



Pannelsan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

Dükkan

Gölbaşı / Ankara

2025REVB703 / 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 Duygu KAYA,

Talebiniz doğrultusunda Gölbaşı'nda konumlu olan **"Dükkan"**nın pazar değerine yönelik **2025REVB703** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 1.590 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 599 m² brüt kapalı alanlı 13 no.lu bağımsız bölümdür. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	05.02.2026	
Değer Tarihi	31.12.2025	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	20.065.000 TL	Yirmimilyonaltmışbeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	24.078.000 TL	Yirmidörtmilyonyetmişsekizbin-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;
Atifetnur ERSOY

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
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	18
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	21
SWOT Analizi.....	24
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	26
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	36
Ekler	39

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 olmadığının 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, konu taşınmazın bodrum katına, kiracı kullanımında olması nedeniyle girilememiştir.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda, 31.12.2025 tarihli değer takdir edilmiştir.	
ANA GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Bahçelievler Mahallesi 274/1. Sokak No: 2/13 Gölbaşı/Ankara	
TAPU KAYDI	Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Bahçelievler Mahallesi, 320 ada 2 parsel, 13 no.lu bağımsız bölüm	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMLERİ	1.590 m²	
İMAR DURUMU	Lejant: Gelişme Konut Alanı	Hmaks: 4 Kat
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Dükkan	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 26	Yapım yılı: 2004
	Yol kotu üstü kat sayısı: 4	Yol kotu altı kat sayısı: 1
	Otopark Kapasitesi: 39 araç	Asansör Kapasitesi: -
MEVCUT FONKSİYONLAR	Depolu Dükkan	
İNŞAAT ALANI	4.990,30 m²	
SATILABİLİR ALAN	Dükkan Satılabilir Alan: 599 m²	
FİNANSAL GÖSTERGELER		
KAPİTALİZASYON ORANI	%6,00	
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	16,66 Yıl	
DÜKKAN SATIŞ BİRİM DEĞERİ	33.500 TL/m²	

DÜKKAN BİRİM KİRA DEĞERİ	160 TL/m ² /ay
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	31.12.2025
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	20.065.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	24.078.000.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Panelsan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş. için şirketimiz tarafından 05.02.2026 tarihinde, 2025REVB703 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Bahçelievler Mahallesi, 320 ada, 2 parsel üzerinde yer alan 13 no.lu bağımsız bölümün 31.12.2025 tarihli 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, gayrimenkulün 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 Atifetnur ERSOY yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 12.01.2026 tarihinde çalışmalara başlamış ve 05.02.2026 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkulün 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, 3268 no.lu ve 04.01.2023 tarihli dayanak sözleşmesi ve 02.02.2023 tarihli ek protokol kapsamında; Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Bahçelievler Mahallesi, 320 ada, 2 parsel, 13 no.lu bağımsız bölümün 31.12.2025 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi doğrultusunda çalışma kapsamında 31.12.2025 tarihli değer takdir edilmiştir. Ayrıca konu taşınmazın bodrum katına, kiracı kullanımında olması nedeniyle girilememiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	30.09.2021	2021B171	Tuğçe Nur YILDIZ Berk ÜNSAL Ozan KOLCUOĞLU	2.515.000
Rapor 2	06.02.2023	2023REVB20	Büşra GÜNEŞ Bilge SEVİLENGÜL Ozan KOLCUOĞLU	6.890.000

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 değerlendirilmesi" 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

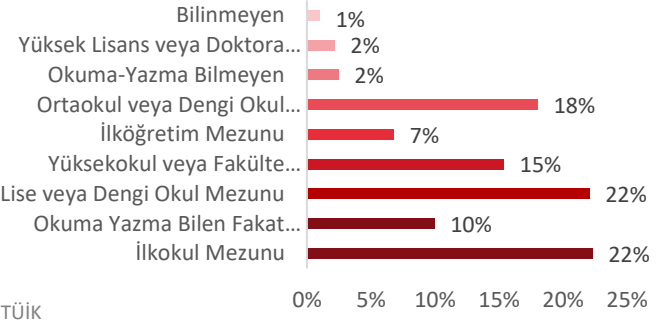
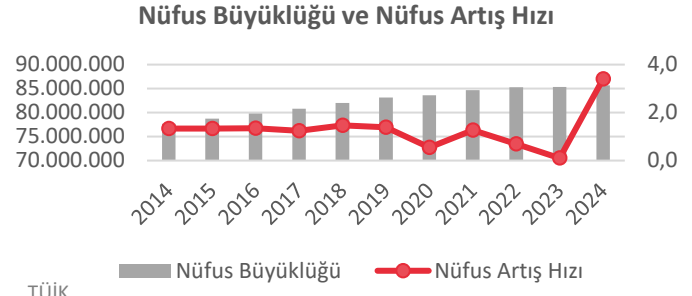
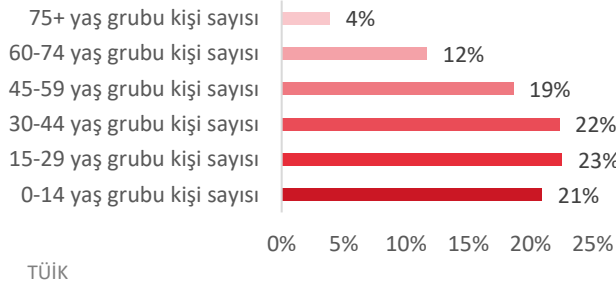
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

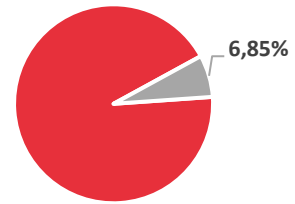
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.664.944 kişidir. 2024 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 292.567 kişi (%0,034 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,02’si (42.853.110 kişi) erkekler, %49,98’ini (42.811.834 kişi) 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.

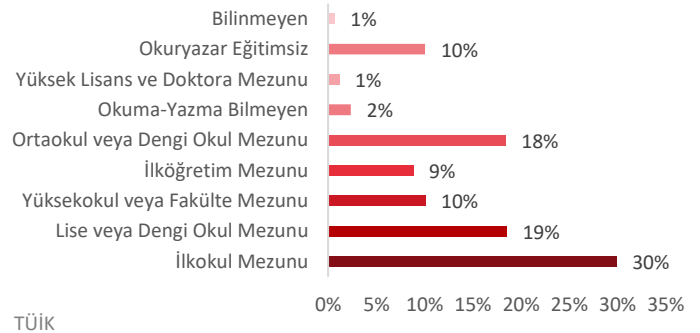
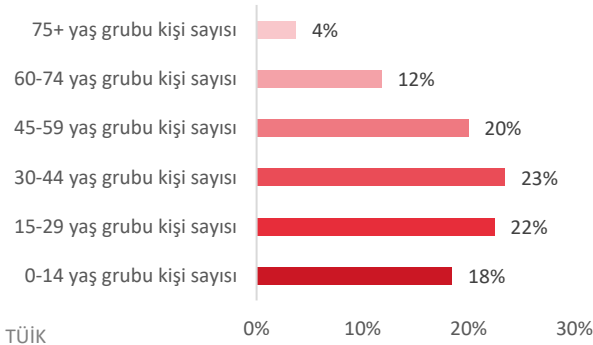


Ankara

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.

