



Pannelsan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

5 Adet İmalathane

Keçiören / Ankara

2025B705 / 05.02.2026

Panelsan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş.

Mustafa Kemal Mah. 2118. Cadde Maidan İş ve Yaşam Merkezi No: 4 A Blok Daire: 18 Çankaya / Ankara

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Karatay'da konumlu olan **"5 Adet İmalathane"**nin toplam pazar değerine yönelik **2025B705** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 7.769,00 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde toplam 1.930,72 m² brüt kapalı alandan oluşan A Blok 1, 2, 3, 4 ve 5 no.lu bağımsız bölümlerdir. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	05.02.2026	
Değer Tarihi	31.12.2025	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	95.015.000.-TL	Doksanbeşmilyononbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	114.018.000.-TL	Yüzondörtmilyononsekizbin.-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 29.12.2025 tarih, ORD-2025-01408 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye yardım eden;
Buse KIRAN

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	19
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	22
SWOT Analizi.....	26
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	28
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	39
Ekler	42

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER			
RAPOR TÜRÜ	Standart		
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet		
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması		
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmazlara yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.		
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.		
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara 31.12.2025 tarihli değer takdir edilmiştir. Ayrıca değerlendirme çalışmasında müşterinin tarafımıza ilettiği takyidat belgeleri dikkate alınmıştır.		
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER			
ADRES	Ovacık Mahallesi 2037. Cadde Alüminyumcular Sanayi Sitesi 1, 2, 3, 4 ve 5 no.lu bağımsız bölümler Ankara/Keçiören		
TAPU KAYDI	Ankara ili, Keçiören ilçesi, Ovacık Mahallesi, 90102 ada 7 parsel A Blok 1, 2, 3, 4 ve 5 no.lu bağımsız bölüm		
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	7.769,00 m²		
İMAR DURUMU	Sanayi ve Ticaret Alanı	E: 2,00	Yençok: 25 m
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	İmalathane		
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER			
ANA TAŞINMAZ	Toplam bağımsız bölüm sayısı: 21		Yapım yılı: 2025
	Yol kotu üstü kat sayısı: 1-2		Yol kotu altı kat sayısı: 1
	Otopark Kapasitesi: Açık otopark		Asansör Kapasitesi: -
MEVCUT FONKSİYONLAR	İmalathane		
TOPLAM SATILABİLİR ALAN	1.930,72 m² (Yasal durum)		
FİNANSAL GÖSTERGELER			
KAPİTALİZASYON ORANI	%6,00		
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	16,6 Yıl		

İMALATHANE BİRİM SATIŞ DEĞERİ	45.000- 52.500 TL/m ²
İMALATHANE BİRİM KİRA DEĞERİ	210-240 TL/m ² /ay
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	31.12.2025
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	95.015.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	114.018.000.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

7.3 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Panelsan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş. için şirketimiz tarafından 05.02.2026 tarihinde, 2025REVB705 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Konya ili Ankara ili, Keçiören ilçesi, Ovacık Mahallesi, 90102 ada 7 parsel A Blok 1, 2, 3, 4 ve 5 no.lu bağımsız bölümlerin toplam Pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No: 402484) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Buse KIRAN yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 14.01.2026 tarihinde çalışmalara başlamış ve 05.02.2026 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Panelsan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen ORD-2025-01408 no.lu ve 29.12.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, ORD-2025-01408 no.lu ve 29.12.2025 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Ankara ili, Keçiören ilçesi, Ovacık Mahallesi, 90102 ada 7 parsel A Blok 1, 2, 3, 4 ve 5 no.lu bağımsız bölümlerin toplam Pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmazlara 31.12.2025 tarihli değer takdir edilmiştir. Ayrıca değerleme çalışmasında müşterinin tarafımıza ilettiği takyidat belgeleri dikkate alınmıştır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 – Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu’nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile “Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi” hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından “Regulated by RICS” statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi’ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu Mustafa Kemal Mahallesi 2118. Cadde Maidan İş ve Yaşam Merkezi No: 4 A Blok Daire: 18 Çankaya / Ankara adresinde faaliyet gösteren Panelsan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

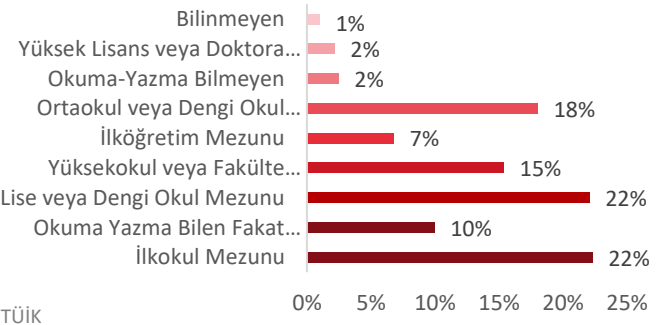
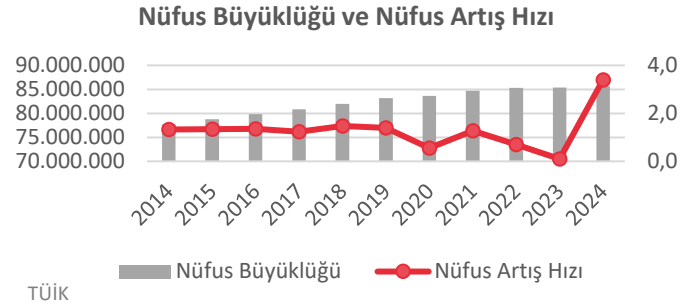
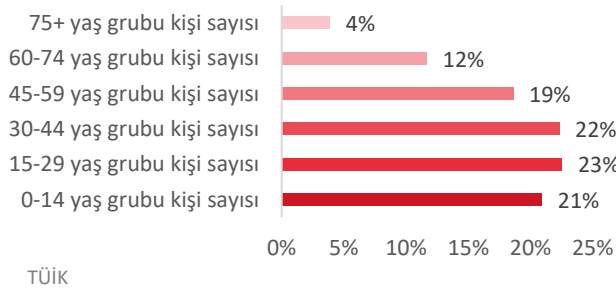
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

