

**ÇİTLEKÇİ
MAĞAZACILIK GIDA
A.Ş.**

**ANKARA
YENİMAHALLE'DE
KONUMLANMIŞ
ŞİRKET MERKEZ
BİNASI DEĞERLEME
RAPORU**

Yenimahalle/ANKARA

Rapor No: 2025R0173-1

Rapor Tarihi: 30.01.2026

YÖNETİCİ ÖZETİ

Gayrimenkulün Mevcut Kullanımı	: Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Macun-1 Mahallesi'nde konumlu, "Kargir İşyeri ve Arsası" vasıflı, Çitlekçi Mağazacılık Gıda A.Ş. merkez binası kullanımında olan gayrimenkul.
Gayrimenkulün Açık Adresi	: Macun Mahallesi, 177. Cadde, No:10 Yenimahalle/ANKARA
Gayrimenkulün Adres Kodu¹	: 1394210999
Raporu Hazırlayan	: EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	: 30.01.2026
Rapor No	: 2025R0173-1
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Değer tespitinde Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı Yöntemleri kullanılmıştır.
Çalışmanın Kapsamı	: Gayrimenkulün Pazar Yaklaşımına göre pazar değeri takdiri.
Raporu Talep Eden	: Çitlekçi Mağazacılık Gıda A.Ş.
Tapu Bilgileri	: Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Macun-1 Mahallesi, 43315 ada, 7 no'lu parselde konumlanmış, "Kargir İşyeri ve Arsası" vasıflı, "Çitlekçi Mağazacılık Gıda A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkuldür. Değerleme konusu gayrimenkullere ait detaylı tapu bilgileri raporun "3.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri" bölümünde açıklanmaktadır.
İmar Durumu	: Değerleme konusu gayrimenkulün konumlanmış olduğu 43315 ada, 7 no'lu parsel Kentsel Çalışma Alanı fonksiyonuna sahip olup, KAKS: 1,00 yapılaşma koşullarına sahiptir. Taşınmazların konumlanmış olduğu 43315 ada, 7 no'lu parselde ait detaylı imar durumu raporun "3.3 Gayrimenkullerin İmar Durumu, Plan, Proje, Ruhsat ve Dökümanlar" bölümünde açıklanmaktadır.

Gayrimenkulün 31.12.2025 Tarihli Olarak Takdir Edilen Pazar Değeri;

	KDV Hariç (TL)	%20 KDV Dahil (TL) ²
Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Gayrimenkulün Toplam Pazar Değeri;	327.525.000.-TL	393.030.000.-TL

Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın 31.12.2025 tarihli satış kurlarına göre;

1 USD alış kuru = 42,85 TL, 1 USD satış=42,92 TL
1 Euro alış kuru = 50,29 TL, 1 EURO satış=50,38 TL
Olarak kabul edilmiştir.

BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
 - Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
 - Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilişkimiz ve önyargımızın olmadığını;
 - Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
 - Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
 - Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
 - Değerleme uzmanı olarak mülkü incelediğimizi ve gerekli eğitim şartlarına haiz olduğumuzu beyan ederiz.
 - Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür, bağımsız kullanılamaz.

Lisanslı Değerleme Uzman Yardımcısı	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
			
Beyza YILDIZ	Evren TÜFEKÇİ	ÖzdiL ŞAHİN	Cansel Şirin YAZICI
Lisans No: 936889	Lisans No: 402789	Lisans No: 400461, MRICS, RICS Registered Valuer	Lisans No: 400112, FRICS, RICS Registered Valuer

¹Kaynak: <http://adreskodu.dask.gov.tr/>

² KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışları konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV uygulaması olacağı ve KDV oranının %20 olacağı varsayılmıştır.

İÇİNDEKİLER	
BÖLÜM 1	4
RAPOR, MÜŞTERİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ	4
BÖLÜM 2	7
KULLANILAN ÖNEMLİ VERİ VE GİRDİLERİN KAYNAKLARI VE SEÇİMİ	7
BÖLÜM 3	8
GENEL VERİLER	8
3.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler	8
3.1.1 Demografik Veriler	8
3.1.2 Ekonomik Veriler	9
BÖLÜM 4	13
GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARI, MÜLKİYET VE İMAR İLGİLERİ	13
4.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri	13
4.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Takyidat Bilgileri, Son 3 Yılda Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi	13
4.2.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devir Edilebilmesine İlişkin Sınırlama) Olup Olmadığına İlişkin Bilgi	14
4.3 Gayrimenkulün İmar Durumu, Plan, Proje, Ruhsat ve Dokümanlar	14
4.3.1. Gayrimenkulün İmar Durumu	14
4.3.2 Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Hukuki Durumunda, İmar Durumundaki Değişikliklere İlişkin Bilgi	20
4.3.3. Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat ve Doküman Bilgisi	20
4.3.4. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar	24
4.4 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler	24
4.5 Gayrimenkul ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	24
BÖLÜM 5	25
GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	25
5.1 Gayrimenkulün Konumu ve Bulunduğu Bölgenin Analizi	25
5.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkul Değerine Etkisi	27
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mevcut Durumuna İlişkin Yapılan Tespitler	36
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal ve Teknik İnşaat Özellikleri	37
5.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziksel ve İç Mekan İnşaat Özellikleri	37
5.6 Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	38
5.7 Varsa Mevcut Yapı İle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler ile Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	38
5.8 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibari ile Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığına Dair Bilgi	38
BÖLÜM 6	39
GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ	39
6.1 Gayrimenkulün Analizi	39
6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler – SWOT Analizi	42
6.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların/Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri	43
6.3.1 Pazar Yaklaşımı	43
6.3.1.1 Pazar Değeri Takdiri	50
6.3.2 Gelir Yaklaşımı	50
6.3.2.1. Gelir Yaklaşımı Yöntemi	50
6.4 Değerleme Konusu Taşınmazın Kalan Ekonomik Ömrünün Tespiti	51
6.5 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	52
BÖLÜM 7	55
SONUÇ – NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	55
BÖLÜM 8	56
EKLER	56

BÖLÜM 1**RAPOR, MÜŞTERİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ****RAPOR BİLGİLERİ**

Rapor Numarası	:	2025R0173-1
Rapor Tarihi	:	13.02.2026
Değer Tarihi	:	31.12.2025
Rapor Kapsamı	:	Söz konusu çalışma, gayrimenkulün 31.12.2025 tarihli pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla Uluslararası Değerleme Standartlarına ve SPK mevzuatına uygun olarak hazırlanan değerleme raporudur.
Raporun Amacı	:	31.12.2025 değer tarihli mali tablolarda ve halka arz işlemlerinde kullanılmak üzere hazırlanmış olan değerleme raporudur.
Raporun Türü	:	Bu rapor 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)’in 1. Maddesi 2. fıkrasına uygun olarak hazırlanmıştır.
Özel Varsayımlar	:	Değerlemeye konu taşınmaz için değer tarihi 31.12.2025 olarak belirlenmiş ve buna göre değer takdiri yapılmıştır.

ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirketin Unvanı /Adresi	:	Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. /Koşuyolu Mahallesi, Katip Salih Sokak No: 30-32/2, 34718, Kadıköy/İstanbul
Raporu Hazırlayanlar	:	Beyza YILDIZ (Lisanslı Değerleme Uzman Yardımcısı) Evren TÜFEKÇİ (Lisanslı Değerleme Uzmanı) Özdil ŞAHİN (Lisanslı Değerleme Uzmanı) Cansel Şirin YAZICI (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Kuruluş Bilgileri	:	Şirketimiz, 18.09.2008 tarih ve 23406 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, gayrimenkul (taşınmaz) değerlemesi olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 220.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. 220.000,00 TL olan şirket sermayemiz: Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin 10. Maddesi ve 30.06.2020 tarih ve 36231672-415.02.02-E.6602 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu izinleri ile 21.07.2020 tarihinde 1.000.000,00 TL’ ye çıkartılmıştır.
Lisans Bilgileri	:	- Şirketimiz 23 Mart 2009 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu’nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır. - Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu’nun 27.01.2011 tarih ve 4030 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11.maddesine istinaden bankalara değerleme hizmeti verme yetkisi verilmiştir. - Şirketimiz, 16.02.2011 tarihi itibarıyla, İngiliz RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" Statüsüne alınmıştır.

SÖZLEŞME/MÜŞTERİ/YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLŞKİN BİLGİLER

Müşteri Unvanı / Adresi	:	Çitlekçi Mağazacılık Gıda A.Ş. / Macun Mahallesi, 177. Cadde, No:10, Yenimahalle / ANKARA
Rapor Talep Tarihi	:	19.12.2025
Çalışmanın Başlangıç Tarihi	:	23.12.2025
Dayanak Sözleşmesi Tarihi	:	23.12.2025
Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	:	Değerleme çalışması kapsamında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir olumsuz faktör bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu	:	Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri’ne göre değerleme konusu gayrimenkuller için daha önce hazırlanmış olan değerleme raporları ve değer bilgileri aşağıdaki tabloda detaylı olarak gösterilmiştir.
Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	:	

Değer Tarihi	31.12.2023	30.09.2024	31.12.2024
Rapor Numarası	2023R0201-1	2024R0161-1	2024R0198-1
Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)	161.579.000	224.791.000	240.185.000
Raporu Hazırlayanlar	Ahmet Durmuş, Evren Tüfekçi Özdil Şahin Cansel Şirin Yazıcı	Ahmet Durmuş, Evren Tüfekçi Özdil Şahin Cansel Şirin Yazıcı	Ahmet Durmuş, Evren Tüfekçi Özdil Şahin Cansel Şirin Yazıcı

ESG/SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK RAPORU BİLGİLERİ**Önemli Çevresel, Sosyal Ve
Yönetişim (ESG) Faktörlerine
Göre Hazırlanmış
Sürdürülebilirlik Raporu
Detayları**

Sürdürülebilirlik (ESG) raporlaması yapması zorunlu olan şirketler aşağıda belirtilmiştir;