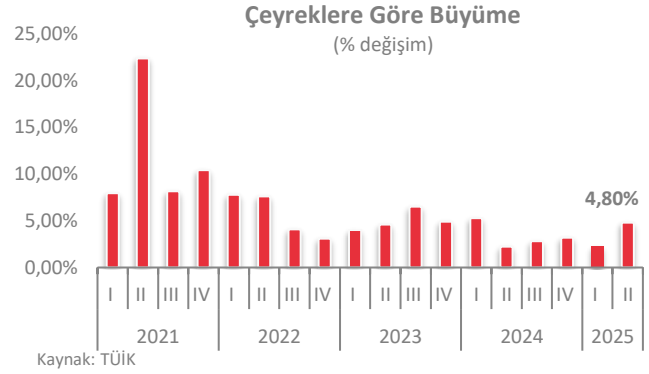


■ Ülke Nüfusu-Ankara Nüfusu ■ Ankara Nüfusu

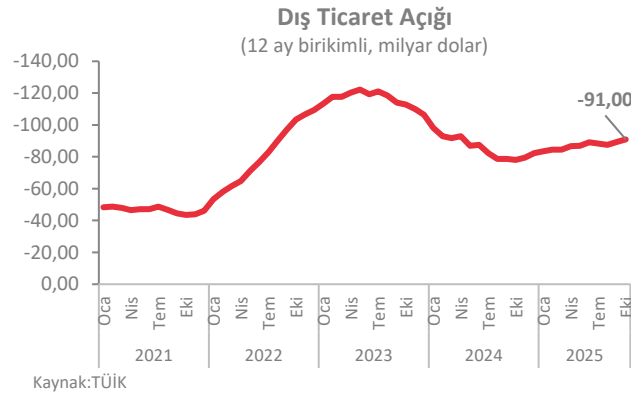
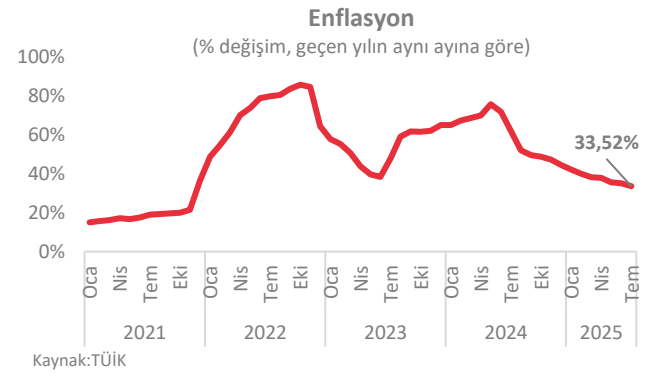


2.2 Ekonomik Veriler¹

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

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Ankara
İlçesi	Gölbaşı
Mahallesi	Bahçelievler
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	320
Parsel No	2
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Apartman-Beton
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	1.590 m ²

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	KATI	ARSA PAYI	MALİKİ	HİSSESİ
13 No.lu Bağımsız Bölüm	Depolu İşyeri	Zemin Kat	158/1590	Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi	Tam

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden alınan 12.01.2026 tarih, saat 13.31 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde;

- Yönetim Planı 15/04/2002 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, "Yönetim planı" beyanı bulunmakta olup taşınmazın tapu kayıtlarında devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

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

Yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Gölbaşı Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 12.01.2026 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı parselin imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Uygulama İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 12.07.2011

Lejandi: Gelişme Konut Alanı

Yapılaşma şartları;

- H_{maks} : 4 kat
- İnşaat Nizamı: Bitişik Nizam
- Çekme Mesafeleri; ön bahçe 5 m, arka bahçe $h/2$ 'dir.

Plan notları;

Yüksek Yoğunluklu Yerleşme Konut Alanları;

- Yüksek yoğunluklu yerleşme konut alanlarında, yapılaşma koşulları imar adaları üzerinde belirtildiği gibidir.
- Ayrık nizam konut alanlarında, arka bahçe yapı yaklaşma mesafesi en az $H/2$ olarak uygulanacaktır. Ancak çekme mesafelerinden dolayı toplam inşaat alanının kullanılamadığı veya parselin geometrik şekli nedeniyle binaların düzgün yerleştirilemediği durumlarda arka bahçe yaklaşma sınırı minimum 3 m'dir. Ön cephede en az yapı yaklaşma mesafesi 5 m, yan cephelerde ise en az 3 m'dir.
- Bitişik nizam konut alanlarında, yapılarda arka bahçe yaklaşma sınırı en az $H/2$ olarak uygulanacaktır. Ön cephede yapı yaklaşma sınırı en az 5 m'dir.
- Blok nizam konut alanlarında yapı yaklaşma mesafesi tüm cephelerden 10 m'dir.
- Onaylı projesine uygun olarak yapılmış ve iskan ruhsatı almış yapılar ile inşaat ruhsatı alarak inşaaat başlanmış yapılarda; planda belirlenen yapılaşma koşullarını aşmamak kaydıyla;
 - Yürürlükte bulunan “Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik” hükümlerine uyulması,
 - Zeminin ve yapının kat ilavesine uygun olduğuna ilişkin raporun jeoloji ve inşaat mühendisleri odası tarafından uygun görülmesi halinde kat ilavesi yapılabilir.
- Ayrık ve bitişik nizam konut alanlarında; genişliği 10 m ve daha fazla olan yollarda zemin katlar ve yola cephesi olan iskan edilebilir bodrum katlar ticaret olarak kullanılabilir.

Düşük Yoğunluklu Yerleşme Konut Alanları

- Ayrık nizam konut alanlarında TAKS :0,20, KAKS: 0,40, H_{maks} : 6.50 metre (2 kat)dir. Yapılarda ön bahçe yapı yaklaşma mesafesi 5 m, yan bahçe yapı yaklaşma mesafesi 3 m ve arka bahçe yapı yaklaşma mesafesi en az $h/2$ olarak uygulanacaktır.

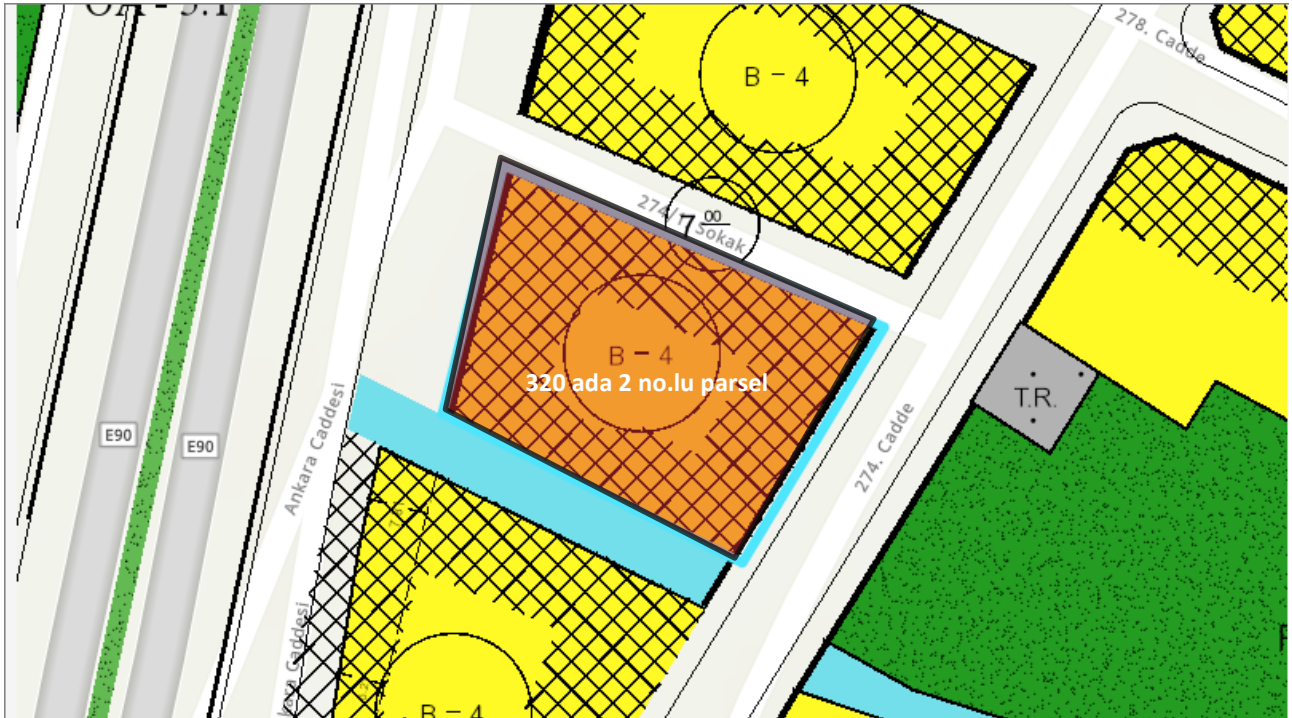
Düşük Yoğunluklu Yerleşme Konut Alanları

- Ayrık nizam konut alanlarında TAKS :0,20, KAKS: 0,40, H_{maks} : 6.50 metre (2 kat)dir. Yapılarda ön bahçe yapı yaklaşma mesafesi 5 m, yan bahçe yapı yaklaşma mesafesi 3 m ve arka bahçe yapı yaklaşma mesafesi en az $h/2$ olarak uygulanacaktır.

