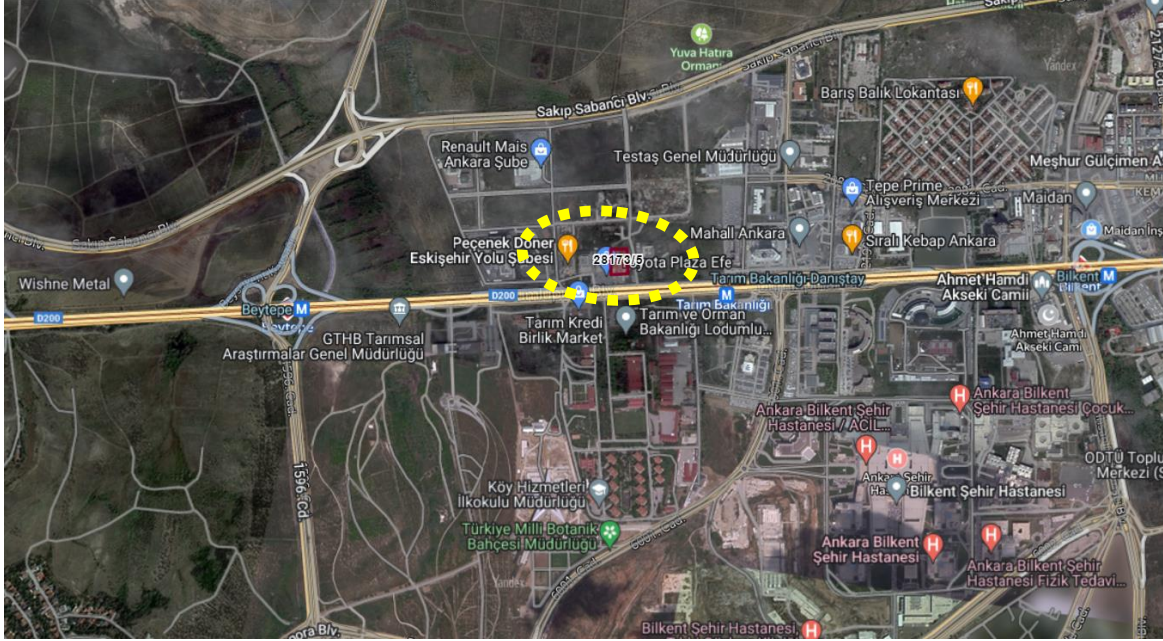
12 betonarme yapının ağır hasar görmesine yol açmıştır (Demirtaş vd., 2000). Uruş depremi, 2-8 km genişlikte, 68 km uzunlukta ve K60°D doğrultusunda uzanan, önemli miktarda normal bileşene sahip sol yanal doğrultu-atımlı Çeltikçi fay kuşağının Tahtacıörencik-Kırkkavak segmentinden kaynaklanmıştır (Kaplan,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



7. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

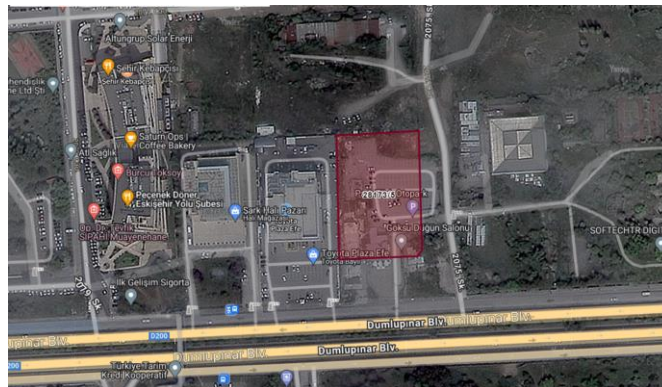
7.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler:

7.1.1. Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı



Değerlemesi yapılan gayrimenkul Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mustafa Kemal Mahallesi, 2075. Cadde, No:1 posta adreslidir. Taşınmaz tapu kayıtlarında Ankara İli, Çankaya İlçesi, Lodumu Mahallesi, 5176,00 m² yüzölçümlü I29A10C3B Pafta, 28173 Ada, 5 Parsel numarasına kayıtlı “Arsa” nitelikli ana taşınmazdır.

Taşınmazın yakın çevresinde genellikle müstakil parseller üzerinde ayırık nizamda, kısmen 5-6 katlı kısmense 20-25 kat olarak inşa edilmiş genellikle nitelikli işyeri, özel ya da kamu kurum ve kuruluşu kullanımlı yapılaşma söz konusudur. Bölge, orta ve üst düzey gelir grubundan vatandaşların ticaret faaliyeti yürüttükleri bir bölge özelliğini taşımaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde Bilgi Teknolojileri ve İletişim Bakanlığı, Tarım ve Orman Bakanlığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Gıda Tarım Hayvancılık Bakanlığı ve ODTÜ Bilim ve İnovasyon Merkezi yer almaktadır. Ulaşım taşınmazın cephe aldığı Dumlupınar Bulvarı üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlarla sağlanabilmektedir.



RM RİTİM 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

7.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Hukuksal Durumu

Değerlemesi yapılan gayrimenkul Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mustafa Kemal Mahallesi, 2075. Cadde, No:1 posta adreslidir. Taşınmaz tapu kayıtlarında Ankara İli, Çankaya İlçesi, Lodumu Mahallesi, 5176,00 m² yüzölçümlü I29A10C3B Pafta, 28173 Ada, 5 Parsel numarasına kayıtlı “Arsa” nitelikli ana taşınmazdır.

Rapora konu 28173 ada 5 nolu parselin 07.10.2016 tarih 75555 yevmiye no ile 869/1294 lik kısmı ve 09.04.2018 tarih ve 28633 yevmiye no ile 425/1294 lik kısmı SS Koza 92 Konut Yapı Kooperatifi adına tescil edilmiş olup, son 3 yıllık dönemde alım-satım işlemine konu olmamıştır.

Değerlemeye konu 1 posta adresli, 28173 Ada 5 parsel numaralı taşınmaz; Dumlupınar Bulvarına 60 m. 2075. Caddeye 90 m. cepheli olup, kuzeyinde 28173 Ada 10 numaralı parsel, batısında 28173 Ada 6 numaralı parseller ile sınırlandırılmıştır. Mevcut durumda otopark olarak kullanılmaktadırlar.

Taşınmazların ada/parsel bazında konumunun doğruluğu imar paftasından ve CBS kaydından kontrol ve teyit edilmiştir. Değerlemeye konu Mustafa Kemal Mahallesi, 2075. Cadde, No: 1 posta adresli, 28173 Ada 5 Parsel numaralı taşınmaz; geometrik olarak dikdörtgen formu ve düz bir topoğrafyaya sahiptir. Dumlupınar Bulvarına 60 m. 2075. Caddeye 90 m. cepheli olup, kuzeyinde 28173 Ada 10 numaralı Parsel, batısında 28173 Ada 6 numaralı parseller ile sınırlandırılmıştır. Parsel sınırlarını belirleyici bir unsur yer almamakta olup mevcut durumda otopark olarak kullanılmaktadırlar.

Değerleme konusu 28173 ada 5 sayılı parsel 15.08.2017 onay tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Emsal 1.50, TAKS: 0,30 En çok 15 kat, 15m ön ve arka, 10 ve 15 m. yan çekme mesafeli yapılaşma şartlarına haiz “Ticaret Alanı” lejantında kalmaktadır. Çankaya Belediyesi’nde değerleme tarihinde yapılan incelemelere göre değerleme konusu parsel üzerinde yapı yer almamakta olup taşınmazlara ait imar arşiv dosyası ya da herhangi bir yasal belge bulunmamaktadır.

7.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi

7.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	ANKARA	NİTELİĞİ	-
İLÇESİ	ÇANKAYA	ARSA PAYI	-
MAHALLESİ	LODUMU (ME)M	BLOK	-
KÖYÜ	-	KAT	-
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
MEVKİİ	-	TAPU TARİHİ/YEVMIYE	07.10.2016/75555 09.04.2018/28633
PAFTA NO	I29A10C3B	CİLT/ SAHİFE NO	75/7415
ADA/PARSEL NO	28173/5	TAPU TESCİL ŞEKLİ	☒ ANA GAYRİMENKUL
VASFI	ARSA		☐ KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	5176,00 m²		☐ KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	SS. KOZA 92 KONUT YAPI KOOPERATİFİ		869/1294
	SS. KOZA 92 KONUT YAPI KOOPERATİFİ		425/1294

7.2.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

WEBTAPU portalından alınan resmi tapu takyidat kayıtlarına göre rapora konu taşınmaz üzerinde aşağıda dökümü yapılan takyidatlar tespit edilmiştir.