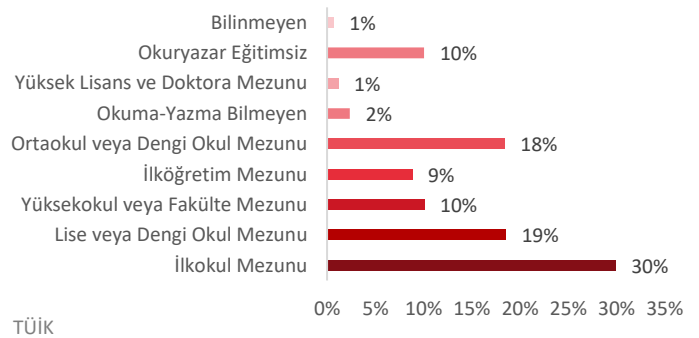
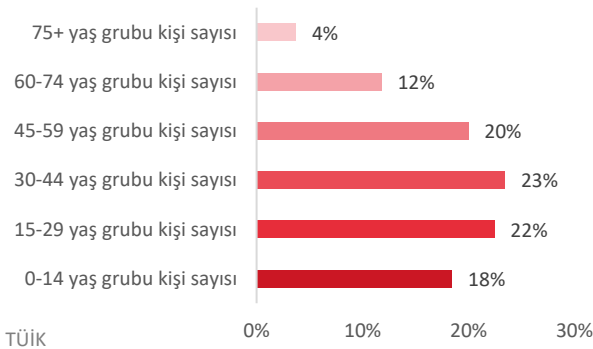
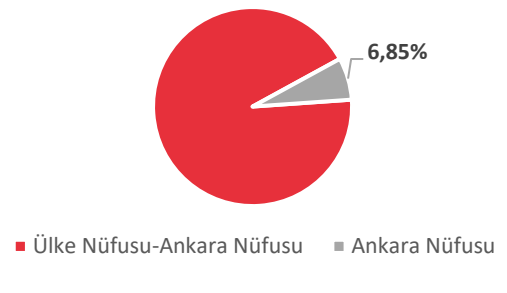
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.664.944 kişidir. 2024 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 292.567 kişi (%0,034 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,02’si (42.853.110 kişi) erkekler, %49,98’ini (42.811.834 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,11 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



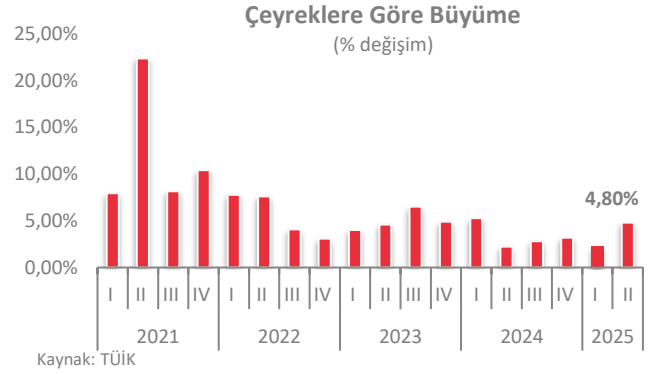
Ankara

2024 yılında, Türkiye nüfusunun %6,85’inin ikamet ettiği Ankara, 5.864.049 kişi ile en çok nüfusa sahip 2. il olmuştur. Ankara nüfusu, 2024 yılında yaklaşık %1,04 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Ankara ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

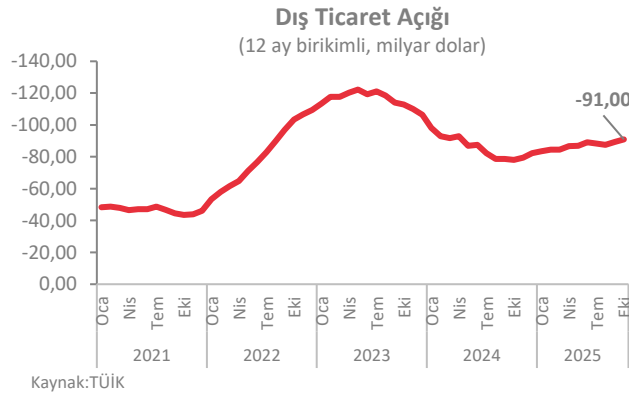
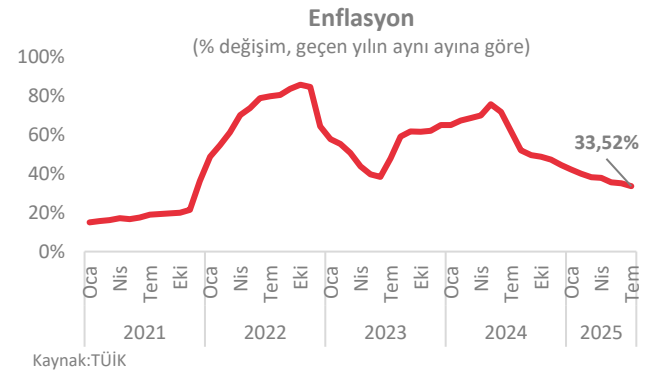


2.2 Ekonomik Veriler¹

2025 ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) beklentilerin üzerinde gerçekleşti. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %1,6 genişlerken, ilk çeyrek büyümesi %1,0'dan %0,7'ye revize edilmiştir. Yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış veride %2,9'dan %4,6'ya, arındırılmamış seride de %2,3'ten %4,8'e yükselmiştir. Harcamalar tarafında yıllık büyümeye özel sektör tüketiminden gelen katkı artarken, net dış talep ikinci çeyrekte büyümeye negatif katkı yapmayı sürdürmüştür.



Temmuz ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık bazda %2,06 artarken yıllık bazda haziran ayındaki %35,05'ten %33,52'ye inmiştir. Manşet enflasyona en yüksek katkı yine konut grubundan gelirken giyim harcamaları grubu aylık enflasyonu aşağı çekmiştir. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) aylık bazda %1,7 artarken, yıllık enflasyon Haziran'daki %24,5'ten %24,2'ye inmiştir. Böylece TÜFE ile ÜFE yıllık enflasyonları arasındaki makas 9,3 yüzde puan seviyesinde gerçekleşmiştir.



Ekim ayında ihracat yıllık bazda %2,0 yükselerek 23,9 milyar dolar olurken ithalat da %7,2 genişlemeyle 31,5 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı bir önceki yılın aynı ayındaki %79,8 seviyesinden %76,0'a inmiştir. Dış ticaret açığı 5,9 milyar dolardan 7,6 milyar dolara çıkmıştır. Ekim ayı verilerinin detayları, Avrupa'ya yapılan ihracattaki güçlü artışın da desteğiyle yıllık bazda ihracattaki yükselişi ortaya koymuştur. İthalat tarafında ise enerji ithalatındaki sınırlı gerilemeye rağmen, altın ve çekirdekte görülen yükselişin etkisiyle genişleme gerçekleşmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Ankara				
İlçesi	Keçiören				
Mahallesi	Ovacık				
Köyü	-				
Sokağı	-				
Mevki	-				
Ada No	90102				
Parsel No	7				
Ana Gayrimenkulün Niteliği	A, B, C ve D Bloklardan Oluşan 2 Katlı Betonarme Ofis, İş yeri ve Arsası				
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	7.769 m ²				
Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Niteliği	Kat	Arsa Payı	Malik	Hissesi
1 No.lu Bağımsız Bölüm	İmalathane	Bodrum Kat	260/7769	Panelsan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş	Tam
2 No.lu Bağımsız Bölüm	İmalathane	Bodrum Kat	230/7769	Panelsan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş	Tam
3 No.lu Bağımsız Bölüm	İmalathane	Bodrum Kat	432/7769	Panelsan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş	Tam
4 No.lu Bağımsız Bölüm	İmalathane	Zemin Kat	259/7769	Panelsan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş	Tam
5 No.lu Bağımsız Bölüm	İmalathane	Zemin Kat	231/7769	Panelsan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş	Tam

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkullerin mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Müşteri tarafından tarafımıza iletilen, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 12.01.2026 tarih, saat 13.34 itibarıyla alınan TAKBİS belgelerine göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır.