Ticaret Yolları

- Ticaret bölgelerinde yapılabilen bina/tesislerdeki kullanımlara ek olarak zemin ve bodrum katlar dışında konutlarında yer alabildiği, iki tarafında ticaret parseller dizisinden oluşan yollardır.

- Ayrık nizam ticaret yollarında TAKS:0.40, KAKS:1.60'DIR. Bu alanlarda ön bahçe çekme mesafesi 5 m'dir. Yapılacak yapıların zemin katları arka bahçeden h/2 çekilecektir.
- Planda yola ön bahçe mesafesi belirtilmeyen adalarda yapı yaklaşma sınırı cephe hattına uymak koşulu ile en az 1 m'dir. Ayrık nizam parsellerde binaların bodrum ve zemin katları yan komşu parsel hududuna kadar yapılaşabilir. Bu alanlar emsal hesabına dahil edilmezler. Ancak komşu parselde yapı yaklaşma mesafesi verilerek ruhsatlandırılmış mevcut yapı bulunması durumunda yan parselden muvafakatname alınması zorunludur.
- Bina derinliği 30 m'yi aşamaz. Zemin üst kat alanı 0.40'ın altında kalan parsellerde arka bahçe çekme mesafesi h/2'den 3 m'ye kadar düşürülebilir. Zemin üstü katlar ve kottan kazanılan alanlar konut veya ticaret olarak kullanılabilir.



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

İlgili belediyeden alınan bilgiye göre konu taşınmaza ait son üç yıllık dönemde gerçekleşen hukuki durum değişikliği bulunmamaktadır.

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

Gölbaşı Belediyesi'nde 12.01.2026 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	10.08.2000	-	4.990,30	Yeni Yapı	Toplam İnşaat Alanı: 4.990,30 m ²
Onaylı Mimari Proje	13.02.2002	-	4.990,30	Tadilat	Toplam İnşaat Alanı: 4.990,30 m ²
Yapı Ruhsatı	12.09.2000	204/2000	4.990,30	Yeni Yapı	Konut (12 bb): 1.927,40 m ² İşyeri (14 bb): 1.594,30 m ² Ortak Alan: 1.528,60 m ²
Yapı Ruhsatı	14.02.2002	09/2002	4.990,30	Tadilat	Konut (12 bb): 1.927,40 m ² İşyeri (14 bb): 1.594,30 m ² Ortak Alan: 1.528,60 m ²
Yapı Kullanma İzni	19.01.2004	07/04	4.990,30	Tadilat	Konut (12 bb): 1.927,40 m ²

İşyeri (14 bb): 1.594,30 m²
Ortak Alan: 1.528,60 m²

Değerleme konusu parsel ait belgeler söz konusu taşınmazın eski parsel numarası olan 320 ada 1 no.lu parsel için düzenlenmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Dr. Mediha Eldem Sokak No: 44/2 Kızılay/Ankara adresinde faaliyet gösteren Fenni Mesul tarafından yapılmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul 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 taşınmaza ilişkin; 10.08.2000 ve 13.02.2002 tarihli "Mimari Projeler", 12.09.2000 tarih, 204/2000 no.lu ve 14.02.2002 tarih, 09/2002 no.lu "Yapı Ruhsatları" ve 19.01.2004 tarih, 07/04 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkul 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 gayrimenkule 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

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

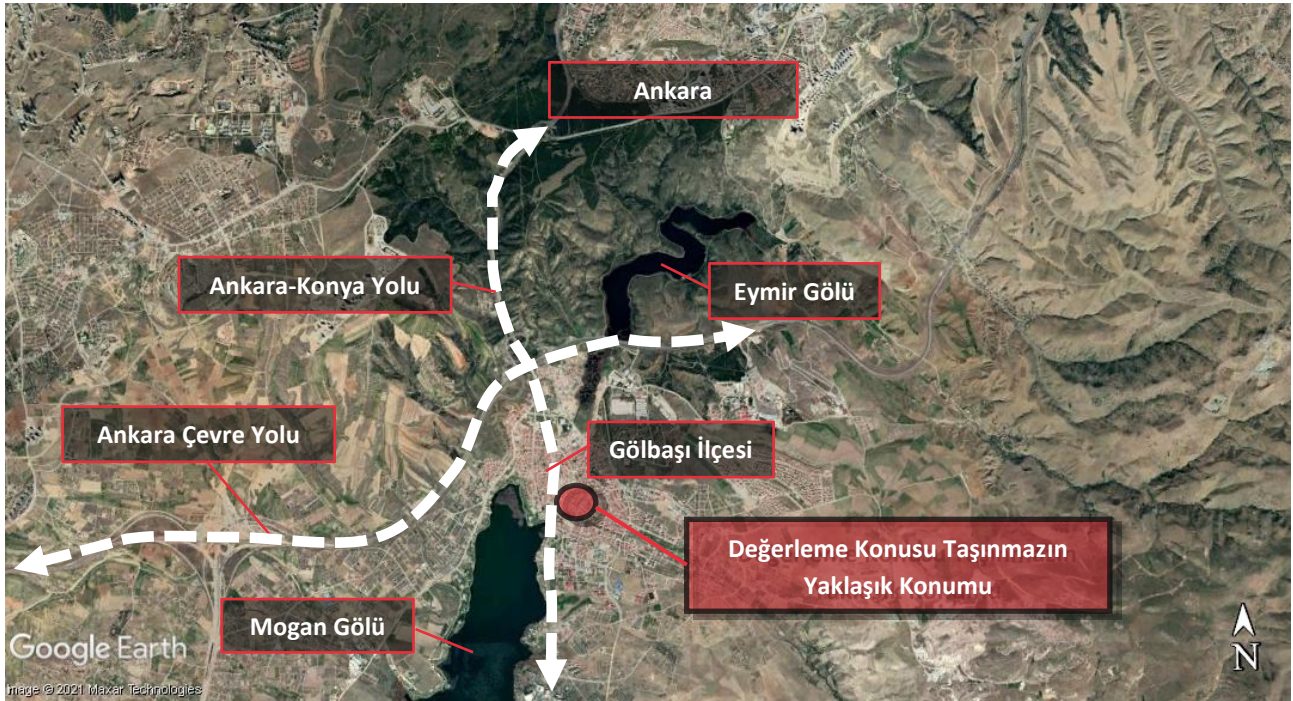
4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Bahçelievler Mahallesi 274/1. Sokak No: 2/13 Gölbaşı/Ankara

Değerleme konusu taşınmaz Ankara ili, Gölbaşı ilçesinde yer almaktadır. Ankara'nın merkez ve erişimi kolay ilçelerinden biridir. Gölbaşı ilçesi kuzeyden Çankaya, güneyden Bala ve Haymana, doğudan Elmadağ, batıdan Polatlı ilçesi ile çevrilidir. Bahçelievler Mahallesi ise Ankara il merkezinin güneyinde, Ankara-Konya Yolu üzerinde konumludur.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Bahçelievler Mahallesi konut, dükkan, resmi kurumlar ve Mogan Gölü çevresinde eğlence ve park alanlarının yoğun olduğu bir bölgedir. Taşınmazın bulunduğu bölge genel olarak bitişik nizam, 4-5 katlı, konut ve konut altı dükkan alanlarından oluşan yapılar ve kamu kuruluşlarından oluşmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı ana taşınmaz 274/1. Sokak'a cepheli konumda ve Ankara-Konya Yolu'na 50 m mesafede yer almaktadır.

Konu taşınmazın çevresinde Gölbaşı Belediyesi, Bahçelievler Mahalle Muhtarlığı, Gölbaşı Öğretmen Evi, Atatürk Sahil Parkı, Mogan Gölü ve konut apartmanları yer almaktadır.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Ankara-Konya Yolu	50 m
Gölbaşı Belediyesi	200 m
Ankara Çevre Yolu	2 km
Ankara Şehir Merkezi	15 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmaz, Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Bahçelievler Mahallesi 320 ada, 2 parsel no.lu 1.590 m² yüz ölçümüne sahip “Apartman-Beton” vasıflı ana gayrimenkulde yer alan “Panelsan Çatı Cephe Sistemleri Sanayi ve Ticaret A.Ş.” adına tam hisseli “Depolu İşyeri” vasıflı 13 no.lu bağımsız bölümdür.