Beyanlar Hanesi:

- Herhangi bir beyan bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesi:

- Herhangi bir hak ve/veya mükellefiyet bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesi:

- Herhangi bir şerh bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesi:

- Herhangi bir rehin bulunmamaktadır.

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

Rapora konu 28173 ada 5 nolu parselin 07.10.2016 tarih 75555 yevmiye no ile 869/1294 lik kısmı 09.04.2018 tarih ve 28633 yevmiye no ile 425/1294 lik kısmı SS Koza 92 Konut Yapı Kooperatifi adına tescil edilmiş olup, son 3 yıllık dönemde alım-satım işlemine konu olmamıştır.

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

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

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

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

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

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

7.2.5.2 Plan, Plan Türleri ve Planlama Süreçleri

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

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

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

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

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

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

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

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

7.2.5.3 Parselin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri

Çankaya Belediyesi'nden imar müdürlüğünden alınan 26.01.2024 tarih ve E-53849070-115.01.06-968719 sayılı belgeye göre değerlendirme konusu 28173 ada 5 sayılı parsel 15.08.2017 onay tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Emsal 1.50, TAKS: 0,30 En çok 15 kat, 15m ön ve arka, 10 ve 15 m. yan çekme mesafeli yapılaşma şartlarına haiz "Ticaret Alanı" lejantında kalmaktadır. Değerleme tarihi itibarıyla ilgili belediyeden alınan şifahi bilgiye göre resmi belgede belirtilen imar planı, onay tarihi, lejant ve yapılaşma koşullarında bir değişiklik olmayıp aynı koşullar geçerliliğinin korumaktadır.

15.08.2017 tarih ve 1728 sayılı kararıyla onaylı ve UİP-24144-1 plan işlem numaralı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve 25.05.2021 tarih ve 393 sayılı kararı onaylı UİP-06533526 plan numaralı yükseklik belirtmesi kapsamında,

- **İmar Lejantı:** Ticaret alanı
- **İnşaat Nizamı:** Ayrık
- **Taks:** 0,30
- **Kaks (Emsal):** 1,50
- **Hmax:** En çok 15 Kat yapılaşma koşullarına haizdir.

Çankaya Belediyesi'nde değerlendirme tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu parsel üzerinde yapı yer almamakta olup taşınmazlara ait imar arşiv dosyası ya da herhangi bir yasal belge bulunmamaktadır.

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

Çankaya Belediyesi'nden alınan bilgiye göre konu taşınmaza ait son üç yıllık dönemde Cumhurbaşkanlığı Kararnamesine göre yüksekliklerin belirlenmesine istinaden "Yençok: Serbest" iken "Hmaks: 15 kat" olarak belirlenmiştir.

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, Çankaya İlçesi, Mustafa Kemal Mahallesi, 2075. Cadde, No: 1 posta adresli, tapu kayıtlarında Ankara İli, Çankaya İlçesi, Lodumu (Me) Mahallesi, I29A10C3B Pafta, 5.176,00 m² yüzölçümlü 28173 Ada, 5 Parsel numarasına kayıtlı, "Arsa" nitelikli ana taşınmazdır.

Taşınmazların ada/parsel bazında konumunun doğruluğu imar paftasından ve CBS kaydından kontrol ve teyit edilmiştir. Değerlemeye Mustafa Kemal Mahallesi, 2075. Cadde, No: 1 posta adresli, 28173 Ada 5 Parsel numaralı taşınmaz; geometrik olarak dikdörtgen formlu ve düz bir topoğrafyaya

sahiptir. Dumlupınar Bulvarına 60 m. 2075. Caddeye 90 m. cepheli olup, kuzeyinde 28173 Ada 10 numaralı Parsel, batısında 28173 Ada 6 numaralı parseller ile sınırlandırılmıştır. Parsel sınırlarını belirleyici bir unsur yer almamakta olup mevcut durumda otopark olarak kullanılmaktadırlar.

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

7.2.7.1 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizinin Tanımı

Bir gayrimenkulün

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

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

Bu konu, piyasayı iyi etüt etme, bölgeyi yapısal anlamda iyi özümseme, geleceğe yönelik isabetli sektörel ve ekonomik tahminlerde bulunma, doğru verilerle, doğru hesaplamalarla ve geçerli ve makul varsayımlarla, doğru mantığa dayalı, hatasız hesaplamaları gerekli kılar. Bu analiz statik değil, dinamik bir analizdir. Son derece sezgisel, eksiksiz ve doğru hesaplamaları gerektirir. Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak 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 getiriye 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, Çankaya İlçe merkezinde konut ve ticaret kullanımlı parsellerin bulunduğu, kamu binalarının yoğun olduğu ve bölgenin talep gören lokasyonunda yer almakta olduğu görülmektedir.

Bölgede yapılan çalışmalar neticesi, uzman görüşümüze ve öngörülerimize göre, rapora konu taşınmazın konum ve ulaşımı, yer aldığı bölgenin genel yapısı, mevcut durumu bölgede mevcut talep ve satışa arzların sonuçlanma süreçleri açısından imar planı ile uyumlu olarak Ticari nitelikli kullanımının en etkin ve verimli kullanım yöntemi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

7.2.8. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri:

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

Değerleme konusu 28173 Ada 5 parsel nolu “Arsa” nitelikli ana taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından Yapı Denetime tabi değildir.

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. Değerleme konusu arsa nitelikli parsel ticaret imarlı olup, mahallen otopark olarak kullanılmaktadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup alınması gerekli herhangi bir izin ya da yasal belge bulunmamaktadır.

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

Bu değerleme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

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

Ana taşınmaz nitelikli söz konu parsel üzerinde yapı yer almamakta olup enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

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

Rapora konu Arsa nitelikli ana taşınmaz mahallen boştur ve otopark olarak kullanılmaktadır.

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,
- Rapora konu taşınmazın 2 yönden bulvar ve cadde cepheleli olması,
- Bulunduğu bölgenin yerleşim ve ticari açıdan talep gören bir bölge olması,
- Bölgenin çekim merkezi olması potansiyelinin devam edecek olması,
- Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) üzerinde satışa konu arsa stoğunun az olması,

OLUMSUZ ETKENLER

- Küresel ölçekte yaşanan ekonomik dalgalanmaların, üretim faaliyetindeki birçok sektör gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkileme olasılığı bulunmaktadır.

8.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,

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

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

Bu tanımlar dışında Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Döviz Kurları ve Türkiye İstatistik Kurumu resmi verileri de 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 kullanılmak suretiyle değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir.

UDES 105 Değerleme Yöntem ve yaklaşımları 10.4 Maddesi

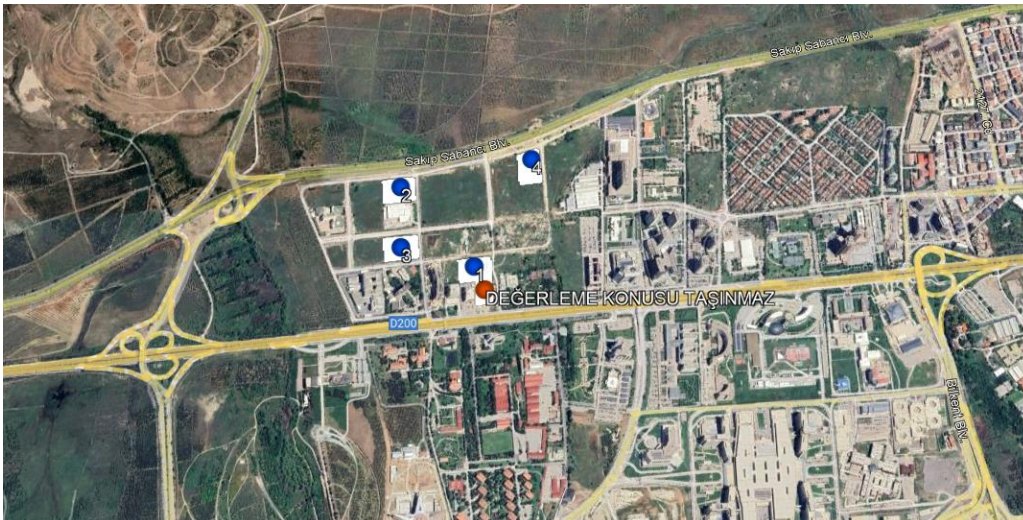
“10.4. Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak,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