Tüm Bağımsız bölümler;

Beyanlar Hanesinde

- KM'ne çevrilmiştir. (Şablon: Bu taşınmaz KM'ye çevrilmiştir.) (01.12.2025 tarih 96121 yevmiye no)
- Yönetim Planı: 22.01.2024 (Şablon: Yönetim planının belirtilmesi) (24.01.2024 tarih ve 6257 yevmiye no)

Şerhler Hanesinde

- 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Trafo yeri 40,00 m2 yeraltı ENH(Elektrik dağıtım tesisi) ve Müstemilatları (06.06.2025 tarih 34665 yevmiye no)

1,2 ve 3 no.lu bağımsız bölümler üzerinde

Şerhler Hanesinde

- Geri Alım Hakkı: 0 YTL bedel karşılığında. (20.04.2007 tarih 6433 yevmiye no)*

*Geri alım hakkı, malik ile taşınmazı devralan kişi arasında kurulan geri alım sözleşmesi kapsamında önceki malike, tek taraflı bir geri alım beyanında bulunarak geri alım bedeli karşılığında söz konusu taşınmazı geri alma imkanı veren kurucu yenilik doğuran şahsi bir haktır. Tapu siciline şerh edilmesi halinde aynı hak niteliği kazanır. Geri alma hakkına sahip olan kişi sözleşmedeki şartlara uyarak söz konusu taşınmaza ilişkin yeni malike karşı geri alma talebinde bulunabilecektir.

6098 Sayılı Borçlar Kanunu'nun ilgili maddesi aşağıdaki gibidir:

Madde 238- Önalım, geri alım ve alım hakları en çok on yıllık süre için kararlaştırılabilir ve kanunlarda belirlenen süreyle tapu siciline şerh edilebilir.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan 20.04.2007 tarih ve 34665 yevmiye numaralı geri alım hakkı beyanının, önceki malik lehine tesis edilmiş bir beyan olduğu ve Borçlar Kanunu'nun 238. Maddesi kapsamında geçerliliğini kaybettiği değerlendirilmektedir.

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında "Yönetim Planı" beyanı, "KM'ne çevrilmiştir" beyanı, "Geri alım hakkı" ve "kira sözleşmesi" şerhleri bulunmakta olup değerlendirme konusu taşınmazların devredilmesine ilişkin bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında "Yönetim Planı" beyanı, "KM'ne çevrilmiştir" beyanı, "Geri alım hakkı" ve "kira sözleşmesi" şerhleri bulunmakta olup söz konusu takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Müşterinin tarafından tarafımıza iletilen Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 12.01.2026 tarih, saat 13.34 itibarıyla alınan takyidat belgelerine göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu 1 no.lu bb 13.12.2024 tarih 94761 yevmiye no ile "Satış" sebebiyle, değerlendirme konusu 2 no.lu bb 13.12.2024 tarih 94765 yevmiye no ile "Satış" sebebiyle, değerlendirme konusu 3 ve 4 no.lu bb 30.06.2025 tarih 48094 yevmiye no ile "Satış" sebebiyle, değerlendirme konusu 5 no.lu bb 31.12.2025 tarih 108749 yevmiye no ile "Satış" sebebiyle Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. üzerine tescil olmuştur.

3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parsellerin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parsellerin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazlar Alüminyumcular Sanayi Sitesi içerisinde bulunmakta olup taşınmazların çevresinde taşınmaz ile aynı imar durumuna sahip "Sanayi ve Ticaret Alanı" lejantlı fabrikalar ve depolama alanları bulunmaktadır.

Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 14.01.2026 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Keçiören İlçesi Ovacık Mahallesi Alüminyumcular KDPGA'da Yüksekliği Belirlenmesine İlişkin Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 06.05.2025

Lejandi: Sanayi ve Ticaret Alanı

Yapılaşma şartları

- E: 2,00
- Y_{ençok}: 25 m (2 kat)
- Çekme Mesafeleri: 2020. Caddesi'nden 10 metre, yollardan 5 metredir.

Plan Notları

- İmar uygulaması yapılarak düzenleme ortaklık payına ayrılan alanlar kamuya terk edilmedikçe inşaat ruhsatı verilmez.
- Ada bazı nitelikli uygulamalarda yol, parsel zemin ve inşa edilecek yapılar/birimler arasında daha uyumlu bir ilişki kurmak amacıyla, bina sahası kademelendirilerek her kademenin ortasındaki bordür üst kotu +0.00 kotu olarak kabul edilmek ve +0.00 kotu altında kazanılan alanlar zorunlu müştemilat hariç emsal hesabına katılmak şartıyla yüksek yoldan kot verilebilir.
- 1593 sayılı umumi hıfzısıhha yasası ile 26.10.1991 gün ve 18203 sayılı “Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği” ile Ağustos 2003 tarih ve 25208 sayılı resmi gazetede yayımlanan bu yönetmeliğin değişiklik hükümlerine uyulacaktır.
- Jeolojik etüt neticesinde önlemleri alanlar olarak belirlenen ve planda (ÖA) işareti ile gösterilen bölgelerde yapılaşma sırasında temellerin sağlam kayaya oturması, istinat duvarları ile desteklenmesi gibi önlemlerin alınması ve yapılaşma sırasında zemin etüt yapılması gerekmektedir.
- Sanayi ve ticaret alanları: bu alanlarda ticaret ve iş merkezleri ile 2. Ve 3. Sınıf gayri sıhhi müesseseler; ölü dumansız, kokusuz atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan imalathaneler, mamul veya işlenmiş malzemeden eşya üretenler, montaj, tamir, paketlenme ve ambalajlama yapanlar, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen tesisler ile yüksek teknolojiye dayalı faaliyetler bulunan işletmeler yer alabilir.
- Bu alanlarda minimum parsel büyüklüğü 1000 m²'dir.
- Yapı nizamı bitişik veya ayrık olabilir. Aynı adayı oluşturan parseller için tek bir yükseklik geçerli olacaktır.

- Kat rejimi, iskân, ruhsat, plan tadilatı ile yapı yüksekliği ($H_{maks}Y_{ençok}$) belirlenmiş ada/parseller hariç sanayi ve ticaret alanlarında tamamı sanayi olarak kullanılacaksa $Y_{ençok}$:25 metre (2 kattır). Tamamı ticaret kullanılacak ise $Y_{ençok}$:4 kattır.