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bina 1 bodrum kat, zemin kat ve 3 normal kat olmak üzere toplamda 5 kattan oluşmaktadır. Onaylı mimari projesine göre ana taşınmazın, bodrum katında garaj alanı, sığınak alanı ve 2 adet işyerine ait depo alanları; zemin katında 14 adet dükkan alanı; normal katların her birinde 4’er adet konut alanı bulunmaktadır.

Değerleme konusu 13 no.lu bağımsız bölüm bodrum kat ve zemin katta konumlu olup bina girişine göre sağ arka cephede konumludur. Ankara Caddesinden görünürlüğü mevcuttur. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre bodrum katı 315 m², zemin katı 284 m² olup toplamda 599 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümün zemin katında depo, WC ve market alanları; bodrum katı ise depo alanından oluşmaktadır. Taşınmazın bodrum katına girilmemiş olup zemin katında onaylı mimari projeden farklı olarak bazı alanlarda bölümlendirme yapıldığı tespit edilmiştir. Konu taşınmaz 14 no.lu bağımsız bölümle birlikte kullanılmaktadır. Bu aykırılıklar dışında mevcut durumunda onaylı mimari projesine uyumludur. Söz konusu aykırılıklar geri dönüştürülebilir niteliktedir.

Bağımsız Bölüm No	Kat Adı	B.B Brüt Alanı (m ²)
13 No.lu Bağımsız Bölüm	Bodrum Kat	315.00
	Zemin Kat	284.00
		599.00

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Bitişik nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	5 Katlı (1 adet bodrum kat, zemin kat ve 3 normal kat)
Bina Toplam İnşaat Alanı	4.990,30 m ²
Yaşı	21
Dış Cephe	Sıva üstü dış cephe boyası
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Doğal gaz
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Asansör	Mevcut değil
Jeneratör	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Açık ve kapalı otopark

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

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

Kullanım Amacı	Dükkan (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	599 m ² (13 no.lu bağımsız bölüm)
Zemin	Seramik granit, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Boya
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma

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

Konu taşınmazın onaylı mimari projeden farklı olarak bazı alanlarda bölümlendirme yapıldığı tespit edilmiştir. Bu aykırılıklar dışında mevcut durum onaylı mimari projesi ile uyumludur. Söz konusu aykırılıklar geri dönüştürülebilir niteliktedir. İlgili belediyeden yapılan incelemelerde söz konusu değişikliklere ilişkin herhangi bir cezai tutanağa rastlanmamıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün mevcut durumdaki aykırılıkları geri dönüştürülebilir nitelikte olup 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirmemektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazın konumlu olduğu binanın yapı ve dekorasyon malzemeleri niteliklidir.
- Değerleme konusu taşınmaz Gölbaşı ilçesinin merkezi konumundadır.
- Değerleme konusu taşınmazın Ankara Caddesi'nden görünürlüğü mevcuttur.
- Değerleme konusu bağımsız bölümün yer aldığı ana taşınmazda açık otopark ve kapalı otopark imkanı bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz kat mülkiyetine geçmiştir.
- Değerleme konusu taşınmaza ait mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Onaylı mimari projeden farklı olarak iç bölümlendirme yapılmıştır. Bu aykırılıklar dışında mevcut durumunda onaylı mimari projesine uyumludur.

✓ FIRSATLAR

- Taşınmazın bulunduğu bölgenin şehir merkezine ve şehir merkezindeki olanaklara yakın olması bölgeyi cazip hale getirmektedir.

✗ 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 gelirlere 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 yansıtmaya beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri 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 bilgilili 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 taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı”; gayrimenkulün “Dükkan” niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın 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 gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın 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, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Dükkan Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
İrtibat Bilgisi	Delikanlıoğlu İnşaat Gayrimenkul	Karakaya Grup Gayrimenkul	Cengiz Vip Gayrimenkul	Coldwell Banker Vizyon Gayrimenkul
	0 (507) 106 29 72	0 (532) 738 94 94	0 (532) 799 19 39	0 (545) 863 99 98
Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4
Satış Fiyatı (TL)	7.500.000	4.250.000	14.000.000	24.500.000
Alanı (m²)	150	66	215	635
Birim Fiyatı (TL/m²)	50.000	64.394	65.116	38.583
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Satış Durumu	2025 Eylül ayında satılmıştır.	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	0%	-10%	-10%
	Pazarlık Payı	0%	-5%	-12%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte
		0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Dezavantajlı
		10%	5%	10%
	Kullanım Alanı	Daha Küçük	Çok Daha Küçük	Daha Küçük
		-15%	-20%	-15%
	Bina Yaşı	10	15	0
		-8%	-4%	-15%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Çok Daha Avantajlı	Çok Daha Avantajlı	Çok Daha Avantajlı
		-20%	-20%	-20%
	Konfor Koşulları	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer				
	33.650	33.475	33.572	33.399

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgeye ilgilenen emlak ofisleri, mülk sahipleri ve bölgeye hakim kişiler ile yapılan görüşmeler ve araştırmalar sonucunda, bölgedeki dükkan fiyatlarının konum, kapalı alan ve yapılı olup olmama durumuna göre değişiklik gösterdiği tespit edilmiştir. Bu bilgiler doğrultusunda konu taşınmazın m2 birim satış değerinin değer tarihi itibarıyla 33.000-34.000 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.
- Yapılan araştırmalar sonucunda, konu taşınmaz için mevcut kiracının ödediği kiranın, güncel piyasa şartlarına göre düşük olduğu sonucuna varılmış ve kiracının sözleşmesinin devam ediyor olması nedeniyle, belirtilen fark "Piyasa Düzeltmesi" başlığı altında yukarıdaki tabloda dikkate alınmıştır.

Dükkan Emsalleri / Kiralık

KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
İrtibat Bilgisi		Remax Alpha	Timdam Gayrimenkul	Gölbaşı Star Emlak	Remax Alpha
		0 (532) 396 21 07	0 (532) 495 77 05	0 (505) 407 83 57	0 (532) 396 21 07
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4
Kira Fiyatı (TL/ay)		25.000	80.000	35.000	75.000
Alanı (m²)		90	407	150	380
Birim Fiyatı (TL/m²/ay)		278	197	233	197
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Kiralama Durumu	2025 Eylül ayında kiralanmıştır	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	7%	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	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Dezavantajlı	Dezavantajlı
		5%	5%	10%	10%
	Kullanım Alanı	Daha Küçük	Kısıtlı Derecede Küçük	Küçük	Kısıtlı Derecede Küçük
		-15%	-5%	-10%	-5%
	Bina Yaşı	2	16	12	20
		-13%	-4%	-6%	-1%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Çok Daha Avantajlı	Çok Daha Avantajlı	Çok Daha Avantajlı	Çok Daha Avantajlı
		-20%	-20%	-20%	-20%
	Konfor Koşulları	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		169	143	163	158

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgeyle ilgilenen emlak ofisleri, mülk sahipleri ve bölgeye hakim kişiler ile yapılan görüşmeler ve araştırmalar sonucunda, bölgedeki dükkan fiyatlarının konum, kapalı alan ve yapılı olup olmama durumuna göre değişiklik gösterdiği tespit edilmiştir. Bu bilgiler doğrultusunda konu taşınmazın m2 birim kira değerinin değer tarihi itibarıyla 155-165 TL/m2/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi / Satılık-Kiralık



✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın 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, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ			
Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
13 No.lu Bağımsız Bölüm	599,00	33.500	20.065.000
YAKLAŞIK DEĞERİ			20.065.000

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın 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 ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı 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 635 m² alanlı dükkan, 24.500.000 TL fiyat ile satılık olup sahibi tarafından aylık 125.000 TL’den kiraya verilebileceği öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 125.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 24.500.000 = 0,061$$

- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 85 m² alanlı dükkan, 5.500.000 TL fiyat ile satılık olup sahibi tarafından aylık 28.000 TL’den kiraya verilebileceği öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 28.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 5.500.000 \text{ TL} = 0,061$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 155-165 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %6,00 olarak kabul edilmiştir.