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

8.3.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

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

AÇIKLAMA	LEJANT	YAPILAŞMA ŞARTLARI	ALAN (m ²)	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ (TL)	TALEP EDİLEN BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ DEĞER (TL)	PAZARLIK PAYI DÜŞÜLMÜŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)
Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda imarlı arsa satılıktır.	Ticaret	Emsal:1,50	233	12.000.000	51.502	11.500.000	49.356
Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda imarlı arsa satılıktır.	Ticaret	Emsal:1,5	10.295	710.000.000	68.966	700.000.000	67.994
Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda imarlı arsa satılıktır.	Ticaret	Emsal:1,0	8.000	575.000.000	71.875	570.000.000	71.250
Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda imarlı arsa satılıktır	Ticaret	Emsal:1,50	10.000	600.000.000	60.000	590.000.000	59.000
Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda imarlı arsa satılıktır	Ticaret	Emsal:1,0	20.000	960.000.000	48.000	950.000.000	47.500



Emsal Parseller rapora konu taşınmaz ile benzer arsa nitelikli ve imarlı, bir kısmı ise ana arter cephe parselleridir. Satışa konu 2 ve 5 nolu emsaller bulvara cephe olmayıp, şerefiyeleri 1, 3 ve 4 nolu emsale ve değerlendirme konusu taşınmaza oranla düşüktür. Değerleme konusu taşınmaz Eskişehir Yolu olarak bilinen Dumlupınar Caddesine cephe olup en yüksek şerefiyeye sahiptir. 28173 ada 5 parsel çift yola cephe olması sebebiyle avantajı olduğu kanaatine varılmıştır.

Bölgede yapılan incelemelerde rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede satışa konu arsa stoğunun az olduğu, özellikle ana arter niteliğindeki bulvar üzerinde arsa stoğunun az olduğu tespit edilmiştir. Satışa konu emsal taşınmazların uzun süre satışta bekledikleri ya da satışa arz değerleri üzerinden yüksek pazarlık oranları ile satış görebildikleri, bölgede yakın zamanda satılmış emsal bir taşınmaz olmadığı bilgisi edinilmiştir.

Emsal taşınmazların Konum – Ulaşım, Yol cephesinin olup olmaması, cephe aldığı yolun niteliği, geometrik yapısı ve topografyası üzerinden yapılan çalışma ile rapora konu taşınmazların birim değeri;

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Konum - Ulaşım	100%	80%	70%	75%	65%
Büyüklüğü	95%	100%	60%	70%	60%
Lejant, Yapılaşma	100%	100%	90%	100%	100%
Ortalama	98%	93%	73%	82%	72%

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Alanı (m ²)	233	10.295	8.000	10.000	20.000
Talep Edilen Satış Fiyatı (TL)	12.000.000	710.000.000	575.000.000	600.000.000	960.000.000
Talep Edilen Net Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	51.502	68.966	71.875	60.000	48.000
İskontolu Satış Değeri (TL)	11.500.000	700.000.000	570.000.000	590.000.000	950.000.000
Satılabilir Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	49.356	67.994	71.250	59.000	47.500
Kıyaslama Oranı	98%				
Ayarlama Oranı	93%	73%	82%	75%	72%
	52.000	91.174	85.791	77.356	65.174
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	74.299				
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	74.300				

Buna göre taşınmazların toplam değeri;

ARSA DEĞERİ			
ADA / PARSEL	ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	ARSA DEĞERİ (TL)
28173 ADA 5 PARSEL	5.176	74.300	384.576.800
TOPLAM DEĞERİ (TL)			385.000.000

~385.000.000 TL olarak hesaplanmaktadır.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerlemesi yapılan gayrimenkul Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mustafa Kemal Mahallesi, 2075. Cadde, No:1 posta adreslidir. Taşınmaz tapu kayıtlarında Ankara İli, Çankaya İlçesi, Lodumu Mahallesi, 5176,00 m² yüzölçümlü I29A10C3B Pafta, 28173 Ada, 5 Parsel numarasına kayıtlı “Arsa” nitelikli ana taşınmazdır.

Rapora konu 28173 ada 5 nolu parselin 07.10.2016 tarih 75555 yevmiye no ile 869/1294 lik kısmı ve 09.04.2018 tarih ve 28633 yevmiye no ile 425/1294 lik kısmı SS Koza 92 Konut Yapı Kooperatifi adına tescil edilmiş olup, son 3 yıllık dönemde alım-satım işlemine konu olmamıştır.

Taşınmazın ada/parsel bazında konumunun doğruluğu imar paftasından ve CBS kaydından kontrol ve teyit edilmiştir. Değerlemeye konu Mustafa Kemal Mahallesi, 2075. Cadde, No: 1 posta adresli, 28173 Ada 5 Parsel numaralı taşınmaz; geometrik olarak dikdörtgen formlu ve düz bir topoğrafyaya sahiptir. Dumlupınar Bulvarına 60 m. 2075. Caddeye 90 m. cepheli olup, kuzeyinde 28173 Ada 10 numaralı Parsel, batısında 28173 Ada 6 numaralı parseller ile sınırlandırılmıştır. Parsel sınırlarını belirleyici bir unsur yer almamakta olup mevcut durumda otopark olarak kullanılmaktadırlar.

Değerleme konusu 28173 ada 5 sayılı parsel 15.08.2017 onay tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Emsal 1.50, TAKS: 0,30 En çok 15 kat, 15m ön ve arka, 10 ve 15 m. yan çekme mesafeli yapılaşma şartlarına haiz “Ticaret Alanı” lejanında kalmaktadır. Çankaya Belediyesi’nde değerlendirme tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu parsel üzerinde yapı yer almamakta olup taşınmazlara ait imar arşiv dosyası ya da herhangi bir yasal belge bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak rapora konu taşınmazların yer aldığı bölgede yapılan araştırmalarının sonucu, bölgede ticari arsalar talebin düşük kaldığı buna karşın arzın mevcut olduğu, arz fazlalığı ve talebin düşük kalmasının pazarlık marjlarını çok yükselttiği, satışa konu emsal taşınmazların uzun süre satışta bekledikleri ya da satışa arz değerleri üzerinden yüksek pazarlık oranları ile satış görebildikleri, bölgede yakın zamanda satılmış emsal bir taşınmaz olmadığı, bölgenin pazarlık oranlarının %10-15 seviyelerinde olduğu, bölgede benzer nitelikli talebin sınırlı bir alıcı kitlesinin bulunduğu, Ülkemizin günümüz ekonomik konjonktüründe alıcı kitlesinin daralmış olduğu, rapora konu taşınmazın yer ve konumu itibarıyla satılabilir ve talep görebilir olduğu tespit edilmiştir. Tüm bu olumlu olumsuz tüm faktörler hesaplamalarda göz önünde bulundurularak değer takdiri yapılmıştır. Buna göre rapora konu taşınmazın değeri,

ARSA DEĞERİ		
ADA / PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	ARSA DEĞERİ (TL)
28173 ADA 5 PARSEL	5176,00 m ²	385.00.000 TL

~**385.000.000.-TL** olarak hesaplanmaktadır.