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden edinilen bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede 06.05.2025 tarih ve 864 esas sayılı karar ile 1/1.000 ölçekli “Keçiören İlçesi Ovacık Mahallesi Alüminyumcular KDPGA’da Yüksekliğin Belirlenmesine İlişkin Uygulama İmar Planı” kapsamında yapılan plan notu değişikliği ile “Kat rejimi, iskân, ruhsat, plan tadilatı ile yapı yüksekliği ($H_{maks}Y_{ençok}$) belirlenmiş ada/parseller hariç sanayi ve ticaret alanlarında tamamı sanayi olarak kullanılacaksa $Y_{ençok}$:25 metre (2 kattır). Tamamı ticaret kullanılacak ise $Y_{ençok}$:4 kattır” olarak revize edilmiştir.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Seyhan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 14.01.2025 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje*	26.05.2023	-	11.591,58	Yeni Yapı	A-B-C-D Blok: 11.591,58 m ²
Yapı Ruhsatı	27.11.2023	80-1	3.134,24	Yeni Yapı	Ofis ve İş Yeri (A Blok): 3.134,24 m ²
Yapı Kullanma İzni	20.11.2025	11-1	3.134,24	Yeni Yapı	Ofis ve İş Yeri (A Blok): 3.134,24 m ²

*Onaylı mimari proje ile ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi arasında alansal farklılıkların sebebi, 26.05.2023 tarih ve bilo no ile alınan onaylı mimari projenin 90102 ada 7 parsel üzerinde yer alan A, B, C ve D bloklar adına düzenlenmiştir. 27.11.2023 tarih ve 80-1 no.lu yapı rusatı ile 20.11.2025 tarih 11-1 no.lu yapı kullanma izin belgesi yalnızca A blok adına düzenlenmiştir.

Yapı Denetimi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu 90102 ada 7 parsel üzerinde bulunan bağımsız bölümler 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup yapı denetimi Ragıp Tüzün Mahallesi İvedik Caddesi No: 182 İç Kapı No: 6 Yenimahalle/Ankara adresinde faaliyet gösteren Argand Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

3.7 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkuller için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal sürecini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkuller için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 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 çalışması kapsamında proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Ovacık Mahallesi 2037. Cadde Alüminyumcular Sanayi Sitesi 1, 2, 3, 4 ve 5 no.lu bağımsız bölümler Ankara/Keçiören

Değerlemeye konu taşınmazlar, Ankara ili Keçiören ilçesine bağlı Ovacık Mahallesi'nde konumlu olup Alüminyumcular Sanayi Sitesi içerisinde yer almaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölge, ağırlıklı olarak küçük ve orta ölçekli sanayi tesisleri, atölyeler, depolar ve ticari nitelikli işyerlerinden oluşmaktadır.

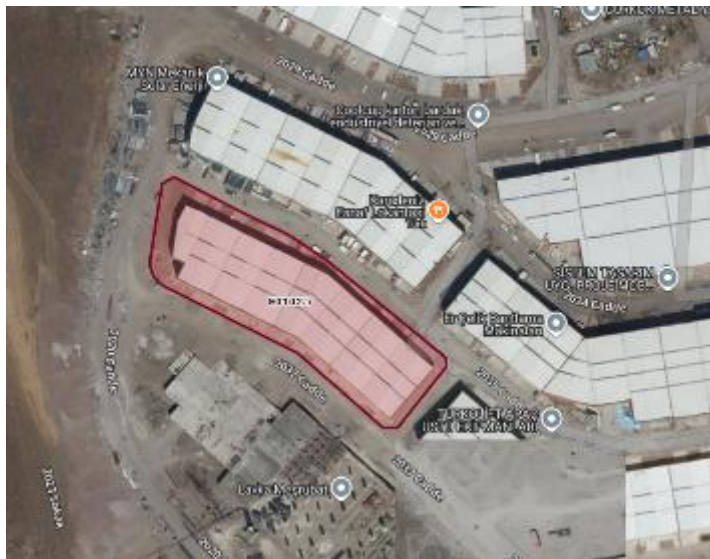
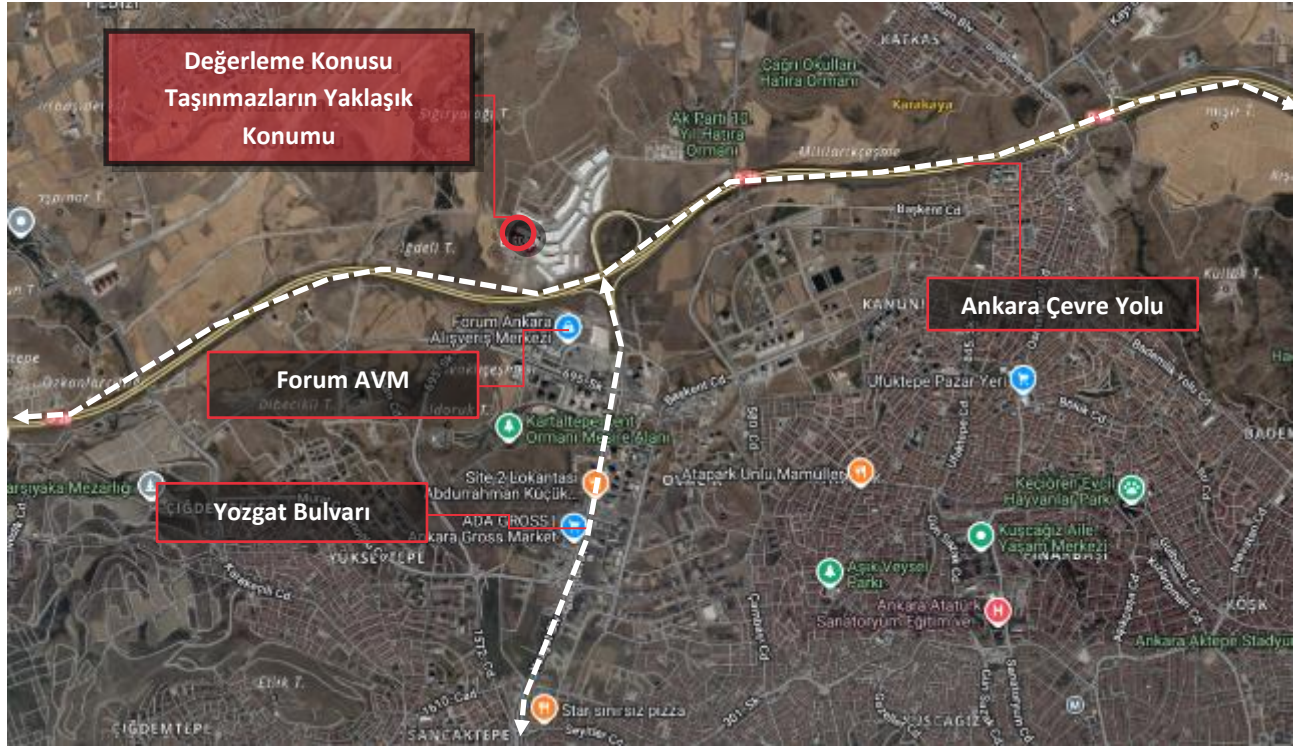
Bölge, şehir merkezine kıyasla ikinci derecede merkezi bir konumda yer almakla birlikte sanayi ve ticaret faaliyetlerinin yoğun olarak sürdürüldüğü bir alandan oluşmaktadır.