Kamu Gözetim Kurulu Kurul Kararının 3 Üncü Maddesinin Birinci Fıkrasında Sayılan Ve Hadlere Tabi Olan İşletmeler Listesinde yer alan;

a) 6362 sayılı Kanun uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunun düzenleme ve denetimine tabi şirketlerden;

- (1) Yatırım kuruluşları,
- (2) Kolektif yatırım kuruluşları,
- (3) Portföy yönetim şirketleri,
- (4) İpotek finansmanı kuruluşları,
- (5) Merkezi takas kuruluşları,
- (6) Merkezi saklama kuruluşları,
- (7) Veri depolama kuruluşları,

(8) Sermaye piyasası araçları bir borsada veya teşkilatlanmış diğer piyasalarda işlem gören veya işlem görmeleri amacıyla Sermaye Piyasası Kurulunca onaylanmış geçerlilik süresi bulunan izahname veya ihraç belgesi bulunan anonim şirketler,

(9) Bir borsada veya teşkilatlanmış diğer piyasalarda işlem görmemekle birlikte halka arz edilmeksizin pay hariç sermaye piyasası aracı ihraç eden (ihraç ettikleri sermaye piyasası araçlarının itfa edildiği hesap döneminin sonuna kadar) veya bu amaçla Sermaye Piyasası Kurulunca onaylanmış geçerlilik süresi bulunan ihraç belgesi olan anonim şirketler,

b) 19/10/2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanunu uyarınca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun düzenleme ve denetimine tabi işletmelerden;

- (1) Bankalar,
- (2) Derecelendirme kuruluşları,
- (3) Finansal holding şirketleri,
- (4) Finansal kiralama şirketleri,
- (5) Faktoring şirketleri,
- (6) Finansman şirketleri,
- (7) Varlık yönetim şirketleri,
- (8) Finansal holding şirketlerinde ve bankalarda 5411 sayılı Kanunda tanımlandığı şekliyle nitelikli paya sahip olan şirketler,
- (9) Tasarruf finansman şirketleri.

c) 3/6/2007 tarihli ve 5684 sayılı Sigortacılık Kanunu ile 28/3/2001 tarihli ve 4632 sayılı Bireysel Emeklilik Tasarruf ve Yatırım Sistemi Kanunu kapsamında faaliyet göstermekte olan sigorta, reasürans ve emeklilik şirketleri.

ç) Borsa İstanbul Piyasalarında faaliyet göstermesine izin verilen; yetkili müesseseler, kıymetli madenler aracı kurumları, kıymetli maden üretimi veya ticaretiyle iştigal eden şirketler.

Değerleme konusu taşınmazın bağlı olduğu şirket/kşi bu liste içerisinde yer almadığı için, söz konusu müşterinin ESG raporlaması zorunluluğu ya da herhangi bir ESG raporu bulunmamaktadır.

BEYANLARIMIZ**Değerleme Modeli**

: Ankara İli, Yenimahalle ilçesi, Macun-1 mahallesi, 43315 ada, 7 no'lu parselde konumlu gayrimenkulün Pazar değeri takdir edilirken Pazar yaklaşımı yöntemine göre hesaplanmıştır. Seçilen bu değerlendirme modelinin Uluslararası Değerleme Standartları'nda bahsedilen;

- a- Doğruluk: Değerleme modeli hatalardan arındırılmış olup, değerlemenin amaçları ile tutarlı bir şekilde çalışır.
- b- Tamlık: Değerleme modeli değeri belirlemek için varlık ve / veya yükümlülüğün tüm özelliklerini ele alır.
- c- Zamanında: Değerleme modeli değerlendirme tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtır.
- d- Şeffaflık: Değerleme modelini hazırlayan ve buna güvenen tüm kişilerin modelin nasıl çalıştığını içsel sınırlamalarını anlamaları gerekir.

Maddeleri ile uyumlu olduğu tarafımızca beyan edilmektedir.

Değerleme Riski

: Değerleme konusu gayrimenkul mevcut durumda şirket binası kullanımında olup bölgede satılık ve kiralık bina emsalleri bulunması sebebiyle Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre değer takdir edilmiştir. Raporda elde edilen değer değerlemenin amacı olan gayrimenkul Pazar değerinin tespit edilmesi amacıyla uyumlu olduğu ve herhangi bir değerlendirme riski oluşturmadığı düşünülmektedir.

GELİŞTİRME AMAÇLI GAYRİMENKULLER**Geliştirme Amaçlı
Gayrimenkullerde İflas Riski
ve Sözleşmesel
Yükümlülüklerin
Değerlendirilmesi**

: Değerleme konusu gayrimenkul için hazırlanan rapor geliştirme amaçlı hazırlanmamıştır.

BÖLÜM 2**KULLANILAN ÖNEMLİ VERİ VE GİRDİLERİN KAYNAKLARI VE SEÇİMİ****Araştırmanın Kapsamı**

- 06.01.2025 tarihinde saha ziyareti, belediye incelemesi ve pazar araştırması Beyza YILDIZ yapılmıştır.
- 06.01.2025 tarihinde Yenimahalle Belediyesi'nden gayrimenkulün emlak vergisine esas arsa rayiç değeri alınmıştır.
- Bu raporun "6.4.1 Pazar Yaklaşım Yöntemi" bölümünde yer alan piyasa araştırmalarına göre satılık gayrimenkullere ilişkin bilgiler, bölgede bulunan emlak ofisleri ile yapılan görüşmelerden ve gayrimenkul satışına olanak sağlayan internet sitelerinden elde edilmiştir.

Çalışma Kapsamında Temin Edilen Dokümanlar Ve Kaynaklar**Müşteri tarafından sağlanan veriler;**

- TAKBİS Örneği - (26.01.2026 tarihinde müşteriden temin edilmiştir)
- Yazılı İmar Durumu (Yenimahalle Belediyesi'nden müşteri tarafından alınmış)
- Yapı Kayıt Belgesi (12.10.2018 düzenlenme tarihli, CSB01000208626901 barkod no'lu)

Yenimahalle Belediyesinden temin edilen veriler;

- Arsa Rayiç Değeri
- UAVT Kodu
- Yapı Ruhsatı (21.09.2004 tarih, 399 belge numaralı)
- Yapı Kullanma İzin Belgesi (17.10.2005 tarih, 17411 belge numaralı)
- Mimari Proje (013.09.2004 tarih, bila no'lu)

Alansal Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın yasal ve mevcut durum alan bilgileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bulunduğu Kat	Mimari Proje Alanlar (m2)	Yapı Kayıt Belgesi Alınmış Sundurma Alanları (m2)	Toplam Yasal Alan (m2)	Mevcut Durum Alanlar (m2)
Bodrum Kat	1.145,35	0,00	1.145,35	1.231,85
Zemin Kat	661,96	512,65	1.174,61	1.507,16
1. Normal Kat	661,96	0,00	661,96	673,82
2. Normal Kat	661,96	0,00	661,96	661,96
3. Normal Kat	661,96	0,00	661,96	661,96
Çatı Katı	61,16	0,00	61,16	643,39
Asansör Makine Dairesi Katı	0,00	0,00	0,00	23,05
TOPLAM	3.854,35	512,65	4.367,00	5.403,19

Raporun Kullanımı, Dağıtımı ve Yayınlanmasına İlişkin Kısıtlamalar

Raporun tamamı, herhangi bir kısmı ya da referans verilmiş bir bölümü herhangi bir belgeye dahil edilemez. Tanzim edenin açık ve yazılı izni olmadan hiçbir suretle kullanılamaz. Şekli ve içeriği önceden yazılı olarak onaylanmadıkça herhangi bir şekilde yayınlanamaz.

Bu rapor yalnızca burada belirtilen amaçla **Citlekçi Mağazacılık Gıda A.Ş.** için hazırlanmış olup, EVA Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 3. kişilere karşı herhangi bir yükümlülüğü ve sorumluluğu bulunmamaktadır.

BÖLÜM 3

GENEL VERİLER

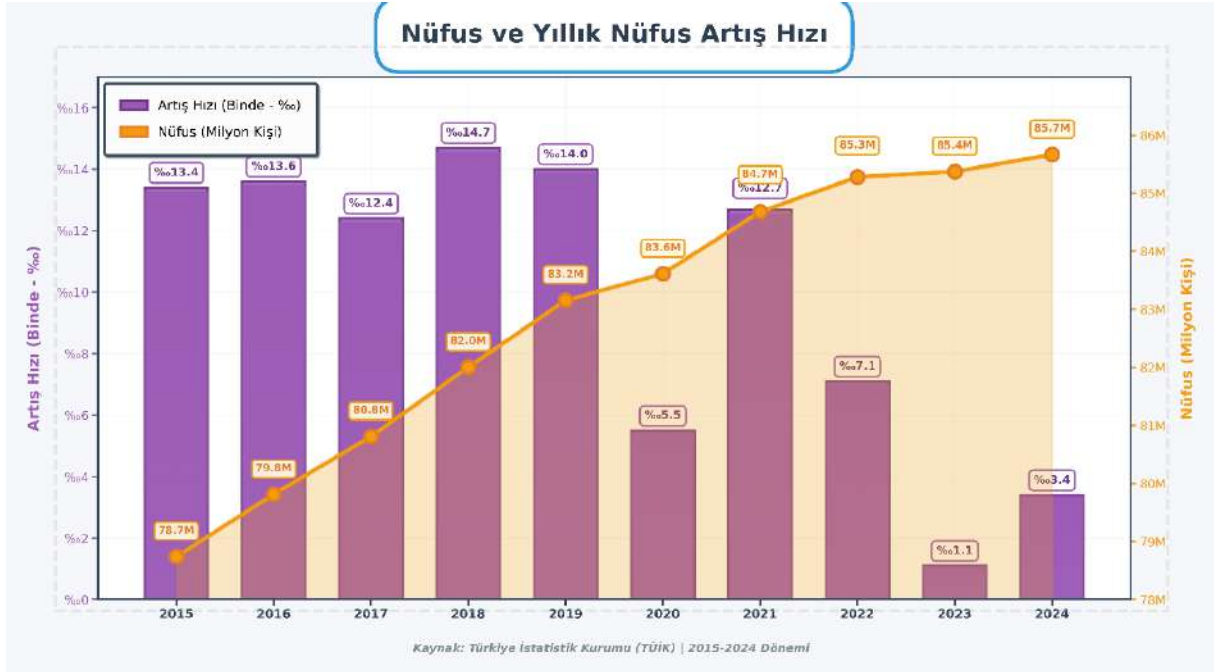
3.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