9.2. Nihai Değer Takdiri ve Sonuç

Rapor içeriğinde açıklanan veriler ve hesaplamalar doğrultusunda değerlemesi yapılan gayrimenkulün tamamı yerinde yapılan inceleme sonucunda; bulunduğu mevki, kullanım amacı, büyüklüğü, özellikleri ve çevre emsal değerleri göz önünde bulundurularak; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Lodumu Mahallesi, 5.176,00 m² yüzölçümlü I29A10C3B Pafta, 28173 Ada, 5 Parsel numarasına kayıtlı, “Arsa” nitelikli ana taşınmazın **31.12.2024 tarihli PAZAR DEĞERİ:**

385.000.000 TL (ÜçYüzSeksenBeşMilyon Türk Lirası) (KDV HARİÇ)

462.000.000.-TL (DörtYüzAltmışikiMilyon 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



Kayıd Oluşturan: FATMA CANER DEMİRBOZAN (SINIRLI SORUMLU KOZA 92 KONUT YAPI KOOPERATİFİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	28173/5
Taşınmaz Kimlik No:	335566	AT Yüzölçüm(m2):	5176.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	LODUMU (ME) M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	75/7415	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
357878764	(SN:430348) S.S KOZA 92 KONUT YAPI KOOPERATİFİ V	-	869/1294	3476.00	5176.00	Satış 07-10-2016 75555	-
423754584	(SN:430348) S.S KOZA 92 KONUT YAPI KOOPERATİFİ V	-	425/1294	1700.00	5176.00	Satış 09-04-2018 28633	-

1 / 2

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) xKdMuruBm8B kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2



T.C.
ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-53849070-115.01.06-968719
Konu : Mustafa Kemal Mahallesi 25389 Ada 3 Sayılı
Parsel ve 28173 Ada 5 Parsel

26.01.2024

PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SAN.TİC.A.Ş
Mustafa Kemal Mahallesi, 2118. Cadde, No:4, Maidan A/18, 06530, Çankaya/ANKARA

İlgi : 18.01.2024 tarihli ve E-967438 sayılı dilekçe

İlgide kayıtlı dilekçe ile Çankaya İlçesi, Mustafa Kemal Mahallesi 25389 ada 3 sayılı ve 28173 ada 5 sayılı parsellere ait imar planı bilgileri talep edilmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde;

Mustafa Kemal Mahallesi 25389 ada 3 sayılı parselin 22435 m² yüzölçümü, 81010 nolu parselasyon planı ile oluşturulduğu, Ankara Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 12/06/2013 tarih ve 1093 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre parselin imar kullanımının "kentsel servis alanı", yapılaşma koşullarının ise "E:2,00, Hmax:Serbest" olduğu,

Mustafa Kemal Mahallesi 28173 ada 5 sayılı parselin 5176 m² yüzölçümü, 81177 nolu parselasyon planı ile oluşturulduğu, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15/08/2017 tarih ve 1728 sayılı kararıyla onaylı ve UİP-24144-1 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile parselin imar kullanımının "ticaret alanı", yapılaşma koşullarının ise "E:1,50, TAKS:0,30, Yençok:Serbest" olduğu, yapı yaklaşma mesafelerinin plan üzerinde, yapılaşmaya ilişkin diğer hususların da plan notlarında tanımlı olduğu; sonrasında parselin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 25/05/2021 tarih ve 393 sayılı kararıyla onaylı UİP-06533526 plan işlem numaralı yükseklik belirleme çalışması ile yüksekliğinin "Yençok:15 Kat" olarak belirlendiği tespit edilmiştir.

Söz konusu parseller; Milli Savunma Bakanlığı'nın belirlediği Etimesgut ve Güvercinlik Havaalanlarına ait yeni Askeri Havaalanı Mania Planları'na göre iniş-kalkış koridoru içerisinde kaldığından, saçak seviyeleri belirlenirken Sivil Havaacılık Genel Müdürlüğü'nün ilgili genelgelerine uyulacaktır.

Yazı konusu parsellerin imar durumu suretleri ile plan notları iletilmekte olup bilgilerinize rica ederim.

Belma TEKİN
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek:

- 1- 81010 nolu plan notları (1 sayfa)
- 2- 81177 nolu plan notları (5 sayfa)
- 3- 25389 ada 3 sayılı parselde imar planı sureti (1 sayfa)
- 4- 28173 ada 5 sayılı parselde imar planı sureti (1 sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu :BSFNAPZ00F Pin Kodu :52162

Belge Takip Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/cankaya-belediyesi-ebys>

Adres:Ziya Gökalp Cad. No :11 A-1 Blok Kat:2 Kızılay / Ankara

Telefon:0312 458 89 00 Faks:0312 458 90 55

Web:www.cankaya.bel.tr

Kep Adresi:cankayabelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: İbrahim Akın Erbaş

Unvanı: Şehir Plancısı



Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.

ÇAVUNDUR PLAN NOTLARI

PLAN NO: 81177 (27030/5 ila 13 sayılı parseller- 28165 ila 28173 no'lu imar adaları)
(27030/4 parsel hariç)

1- KENTSEL SERVİS ALANLARINDA:

Kamu kuruluşları, turistik tesisler, sağlık tesisleri, yurt alanları, ticaret merkezleri, sergi, servis ve satış tesisleri, kültür eğlence ve dinlenme tesisleri, ticari büro servisleri yer alabilir.

2- KENTSEL SERVİS ALANLARINDA:

A- Eskişehir yoluna paralel 25.00m'lik yolun güneyinde kalan parsellerde:

Minimum parsel büyüklüğü 2.500m²'dir.
2.500-10.000m² arası imar parsellerinde **Max.E=1.50**,
10.000m²'den büyük imar parsellerinde **Max.E=2.00** olacaktır.

B- Diğer Parsellerde:

Minimum parsel büyüklüğü 2.500m²'dir
2.500-10.000m² arası imar parsellerinde **Max.E=1.00**,
10.000m²'den büyük imar parsellerinde **Max.E=1.50** olacaktır.

3- Kentsel servis alanlarında TAKS=0.30, Hmax=Serbest olacaktır.

4- Kentsel servis alanlarında akaryakıt satış ve servis istasyonu yapılması durumunda **Max.E=0.50** olacaktır. Bu parselde ait vaziyet planının ilgili ilçe belediyesince uygun görülmesi halinde il trafik komisyonu ve/veya Büyük Şehir Belediyesi Trafik Şube Komisyonundan alınacak geçiş yolu izin krokisine göre mimari proje onayı yapılacaktır.

5- **Kamu kuruluşlarına ayrılan alanlar ilgili kuruluşa bedelsiz terk edilecektir. Bedelsiz terk ve/veya hibe için ilgili Tapu Sicil Müdürlüğünden yazı getirilmeden mimari proje onayı yapılamaz. İnşaat ruhsatı verilemez.(Terk edilecek alanlar): 7030/9 — 27030/10 — 27030/11 — 27030/12 — 27030/13 karakol-D.O.P.—(Ankara 7. İdare Mahkemesinin 17/03/2008 gün ve E.2000/827 K.2008/325 sayılı kararı ile 5 nolu plan notu iptal edilmiştir.)**

6- Bedelsiz terk ve/veya hibe edilen alanlar amacı dışında kullanılamaz.

7- Parsel içindeki mevcut yapılar yıkılmadan yeni yapılaşmalara izin verilemez.

8- Mülkiyet hakları saklı kalmak kaydı ile park, yol, otopark ve diğer sosyal donatı alanları üzerinde kalan gecekondular ve kaçak yapılar bedel talep edilmeksizin yıktırılmadan hisselendikleri imar parselinde yapı izni verilemez.

9- Parseller tabii zeminden kotlandırılacaktır. Zemin katlar $\pm 1.00m$ 'de tesis edilebilir. Otopark amacıyla birden fazla bodrum kat düzenlenebilir. Bu katların tevsi en düşük tabii zemin kotu altında kalmak kaydıyla yapılabilir.

10- Parsellerde yan ve arka bahçe duvarı çit, vb. sabit tesisler yapılamaz. (İstinat duvarı hariç) Güvenlik nedeniyle parsellerde bahçe duvarı vb. sabit tesislerin yapılmasını kabule İmar Müdürlüğü yetkili olacaktır.

11- Zorunlu müştemilat (kömürlük, kapıcı dairesi, teshin merkezi vb.) bina içinde, trafo vb. tesisler ise yapı yaklaşma sınırları içerisinde yapılacaktır.

12- Parsellerin peyzaj düzenlenmesinde, çevredeki kamuya açık yeşil alanlarla bütünleştirilmesi gözetilecektir. Bahçe tanzimine ilişkin önerileri ve $\pm 2.00m$ 'yi aşan kazı ve dolguları kabule İmar Müdürlüğü yetkilidir.

13- Uygulaması kamu kuruluşlarıncaya yapılacak sosyal donatı alanlarında, zemin kat kotlarının ve saçak seviyelerinin kabulüne İmar Müdürlüğü yetkilidir.