Gayrimenkulden elde edilebileceği öngörülen aylık kira geliri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ					
Bağımsız Bölüm No	Bina Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
13 No.lu Bağımsız Bölüm	599,00	160	95.840,00	6,00%	19.170.000
YAKLAŞIK DEĞERİ					19.170.000

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 taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “**Depolu İşyeri**” 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 taşınmazlar 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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Konu taşınmazın onaylı mimari projeden farklı olarak bazı alanlarda bölümlendirme yapıldığı tespit edilmiştir. Bu aykırılıklar dışında mevcut durum onaylı mimari projesi ile uyumludur. Söz konusu aykırılıklar geri dönüştürülebilir niteliktedir. İlgili belediyeden yapılan incelemelerde söz konusu değişikliklere ilişkin herhangi bir cezai tutanağa rastlanmamıştır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, “Yönetim planı” beyanı bulunmakta olup taşınmazın tapu kayıtlarında devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmesi konusunda engelleyici herhangi bir sınır 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 taşınmaz “Depolu İşyeri” 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 yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	20.065.000
Gelir Yaklaşımı	19.170.000

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

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

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

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Rapor Tarihi	05.02.2026	
Değer Tarihi	31.12.2025	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	20.065.000 TL	Yirmimilyonaltmışbeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	24.078.000 TL	Yirmidörtmilyonyetmişsekizbin-TL

Değerlemeye yardım eden;
Atifetnur ERSOY

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 Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	İmar Durumu
4	Onaylı Mimari Proje
5	Yapı Ruhsatları
6	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
7	Fotoğraflar
8	Özgeçmişler
9	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgesi

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	ANKARA		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
	İlçesi	GÖLBAŞI							
	Mahallesi	BAHCELİEVLER							
	Köyü								
	Sokağı								
	Mevkii								
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		ha	m²	dm²	
	320	1	Apartman - Beton	1.590,00 m2					
Sınırı	Planındadır							Zemin Sistem No : 206315	
KAT MÜLKİYETİ ☒			KAT İRTİFAKI ☐			DEVRE MÜLK ☐			
Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Block No.	Kat No.	Bağlılık Blm. No.		
400.000,00		DEPOLU İŞYERİ		158/1590	-	ZEMİN	13		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Tarama: DOĞANLI İNŞ. SAN. İTH. İHR. VE TİC. LTD. ŞTİ. adına kayıtlı İken PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış ve İpotek işleminden. YÖN. PLANI : YÖNETİM PLANI 13/04/2002								
	Edinme Sebebi								
	Sahibi: PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam								
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahile No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi			
Cilt No.	1442	26	2495		03/02/2011	Cilt No.			
Sahile No.	Sicilne Uygundur. Mustafa TERYAKI Müdür Vekili					Sahile No.			
Sıra No.						Sıra No.			
Tarih						Tarih			
NOT : Mülkiyet payı ayrı satılan bir arsa için tapu kütüğüne mülkiyet ayrılmıştır. Mülkiyet Kanunu hükümleri gereğince ilgili belediye için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmiştir.									
ATILIM A.Ş. 2009					Döner Sermaye İşletmesi tarafından hazırlanmıştır.				
					Sayfa No 199				

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2026-13:31



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:	320/2
Taşınmaz Kimlik No:	206315	AT Yüzölçümü(m2):	1590.00
İl/İlçe:	ANKARA/GÖLBAŞI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DEPOLU İŞYERİ
Kurum Adı:	Gölbaşı(ANKARA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BAHÇELİEVLER	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//13
Cilt/Sayfa No:	26/2495	Arsa Pay/Payda:	158/1590
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Apartman - Beton

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI 15/04/2002(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
126226309	(SN:8330441) PANELSAN ÇATI CEPHE SİSTEMLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış ve İpotek 03-02-2011 1442	-

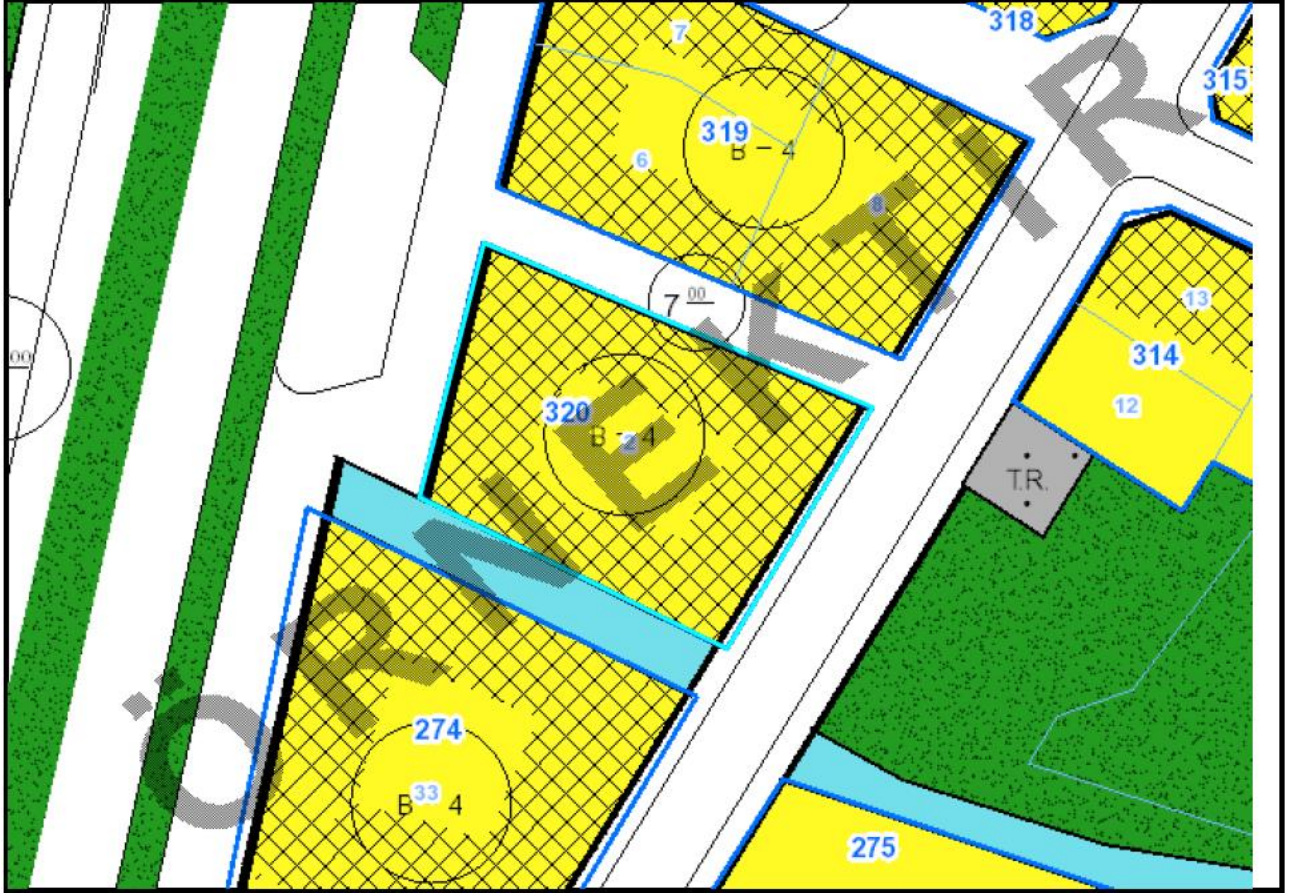
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 8vYCvC-EdNB kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