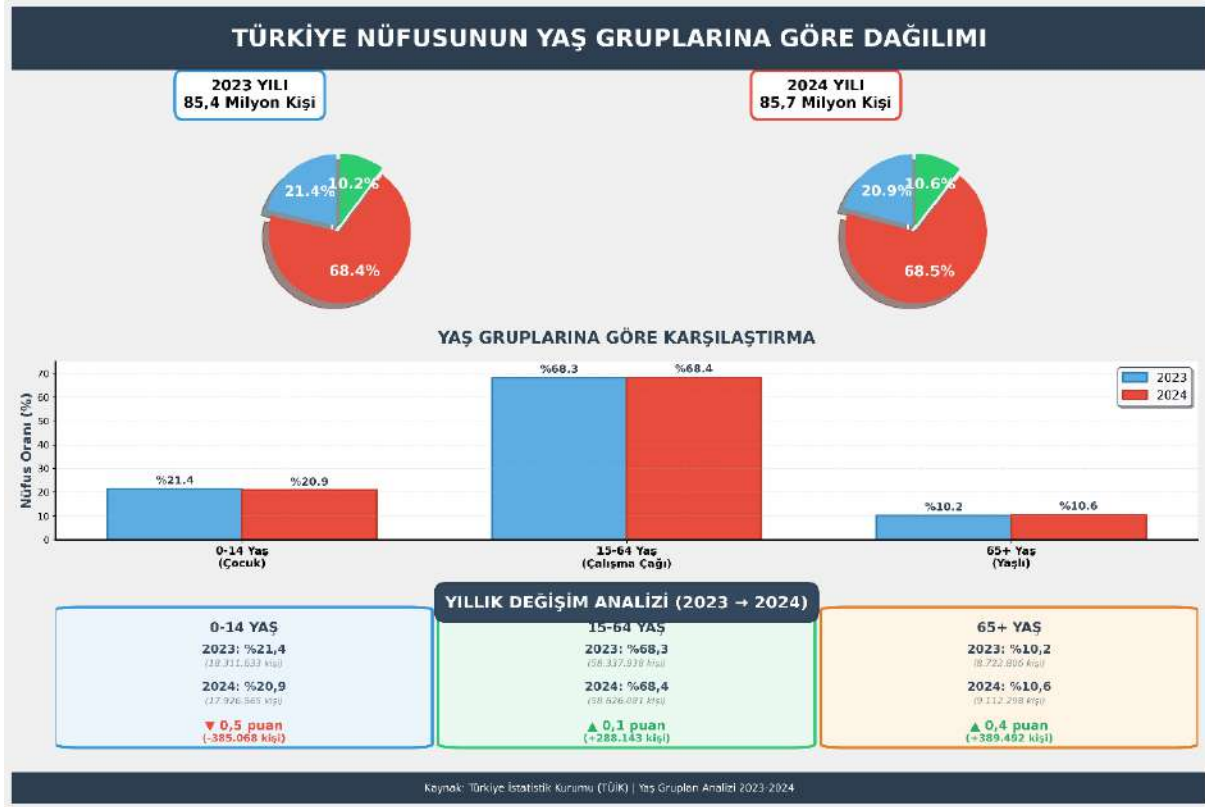
➤ Nüfus Verisi

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 292 bin 567 kişi artarak 85 milyon 664 bin 944 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 853 bin 110 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 811 bin 834 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,0 'sini erkekler, %50,0'sini ise kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2023 yılında binde 1,1 iken, 2024 yılında binde 3,4 oldu



Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 934 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 623 kişi ile Kocaeli ve 390 kişi ile Yalova nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.



3.1.2 Ekonomik Veriler

MAKROEKONOMİK GÖSTERGELER 2016-2025										
Gösterge	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
GSYİH (Carı- milyar TL) (1)	2.630	▲ 3.152	▲ 3.906	▲ 4.402	▲ 5.142	▲ 7.434	▲ 15.326	▲ 27.091	▲ 44.587	▲ 44.569
GSYİH (Carı- milyar Dolar) (1)	870	▼ 864	▼ 807	▼ 775	▼ 730	▲ 828	▲ 925	▲ 1.153	▲ 1.358	▼ 1.358
Kişibası Düşen GSYİH (Carı ABD Doları) (3)	10.621	▼ 10.354	▼ 9.501	▼ 8.992	▼ 8.397	▲ 9.424	▲ 10.434	▲ 13.008	▲ 15.325	▲ 17.748
GSYİH Artışı, 2009 Fiyatlarıyla % (3)	3,3	▲ 7,8	▼ 3,5	▼ 1,3	▼ 1,8	▲ 11,8	▼ 5,4	▼ 5,0	▼ 3,3	▼ 3,3
Enflasyon (Tüfe-12 aylık ortalamaya göre değişim) % (5)	7,8	▲ 11,1	▲ 16,3	▼ 15,2	▼ 12,3	▲ 19,60	▲ 72,3	▼ 53,9	▲ 58,5	▼ 34,88
ABD \$/TL (5)	3,54	▲ 3,82	▲ 5,27	▲ 6,0	▲ 7,43	▲ 13,35	▲ 18,74	▲ 29,49	▲ 35,29	▲ 42,94
EURO/TL (%)	3,70	▲ 4,56	▲ 6,04	▲ 6,7	▲ 9,13	▲ 15,11	▲ 20,02	▲ 32,63	▲ 36,8	▲ 50,54
İnşaat Maliyeti (12 aylık ortalamaya göre değişim) (2)	11,9	▲ 15,6	▲ 26,3	▼ 16,8	▼ 12,5	▲ 41,3	▲ 103,3	▼ 63,0	▼ 52,3	▼ 24,1
Güven Endeksi (5)	87,4	▲ 88,2	▼ 80,1	▲ 80,7	▼ 80,1	▼ 88,9	▲ 75,6	▲ 77,4	▲ 81,3	▲ 83,5
KFE (Nominal Değişim Oranı) % (5)	11,9	▼ 9,4	▼ 5,5	▲ 9,8	▲ 32,1	▲ 63,5	▲ 151,9	▼ 83,1	▼ 29,4	▼ 29,0
YKFE (Nominal Değişim Oranı) % (5)	11,8	▼ 9,3	▼ 8,4	▲ 10,9	▲ 33,1	▲ 70,5	▲ 140,8	▼ 91,3	▼ 28,6	▼ 32,1
Mevduat Faiz Oranları (2)(4)	10,3	▲ 13,5	▲ 22,3	▼ 14,6	▼ 13,5	▲ 17,9	▼ 16,4	▲ 36,3	▲ 50,1	▼ 43,8
İşsizlik Oranı % (2)	10,9	▲ 10,9	▲ 11,0	▲ 13,7	▼ 13,2	▼ 12,0	▼ 10,4	▼ 9,4	▼ 8,7	▼ 8,6
İş Gücüne Katılma Oranı % (2)	52,0	▲ 52,8	▲ 53,2	▼ 53,0	▼ 49,3	▲ 51,4	▲ 53,1	▲ 53,3	▲ 54,2	▼ 53,8
İstihdam Oranı % (2)	46,3	▲ 47,1	▲ 47,4	▼ 45,7	▼ 42,6	▲ 45,2	▲ 47,5	▲ 48,3	▲ 49,5	▼ 49,2

(1) 2023 yılı 3 çeyrek verisidir.
 (2) 2025 yılı Kasım zoru verisidir.
 (3) Hazine ve Maliye Bakanlığı 2025 Yılı Gerekli Kararları İçin
 (4) Tüfe, Üretken Üretken Açık Adımlı Ortalama Mevduat Faiz Oranları (1 yıl) olarak
 (5) 2023 yılı Analiz sonuçlarıdır.

► Ülke Büyüme Rakamları

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış dört dönem toplamıyla elde edilen yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi (2009=100), 2025 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %1,1 oranında arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2025 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,4 oranında arttı.

GSYH Analizi 2025

2025 Yılı 3. Çeyrek Verileri

Çeyreklik Artış

%1,1

Bir önceki çeyreğe göre

Yıllık Artış

%3,4

Bir önceki yıla göre

Nominal Artış

%41,6

Cari fiyatlarla

GSYH Büyüklüğü (2025 3Ç)

44,57 Trilyon TL

Cari fiyatlarla 3. çeyrek sonu toplam

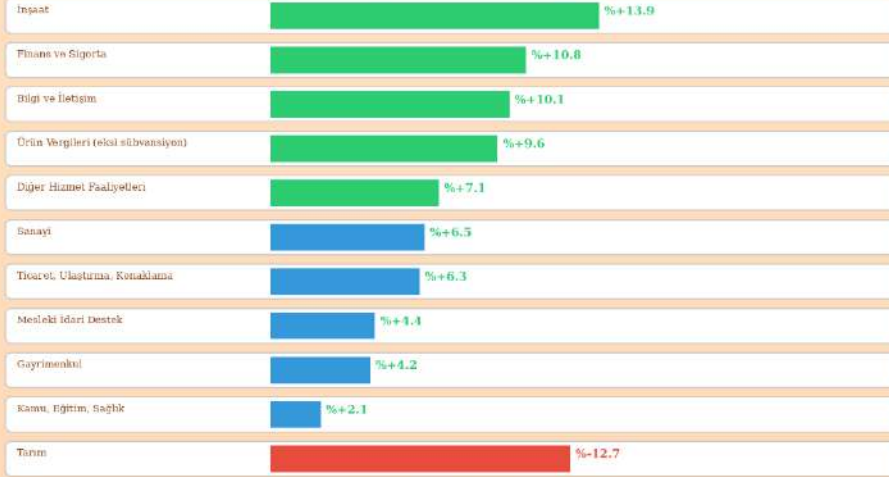
Kış Başı GSYH

2024: \$15.325

2025*: \$17.748

*Tahmin (Harita ve Maliye Bakanlığı)

Sektörel Büyüme Oranları (2025 3Ç - Yıllık)



* Mevsim ve tatil etkilerinden arındırılmış veriler | Kaynak: TÜİK

Makro Göstergeler - Aralık 2025

► Enflasyon

TÜFE (2003=100)

Aylık

%0,89

Yıllık

%30,89

12 ay ort.