14- Parsellerde yan komşu mesafesi kitlenin 1/3H'ı kadar olacaktır. Bu mesafe plan üzerinde belirlenen mesafeden az olamaz. Parselde birden fazla bina yapılması halinde binalar arasında Min. 2/3H kadar mesafe bırakılacaktır.

15- Yapı yaklaşma sınırları içinde ve dışında parsellere ait yaya, servis ve otopark rampaları yapılabilir

16- Mimari proje onayı aşamasında İller Bankası Afet İşleri Genel Müdürlüğü veya Üniversitelerden onaylı sondajlı jeolojik etüt aranacaktır.

17- Çevresel etki değerlendirilmesi (ÇED) yönetmeliğine uyulacaktır.

18- 26271 ada 1 parselde imar parseli büyüklüğü 22661m², 2 sayılı parselde 22896m² olacak şekilde düzenlenecek ve bu parseller için 81088 no'lu; 27030 ada 2 parselde, imar parseli büyüklüğü 28065m², 3 parselde 22999m² olacak şekilde düzenlenecek ve bu parseller için ise 73250 no'lu kesin parselasyon planı plan notları geçerli olacaktır.

19- Parseller de tevhit yapılması durumunda 2 no'lu plan koşulları geçerlidir. Tevhit yapılan parselin yeni yapı yaklaşma koşullarını belirlemeye ise İmar Müdürlüğü yetkilidir.

20- A Bölgesinde yukarıdaki tüm plan notları geçerlidir.

21- B Bölgesinde ise yukarıdaki hükümler geçerli olmak üzere Hipermarket, Akaryakıt İstasyonu gibi günlük yoğun alışverişe yönelik kullanımlar yer alamaz. B İşaretili adalar parselasyon planı aşamasında en az 10.000 m²'lik parsellere göre bölünebilir. Ada bütününde kentsel tasarım projesi ve vaziyet planı mimari proje onayı öncesinde sunulacaktır. Bunu kabule İmar Müdürlüğü yetkilidir. Çevre düzeninin uygulanmasının tamamlanmış olması halinde İskan İzni verilecektir. B Bölgesinde yapılaşmanın bitmiş olması halinde ifraz yapılamaz. Yapılaşma öncesinde ifraz talep edilmesi halinde 21 no'lu plan notunun hükümleri geçerli olmakla birlikte (2-B)'de ifade edilen hükümlere uyulacaktır. Bu durumda yapı yaklaşmalarını kabule İmar Müdürlüğü yetkilidir.

* Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 11/09/2008 gün ve 2285 sayılı kararı ile Kentsel Servis ve Çalışma Alanı olarak planlanan alanlarda parselasyon planlarıyla belirlenen imar parsellerinin ilk halleri ile verilen yüzölçümlerine göre imar planlarında belirtilen inşaat emsallerine göre uygulanmasına devam edilmesi, parsellerin tevhit edilmesi ile oluşan yeni parsellerde emsal artışı uygulaması durdurulmuştur.

29369 ADA 5 (ESKİ 27030 ADA 23 SAYILI) PARSELE AİT UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN NOTLARI:

- 1) TİCARET + TURİZM ALANLARINDA; OFİS, BÜRO, ÇOK KATLI MAĞAZA, ÇARŞI GİBİ İŞ MERKEZLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ KÜLTÜREL TESİSLER, ÖZEL YURT, OTEL GİBİ KONAKLAMA TESİSLERİ, ALANIN CANLILIĞINI VE SÜREKLİLİĞİNİ SAĞLAYACAK REZİDANSLAR, RESTORAN, LOKANTA GİBİ YEME İÇME ÜNİTELERİ, ECZANE, MUAYENEHANE, POLİKLİNİK GİBİ SAĞLIK BİRİMLERİ, KURS, ETÜD, DERSHANE GİBİ EĞİTİM ÜNİTELERİ, ÖZEL SPOR TESİSLERİ, YÖNETİM BİNALARI, RESMİ KURUMLAR VE BAĞLI KURULUŞLARIN HİZMET BİNALARI, TURİZM TESİSLERİ, BANKA VE FİNANS KURUMLARI ±0.00 KOTU ALTINDA VE/VEYA ÜSTÜNDE BİRLİKTE VEYA AYRI AYRI YER ALABİLİR.
- a) E:2.50, YENÇOK:SERBEST,TAKS:0.80, BODRUM KATLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.
- b) YAPI YÜKSEKLİĞİ VE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ, ZEMİN KOŞULLARINA, MİMARİ PLANA VE HAVA MAİNA PLANINA GÖRE BELİRLENECEK OLUP PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNİN BAHÇE MESAFELERİNE İLİŞKİN 18. MADDE HÜKÜMLERİ İLE BİNA YÜKSEKLİKLERİNE İLİŞKİN DÜZENLEMELERİ KAPSAYAN 29. MADDE HÜKÜMLERİNE BAĞLI DEĞİLDİR.
- c) TİCARET + TURİZM ALANININ, METRO İLE YAYA ULAŞIM BAĞLATISINI SAĞLAMAK AMACIYLA PARSEL MALİKİ TARAFINDAN YAPILMAK KOŞULUYLA ±0.00 KOTU ALTINDA ALT GEÇİT VE TÜNELLER TESİS EDİLEBİLİR.
- d) ±0.00 KOTU ALTINDA KALAN BODRUM KATLARDA, PARSEL SINIRLARINA KADAR YAPILAŞILABİLİR. BU ALANLAR İSKAN EDİLEBİLİR.
- e) TİCARET + TURİZM ALANINDA YER ALACAK KULLANIMLARIN KONUM VE ORANLARI, MİMARİ PROJESİNDE BELİRLENECEKTİR.
- 2) PROJE ALANINDA İNŞA EDİLECEK YAPILARDA OTOPARK, SİĞİNAK, KÖMÜRLÜK, DEPOLAMA ALANLARI, TESİSAT GALERİLERİ, TESİSAT KATLARI, TESİSAT ODALARI, TEKNİK HACİMLERİ, ISI SANTRALLERİ, KOJENERASYON TESİSLERİ, KAT HOLLERİNDEKİ ISLAK MEKANLAR, YANGIN MERDİVENLERİ, YANGIN GÜVENLİK HOLLERİ, RÜZGARLIK, BİNA GİRİŞ HOLLERİ, KAT HOLLERİ, ÇOK KATLI MAĞAZA-ÇARŞI GİBİ TİCARİ ÜNİTELER İLE KONAKLAMA VE YEME- İÇME ÜNİTELERİ, SİRKÜLASYON ALANLARI, KAT VE ARA SAHANLIKLARI DAHİL AÇIK VEYA KAPALI MERDİVENLER, ASANSÖR BOŞLUKLARI, ASANSÖR ÖNÜ SAHANLIKLARI, GALERİ BOŞLUKLARI, KOLOMATLAR, ARKATLAR, KONATLI GİRİŞ SAÇAKLARI, SÖKÜLÜR-TAKILIR-KATLANIRCAM PANELLERLE KAPATILMIŞ OLANLAR DAHİL OLMAK ÜZERE BALKONLAR, AÇIK YÜZME VE SÜS HAVUZLARI, AÇIK ÇIKMALAR, İÇ BAHÇELER, KAT BAHÇE VE TERASLARI, KIŞ BAHÇELERİ VE BU BÖLÜMDEKİ TEKNİK HACİM MÜŞTEMİLATLARI, BİNA İÇİ YAPILMASI YASA VE YÖNETMELİKLER İLE ZORUNLU OLAN MÜŞTEMİLATLAR VE DİĞER BENZERİ ALANLAR EMSALE DAHİL EDİLMEZ.
- 3) İMAR PLANINDA BELİRTİLEN İNŞAAT EMSALİ AŞILMAMAK KOŞULU İLE TURİZM + TİCARET ALANINDA AYRIK NİZAM, İKİZ, BLOK V.B. ŞEKLİNDE YAPILAŞMA DÜZENLERİ YER ALABİLİR. YAPI NİZAMLARI AYNI ADA İÇERİSİNDE AYRI AYRI VE BİRLİKTE KULLANILABİLİR. BUNLAR VAZİYET PLANI İLE BELİRLENİR VE AYNI ADA İÇERİSİNDE FARKLI KAT UYGULAMASINA GİDİLEBİLİR, KİTLELER ARASINDA İLGİLİ YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN MESAFE (Y.EN ÇOK) ŞARTI ARANMAZ. BİNA İÇİ KAT YÜKSEKLİKLERİ SERBESTTİR. BİNA YÜKSEKLİKLERİ VAZİYET PLANI VE MİMARİ PROJESİ İLE BELİRLENİR.
- 4) SU BASMAN KOTU (ZEMİN KAT) ± 2.00 METREDE TESİS EDİLEBİLİR. İSKAN EDİLMESİ HALİNDE ± 0.00 KOT ALTI EMSAL HARİCİDİR.
- 5) DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
- 6) 01.07.1993 TARİH VE 21624 SAYILI RESMİ GAZETE YAYIMLANAN "OTOPARK YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİ ESAS ALINACAKTIR. PARSELİN KARMA KULLANIMLI PROJELENDİRİLMESİ HALİNDE OTOPARK ALANLARI KULLANIMLARA AYRI AYRI TAHSİS EDİLEBİLİR, BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE EKLENTİ OLARAK GÖSTERİLEBİLİR.
- 7) PROJE ALANININ İHTİYACINA CEVAP VERECEK NİTELİKTE KİŞİ BAŞINA 2 METREKAREYE KADAR SOSYAL VE KÜLTÜREL ALAN AYRILACAKTIR. PROJE ALANINDAKİ NÜFUS, İSKAN EDİLEBİLİR İNŞAAT ALANININ 15 METREKAREYE BÖLÜNMEŞİYLE ELDE EDİLİR. SOSYAL TESİS ALANLARIN DA SAUNA, HAMAM, JİMNASTİK SALONU, YÜZME HAVUZU, KÜLTÜREL TESİSLER, EĞLENCE VE DİNLENMEYE YÖNELİK BİRİMLER, DUA ODALARI, KAFETERYA, KAFE, ÇAMAŞIRHANE, TOPLANTI SALONU, YEMEKHANE, YEME İÇME ÜNİTELERİ, KUAFÖR, TERZİ, LOSTRA, KREŞ GİBİ HİZMETE YÖNELİK BENZERİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR. BU ALANLAR EMSAL İNŞAAT ALANINA DAHİL EDİLMEKSİZİN, MİMARİ PROJESİ İLE BELİRLENİR. BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI ALABİLİR VE TİCARİ AMAÇLA KULLANILABİLİR.
- 8) 15, 25 VE 35 METRELİK YOLLARDAN SERVİS ALINABİLİR.
- 9) PARSEL SINIRI İLE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI ARASINDA HER TÜRLÜ TESVİYE VE DOLGU, SU DEPOSU, TRAFİ, BEKÇİ KULÜBESİ, GİRİŞ NİZAMİYESİ, GÜVENLİK TESİSLERİ, SERVİS YOLLARI VE AVLULARI, MAL İNDİRME VE YÜKLEME YERLERİ, ÇÖP DEPOLAMA YERLERİ, YOLA DİK VEYA PARALEL OTOPARK VE ARAÇ RAMPALARI, TOTEM, HAVALANDIRMA BACALARI GİBİ ALTYAPI TESİSLERİ, MERDİVENLER, HEYKELLER, AÇIK YÜZME VE SÜS HAVUZLARI, AÇIK ÇIKMALAR, KURANGLEZ, GEÇİŞ KÖPRÜLERİ VE TÜNELLER YAPILABİLİR.