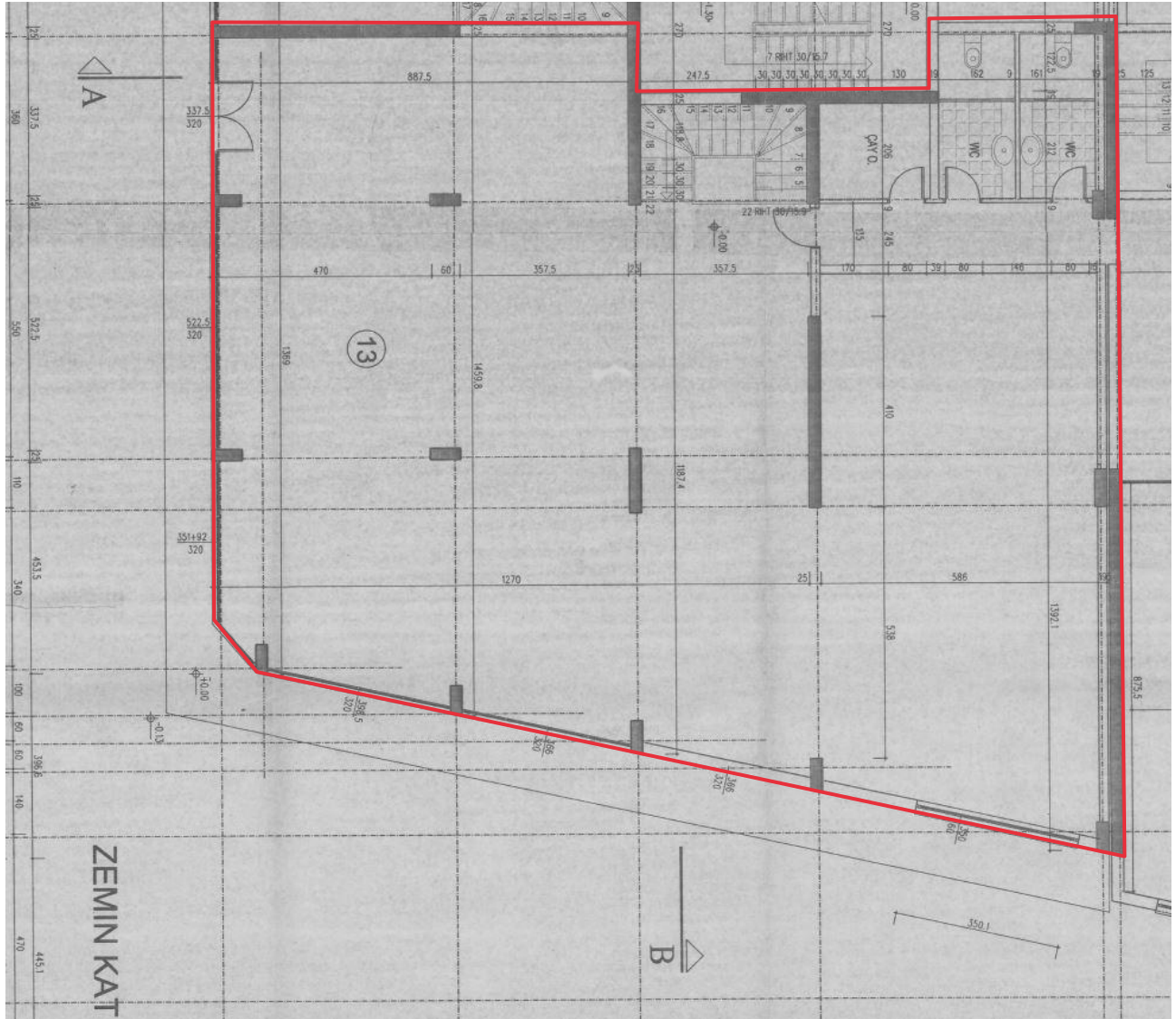
Ek 3: İmar Durumu



Bodrum Kat;



Zemin Kat;



Ek 5: Yapı Ruhsatları

YAPI RUHSATI

1. Ruhsatı veren kurum GÖLBAŞI BELEDİYESİ				2. Ruhsat Tarihi 12.09.2000				3. Ruhsat Numarası 204/2000			
4. Ruhsatın veriliş maksadı Yeni Yapı				5. Mahallesi Bahçelievler				6. Pafta no.		7. Ada no. 320	
8. Parsel no. 1		9. İmar durumu tarihi 07.07.2000		10. İmar durumu nu. :14 Yol 243/00		11. Isınma türü Karaliferli		12. Yakıt türü sıvı			
13. Tapu tescil belgesi veren kurum GÖLBAŞI TAPU SİCİL MD.				14. Tapu tescil belgesi tarih 14.07.2000				15. Tapu tescil belgesi			
16. Adı Soyadı/Ünvanı Ankara Vilayeti (11 Özel İdare Müdürlüğü)				20. Adı Soyadı/Ünvanı Doğanlı İnşaat san. ithalat ih. ve tic.ltd.sti				21. kurum sicil nu.			
17. Bağlı olduğu vergi dairesi				18. Vergi dairesi sicil numarası				22. Bağlı olduğu vergi dairesi Hitit V.D			
23. Vergi dairesi sicil numarası				19. Adresi				24. Adresi Mesnevi Sok.No:30/14 Çankaya/ANKARA			
25. Yapının her bir ünitesinin kullanma maksadı		26. Ünite sayısı		27. Yüz Ölçümü		28. Yol seviyesi altında kat sayısı		29. Yol seviyesi üstünde kat sayısı		30. Toplam kat sayısı	
31. Yapının yüksekliği		32. 1 m ² sinin maliyeti		33. Yapının sınıfı		34. Yapının grubu					
Konut		12		1927.40		1		4		5	
İşyeri		12		1534.30							
Ortak yer		-		1528.60							
Toplam				4990.30 m ²							
35. İnşaatın toplam maliyet kıymet (Arsa hariç)				36. Ait olduğu yıl				37. Yapının arsa değeri		38. Toplam maliyet (arsa dahil)	
39. İskeletin cinsi Betonarme				40. İskeletin dolgu maddesi Tuğla				41. Yığma yapının cinsi			
RUHSAT EKİ PROJELER				FENNİ MES'ULÜN (TUS)							
42. Mimari proje 10.08.2000				49. Adı Soyadı Nuriye YÜCE							
43. Statik proje 8.9.2000				50. Adresi Dr.Mediha Eldem Sok. No:44/2 Kızılay/ANKARA							
44. Tesisat projeleri 16.08.2000				51. Taahhüdü Ankara 20. noterliği 14.8.2000 tar.ve 20077 yevm.				54. İmzası			
45. Dolgu toplamı		46. Kazı toplamı		47. Hance çıkacak kazı toplamı		52. Kurum Sicil No.		53. Oda Sicil No.			
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER											
55. Gelirin mahiyeti		56. Makbuz tarihi		57. Makbuz No.		58. Tutarı (TL.)		59. Açıklama		60. Otopark harcı	
Yol-Kanal harcı		7.9.2000		11084		321.685.000.-TL				Trafik komisyonunun..... gün ve	
Bina-inşaat harcı		7.9.2000		11083		24.634.000.-TL				Sayılı kararı gereğince parselinde otopark ihtiyacı karşılanmadığından	
Gaza Hiz.Üd.		7.9.2000		11085		2.109.752.000.-TL				TL. otopark bedeli tahsil edilmiştir.	
Toplam						2.456.071.000.-TL					
3194 sayılı imar kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 ncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının fennî sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak iş bu YAPI RUHSATI verilmiştir.											
61. Düzenleyenin adı soyadı ünvanı, imzası Zeynel BİLGİ TEKNİKER.				62. Kontrol edenin adı soyadı ünvanı, imzası Ayten AYDOĞDU MİMAR				63. Onaylayanın adı soyadı ünvanı, imzası, mühür SAYGILI ZEMİN MARMAR MÜDÜRÜ			