Taşınmazların yakın çevresinde benzer nitelikte sanayi siteleri, oto tamir ve bakım servisleri, metal ve alüminyum imalatına yönelik iş yerleri ile depolama alanları bulunmaktadır. Bölge, Ankara şehir merkezini çevreleyen ana ulaşım akslarına ve Keçiören ilçe merkezine bağlantı sağlayan arterlere yakın konumda yer almakta olup erişebilirliği yüksek bir konumda yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazlara özel araçlarla ve toplu taşımayla ulaşım mümkündür.

Ovacık Mahallesi ve çevresi, son yıllarda sanayi ve ticaret fonksiyonlarının gelişim gösterdiği, işyeri talebinin devam ettiği bölgeler arasında yer almaktadır. Alüminyumcular Sanayi Sitesi'nin organize bir yapı içerisinde planlanmış olması, altyapı olanaklarının bulunması ve benzer fonksiyonlu işletmelerin bir arada yer alması, bölgenin ticari cazibesini artırmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde Türkolift Araç Üstü Ekipmanları, Er Çelik Bantlama Makinaları, Myn Mekanik Solar Enerji gibi firmalar yer almaktadır.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar

Yer	Mesafe (~)
Keçiören Belediyesi	8,80 km
Kızılay Meydanı	16,00 km
AŞTİ	24,00 km
Esenboğa Havalimanı	26,00 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar, Ankara ili, Keçiören ilçesi, Ovacık Mahallesi, 90102 ada 7 parsel 7.769 m² yüz ölçüme sahip A ,B, C ve D Bloklardan Oluşan 2 Katlı Betonarme Ofis, İş yeri ve Arsası” vasıflı ana gayrimenkulde yer alan “Panelsan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş” adına tam hisseli “İmalathane” vasıflı A Blok 1, 2, 3, 4 ve 5 no.lu bağımsız bölümdür.

Onaylı mimari projesine göre değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu 90102 ada 7 parsel üzerinde 4 adet blok bulunmakta olup A blokta 6 adet, B blokta 6 adet, C blokta 6 adet, D blokta 3 adet olmak üzere toplam 21 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

1 no.lu bağımsız bölüm

Prefabrik betonarme olarak inşa edilen değerleme konusu taşınmaz tek kattan oluşmakta olup bodrum katta yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazın bodrum kattan görünürlüğü mevcuttur. Onaylı mimari projesine göre imalathane alanı, WC alanı, otopark alanı ve dinlenme yemek alanı bulunmaktadır. Söz konusu bağımsız bölüm 355,29 m² brüt kapalı alanlıdır. Söz konusu yapının yüksekliği 10,5 metredir.

2 no.lu bağımsız bölüm

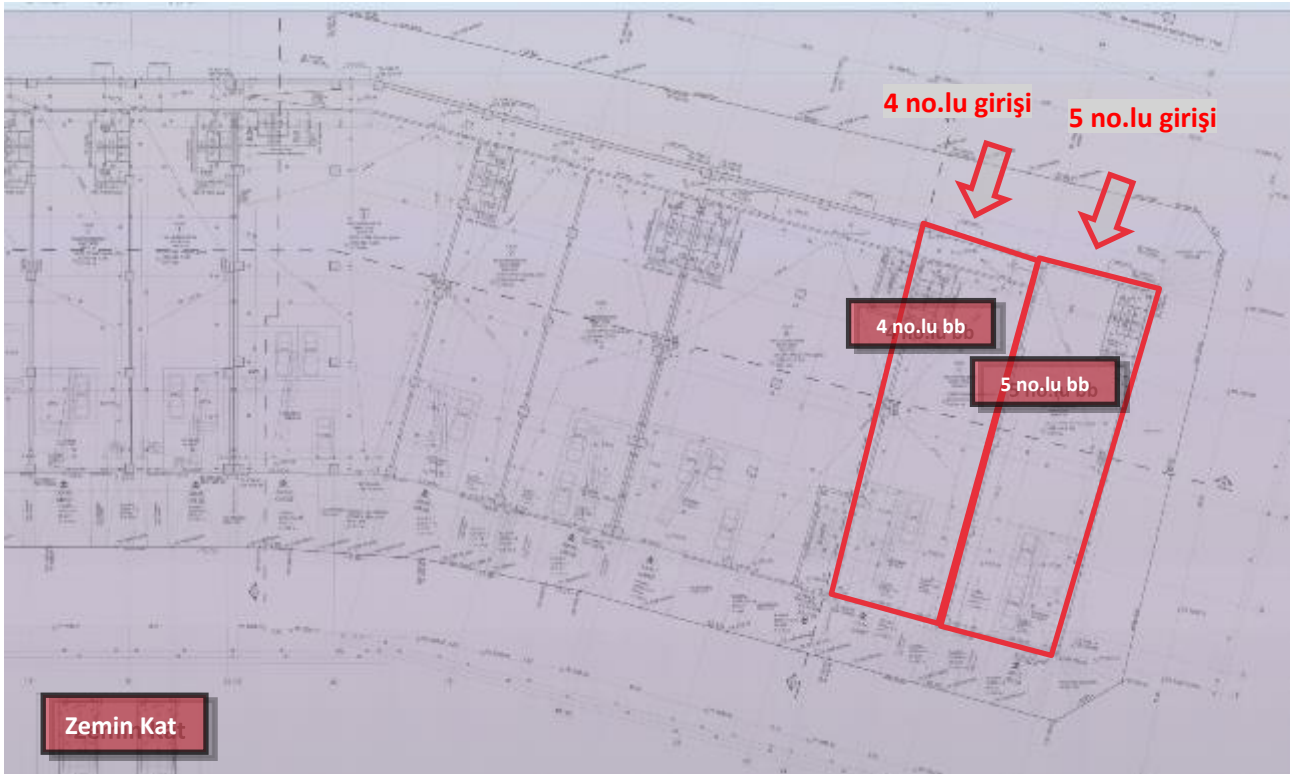
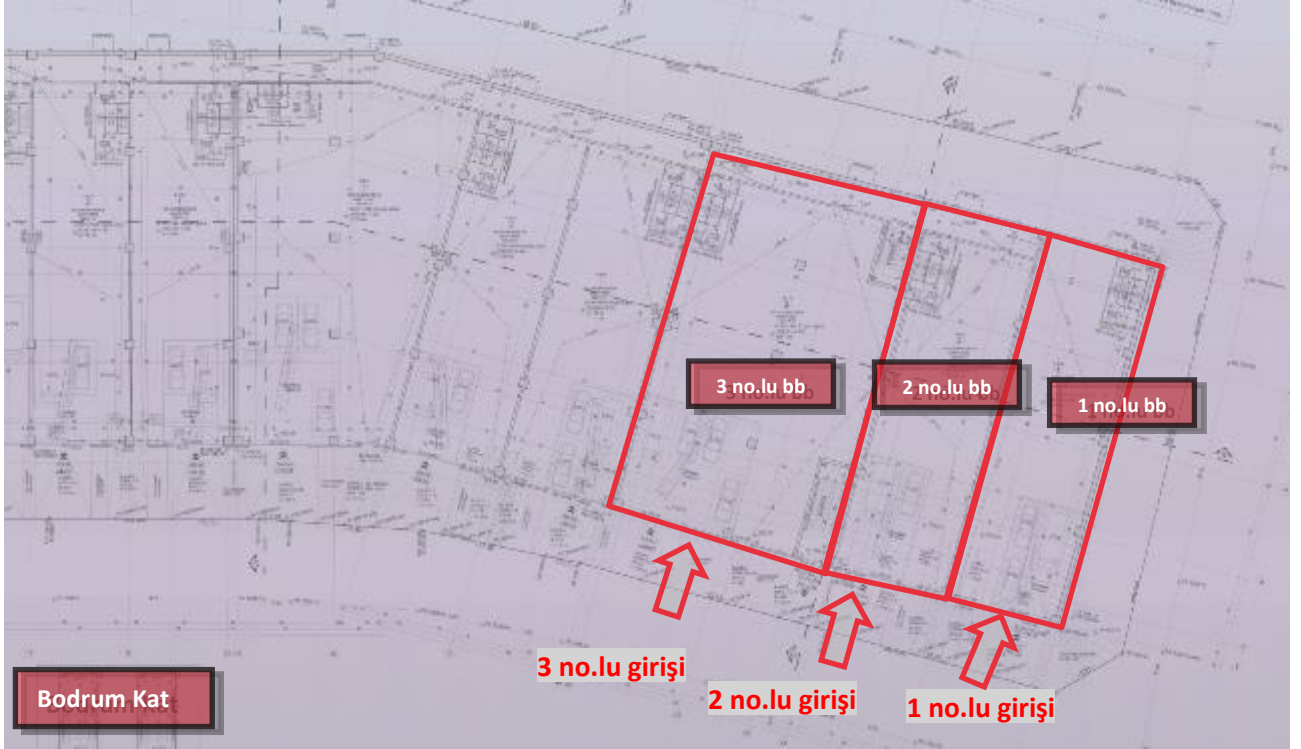
Prefabrik betonarme olarak inşa edilen değerleme konusu taşınmaz tek kattan oluşmakta olup bodrum katta yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazın bodrum kattan görünürlüğü mevcuttur. Onaylı mimari projesine göre imalathane alanı, WC alanı, otopark alanı ve dinlenme yemek alanı bulunmaktadır. Söz konusu bağımsız bölüm 317,10 m² brüt kapalı alanlıdır. Söz konusu yapının yüksekliği 10,5 metredir.