%34,88

► Tüketici Güven Endeksi

83,5

Mevsim etkilerinden arındırılmış endeks (TÜİK).

► Konut Fiyat Endeksi (KFE)

Aylık

%0,2

Nominal yıllık

%29

Reel yıllık

%-1,4

Üç Büyük İl - KFE Yıllık Değişim

Aralık 2025 / Aralık 2024

İstanbul

%28,5

yıllık artış

Ankara

%34,9

yıllık artış

İzmir

%30,8

yıllık artış

Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla oluşturulan endekslerdir. Konut fiyat endekslerinin hesaplanmasında, satışa konu olan tüm konutlara ilişkin fiyat verileri kullanılmaktadır. Konutun fiyatını temsil etmek üzere, bireysel konut kredisi talebiyle kredi veren kuruluşlara yapılan başvurular sırasında düzenlenen değerlendirme raporlarındaki konut değerleri kullanılmaktadır. Konut kredilerine temel oluşturan değerlendirme raporları gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından düzenlenmektedir. Satışın gerçekleşerek kredinin kullandırılması şartı aranmamakta, değerlemesi yapılan tüm konutlar kapsama dahil edilmektedir.

➤ Doğrudan Yabancıya Yatırım

2025 yılı Ocak-Kasım döneminde net doğrudan uluslararası yatırım girişi (fiili giriş), 12 milyar 441 milyon ABD doları düzeyinde gerçekleşmiştir. 2024 yılı aynı döneminde 9 milyar 750 milyon ABD doları düzeyindeki yatırım girişine kıyasla 2025 yılında %27,6 oranında artış görülmektedir.



* Geçici

**Ocak-Kasım

Kaynak: TCMB

➤ Konut Satışları

2025 yılı Aralık ayı sonu itibariyle Türkiye’de toplam 1.688.910 adet konut satıldı. İki yılı kıyasladığımızda bu yıl 2024 yılının aynı dönemine göre %14,3 daha fazla satış gerçekleşti.

TÜRKİYE KONUT SATIŞ İSTATİSTİKLERİ							
Yıl	Konut Satış	Değişim (%)	İçsürekli Konut Satış	Toplam Konut Satış İçinde Yabancı Konut Satış Payı (%)	İB, Eİ Konut Satış	Toplam Konut Satış İçinde İB, Eİ Konut Satış Payı (%)	Yabancıya Konut Satış (Adet)
2013	1.157.190	—	460.112	39,8%	529.129	45,7%	12.181
2014	1.165.381	▲0,7%	389.689	33,4%	541.554	46,5%	18.959
2015	1.289.320	▲10,6%	434.388	33,7%	598.667	46,4%	22.830
2016	1.341.453	▲4,0%	449.508	33,5%	631.686	47,1%	18.189
2017	1.409.314	▲5,1%	473.099	33,6%	659.698	46,8%	22.234
2018	1.375.398	▼2,4%	276.820	20,1%	651.572	47,4%	39.663
2019	1.348.729	▼1,9%	332.508	24,7%	511.682	37,9%	45.483
2020	1.499.316	▲11,2%	573.337	38,2%	469.740	31,3%	40.812
2021	1.491.856	▼0,5%	294.350	19,7%	461.523	30,9%	58.576
2022	1.485.622	▼0,4%	280.320	18,9%	460.079	31,0%	67.490
2023	1.225.926	▼17,3%	177.748	14,5%	379.542	31,0%	35.005
2024	1.478.025	▲20,6%	158.486	10,7%	484.461	32,8%	23.781
2025*	1.688.910	▲14,3%	236.668	14,0%	540.786	32,0%	21.534

İSTANBUL KONUT SATIŞ İSTATİSTİKLERİ

Yıl	Konut Satışı	Değişim (%)	İpotekli Konut Satışı	Toplam Konut Satışı İçinde İpotekli Konut Satışı Payı (%)
2013	234.789	▼4,0%	106.977	46%
2014	225.454	▼4,0%	87.757	39%
2015	239.767	▲6,3%	93.564	39%
2016	232.428	▼3,1%	87.350	38%
2017	238.383	▲2,6%	87.001	36%
2018	234.055	▼1,8%	49.206	21%
2019	237.675	▲1,5%	55.819	23%
2020	265.098	▲11,5%	104.170	39%
2021	276.223	▲4,2%	61.490	22%
2022	259.654	▼6,0%	48.113	19%
2023	198.739	▼23,5%	30.546	15%
2024	239.213	▲20,4%	31.809	13%
2025*	280.262	▲17,2%	47.320	17%

KAYNAK: TÜİK

BÖLÜM 4 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARI, MÜLKİYET VE İMAR İLGİLERİ**4.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri**

İli	: Ankara
İlçesi	: Yenimahalle
Bucağı	: -
Mahallesi	: Macun - 1
Köyü	: -
Sokağı	: -
Mevkii	: -
Yüzölçümü (m2)	: 2.571,00
Pafta No.	: -
Ada No.	: 43315
Parsel No.	: 7
Ana Gayrimenkul Vasfı	: Kargir İşyeri ve Arsası
Sahibi - Hissesi	: Çitlekçi Mağazacılık Gıda A.Ş.

*Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin güncel tapu bilgileri **26.01.2026** tarih, **15:47** saati itibariyle Tapu Kadastro Sistemi üzerinden temin edildiği bilgisine ulaşılan ve müşteriden temin edilen TAKBİS kayıtlarından elde edilmiştir.

4.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Takyidat Bilgileri, Son 3 Yılda Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

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

26.01.2026 tarih, **15:47** saati itibariyle Tapu Kadastro Sistemi üzerinden temin edildiği bilgisine ulaşılan edilen "TAKBİS" kayıtlarından elde edilmiş olup, temin edilmiş olan bilgilere göre değerleme konusu gayrimenkule ilişkin herhangi bir takyidat olmadığı bilgisine ulaşılmıştır. Taşınmazın TAKBİS belgesi aşağıda ve rapor ekinde detaylı olarak gösterilmiştir.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-1-2026-15:47



Kayıd Oluşturan: ABDULLAH TUNÇ (ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILIK GIDA ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	43315/7
Tasınmaz Kimlik No:	3580565	AT Yüzölçümü(m2):	2571.00
İl/İlçe:	ANKARA/YENİMAHALLE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yenimahalle	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MACUN-1 Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	185/6566	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	KARGIR İŞYERİ VE ARSASI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
818575930	(SN:8476290) ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILIK GIDA ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2571.00	2571.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 15-05-2024 34203	-

1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ttvT9scZrwA kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

4.2.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devir Edilebilmesine İlişkin Sınırlama) Olup Olmadığına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin **26.01.2026** tarih, **15:47** saati itibariyle Tapu Kadastro Sistemi üzerinden temin edildiği bilgisine ulaşılan edilen **"TAKBİS"** kayıt belgeleri olup, taşınmazların güncel devir edilebilmesine engel herhangi bir takyidat olmadığı görülmüştür.

4.3 Gayrimenkulün İmar Durumu, Plan, Proje, Ruhsat ve Dokümanlar

4.3.1. Gayrimenkulün İmar Durumu

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde mey dana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır.

İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

Ankara Büyükşehir Belediyesi Harita Şube Müdürlüğü'nden 24.12.2025 tarihli olarak temin edilen resmi imar durumu ve Yenimahalle Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 29.12.2025 tarihli olarak temin edilen resmi imar durumu yazılarına göre değerlendirme konusu taşınmazların konumlanmış olduğu 44670 ada, 5 no'lu parsel ile ilişkin imar durumuna ilişkin bilgiler aşağıda ve bu raporun Ekler bölümünde yer almaktadır.

Yenimahalle Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 29.12.2025 tarihli olarak temin edilen resmi imar yazısı



T.C.
YENİMAHALLE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-18426575-115.01.99.01-466913
Konu : 43315 ada 7 parsel, 44670 ada 5 parsel

29.12.2025

ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILIK GIDA A.Ş.
Macun Mahallesi 177. Cadde No:10
Yenimahalle/ANKARA

İlgi : Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim 24.12.2025 tarihli ve 250389 kurum sayılı yazısı.

İlgi yazı ile Ankara ili Yenimahalle sınırları içerisinde bulunan ve mülkiyeti şirketinize ait olan 43315 ada 7 parsel ve 44670 ada 5 parselin "İmar Durum Bilgisi" verilmesi talep edilmektedir.

Müdürlüğümüzce yapılan incelemede;

Macun 43315 ada 7 parselin, Anadolu Bulvarı Çevresi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında E:1.00, Yençok:20kat yapılaşma koşulları ile "**Kentsel Çalışma Alanı**" kullanımında kaldığı,

İvedikköy 44670 ada 5 parselin, İvedik Macun Kentsel Çalışma alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı kapsamında E:1.50, Hmax:10.50m, Yençok:3kat yapılaşma koşulları ile "**Kentsel Çalışma Alanı**" kullanımında kaldığı, söz konusu ada/parsellere ilişkin, imar planlarında son 3 yıl içinde hiç bir değişiklik olmadığı, hususları tespit edilmiştir.

Saygılarımla bilgilerinize sunarım.

Gökhan AKKAN
İmar ve Şehircilik Müdürü V.