YAPI RUHSATI



Ruhsat Takip No : 00000902

1. Ruhsatı veren kurum GÖLBAŞI BELEDİYESİ		2. Ruhsatın verilmiş amacı ☐ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☒ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstinat duvarı ☐ Bahçe duvarı ☐ Yenileme ☐ Yeniden ☐		3. Ruhsatın onay tarihi 14.02.2002		4. Ruhsat no 09/2002	
İl : ANKARA		8. İmar planı onay tarihi/...../20.....		9. Parselasyon planı onay tarihi/...../20.....		10. İmar durumu tarihi ve no 10.12.2001/243	
İlçe : GÖLBAŞI		11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m ²)		12. Tapu tescil belgesi veren kurum		13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no 05.12.2002	
Bucak :		14. Zemin etüdü onay tarihi/...../20.....		15. ÇED raporu onay tarihi/...../20.....		16. Planlanan inşaat başlama tarihi/...../20.....	
Köy :		17. Planlanan inşaat bitirme tarihi/...../20.....		18. Ruhsatın geçerlilik tarihi/...../20.....		19. Ruhsatın geçerlilik tarihi/...../20.....	
Belediye :		20. Adı soyadı, unvanı Ankara Vilayeti (İl Özel İdare)		21. Adı soyadı, unvanı Doganli Ing.San.ith.		22. Adı soyadı, unvanı ih.ve Tic. Ltd.sti.	
Mahalle :		23. Kurum sicil no Hitit V.D. 3080000458		24. Kurum sicil no Hitit V.D. 3080000458		25. Hukuki durumu	
Muhtarlık :		26. Bağlı olduğu vergi dairesi		27. Bağlı olduğu vergi dalı Hitit V.D. 3080000458		28. Vergi dairesi sicil no	
		29. Sigorta sicil no		30. Sözleşme tarihi ve no		31. Muteahhithik karne no	
		32. Adres Mosnevi Sok.		33. İmza		34. Adres	
		35. 30/14 Çankaya		36. İmza		37. Adres	
		36. ANKARA		38. İmza		39. Adres	
		39. İmza		40. Adres		41. İmza	
		40. İmza		41. Adres		42. İmza	
		41. İmza		42. Adres		43. İmza	
		42. İmza		43. Adres		44. İmza	
		43. İmza		44. Adres		45. İmza	
		44. İmza		45. Adres		46. İmza	
		45. İmza		46. Adres		47. İmza	
		46. İmza		47. Adres		48. İmza	
		47. İmza		48. Adres		49. İmza	
		48. İmza		49. Adres		50. İmza	
		49. İmza		50. Adres		51. İmza	
		50. İmza		51. Adres		52. İmza	
		51. İmza		52. Adres		53. İmza	
		52. İmza		53. Adres		54. İmza	
		53. İmza		54. Adres		55. İmza	
		54. İmza		55. Adres		56. İmza	
		55. İmza		56. Adres		57. İmza	
		56. İmza		57. Adres		58. İmza	
		57. İmza		58. Adres		59. İmza	
		58. İmza		59. Adres		60. İmza	
		59. İmza		60. Adres		61. İmza	
		60. İmza		61. Adres		62. İmza	
		61. İmza		62. Adres		63. İmza	
		62. İmza		63. Adres		64. İmza	
		63. İmza		64. Adres		65. İmza	
		64. İmza		65. Adres		66. İmza	
		65. İmza		66. Adres		67. İmza	
		66. İmza		67. Adres		68. İmza	
		67. İmza		68. Adres		69. İmza	
		68. İmza		69. Adres		70. İmza	
		69. İmza		70. Adres		71. İmza	
		70. İmza		71. Adres		72. İmza	
		71. İmza		72. Adres		73. İmza	
		72. İmza		73. Adres		74. İmza	
		73. İmza		74. Adres		75. İmza	
		74. İmza		75. Adres		76. İmza	
		75. İmza		76. Adres		77. İmza	
		76. İmza		77. Adres		78. İmza	
		77. İmza		78. Adres		79. İmza	
		78. İmza		79. Adres		80. İmza	
		79. İmza		80. Adres		81. İmza	
		80. İmza		81. Adres		82. İmza	
		81. İmza		82. Adres		83. İmza	
		82. İmza		83. Adres		84. İmza	
		83. İmza		84. Adres		85. İmza	
		84. İmza		85. Adres		86. İmza	
		85. İmza		86. Adres		87. İmza	
		86. İmza		87. Adres		88. İmza	
		87. İmza		88. Adres		89. İmza	
		88. İmza		89. Adres		90. İmza	
		89. İmza		90. Adres		91. İmza	
		90. İmza		91. Adres		92. İmza	
		91. İmza		92. Adres		93. İmza	
		92. İmza		93. Adres		94. İmza	
		93. İmza		94. Adres		95. İmza	
		94. İmza		95. Adres		96. İmza	
		95. İmza		96. Adres		97. İmza	
		96. İmza		97. Adres		98. İmza	
		97. İmza		98. Adres		99. İmza	
		98. İmza		99. Adres		100. İmza	
		99. İmza		100. Adres		101. İmza	
		100. İmza		101. Adres		102. İmza	
		101. İmza		102. Adres		103. İmza	
		102. İmza		103. Adres		104. İmza	
		103. İmza		104. Adres		105. İmza	
		104. İmza		105. Adres		106. İmza	
		105. İmza		106. Adres		107. İmza	
		106. İmza		107. Adres		108. İmza	
		107. İmza		108. Adres		109. İmza	
		108. İmza		109. Adres		110. İmza	
		109. İmza		110. Adres		111. İmza	
		110. İmza		111. Adres		112. İmza	
		111. İmza		112. Adres		113. İmza	
		112. İmza		113. Adres		114. İmza	
		113. İmza		114. Adres		115. İmza	
		114. İmza		115. Adres		116. İmza	
		115. İmza		116. Adres		117. İmza	
		116. İmza		117. Adres		118. İmza	
		117. İmza		118. Adres		119. İmza	
		118. İmza		119. Adres		120. İmza	
		119. İmza		120. Adres		121. İmza	
		120. İmza		121. Adres		122. İmza	
		121. İmza		122. Adres		123. İmza	
		122. İmza		123. Adres		124. İmza	
		123. İmza		124. Adres		125. İmza	
		124. İmza		125. Adres		126. İmza	
		125. İmza		126. Adres		127. İmza	
		126. İmza		127. Adres		128. İmza	
		127. İmza		128. Adres		129. İmza	
		128. İmza		129. Adres		130. İmza	
		129. İmza		130. Adres		131. İmza	
		130. İmza		131. Adres		132. İmza	
		131. İmza		132. Adres		133. İmza	
		132. İmza		133. Adres		134. İmza	
		133. İmza		134. Adres		135. İmza	
		134. İmza		135. Adres		136. İmza	
		135. İmza		136. Adres		137. İmza	
		136. İmza		137. Adres		138. İmza	
		137. İmza		138. Adres		139. İmza	
		138. İmza		139. Adres		140. İmza	
		139. İmza		140. Adres		141. İmza	
		140. İmza		141. Adres		142. İmza	
		141. İmza		142. Adres		143. İmza	
		142. İmza		143. Adres		144. İmza	
		143. İmza		144. Adres		145. İmza	
		144. İmza		145. Adres		146. İmza	
		145. İmza		146. Adres		147. İmza	
		146. İmza		147. Adres		148. İmza	
		147. İmza		148. Adres		149. İmza	
		148. İmza		149. Adres		150. İmza	
		149. İmza		150. Adres		151. İmza	
		150. İmza		151. Adres		152. İmza	
		151. İmza		152. Adres		153. İmza	
		152. İmza		153. Adres		154. İmza	
		153. İmza		154. Adres		155. İmza	
		154. İmza		155. Adres		156. İmza	
		155. İmza		156. Adres		157. İmza	
		156. İmza		157. Adres		158. İmza	
		157. İmza		158. Adres		159. İmza	
		158. İmza		159. Adres		160. İmza	
		159. İmza		160. Adres		161. İmza	
		160. İmza		161. Adres		162. İmza	
		161. İmza		162. Adres		163. İmza	
		162. İmza		163. Adres		164. İmza	
		163. İmza		164. Adres		165. İmza	
		164. İmza		165. Adres		166. İmza	
		165. İmza		166. Adres		167. İmza	
		166. İmza		167. Adres		168. İmza	
		167. İmza		168. Adres		169. İmza	
		168. İmza		169. Adres		170. İmza	
		169. İmza		170. Adres		171. İmza	
		170. İmza		171. Adres		172. İmza	
		171. İmza		172. Adres		173. İmza	
		172. İmza		173. Adres		174. İmza	
		173. İmza		174. Adres		175. İmza	
		174. İmza		175. Adres		176. İmza	
		175. İmza		176. Adres		177. İmza	
		176. İmza		177. Adres		178. İmza	
		177. İmza		178. Adres		179. İmza	
		178. İmza		179. Adres		180. İmza	
		179. İmza		180. Adres		181. İmza	
		180. İmza		181. Adres		182. İmza	
		181. İmza		182. Adres		183. İmza	
		182. İmza		183. Adres		184. İmza	
		183. İmza		184. Adres		185. İmza	
		184. İmza		185. Adres		186. İmza	
		185. İmza		186. Adres		187. İmza	
		186. İmza		187. Adres		188. İmza	
		187. İmza		188. Adres		189. İmza	
		188. İmza		189. Adres		190. İmza	
		189. İmza		190. Adres		191. İmza	
		190. İmza		191. Adres		192. İmza	
		191. İmza		192. Adres		193. İmza	
		192. İmza		193. Adres		194. İmza	
		193. İmza		194. Adres		195. İmza	
		194. İmza		195. Adres		196. İmza	
		195. İmza		196. Adres		197. İmza	
		196. İmza		197. Adres		198. İmza	
		197. İmza		198. Adres		199. İmza	
		198. İmza		199. Adres		200. İmza	
		199. İmza		200. Adres		201. İmza	
		200. İmza		201. Adres		202. İmza	
		201. İmza		202. Adres		203. İmza	
		202. İmza		203. Adres		204. İmza	
		203. İmza		204. Adres		205. İmza	
		204. İmza		205. Adres		206. İmza	
		205. İmza		206. Adres		207. İmza	
		206. İmza		207. Adres		208. İmza	
		207. İmza		208. Adres		209. İmza	
		208. İmza		209. Adres		210. İmza	
		209. İmza		210. Adres		211. İmza	
		210. İmza		211. Adres		212. İmza	
		211. İmza		212. Adres		213. İmza	
		212. İmza		213. Adres		214. İmza	
		213. İmza		214. Adres		215. İmza	
		214. İmza		215. Adres		216. İmza	
		215. İmza		216. Adres		217. İmza	
		216. İmza		217.			