3. no.lu bağımsız bölüm

Prefabrik betonarme olarak inşa edilen değerleme konusu taşınmaz tek kattan oluşmakta olup bodrum katta yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazın bodrum kattan görünürlüğü mevcuttur. Onaylı mimari projesine göre imalathane alanı, WC alanı, otopark alanı ve dinlenme yemek alanı bulunmaktadır. Söz konusu bağımsız bölüm 585,61 m² brüt kapalı alanlıdır. Söz konusu yapının yüksekliği 10,5 metredir.

4 no.lu bağımsız bölüm

Prefabrik betonarme olarak inşa edilen değerleme konusu taşınmaz tek kattan oluşmakta olup zemin katta yer almaktadır. Onaylı mimari projesine göre imalathane alanı, WC alanı, otopark alanı ve dinlenme yemek alanı bulunmaktadır. Söz konusu bağımsız bölüm 317,08 m² brüt kapalı alanlıdır. Söz konusu yapının yüksekliği 10,5 metredir.



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Prefabrik Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	2 katlı (Bodrum kat ve zemin kat)
Bina Toplam İnşaat Alanı	355,29 m ² (1 no.lu bb) 317,10 m ² (2 no.lu bb) 585,61 m ² (3 no.lu bb) 355,64 m ² (4 no.lu bb) 317,08 m ² (5 no.lu bb)
Yaşı	~0
Dış Cephe	Sıva üzeri boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Doğalgaz
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık ve kapalı otopark

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	İmalathane (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	1.930,72 m ² (1, 2, 3, 4 ve 5 no.lu bb) (Yasal ve mevcut durum)
Zemin	Brüt beton, ıslak hacimler fayans
Duvar	Sıva üstü boya, ıslak hacimlerde fayans
Tavan	Asma tavan, alüminyum galvanizli sac
Aydınlatma	Spot aydınlatma ve floresan

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz yasal belgelerle uyumlu olup herhangi bir aykırı durum bulunmamaktadır.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulün mevcut durumda aykırılığı bulunmamakta olup 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirmemektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyeti tapusuna sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazların yasal ve mevcut alanında herhangi bir farklılık bulunmamaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların yapı kullanma izin belgeleri mevcuttur.
- Konu taşınmazların yer aldığı parselin imar süreçleri tamamlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz tam mülkiyete sahiptir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazların üzerinde konumlandığı sanayi sitesi henüz yüksek doluluk oranlarına ulaşmamıştır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmaz sanayinin gelişmekte olduğu bir bölgede yer almakta olup yakın çevresinde çeşitli dallarda faaliyet gösteren depo ve fabrikalar bulunmaktadır.

* TEHDİTLER

- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlerle dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak “**Pazar Değeri**” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin Pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı”; gayrimenkullerin “İmalathane” niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların arsa payı olan kat mülkiyet tapusuna sahip olması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkullerin değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazların konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazların değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

İmalathane Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
İrtibat Bilgisi		Dota Gayrimenkul	KW Borsa	Rota Gayrimenkul	Rota Gayrimenkul	Dota Gayrimenkul
		0540 534 06 36	0507 866 22 22	0533 096 39 85	0533 096 39 85	0540 534 06 36
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4	5
Satış Fiyatı (TL)		20.500.000	25.000.000	19.000.000	24.030.000	14.900.000
Alanı (m²)		500	500	420	534	250
Birim Fiyatı (TL/m²)		41.000	50.000	45.238	45.000	59.600
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Satış Durumu	Mayıs 2025'de satılmış	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	15%	0%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	0%	-5%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte
		0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Benzer	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Benzer
		5%	0%	5%	5%	0%
	Kullanım Alanı	Kısıtlı Derecede Küçük	Kısıtlı Derecede Küçük	Kısıtlı Derecede Küçük	Kısıtlı Derecede Küçük	Küçük
		-5%	-5%	-5%	-5%	-10%
	Bina Yaşı	0	0	0	0	0
		0%	0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		47.150	45.125	42.976	42.750	50.958

***Değerleme konusu taşınmazlardan 3 no.lu bağımsız bölüm dikkate alınmıştır.**

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu sanayi sitesi ve yakın bölgede yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmaza emsal teşkil edebilecek imalathane emsalleri tespit edilmiş olup satış ofisi, emlak ofisleri ve mülk sahipleri ile görüşülmüştür. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu projede imalathane satış değerleri, kapalı alan, yapı niteliği ve konum durumlarına göre değişiklik göstermektedir. Bu bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazların m² birim satış değerinin değer tarihi itibarıyla değerlendirme konusu taşınmazlardan 3 no.lu bağımsız bölüm için 45.500-46.000 TL/m² aralığında, değerlendirme konusu taşınmazlardan 2 ve 5 no.lu bağımsız bölüm için 51.000-52.500 TL/m² aralığında, değerlendirme konusu taşınmazlardan 1 ve 4 no.lu bağımsız bölüm için 50.000-55.500 TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir.