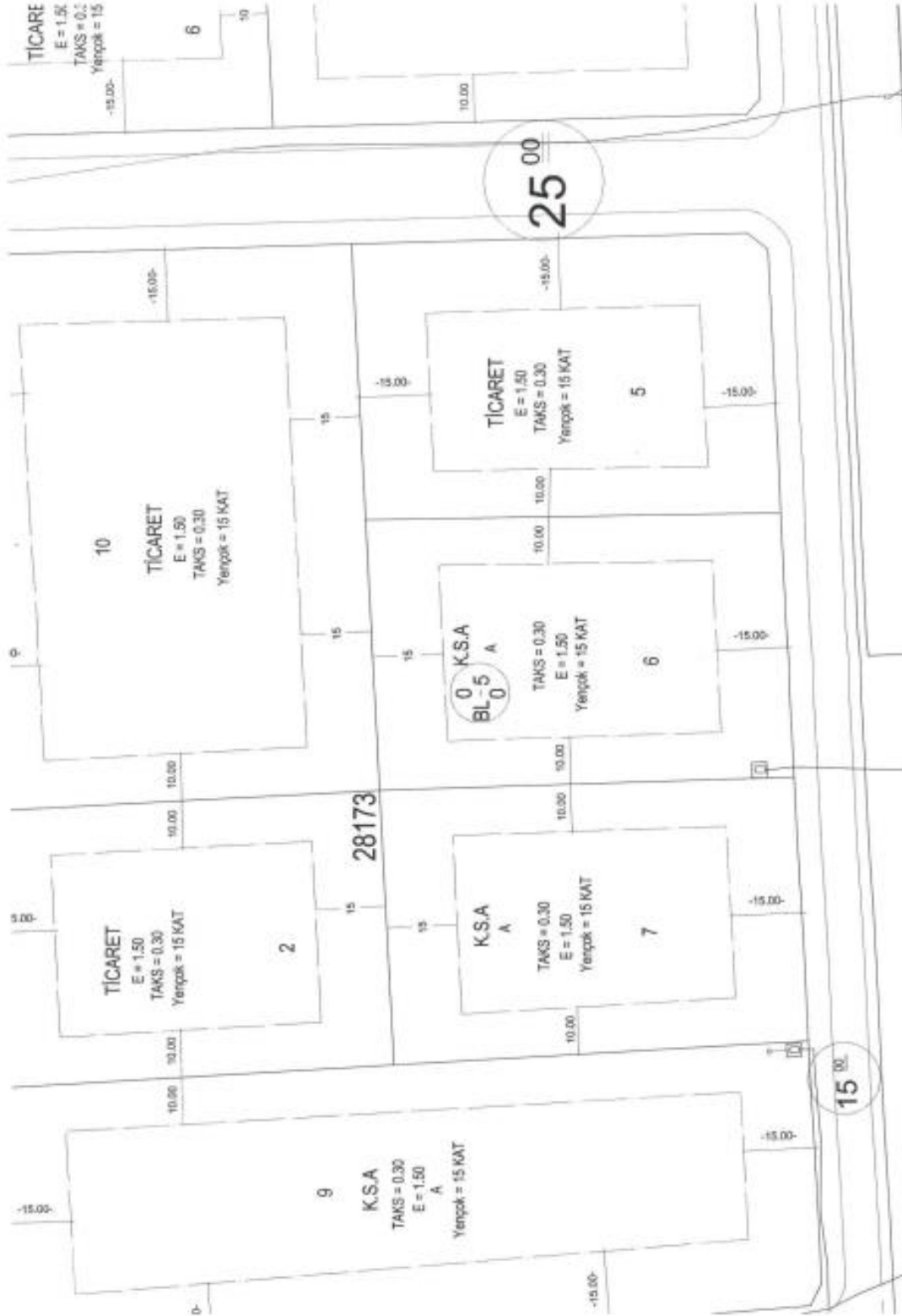
- 10)±0.00 KOTU, ESKİŞEHİR YOLU İLE PARSELİN BATISINDAKİ 25 METRELİK YOLUN AKSLARININ KESİŞTİĞİ NOKTA ESAS ALINARAK BELİRLENİR. ANCAK TOPOĞRAFYA ÖZELLİKLERİNDEN DOLAYI YOL VE YAPI ARASINDA DAHA UYUMLU BİR İLİŞKİ KURMAK AMACIYLA; KİTLELER ADA ÇEVRESİ VEYA ADA İÇİ YOLLARDAN KOTLANDIRILABİLECEĞİ GİBİ BİR ÖLÇÜ SINIRLAMASINA BAĞLI KALMAKSIZIN TESVİYELER YAPILABİLECEK VE TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİNDEN KOT ALABİLECEKLERDİR.
- 11) PARSEL BAZINDA JEOLÖJİK ETÜD YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLMEZ.
- 12) PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK YAPILARIN KARMA KULLANIMA YÖNELİK TASARLANMASI, DAHA AÇIK İFADEYİLE PROJENİN MUHTEVASINDA TİCARET, TURİZM EĞLENCE VE DİNLENME ÜNİTELERİ İLE OFİS VE REZİDANS BENZERİ KULLANIMLARIN EN AZ 3 ADEDİNİN BİRLİKTE BULUNMASI HALİNDE; BU BÖLÜMLERİN BİRBİRLERİNE ENTEGRE EDİLEBİLMESİ, FONKSİYONEL VE MODERN İLİŞKİLERİN KURULABİLMESİ İÇİN PLANDA BELİRTİLEN EMSALE UYGUN VE BU PLAN NOTLARINDA Kİ KAZANILMIŞ HAKLARA UYGUN OLARAK YAPILACAK MİMARİ PROJEDEKİ BÜTÜN YAPILARA AİT TOPLAM BRÜT İNŞAAT ALANI, %10 ORANINDA ARTIRILIR.
- 13) PLANLAMA ALANINDA GEREKMEŞİ DURUMUNDA İMAR ADALARI VE PARK ALANLARININ YOLA CEPHELİ BÖLÜMLERİNDE, İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINARAK TEKNİK ALTYAPI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI AYRILABİLİR.
- 14) TEKNİK ALTYAPI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA, TRAFİKO TELEKOM YAPILARI, SANTRAL BİNALARI, ARITMA TESİSİ, SU DEPOSU V.B. KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU ALANLAR VAZİYER PLANINA GÖRE İFRAZ EDİLEBİLİR.
- 15) ADALARIN YOLA CEPHESİ OLMAYAN BÖLÜMLERİNDE, KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA YAPILMASI GEREKLİ TEKNİK ALTYAPI VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ MÜLKİYETİ, KAT MÜLKİYETİNE GÖRE BELİRLENİR.
- 16) PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE YER ALAN HER TÜRLÜ PROJELENDİRME VE YAPILANMA ÇALIŞMALARINDA BURADA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