Ek:
1- 43315_7_Uygulama imar planı
2- 44670_5_Uygulama imar planı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : DZU9-J5LD-850M

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/yenimahalle-belediyesi-ebys>

Adres: Gayret Mahallesi İvedik Cd. No:25, 06370 Yenimahalle/ANKARA

Telefon No: 3125262150

e-Posta:

Kep Adresi: yenimahallebelediyesi.yaziisleri@hs03.kep.tr

Fax No: 3123448803

İnternet Adresi: <http://www.yenimahalle.bel.tr/>

Bilgi İçin:Sema SEVER

Teknik Ressam

Telefon No:3125262150





Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 24.12.2025 tarihli olarak temin edilen resmi imar yazısı



T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
2. Bölge İmar Planlama Şube Müdürlüğü



Sayı : E-80358829-115-2048032

24.12.2025

Konu : Çitlekçi Mağazacılık Gıda A.Ş. muhtelif imar bilgisi

POSTA

Çitlekçi Mağazacılık Gıda A.Ş.
Macun Mahallesi Anadolu Bulvarı 177. Cadde No: 10 Yenimahalle - Ankara

İlgi : 19.12.2025 tarihli ve 1032229 kurum sayılı başvurunuz.

İlgide kayıtlı başvurunuz ile Ankara İli sınırları içinde mülkiyeti Tunçlar Kuruyemiş A.Ş.'ne ait muhtelif üç adet taşınmazla ilişkin istenilen ölçekleri doğrultusunda ayrı ayrı imar durum bilgisi sorulmaktadır.

Yapılan incelemede, Yenimahalle İlçesi;

Macun 43315 ada 7 sayılı parselin, Yenimahalle Belediye Meclisinin 09.03.1994 tarih ve 64 sayılı kararı ile uygun görülen ve İmar Daire Başkanlığımızın 10.06.1996 tarih ve 2194/96 sayılı yazılarıyla onaylanan "Anadolu Bulvarı Çevresi Revizyon İmar Planı" kapsamında, "Kentsel Çalışma Alanı" kullanımında olduğu, plan notlarının; "Kentsel Çalışma Alanlarında 5.000 m²'ye kadar olanlarda E:1.00 Hmaks:Serbest ve 5.000 m²'den büyük parsellerde E:1.50 Hmaks:Serbest, Akaryakıt İstasyonu E:0.50 Hmaks:Serbest, Küçük Sanayi Alanlarında E:1.50 Hmaks:Serbest, Akaryakıt E:0.40 Hmaks:8m., Kentsel Çalışma Alanı ve Akaryakıt LPG İstasyonu E:1.50 Hmaks:Serbest.." şeklinde olduğu,

Aynı bölgeye ilişkin, taşınmazın Belediye Meclisimizin 09.07.1995 tarih ve 109 sayılı kararıyla onaylanan plan değişikliği kapsamındaki plan koşullarının bulunduğu,

Yenimahalle Belediye Meclisinin 03.07.2020 gün ve 341 sayılı kararı ile uygun görülen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile yapı yüksekliğinin, "Kentsel Çalışma Alanı:20 Kat, Kentsel Çalışma Alanı ve Akaryakıt LPG İstasyonu:5 Kat, Akaryakıt İstasyonu: 5 Kat olarak önerildiği", teklifin Belediye Meclisimizin 09.10.2020 tarih ve 1277 sayılı kararıyla "Akaryakıt LPG İstasyonunda kat sayısının 2 kat olarak belirlenmesi sureti ile...yapı yüksekliği belirlenmiş ada parseller hariç.." şeklinde tadilen onaylandığı,

İvedikköy 44670 ada 5 sayılı parselin, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 05.10.1995 tarih ve 695 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli "İvedik Macun Kentsel Çalışma Alanı Nazım İmar Planı" ve bu plan kapsamında hazırlanıp, Yenimahalle Belediye Meclisi'nin 18.04.2001 gün ve 88 sayılı kararı ile uygun görülerek Başkanlığımızın İp746-2612/2001 evrak sayısı ile onaylanan "İvedik Macun Kentsel Çalışma Alanı Uygulama İmar Planı" kapsamında, "Kentsel Çalışma Alanı" kullanımında olduğu,

"3-Kentsel çalışma alanlarında; özel ve kamu kuruluşları, ticaret ve iş merkezleri, alışveriş merkezleri, sergi, akaryakıt servis satış tesisleri, basın yayın tesisleri, turizm Tesisleri, eğitim ve sağlık tesisleri ile çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan İmalathaneler, mamül veya işlenmiş malzemeden

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : 07Z1-8R7K-0E66

Belge Doğrulama Adresi : <https://ebysorgu.ankara.bel.tr>

Adres: Hipodrom Cad. Emniyet Mah. No:5 Yenimahalle/ANKARA
Telefon No : Fax No :
İnternet Adresi : <http://www.ankara.bel.tr/> e-Posta :
Kep Adresi : ankarabuyuksehirbelediyesi@ts01.kep.tr

Bilgi İçin :Halim ÇAL
Mühendis
Dahili No:2731





T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
2. Bölge İmar Planlama Şube Müdürlüğü



Sayı : E-80358829-115-2048032

24.12.2025

Konu : Çitlekçi Mağazacılık Gıda A.Ş. muhtelif imar bilgisi

eşya üretenler, montaj tamir paketleme ve ambalajlama yapanlar yer alabilecektir. Bu alanlarda; minimum parsel büyüklüğü 2500 m²,

2500-5000 m² lik parsellerde E=1.00 , 5000 m² den büyük parsellerde E=1.50 , H max: 10.50 m. (3 kattır)

3.1. Kentsel çalışma alanlarında akaryakıt ve lpg satış ve servis istasyonu yer alabilmesi için; Ankara Büyükşehir Belediyesi Trafik Komisyonundan geçiş yolu ön izin belgesi alındıktan sonra, Akaryakıt Ve Lpg İstasyonu yapılabilmesine ilişkin nazım imar planı değişikliğinin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onaylanmasının ardından 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği yapılacaktır.

3.2. Akaryakıt Ve Lpg Satış Ve Servis İstasyonu ayrılmasına yönelik yapılacak plan değişikliklerinde;

3.2.1. Cephe genişliği, Anadolu Bulvarında en az 50 m, diğer yollarda ise en az 40m'dir.

3.2.2. 15m ve üzeri genişlikteki trafik yollarını birbirine bağlayan kavşak köşelerine rastlayan parseller üzerinde Akaryakıt Ve Lpg İstasyonu tesisleri yapılamaz. İstasyonlara ait geçiş yolu ekseninin taşıt yolu kenar çizgisi ile kesiştiği noktanın kavşak başlangıcına mesafesi; bölünmüş 1.derece yollarda en az 100m, bölünmüş 2.derece yollarda en az 75 m, bölünmemiş veya iki yönlü diğer yollarda ise en az 50m'dir.

3.2.3. İstasyonlar arasında; bölünmüş yollarda, aynı yönde olmak üzere, en az 1 km, bölünmemiş yollarda her iki yönde en az 1km. mesafe koşulları aranacaktır.

3.3. Yapılanma koşulu, yapı yaklaşma mesafesi ön cephede en az 25m, maksimum Taks:0.20, Maksimum Kaks:0.40, Hmaks: 7.50(2kat)'tır.

3.4. 35 m genişliğindeki Anadolu Bulvarı üzerinden doğrudan giriş-çıkış(geçiş yolu) yapılamaz. Ada içi servis yolları ada bütününde açılıp genel kullanıma hazır hale getirilmeden yapı kullanma izni verilemez." şeklinde plan notu belirlendiği,

Arşiv incelemesinde anılan taşınmazlara ilişkin son 3 yıla ait, daha güncel bir plan çalışmasına rastlanmadığı, güncel bilgilerin İlçe Belediyesine sorulması gerektiği,

1/25.000 ölçekli planlar, şematik ve genel plan kararları içerdiğinden, anılan parseller bazında bilgi verilemediği hususunda,

Bilgi alınmasını rica ederim.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : 07Z1-8R7K-0E66

Belge Doğrulama Adresi : <https://ehyssorgu.ankara.bel.tr>

Adres: Hipodrom Cad. Emniyet Mah. No:5 Yenimahalle/ANKARA
Telefon No : Fax No :
İnternet Adresi : <http://www.ankara.bel.tr/> e#posta :
Kep Adresi : ankarabuyuksehirbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi İçin :Halim ÇAL
Mühendis
Dahili No:2731





T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
2. Bölge İmar Planlama Şube Müdürlüğü



Sayı : E-80358829-115-2048032

24.12.2025

Konu : Çitlekçi Mağazacılık Gıda A.Ş. ruhtelif imar bilgisi

e-imzalıdır

Ertuğrul CANDAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : 07Z1-8R7K-0E66

Belge Doğrulama Adresi : <https://ebyssorgu.ankara.bel.tr>

Adres: Hipodrom Cad. Emniyet Mah. No:5 Yenimahalle/ANKARA
Telefon No : Fax No :
İnternet Adresi : <http://www.ankara.bel.tr/> e-Posta :
Kep Adresi : ankarabuyuksehirbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi İçin :Halim ÇAL
Mühendis
Dahili No:2731



Değerleme konusu taşınmazların konumlanmış olduğu 43315 ada 7 parselle ilişkin:

- “Kentsel Çalışma Alanı” imar fonksiyonuna sahiptir.
- TAKS:
- KAKS: 1,00
- Hmaks: Serbest

4.3.2 Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Hukuki Durumunda, İmar Durumundaki Değişikliklere İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin Yenimahalle Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü’nden temin edilen bilgiler doğrultusunda değerlemeye konu 43315 ada, 7 no’lu parsel 10.06.1996 tarih, 2194/96 sayılı kararı ile onanan 1/1000 Ölçekli Anadolu Bulvarı Çevresi Revizyon Uygulama İmar Planı Kapsamında Kentsel Çalışma Alanı fonksiyonunda kaldığı bilgisine ulaşılmış olup, değerleme konusu taşınmazların konumlanmış olduğu 43315 ada, 7 no’lu parsel için son 3 yıl içerisinde yapılaşma koşulları, imar fonksiyonu vb. durumlarında herhangi bir değişiklik bulunmamıştır.