İmalathane Emsalleri / Kiralık

KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
İrtibat Bilgisi		Rota Gayrimenkul 0533 096 39 85	Rota Gayrimenkul 0533 096 39 85	Rota Gayrimenkul 0533 096 39 85	Rota Gayrimenkul 0533 096 39 85
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4
	Kira Fiyatı (TL/ay)	95.000	125.000	110.000	130.000
	Alanı (m ²)	480	616	425	616
	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	198	203	259	211
	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	198	203	259	211
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Kiralama Durumu	Mart 2025'de kiralanmış	Kiralık	Kiralık	Kiralık
	Piyasa Düzeltmesi	15%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	0%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%
	Kiralama Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte
		0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	Benzer	Benzer	Benzer	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı
		0%	0%	0%	5%
	Kullanım Alanı	Kısıtlı Derecede Küçük	Kısıtlı Derecede Büyük	Küçük	Kısıtlı Derecede Büyük
		-5%	5%	-10%	5%
	Bina Yaşı	0	0	0	0
		0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		216	202	221	221

***Değerleme konusu taşınmazlardan 3 no.lu bağımsız bölüm dikkate alınmıştır.**

Değerlendirme:

- Bölgede yapılan kiralamalar incelendiğinde değerleme konusu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek iş yeri emsalleri tespit edilmiş ve bölgede satış yapan emlak ofisleri ve mülk sahipleriyle görüşülmüştür. Değerleme konusu taşınmazlara emsal olabilecek iş yerlerinin konumları, yapı kalitesi, cephesi ve kapalı alanı gibi durumlar göz önüne alındığında m² birim kira değerinin değer tarihi itibarıyla 210-240 TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Değerleme Konusu Taşınmazların Yaklaşık Konumu

Kiralık Emsal 1 ve 2

Satılık Emsal 1

Kiralık Emsal 3

Satılık Emsal 2

Kiralık Emsal 4

Kiralık Emsal 3

Satılık Emsal 3 ve 4

Satılık Emsal 5

217

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken; taşınmazların yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ					
Ada/Parsel	Blok	Bağımsız Bölüm	Brüt Alan (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
90102 ada 7 parsel	A	1 no.lu bağımsız bölüm	355,29	50.250	17.855.000
		2 no.lu bağımsız bölüm	317,10	51.250	16.250.000
		3 no.lu bağımsız bölüm	585,61	45.750	26.790.000
		4 no.lu bağımsız bölüm	355,64	50.250	17.870.000
		5 no.lu bağımsız bölüm	317,08	51.250	16.250.000
TOPLAM DEĞERİ					95.015.000

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazların kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişki incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 470 m² alanlı imalathanenin, aylık 100.000 TL'den kiralık olduğu ve 20.000.000 TL'den satılabileceği öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 100.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 20.000.000 \text{ TL} = 0,06$$

- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 550 m² alanlı imalathanenin, 23.000.000 TL fiyat ile satılık olup sahibi tarafından aylık 100.000 TL'den kiraya verilebileceği öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 115.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 23.000.000 \text{ TL} = 0,055$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 200-230 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %6,00 olarak kabul edilmiştir.

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ

Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
1 no.lu bağımsız bölüm	355,29	235	83.500	6,00%	16.700.000
2 no.lu bağımsız bölüm	317,10	240	76.000	6,00%	15.200.000
3 no.lu bağımsız bölüm	585,61	215	126.000	6,00%	25.200.000
4 no.lu bağımsız bölüm	355,64	240	85.250	6,00%	17.050.000
5 no.lu bağımsız bölüm	317,08	235	74.500	6,00%	14.900.000
TOPLAM DEĞERİ					89.050.000

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı dikkate alınarak “**İmalathane**” amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu bağımsız bölümler için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	10%
	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	10%
	2.000 TL üzeri	20%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerleme raporu gayrimenkul yatırım ortaklığı ya da gayrimenkul yatırım fonu portföyü değerlemesi ya da bu portföylere dahil edilme amacıyla hazırlanmadığı için “Gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olup olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş” bilgisine yer verilmemiştir.

8.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal sürecini tamamlamıştır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında “Yönetim Planı” beyanı, “KM’ne çevrilmiştir” beyanı, “Geri alım hakkı” ve “kira sözleşmesi” şerhleri bulunmakta olup taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Üzerinde İpotek veya Gayrimenkullerin Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde ipotek veya gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarında “Yönetim Planı” beyanı, “KM’ne çevrilmiştir” beyanı, “Geri alım hakkı” ve “kira sözleşmesi” şerhleri bulunmakta olup değerlendirme konusu taşınmazların devredilmesine ilişkin bir kısıtlama bulunmamaktadır.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar tapu kayıtlarına göre “İmalathane” niteliğindedir.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	95.015.000
Gelir Yaklaşımı	89.050.000

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazlardan yıllık kira geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlara benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, taşınmazların bulunduğu bölgede yeterli satılık/satılmış ve kiralık/kiralanmış emsal verilerine ulaşılabilir olması sebebiyle pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri ve pazar kirası takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

Ayrıca, takdir edilen değer, değerlendirme konusu taşınmazların ayrı ayrı değerlerinin toplamını ifade etmekte olup taşınmazların toplu bir şekilde satışına ilişkin olarak belirlenmemiştir.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	05.02.2026	
Değer Tarihi	31.12.2025	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	95.015.000.-TL	Doksanbeşmilyononbeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	114.018.000.-TL	Yüzondörtmilyononsekizbin.-TL

Değerlemeye yardım eden;
Buse KIRAN

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgeleri
2	Takyidat Belgeleri
3	İmar Durumu
4	Yapı Ruhsatı
5	Yapı Kullanma İzin Belgesi
6	Fotoğraflar
7	Özgeçmişler
8	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgeleri

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazların tapu belgeleri müşteriden talep edilmiş olup henüz temin edilememiştir.