NOT: 27030 ADA 23 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UİP. DEĞİŞİKLİĞİ ÇANKAYA BELEDİYE MECLİSİNİN 07.04.2015 TARİH VE 325 SAYILI KARARI İLE REDDEDİLMİŞ, ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 09.06.2015 TARİH VE 1122 SAYILI KARARIYLA DEĞİŞTİRİLEREK ONAYLANMIŞTIR.

27030/ 4(eski 2 parsel) PARSELE AİT

PLAN NOTLARI

- 1- Yollar kamuya terk edilmeden tapuda tescil işlemi yapılamaz.
- 2- Kentsel Servis Alanlarında; Kamu Kuruluşları, Turistik Tesisler, Sağlık Tesisleri, Ticari Büro Servisleri, Ticaret Merkezleri, Sergi, Servis ve Satış Tesisleri, Kültür, Eğlence ve Dinlenme Tesisleri, Yurt Alanları yapılabilir.
- 3- E:2, H max: Serbest, TAKS: 0.30 olacaktır.
- 4- Binalar tabii zeminden kot olacaktır. Gerektiğinde her bir bina için ayrı tabii zemin kotu verilebilir. Otopark amacıyla birden fazla bodrum kat düzenlenebilir. Bu katların tevsii en düşük tabii zemin kotu altında kalmak kaydıyla yapılabilir.
- 5- Bahçe düzenlemesi amacıyla iki metreyi aşan kazı ve dolguları kabule İmar Müdürlüğü yetkilidir.
- 6- Yoldan mahreç almak ve parsel büyüklüğü 10000m2 den küçük olmamak ve inşaat alanı artışına olanak sağlamamak koşuluyla ifraz yapılabilir.
- 7- Ayrık nizam kitleler arasında en az yükseldiğinin 2/3' ü kadar mesafe bırakılacaktır.
- 8- Teknik altyapı gerçekleştirilmeden yapılara kullanma izni verilemez.
- 9- Çevresel Etilde Değerlendirmesi (ÇED) Yönetmeliğine uyulacaktır.
- 10- Mimari proje aşamasında sondajlı jeolojik etüt raporu sonucuna göre işlem yapılacaktır.
- 11- Trafik ihtiyacı, parselin yapı yaklaşma sınırları içerisinde çözülecektir.
- 12- Vaziyet Planı İmar Müdürlüğüne uygun görülmeden mimari proje onayı yapılamaz.
- 13- Mimari proje onayı aşamasında Hmax saçak seviyeleri belirlenirken Ulaştırma Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğünden uygun görüş alınması zorunludur.



T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No:1728

15.08.2017

K A R A R

Çankaya İlçesi Mustafa Kemal Mahallesi 28165/1 28166/1, 2, 3, 28167/1, 2, 3, 4, 28168/1, 3, 4, 28172/1, 28171, 2, 3, 28170/1, 28169/1, 28173/2, 5, 10, 29369/6, 7, 8, 9 13870/6, 28293/1, 13800/20, 29335/1 ve 16140/4 ada parsellerde 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliğine ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 15.08.2017 gün ve 691 sayılı raporu Büyükşehir Belediye Meclisimizin 15.08.2017 tarihli toplantısında okundu.

Konu üzerinde yapılan görüşmelerden sonra; Çankaya Bel.Bak.Yazı İş.Md.nün 06.04.2017 tarih E.21449 sayılı yazısı ile, Mustafa Kemal Mahallesi 28165/1, 28166/ 1-2-3, 28167/1-2-3-4, 28168/1-3-4, 28172/1, 28171/2-3, 28170/1, 28169/1, 28173/2-5-10, 29369/6-7-8-9, 13870/6, 28293/1, 13800/20, 29335/1 ve 16140/4 sayılı ada/parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Çankaya Belediye Meclisinin 04.04.2017 tarih 258 sayılı kararı ile kabul edilerek 5216 Sayılı Yasanın 14.maddesi gereğince onaylanmak üzere İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına sunulduğu,

Konuya ilişkin yapılan incelemede;

28165/1 (11106 m²), 28166/1 (10793 m²), /2 (10295 m²), /3 (11608 m²), 28167/1 (10255 m²), /2 (11341 m²), /3 (11106 m²), /4 (12694 m²), 28168/1 (10229 m²), /3 (10025 m²), /4 (10189 m²), 28172/1 (6093 m²), 28171/2 (10012 m²), /3 (10971 m²), 28170/1 (10621 m²), 28169/1 (15213 m²), 28173/2(5005 m²), /5 (5176 m²), 10 (eski 3 ve 4 parsellerin tevhidinden oluşan 10052 m²), 29369/6 (3044 m²), /7 (2946 m²), /8 (3797 m²), /9 (3885 m²) (sırasıyla eski 27030 ada 5,6,7,8), 28293/1 (24889 m²), 21360 m² yüzölçümlü tp.5471 parselden oluşan 29335/1 (10795 m²) ve 16140/4 (4000 m²), 13800/20 (27637 m²), 13870/6 (16765 m²) parsellerinin bulunduğu alanlar, Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.02.1997/99 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Eskişehir Yolu Kamu Kuruluşları Alanı Revizyon Nazım İmar Planı kapsamında kaldığı, tüm parsellerin mülkiyetinin şahıslara ait olduğu,

Söz konusu plana göre 28165/, 28166/1, 2, 3, 28167/1, 2, 3, 4, 28168/1,3, 4, 28169/1, 29369/6, 7, 8, 9 (eski 27030/5, 6, 7, 8), 28170/1, 28171/2, 3, 28173/2, 5, 10 (3 ve 4 parseli tevhidinden) parsellerde inşaat emsalinin max.E:1.50 , 28172/1 parselin ise max.E:1.00, tüm parsellerde TAKS:0.30, yapı yüksekliğinin Hmax:Serbest olduğu, 28293/1 sayılı parselin E:1.50, TAKS:0.30, Hmax:Serbest, yapılaşma koşullarında, 13870/6 sayılı parselin E:2.00, TAKS:0.30 Hmax:Serbest, yapılaşma koşullarında,13800/20 sayılı parselin ise E:1.50, Hmax:Serbest, yapılaşma koşullarında Kentsel Servis Alanı kullanımında kaldığı, 10795 m² 29335/1 parsel ile 4000 m² yüzölçümlü 16140/4 sayılı imar parsellerinin, Belediyemiz Meclisinin 2012/2212 sayılı kararı ile onaylı ancak daha sonra açılan dava sonucu mahkeme kararlarıyla iptal edilen Çavundur Mahallesi Uluslararası Ticaret Merkezi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı'na (KDGPA)na ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı doğrultusunda, 81239 nolu parselasyon planı kapsamında tp. 5471 sayılı parselden oluştuğu 6565 m²'sinin Düzenleme Ortaklık Payı olarak yola ayrıldığı, Plan değişikliği kapsamına giren parsellerden; 28166/3 sayılı parselde; 09.02.2005 tarih ve 15312 sayılı İmar durumuna göre (E:1.50, TAKS:0.30, Hmax:Serbest) 07.06.2005 tarihinde mimari proje onaylandığı, 28165/1, 28166/1,2,3 parseller, 28167/1,2,3,4, 28168/1,3,4, 28172/1, 28171/2,3, 28170/1, 28169/1, 28173/2,3,4,5,9, 27030/3,4,5,6,7,8, 28293/1, tp.5471 parsel, 13800/20, 13870/6 ve 25389/1