4.3.3. Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat ve Doküman Bilgisi**✓ Mimari Proje**

Değerleme çalışması kapsamında Yenimahalle Belediyesi imar arşivinden 05.01.2026 tarihinde dijital olarak temin edilen arşiv dosyası incelendiğinde değerlemeye konu taşınmazların konumlanmış olduğu 43315 ada, 7 parsel için 13.09.2004 tasdik tarihli tadilat projesi incelenmiştir.

✓ Ruhsat ve İzinler

Değerleme çalışması kapsamında Yenimahalle Belediyesi imar arşivinde 05.01.2026 tarihinde dijital olarak temin edilmiş olan imar arşiv dosyasından temin edilen bilgiler doğrultusunda değerlemeye konu taşınmazın konumlanmış olduğu 43315 ada, 7 parsel için alınmış olan onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinin detayları aşağıdaki tabloda detaylı olarak gösterilmiştir.

MİMARİ PROJE				YAPI RUHSATI					YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ				
Proje Alanı	Tarih	Proje Numarası	Toplam Alan (m ²)	İlgili Alan	Tarih	Veriliş Nedeni	Belge Numarası	Toplam Alan (m ²)	İlgili Alan	Tarih	Veriliş Nedeni	Belge Numarası	Toplam Alan (m ²)
İmalathane	13.09.2004	-	3.854,35	Kentsel Çalışma Alanı	21.09.2004	Yeni Yapı	399	3.854,35	İmalathane	17.10.2005	Yeni Yapı	17411	3.854,35

Değerleme konusu taşınmazın konumlanmış olduğu 43315 ada, 7 parsel üzerinde yer alan ve Çitlekçi Mağazacılık Gıda A.Ş. genel merkez binası kullanımına sahip yapı onaylı mimari projesi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine göre toplam **3.854,35 m²** kullanım alanına sahip olduğu tespit edilmiştir.

✓ **Diğer Resmi Evraklar**

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin yapılan imar arşivi incelemesinde herhangi olumsuz evrağa ratlanmamış olup, parsel bünyesinde oyaylı mimari projesi ve yapı ruhsatı eklerine aykırı olarak yapılmış olan aşağıdaki üniteler için yapı kayıt belgelerinin alındığı mal sahibi tarafından beyan edilmiştir.

İlgili yapı kayıt belgelerine Yenimahalle Belediyesi İmar Arşivinde rastlanılmamış olup, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yapı kayıt belgesi doğrulama linkinden (<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama>) müşteriden alınan yapı kayıt belgelerinin doğrulaması yapılmıştır.

✓ **Yapı Kayıt Belgesi**

3194 Sayılı İmar Kanunu Geçici 16.Maddesi

İMAR KANUNU	
Kanun Numarası	: 3194
Geçici Madde 16- (Ek: 11/5/2018-7143/16 md.)	
Afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amacıyla, 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve yetkilendireceği kurum ve kuruluşlara 31/10/2018 tarihine kadar başvurulması, bu maddedeki şartların yerine getirilmesi ve 31/12/2018 tarihine kadar kayıt bedelinin ödenmesi halinde Yapı Kayıt Belgesi verilebilir. Başvuruya konu yapının ve arsasının mülkiyet durumu, yapı sınıf ve grubu ve diğer hususlar Bakanlık tarafından hazırlanan Yapı Kayıt Sistemine yapı sahibinin beyanına göre kaydedilir.	
Karar Sayısı: 538	
31/12/2017 tarihinden önce yapılmış ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapılar için Yapı Kayıt Belgesi başvuru süresinin 15/6/2019 tarihine kadar, yapı kayıt bedeli ödeme süresinin 30/6/2019 tarihine kadar uzatılmasına, 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi gereğince karar verilmiştir.	

Yukarıda yer alan maddeye göre değerleme konusu gayrimenkul 31.12.2017 tarihinden önce yapılmış olup, bu madde kapsamında değerlendirmeye alınabilmektedir.

Bu madde hükümleri, 18/11/1983 tarihli ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanununda tanımlanan Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesi içinde ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alan ile İstanbul tarihi yarımada içinde ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanlarda ve ayrıca 19/6/2014 tarihli ve 6546 sayılı Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanunun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde belirlenmiş Tarihi Alanda uygulanmaz.
Bu maddenin uygulanmasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlık ve Maliye Bakanlığı tarafından müştereken belirlenir.

*Yukarıda yer alan imar kanunu geçici 16.maddesine göre; Boğaziçi kanununda tanımlanan sahil şeridi ve öngörünüm bölgesinde kalan ve Tarihi yarımada kalan yerler ile Çanakkale Gelibolu Yarımadasında bulunan tarihi alanda uygulanmaz hükmü bulunmakta olup, değerleme konusu gayrimenkulün bu haktan yararlanabileceği düşünülmektedir.

Ancak Yapı Kayıt Belgesi 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında hazırlanmış olduğu için 3194 sayılı İmar Kanununa aykırı yapılaşmaların kayıt altına alınmasında geçerlidir.

Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Tebliği

Başbakanlık Mevzuatı Geliştirme ve Yayın Genel Müdürlüğü		
6 Haziran 2018 ÇARŞAMBA	Resmî Gazete	Sayı : 30443
TEBLİĞ		
<u>Çevre ve Şehircilik Bakanlığından:</u>		
YAPI KAYIT BELGESİ VERİLMESİNE İLİŞKİN USUL VE ESASLAR		
Amaç ve kapsam		
MADDE 1 – (1) Bu Usul ve Esasların amacı; 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi uyarınca Yapı Kayıt Belgesi verilmesine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir. İşbu Usul ve Esaslar, Yapı Kayıt Belgesi müracaatına, Yapı Kayıt Belgesi bedelinin hesaplanması ve ödenmesine, Yapı Kayıt Belgesi verilen Hazineye ait taşınmazların satışına, Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyecek yapılar ile bu belgenin düzenlenmesi safhasında yalan beyanda bulunanlar hakkında yapılacak işlemlere ilişkin hususları kapsar.		
Dayanak		
MADDE 2 – (1) Bu Usul ve Esaslar, 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesine dayanılarak hazırlanmıştır.		

Yukarıda yer alan 06.06.2018 tarihli Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Tebliği'nin 1. ve 2. maddelerinde de yer aldığı üzere Yapı Kayıt Belgesi 3194 sayılı İmar Kanuna aykırı yapılaşmaları kapsamaktadır.

Yapı kayıt belgesi düzenlenemeyecek yapılar MADDE 8 – (1) Yapı Kayıt Belgesi; resmigazete.gov.tr/eskiler/2018/06/20180606-8.htm
Başbakanlık Mevzuatı Geliştirme ve Yayın Genel Müdürlüğü a) 18/11/1983 tarihli ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanununda tanımlanan Boğaziçi sahil şeridi ve öngörüntüm bölgesi içinde, 3194 sayılı Kanunun geçici 16 ncı maddesi uyarınca adı geçen Kanuna eklenmiş olan kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanda, b) İstanbul tarihi yarımada içinde 3194 sayılı Kanunun geçici 16 ncı maddesi uyarınca adı geçen Kanuna eklenmiş olan kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanlarda, c) 19/5/2014 tarihli ve 6546 sayılı Çanakkale Savaşları Gelibolu Tarihi Alan Başkanlığı Kurulması Hakkında Kanunun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinde belirlenmiş Tarihi Alanda, ç) Üçüncü kişilere ait özel mülkiyete konu taşınmazlar üzerinde, d) Kesinleşmiş planlar neticesinde sosyal donatı alanı olarak belirlenmiş ve Maliye Bakanlığınca aynı amaçla değerlendirilmek üzere ilgili kurumlara tahsis edilmiş Hazineye ait taşınmazlar üzerinde, bulunan yapılar hakkında Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemez. (2) Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyecek yapılar için bu belgenin düzenlendiğinin tespit edilmesi durumunda, Yapı Kayıt Belgesi iptal edilir, bu belgenin sağlamış olduğu haklar geri alınır, Yapı Kayıt Belgesi bedeli olarak yatırılmış olan bedel iade edilmez ve belge düzenlenmesi safhasında yalan ve yanlış beyanda bulunulan müracaat sahibi hakkında 10 uncu maddenin ikinci fıkrası uyarınca suç duyurusunda bulunulur.

Yapı Kayıt Belgesi yukarıda belirtilen a, b, c, ç ve d maddelerinde belirtilen alanlarda kalmamak koşulu ile düzenlenebilmektedir.

Yapı kayıt belgesinin kullanım yerleri

MADDE 6 – (1) Yapı Kayıt Belgesi verilen yapıların malikleri, bu belgenin bir örneğini belediye ve mücavir alan sınırları içinde ilgili belediyesine, bu sınırlar dışında il özel idaresine vermek zorundadır.

(2) Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılara, talep halinde ilgili mevzuatta tanımlanan ait olduğu abone grubu dikkate alınarak geçici olarak su, elektrik ve doğalgaz bağlanabilir.

(3) Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarla ilgili 3194 sayılı Kanun uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edilir.