Ek 2: Takyidat Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2026-13:34



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parset:	90102/7
Taşınmaz Kimlik No:	131709733	AT Yüzölçüm(m2):	7769.00
İl/ilçe:	ANKARA/KEÇİÖREN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İMALATHANE
Kurum Adı:	Keçiören	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OVACIK	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/ZEMİN/5
Cilt/Sayfa No:	58/5711	Arsa Pay/Payda:	231/7769
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	A,B,C ve D Bloklardan Oluşan 2 Katlı Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Keçiören -	

1 / 3

Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)	01-12-2025 10:23 - 96121	
Beyan	Yönetim Planı : 22/01/2024(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	Keçiören - 01-12-2025 10:23 - 96121	
		Keçiören - 24-01-2024 14:29 - 6257	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
924647145	(SN:8561631) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 31-12-2025 108749	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TRAFO YERİ 40,00 M2YERALTI ENH (ELETRİK DAĞITIM TESİSİ) VE MÜŞTEMLATLARI)	PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:8357426) TÜRKİYE ELEKTİRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TEDAŞ VKN:8790013397	Keçiören - 06-05-2025 16:06 - 34665	

2 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2026-13:34



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

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	90102/7
Taşınmaz Kimlik No:	131709729	AT Yüzölçümü(m2):	7769.00
İl/İlçe:	ANKARA/KEÇİÖREN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İMALATHANE
Kurum Adı:	Keçiören	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OVACIK	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/BODRUM//1
Cilt/Sayfa No:	58/5707	Arsa Pay/Payda:	260/7769
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	A,B,C ve D Bloklardan Oluşan 2 Katlı Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Keçiören -	

1 / 3

			01-12-2025 10:23 - 96121	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Keçiören - 01-12-2025 10:23 - 96121	
Beyan	Yönetim Planı : 22/01/2024(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Keçiören - 24-01-2024 14:29 - 6257	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Geri Alım Hakkı: 0 YTL . bedel karşılığında.	PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	Keçiören 3.Bölge(Kapatıldı) - 20-04-2007 11:36 - 6433	
Serh	0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi	PANELSAN	(SN:8357426) TÜRKİYE ELEKTİRİK	Keçiören -	

2 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2026-13:34

**Kayıd Oluşturan: RECEP KAAAN MAŞLAK (PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	90102/7
Taşınmaz Kimlik No:	131709730	AT Yüzölçümü(m2):	7769.00
İl/İlçe:	ANKARA/KEÇİÖREN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İMALATHANE
Kurum Adı:	Keçiören	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OVACIK	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/BODRUM//2
Cilt/Sayfa No:	58/5708	Arsa Pay/Payda:	230/7769
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	A,B,C ve D Bloklardan Oluşan 2 Katlı Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Keçiören -	

1 / 3

			01-12-2025 10:23 - 96121	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Keçiören - 01-12-2025 10:23 - 96121	
Beyan	Yönetim Planı : 22/01/2024(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Keçiören - 24-01-2024 14:29 - 6257	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Geri Alım Hakkı: 0 YTL . bedel karşılığında.	PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	Keçiören 3.Bölge(Kapatıldı) - 20-04-2007 11:36 - 6433	
Serh	0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi	PANELSAN	(SN:8357426) TÜRKİYE ELEKTİRİK	Keçiören -	

2 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2026-13:34

**Kayıd Oluşturan: RECEP KAAN MAŞLAK (PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	90102/7
Taşınmaz Kimlik No:	131709732	AT Yüzölçümü(m2):	7769.00
İl/İlçe:	ANKARA/KEÇİÖREN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İMALATHANE
Kurum Adı:	Keçiören	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OVACIK	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/ZEMİN//4
Cilt/Sayfa No:	58/5710	Arsa Pay/Payda:	259/7769
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	A,B,C ve D Bloklardan Oluşan 2 Katlı Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Keçiören -	

1 / 3

			01-12-2025 10:23 - 96121	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Keçiören - 01-12-2025 10:23 - 96121	
Beyan	Yönetim Planı : 22/01/2024(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Keçiören - 24-01-2024 14:29 - 6257	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
884259694	(SN:8561631) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 30-06-2025 48094	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TRAFO YERİ 40,00 M2YERALTİ ENH (ELETRİK DAĞITIM TESİSİ) VE MÜŞTEMLATLARI)	PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:8357426) TÜRKİYE ELEKTİRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TEDAŞ VKN:8790013397	Keçiören - 06-05-2025 16:06 - 34665	

2 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2026-13:34

**Kayıd Oluşturan: RECEP KAAAN MAŞLAK (PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	90102/7
Taşınmaz Kimlik No:	131709731	AT Yüzölçümü(m2):	7769.00
İl/İlçe:	ANKARA/KEÇİÖREN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İMALATHANE
Kurum Adı:	Keçiören	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OVACIK	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/BODRUM//3
Cilt/Sayfa No:	58/5709	Arsa Pay/Payda:	432/7769
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	A,B,C ve D Bloklardan Oluşan 2 Katlı Betonarme Ofis, İşyeri ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Keçiören -	

1 / 3

			01-12-2025 10:23 - 96121	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.)		Keçiören - 01-12-2025 10:23 - 96121	
Beyan	Yönetim Planı : 22/01/2024(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Keçiören - 24-01-2024 14:29 - 6257	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
884259693	(SN:8561631) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 30-06-2025 48094	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	Geri Alım Hakkı: 0 YTL . bedel karşılığında.	PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	Keçiören 3.Bölge(Kapatıldı) - 20-04-2007 11:36 - 6433	
Serh	0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi	PANELSAN	(SN:8357426) TÜRKİYE ELEKTİRİK	Keçiören -	

2 / 3

[illegible]

[illegible]

Ek 6: Fotoğraflar



Ek 7: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Bilge SEVİLENGÜL		
Doğum Yeri, Tarihi	Gümüşhane, 27.03.1986		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Şube Müdürü		
Eğitim Durumu	Lisans Karadeniz Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği / 2005 – 2010 Viyan Teknik Üniversitesi / Erasmus / 2009 Yüksek Lisans Ankara Üniversitesi / Sosyal Bilimler Fakültesi / Taşınmaz Mal Değerleme / 2015-		
İş Tecrübesi	2024-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Şube Müdürü/Özel Projeler
	2019-2023	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici/Özel Projeler
	2016- 2019	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı/Özel Projeler
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2010-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:402484		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Genel Müdür Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans YTÜ / Elektrik – Elektronik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004 Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi, MBA, 2007 Sertifika Programı University of Florida / Yenilebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / 2014		
İş Tecrübesi	2015-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014-2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.,	Müdür
	2012-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2010-2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006-2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2006-2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Lisansı, No:402293 LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerleme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerleme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 8: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Düzenlenme Tarihi: 2.09.2019

Belge No: 402484

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

BİLGE SEVİLENGÜL

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



55



Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 19.11.2019

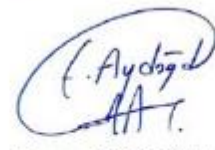
Belge No: 2019-01.2295

Sayın Bilge KALYONCU

(T.C. Kimlik No: 20444596914 - Lisans No: 402484)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

(T.C. Kimlik No: 13289431854 - Lisans No: 402293)

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: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

(T.C. Kimlik No: 13289431854 - Lisans No: 402293)

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