Ek 6: Yapı Kullanma İzin Belgesi

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

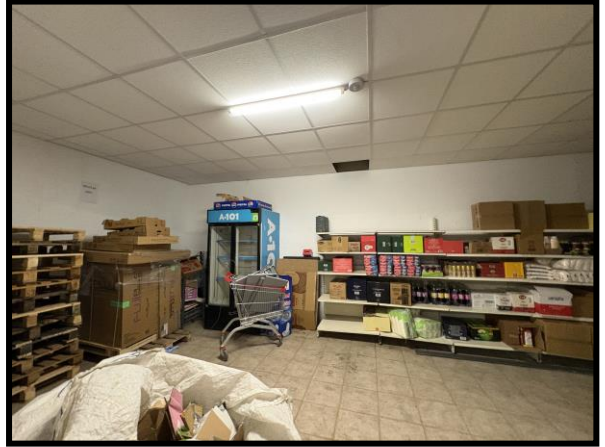
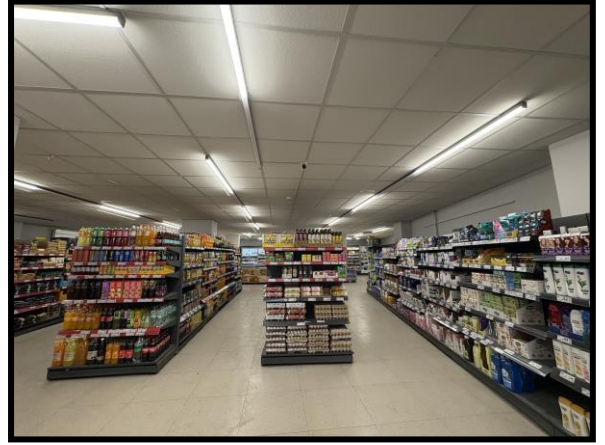


Belge Takip No :

00000704

1. Belgeyi veren kurum GÖLBAŞI		2. Belgenin verilmiş amacı ☐ Kısmi Kullanma İzni ☒ Yapı Kullanma İzni		4. Belgenin onay tarihi 19.01.2004		5. Belge no. 02/04			
3. Belgeye esas ruhsat ☐ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☒ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstinat duvarı ☐ Bahçe duvarı ☐ Yenileme ☐ Yeniden		6. Pafta no 320		7. Ada no 1		8. Parsel no 1			
9. İmar planı onay tarihi/...../20.....		10. Parselasyon planı onay tarihi/...../20.....		11. İmar durumu tarihi ve no.su		12. Parselin kullanma amacı ve alanı(m ²)			
13. ÇED raporu onay tarihi/...../20.....		14. Zemin etüdü onay tarihi/...../20.....		15. Tapu tescil belgesi veren kurum		16. Tapu tescil belgesi no. ve tarihi			
17. Yapı ruhsatı tarihi ve no. 14.02.2002-09		18. Tadilat ruhsatı tarihi/...../20.....		19. Ruhsat yenileme tarihi/...../20.....		20. Yeniden ruhsat tarihi/...../20.....			
21. Ruhsat takip no									
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN					
22. Adı soyadı, unvanı ANKARA VALİLİĞİ (İl Özel İdare Müd.) ☒ Özel ☒ Kamu		27. Adı soyadı, unvanı DOĞANLI İNŞ.LTD.ŞTİ.		28. Hukuki durumu		37. Adı soyadı, unvanı			
23. Bağlı olduğu vergi dairesi		29. Kurum sicil no		30. Bağlı olduğu vergi dai. Başkent		31. Vergi dairesi sicil no. 3080000458			
24. Vergi dairesi sicil no		32. Sigorta sicil no		33. Sözleşme tarihi ve no.		34. Müteahhlik karnesi no.			
25. Adres		26. İmza		35. Adres Ç.Emeç Bulvarı 7. Cd. 18/6 A.Öveçler/ANKARA		36. İmza			
45. Yapının ünitelerinin kullanma amacı		46. Ünite sayısı		47. Yüzölçümü (m ²)		48. Benzer yapı sayısı			
49. Toplam yapı sayısı		50. Yapının taban alanı (m ²)		51. Toplam taban alanı (m ²)					
52. Yapıda bağımsız bölüm sayısı		53. Toplam bağımsız bölüm sayısı		54. Yapı inşaat alanı (m ²)		55. Toplam yapı inşaat alanı (m ²)			
56. Yapının yol kotu altı kat sayısı		57. Yapının yol kotu üstü kat sayısı		58. Yapının toplam kat sayısı		59. İlave kat sayısı			
60. Yapının yüksekliği (m)		61. İlave kat yüksekliği (m)		62. Yapının sınıfı		63. Yapının grubu			
64. 1 m ² maliyeti (Bin TL.)		65. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL.)		66. Yapının arsa değeri (Bin TL.)		67. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL.)			
Toplam		26		4990,3					
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER									
68. ISITMA SİSTEMİ		70. TESİSATLAR		72. ORTAK KULLANIM ALANLARI		73. YAPIM SİSTEMLERİ			
69. YAKIT CİNSİ		71. SICAK SU		74. KULLANILAN MALZEME		75. DÖŞEME			
☐ Uzaktan ısıtmalı kalorifer ☒ Bina içi kalorifer ☐ Kat kaloriferi ☐ Doğal gaz sobası ☐ Soba ☐ Klima		☐ Yangın tesisatı ☐ Haberleşme tes. ☒ Kanalizasyon ☐ Fosseptik ☐ Anıtma ☐ Paratoner ☒ Elektrik ☒ Jeneratör ☐ Hidrofor ☐ Temin Şekli ☐ Doğalgaz ☐ LPG ☐ Kombi ☐ Güneş kolektörü ☐ Müşterek ☐ Yakıt cinsi ☐ Fuel-oil ☐ Elektrik ☐ Katı Yakıt ☐ Termal		☐ Kömürlük ☒ Sigınak ☒ Otopark ☐ Yangın merdiveni ☐ Asansör ☐ Ortak depo ☐ Kapıcı dairesi ☐ Bekçi kulübesi ☐ Su deposu ☐ Kuyu suyu ☐ Şehir suyu		☐ Yığma (Kagir) ☒ İskelet (Karkas) ☐ Çelik ☐ Ahşap ☒ Betonarme ☐ Tünel kalıp ☐ Yerinde dökme ☐ Kompozit ☐ Prefabrik		☐ Briket ☐ Beton blok ☒ Tuğla ☐ Taş ☐ Ahşap ☐ Kerpiç ☐ Gazbeton ☐ Plak Kiriş ☐ Mantar döşeme ☐ Asmolen ☐ Ahşap	
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.									
YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN		KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER							
76. Tarih ve numarası		77. Ünitinin adı		Konutun salon dahil oda sayısı		1 odalı			
						2 odalı			
						3 odalı			
						4 odalı			
						5 odalı			
						6 odalı			
						7 + odalı			
						TOPLAM			

Ek 7: Fotoğraflar



Ek 8: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Bilge SEVİLENGÜL		
Doğum Yeri, Tarihi	Gümüşhane, 27.03.1986		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Yönetici Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans Karadeniz Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği / 2005 – 2010 Vienna Teknik Üniversitesi / Erasmus / 2009 Yüksek Lisans Ankara Üniversitesi / Sosyal Bilimler Fakültesi / Taşınmaz Mal Değerleme / 2015-		
İş Tecrübesi	2019-...	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 değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 9: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu



SPL
Gayrimenkul
Değerleme

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





Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunandan İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin 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 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