T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No:1728

15.08.2017

-2-

parsellerin mevcut imar durumları yukarıda belirtildiği şekilde iken söz konusu ada/parselleri içeren toplam 38.2 ha.'lık alan, Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.11.2012/1919 sayılı kararı ile KDGA sınıırı olarak ilan edildiği, ancak TMMOB Mimarlar Odası'na açılan dava sonucu anılan KDGA kararının, Ankara 2. İdare Mahkemesi Mahkemesinin 03.07.2014 tarih ve 2013/262E.. 2014/780K. sayılı kararı ile iptal edildiği, Belediyemiz Meclisinin 14.12.2012 tarih ve 2212 sayılı kararı ile onaylanan anılan KDGP Alanına ait 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklikler ile; 28165/1, 28166/1,2,3, 28167/1,2,3,4, 28168/1,3,4, 28172/1, 28171/3, 28170/1, 28169/1, 28173/2,3,4,5,9, 27030/3,4,5,6,7,8, 28293/1, 5471, 13800/20, 13870/6 ve 25389/1 parseller E:3.00, ~~Hımar, Serbest~~ yapılaşma koşullu, 28171/2 parsel ise E:1.50, ~~Hımar, Serbest~~ yapılaşma koşullu Merkezi İş Alanı (Kentsel ve Bölgesel İş Merkezi) olarak ayrıldığı, tp.5471 sayılı parselin ise bir kısmının E:2.50, ~~Hımar, Serbest~~ yapılaşma koşullu Eğitim Tesisi, bir kısmının ise E:3.00, ~~Hımar, Serbest~~ yapılaşma koşulları ile Konut Alanı olarak düzenlendiği, ancak yine söz konusu planlar, Mimarlar Odası tarafından açılan dava sonucu, Ankara 2. İdare Mahkemesinin 05.06.2014 tarih ve 2013/1028E., 2014/717K. sayılı kararı ile iptal edildiği,

Plansız kalan alanda daha sonra 25389/3 parsel ile 27030/3 ve 4 (~~tevhiden~~ 27030/23, daha sonra yeni 29369/5) parselde yeni 1/5000 ve 1/1000 plan değişikliklerinin onaylandığı, 28173/9 sayılı parselde de Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.10.2014/1248 sayılı kararı ile eski imar haklarına dönüldüğü,

Daha sonra plansız kalan bu bölgedeki taşınmazlar için eski imar haklarına iadesine yönelik 1997/99 sayılı Belediyemiz Meclisinin kararıyla onaylı 1/5000 ölçekli Eskişehir Yolu Kamu Kuruluşları Alanı Revizyon Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.07.2016/1447 sayılı kararı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı onaylandığı,

İlçe Belediye Meclisince uygun görülen uygulama imar planıyla:

28165 ada 1 sayılı parsel, 28166 ada 1,2,3 parseller, 28167 ada 1,2,3,4 parseller, 28168 ada 1,3,4 parseller, 28169 ada 1 parsel, 29369 ada 6, 7, 8, 9 sayılı parseller (eski 27030 ada 5,6,7,8 sayılı parseller), 28170 ada 1 parsel, 28171 ada 2, 3 parseller ve 28173 ada 2, 5, 10 (3 ve 4 parseli ~~tevhiden~~ 10 parsel) parsellerde E:1.50, TAKS:30, ~~Yençok Serbest~~, 28172 ada 1 sayılı parselde E:1.00, TAKS:0.30, ~~Yençok Serbest~~, 13800 ada 20 sayılı parselde E:1.50, ~~Yençok Serbest~~, 13870 ada 6 sayılı parselde E:2.00, TAKS:0.30, ~~Yençok Serbest~~ 28293 ada 1 sayılı parselde E:1.50, TAKS:0.30, ~~Yençok Serbest~~ 29335 ada 1 sayılı parselde E:1.50, TAKS:0.30, ~~Yençok Serbest~~ şeklinde imar durumları belirlendiği,

1-Plan üzerinde parsellerin yapılaşma koşulları belirtilmiş olup ve diğer hususlarda; 28165/1, 28166/1-2-3, 28167/1-2-3-4, 28168/1-3-4, 28169/1, 28170/1, 28171/2-3, 28172/1, 28173/2-5-10, 29369/6-7-8-9 (eski 27030 ada 5,6,7,8 sayılı parseller) sayılı ada/parsellerde 81177 ~~nohu~~ parselasyon planı plan notları,

T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No:1728

15.08.2017

-3-

28293 ada 1 sayılı parselde 81182 ~~no~~ parselasyon planı plan notları, 13870 ada 6 sayılı parselde 81073/1 ~~no~~ parselasyon planı notları, 13800 ada 20 sayılı parselde 81025 ~~no~~ parselasyon planı notları, geçerlidir.

2- 29335/1 ve 16140/4 sayılı ada parsellerde, kitleler tabii zeminde kotlandırılacaktır. ± 0.00 kotu kitle köşe kotlarının aritmetik ortalamasıdır. Otopark amacıyla birden fazla bodrum kat düzenlenebilir. Bu katların tevsi en düşük tabii zemin kotu altında kalmak kaydıyla yapılabilir. 29335 ada 1 parsel ve 16140 ada 4 parsel için plan ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerli olacaktır.

3- Plan onama sınırı içinde kalan tüm ada/parsellerde yapılaşmada mania kriterlerine uyulacaktır. Mimari proje onay aşamasında ~~Yençok~~ saçak seviyeleri belirlenirken ilgili komutanlığın görüşü alınacaktır. Şeklinde 3 adet plan notuna yer verildiği,

Söz konusu taşınmazlarda KDGPA öncesi son imar haklarına dönülmesi tarzında uygulama imar planı onayının uygun olacağı görüş ve kanaatine varıldığı,

Hususları tespit edilmiş olup, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin "~~onay~~"na ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu oylanarak oyçokluğu ile kabul edildi.

Meclis 1.Başkan V.
Ali İhsan ÖLMEZ

Katip
Cafer Tayyar ALTUĞ

Katip
Nurdan ÇOBAN

Lisans Belgeleri



Tarih : 12.06.2018

No : 409699

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Halil TURGUT

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 25.01.2018

No : 408115

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Şefik Ercan KESKİNER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASAŞI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 24.08.2010

No : 401455

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Aydın KATKAK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


 İlkyay ARIKAN
 GENEL SEKRETER




 E.Nevzat ÖZTANGUT
 BAŞKAN

Mesleki Tecrübe Belgeleri

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2023

Belge No: 2023-01.12005

Sayın Halil TURGUT

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

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



Hakan UFUK
 Genel Sekreter



Yaşar BAHÇECİ
 Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.04.2021

Belge No: 2021-01.3935

Sayın Şefik Ercan KESKİNER

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul 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.0.13.00.0-140-105-16367

08 Ağustos 2012

Konu: Değerleme Yetkisi

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

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

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

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

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

www.rmdegerleme.com

SPK Listeye Alınma



T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15 - 599

11193

04/7/2008

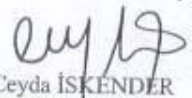
Konu : Değerleme hizmeti verme amacıyla listeye alınma başvurusu hk.

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

İlgi: 19.03.2008 tarih ve 2008/2 sayılı yazınız.

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

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


 Ceyda İSKENDER
 Daire Başkanı

EK: Sürekli Bilgilendirme Formu Formatı

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