(4) Yapı Kayıt Belgesi alındıktan sonra yapı ruhsatı alıp da yapı kullanma izin belgesi almamış veya yapı ruhsatı bulunmayan yapılarda, yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın kullanım maksadı değişiklikleri de dahil olmak üzere tapuda cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesisi yapılabilmesi için;

a) Yapı Kayıt Belgesi,

b) Mevcut yapının veya yapıların dış cepheler ve iç taksimatı bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleriyle oranlı arsa payları, kat, daire, iş bürosu gibi nevi ile bunların birden başlayıp sırayla giden numarası ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanı ve yapı maliklerini de gösteren ve mimar tarafından yapılan ve ana gayrimenkulün yapı maliki veya bütün paydaşlarının imzaları alınarak imzalanan ve elektronik ortamda Tapu Müdürlüğüne ibraz edilen proje,

c) İmar planlarında umumi hizmet alanlarına denk gelen alanların terk edildiğine ilişkin ilgili belediyesinden alınan belge,

ç) Bağımsız bölümlerin kullanılış tarzına, birden çok yapının varlığı halinde bu yapıların özelliğine göre hazırlanmış, kat mülkiyetini kuran yapı maliki veya malikleri tarafından imzalanmış yönetim planı,

d) Yapı Kayıt Belgesi ile zemin ve mimari proje uyumunu gösteren özel harita mühendislik büroları veya Lisanslı Harita Kadastro Büroları (LİHKAB) tarafından düzenlenmiş olan zemin tespit tutanağı,

ile birlikte ilgili tapu müdürlüğüne müracaatta bulunulur ve daha evvel Yapı Kayıt Belgesi için ödenen meblağ kadar bir bedelin genel bütçenin (B) işaretli cetveline gelir kaydedilmek üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığının merkez muhasebe birimi hesabına yatırılmasından sonra tapu müdürlüğünce belirtilen işlemler yapılır. Bu fıkranın (b) bendinde belirtilen projeyi hazırlayan mimar ile (d) bendinde belirtilen zemin tespit tutanağını hazırlayan mühendisler bu belgelerin içeriklerinin doğruluğundan yapı malikleri ile birlikte hukuken sorumludur.

(5) Kat mülkiyetine geçilmiş olması 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Ek 1 inci maddesinin uygulanmasına engel teşkil etmez.

(6) İnşaat halindeki yapılarda 31/12/2017 tarihi itibarı ile bitmiş olan kısımlar için ilave inşaat alanı ihdas etmemek şartı ile Yapı Kayıt Belgesi verilir ve Yapı Kayıt Belgesi verilen kısımların eksik inşaat işleri tamamlanabilir.

(7) Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarda ruhsat alınmaksızın yapılabilecek basit onarım ve tadilatlar yapılabilir.

(8) Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarda işyeri açma ve çalışma ruhsatı yapı kullanma izin belgesi aranmaksızın verilir.

Yukarıda yer alan tebliğin 6/8 maddesine göre Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarda yapı kullanma izin belgesine gerek olmaksızın işyeri açma ve çalıştırma ruhsatı alınabilmektedir.

- Yukarıda verilen Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Tebliğine göre değerlendirme konusu gayrimenkul 8.Madde kapsamında Yapı Kayıt Belgesi düzenlenemeyecek alanlar içerisinde yer almamakla birlikte ilgili tebliğ İmar Kanununa aykırı yapılaşmaları kapsamaktadır.

Aşağıda müşteriden temin edilen Yapı Kayıt Belgesi bilgileri yer almaktadır.

Yapı Kayıt Belgesinde Yer Alan Yapıların Ayrıntılı İcmal Tablosu

Fonksiyon	Yapı Kayıt Belgesi İçin Hesaplanan Alan (m ²)	Yapı Kayıt Belgesi Numarası	Belge Düzenleme Tarihi
Ek Sundurma Alanları	512,65	13MS7B9V	12.10.2018
TOPLAM	512,65		

Yukarıda detayları belirtilen yapı kayıt belgesi ile birlikte değerlemeye konu taşınmazın zemin katında konumlu olan sundurma alanlarının bir kısmı için yapı kayıt belgesi alınmış olduğu tespit edilmiştir.

✓ **Yapı Denetim Bilgisi ve Enerji Verimlilik Sertifikası**

Değerleme çalışması kapsamında Yenimahalle Belediyesi imar arşivinde 05.01.2026 tarihinde dijital olarak temin edilmiş olan imar arşivi dosyası incelendiğinde değerleme konusu gayrimenkulün konumlanmış olduğu 43315 ada, 7 parsel için hazırlanmış herhangi bir enerji verimlilik sertifikası bulunmadığı tespit edilmiştir.

Taşınmazın konumlanmış olduğu 43315 ada, 7 no'lu parsel için yapı denetim bilgileri incelendiğinde ise; Özfen Yapı Denetim Ltd. Şti. yapı denetim firması Levent Sokak, No:73/2 Yenimahalle / ANKARA adresinde yer alan Ayşe Pehlivan Türk tarafından yapıldığı bilgisine ulaşılmıştır.

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

Değerleme çalışması kapsamında Yenimahalle Belediyesi imar arşivinde 05.01.2026 tarihinde dijital olarak temin edilmiş olan imar arşiv dosyası incelemeleri doğrultusunda değerleme konusu taşınmazında konumlanmış olduğu **43315 ada, 7 parsel** ilişkin herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. evrak ya da belge bulunmadığı bilgisine ulaşılmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi bulunmadığı bilgisine ulaşılmıştır.

4.5 Gayrimenkul ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın konumlanmış olduğu 43315 ada, 7 parsel üzerinde yer alan ve Çitlekçi Mağazacılık Gıda A.Ş. genel merkez binası kullanımına sahip yapı onaylı mimari projesi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine göre toplam **3.854,35 m²** kullanım alanına sahip olduğu tespit edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu ve şirket merkez binası olarak kullanılan bina üzerinde yapılan tespitler doğrultusunda mevcut yapının çatı katında büyümeler yapıldığı ve asansör makine dairesi inşa edilmiş olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu büyümelerin onaylı mimari projesi ve yapı ruhsatına aykırı olarak inşa edilmiş olan alanlar olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca zemin kat kotunda yer alan sevkiyat alanı sundurma alanları ile kapatıldığı ve bir kısmı için yapı kayıt belgesi alınmış olduğu tespit edilmiştir.

Değerlemeye konu gayrimenkulün bodrum kat kotunda ise galeri boşluğu ve rampa alanlarında büyümeler yapıldığı gözlemlenmiş olup, zemin kat ile 1. Normal kat alanında erişimi sağlayan ve mimari projesinde yer almayan ilave asansör alanı inşa edilmiş olduğu tespit edilmiştir.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

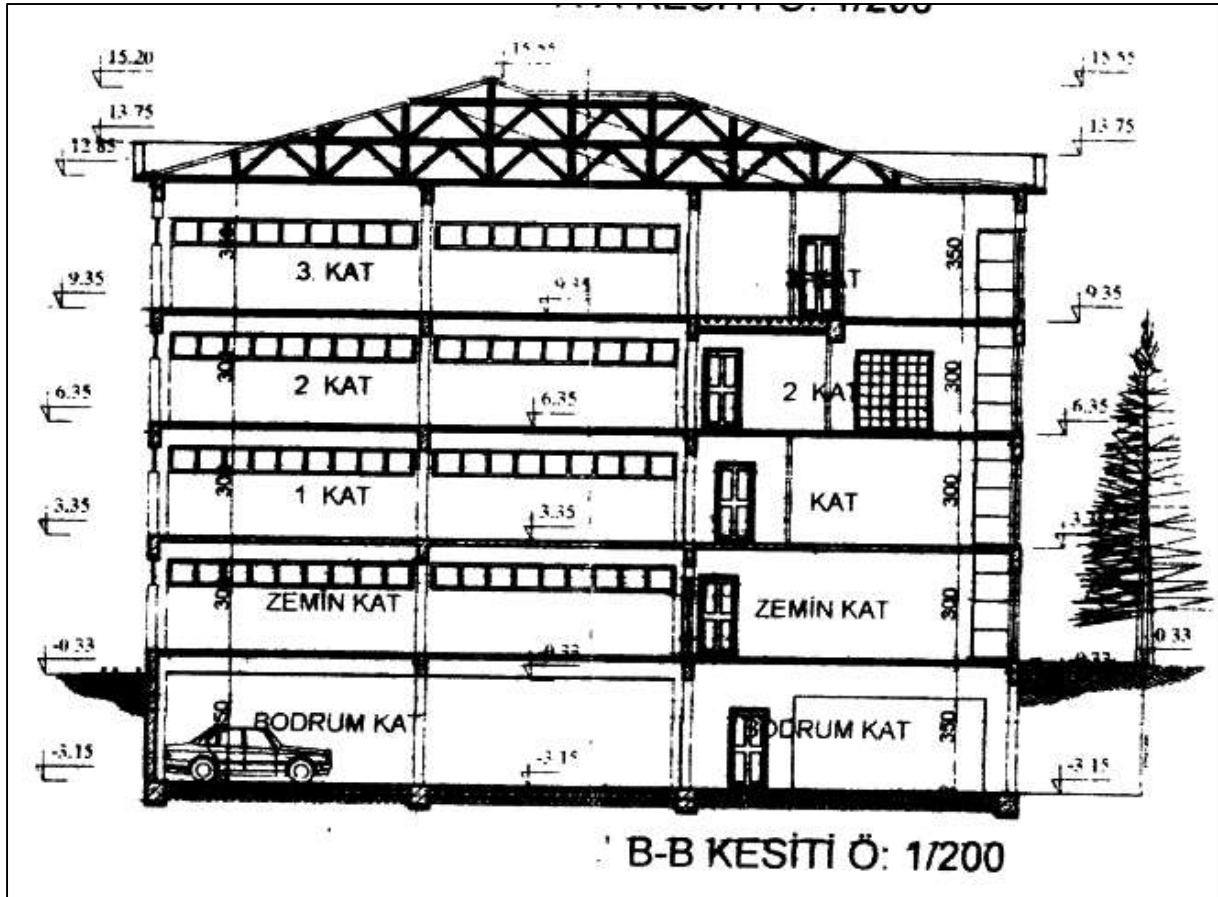
5.1 Gayrimenkulün Konumu ve Bulunduğu Bölgenin Analizi

Gayrimenkulün Açık Adresi: Macun Mahallesi 177. Cadde, No:10, Yenimahalle/ANKARA

Değerleme konusu gayrimenkuller, Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Macun-1 Mahallesi, 43315 ada 7 no'lu parselde "Kargir İşyeri ve Arsası" vasıflı gayrimenkuldür. Değerlemeye konu gayrimenkul Ankara Gimat sınırları içerisinde konumlanmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkul konumlanmış olduğu 43315 ada, 7 no'lu parsel üzerinde 1 bodrum kat, zemin kat, 3 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 6 katlı olarak inşa edilmiş olan yapı bulunmaktadır. Değerlemeye konu taşınmaz mevcut durumda Çitlekçi Mağazacılık Gıda A.Ş. genel merkez binası kullanımında olduğu gözlemlenmiştir.

Değerlemeye konu taşınmazın kat alanları ve kesit görüntüleri aşağıda detaylı olarak gösterilmiştir.



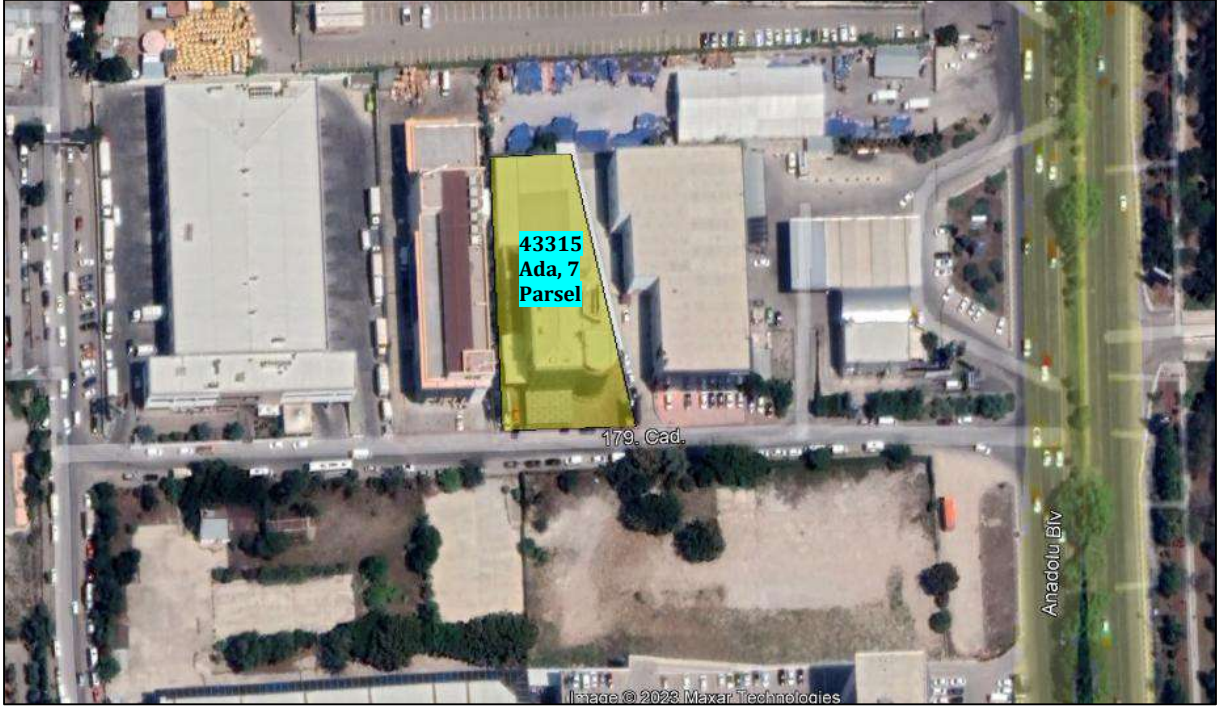
Değerleme konusu gayrimenkule ulaşım için; Anadolu Bulvarı üzerinde güney yönünde ilerlerken Gıda Toptancıları sitesi girişini geçtikten sonra 177. Cadde'ye sağa giriş sağlanır. Değerleme konusu taşınmaz 177. Cadde üzerinde yaklaşık 120 m. ileride sağ kolda konumlanmıştır. Değerlemeye konu gayrimenkul yeri ve konumu itibariyle reklam kabiliyeti ile birlikte görünürlük açısından oldukça iyi bir konumda yer aldığı gözlemlenmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkulün konumlanmış olduğu bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmış olup, taşınmazlara toplu taşıma ve özel araçlar ile ulaşım rahatlıkla sağlanabilmektedir. Aynı zamanda taşınmazın konumlanmış parsel sınırları içerisinde açık ve üstü sundurma ile kapatılmış otopark alanları yer almaktadır.

Gayrimenkulden Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar

Yer	Mesafe
Yenimahalle Belediyesi	~6,60 km.
Göksu Parkı	~16,20 km.
Ankara Otobüs Terminali	~9,50 m.
Eskişehir Yolu	~6,6 km.
İstanbul Yolu	~10,1 km.
Ankara Büyükşehir Belediyesi	~9,1 km.
Ankara Esenboğa Havalimanı	~31,1 km.





Kaynak: earth.google.com.tr

Değerleme konusu gayrimenkul 43315 ada, 7 no'lu parselde konumlanmıştır. Taşınmaz dikdörtgene yakın bir forma sahiptir. Değerlemeye konu gayrimenkulün 177. Caddeye 40 m. cephesi bulunmaktadır.

5.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkul Değerine Etkisi

GYODER Gösterge Raporu 2025 / 3. Çeyrek raporu incelendiğinde aşağıdaki bulgulara ulaşılmıştır.

Dünya ekonomisinde hareketlilikte 2025 yılının üçüncü çeyreğinde sınırlı bir toparlanma görülürken, ülkeler bazında ayrışma sürüyor. Ülkeler arasında imzalanan ticaret anlaşmaları ve ABD'nin Ağustos ayı itibarıyla uygulamaya koyduğu yeni tarife oranları ile küresel ticaret politikalarındaki belirsizlikler geriledi. Ancak önümüzdeki dönemde küresel ticaret hacminde ve büyüme oranlarında yavaşlama görülebileceği tahmin ediliyor. Politika belirsizliklerinin azalmasıyla finansal piyasalarda oynaklık gerilerken, yapay zekâ kaynaklı gelişmelerin de etkisiyle küresel risk iştahı yüksek seyrediyor. ABD Merkez Bankası (Fed) hedeflenen seviyelerin üzerinde seyreden enflasyona rağmen, istihdam verilerinde görülen zayıflamanın etkisiyle Eylül ayında yılın ilk faiz indirimine gitti ve yıl sonuna kadar iki ilave faiz indirimi olabileceğine dair işaretler verdi. Yükselen faiz indirim beklentileri de piyasaları destekleyen bir faktör olarak son dönemde öne çıkıyor. ABD dolarına olan güvenin görece zayıf seyretmesi, jeopolitik belirsizlikler ve Fed'in faiz indirimlerini sürdüreceği beklentisi sonucunda değerli metal fiyatlarında yükseliş görülüyor.

Türkiye ekonomisinde 2025 ikinci çeyrekte bir miktar hızlanma görülürken iç ve dış talep dengelenmesindeki bozulma sürdü. 2025 ikinci çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Yurtiçinde 2025 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede hafif bir yavaşlama olabileceğine işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran ayındaki 46,7 seviyesinin ardından inişli çıkışlı bir grafik çizerek Eylül'de de 46,7 seviyesinde kapandı ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı son üç ayda gerileme kaydederken, sektörel güven endekslerinde dalgalı bir seyir görüldü.

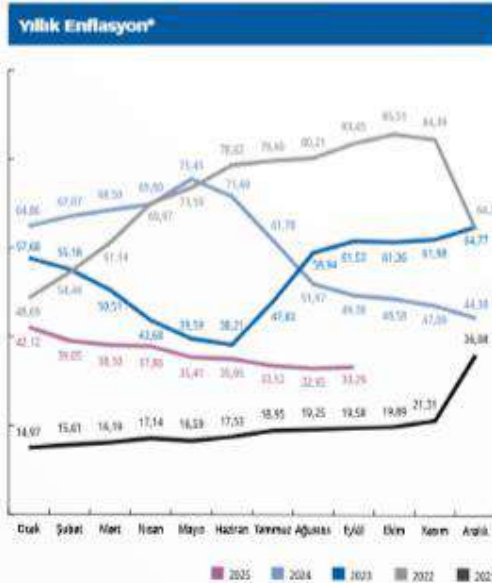
Üçüncü çeyrekte dış dengede yataya yakın bir seyir görülürken, ihracatta toparlanma sürerken, ithalatla bir miktar ivme kaybı gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre yılın ilk dokuz ayında ihracat 2024'ün aynı dönemine göre %4,1 artarken, ithalatla da %6,9 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2024 Ocak-Eylül döneminde 60,0 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2025'in aynı döneminde 67,0 milyar dolara çıktı. Hizmet gelirlerindeki artışa rağmen, gelir tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Haziran 2025'te 19,2 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Temmuz 2025'te 18,8 milyar dolar olarak gerçekleşti.

Ana eğilim göstergeleri 2025 üçüncü çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Haziran ayında %35,0 olan genel tüketici fiyatları endeksine (TÜFE) göre yıllık enflasyon Eylül ayında %33,5 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yİ-ÜFE) yıllık enflasyon %24,5'ten %26,6'ya yükseldi. Ağustos ve Eylül ayında enflasyon tahminlerinin üzerinde gerçekleşirken, beklenti kanallarında iyileşmenin duraksaması görüldü. TCMB Temmuz ayında yeniden faiz indirim sürecini başlatırken, Eylül ayında da indirimleri sürdürdü. Son dönemde tahminlerden yüksek gelen veriler, beklentilerdeki katılık ve enflasyon üzerinde yukarı yönlü risklerin artması nedeniyle TCMB'nin faiz indirimlerini sürdürüyor olsa da daha ihtiyatlı bir patika izlemeyi düşündüğü değerlendiriliyor.

	GSYH (milyon TL)	Kıst Baza Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kıst Baza Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2020	5.048.967	68.541	717.002	8.599	1,90	7,04
2021	7.296.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	179.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,00	23,49
2024	44.587.225	503.076	1.358.255	15.325	8,30	32,83
Q1'25	12.493.645	-	345.605	-	2,30	-
Q2'25	14.578.356	-	377.622	-	8,80	-

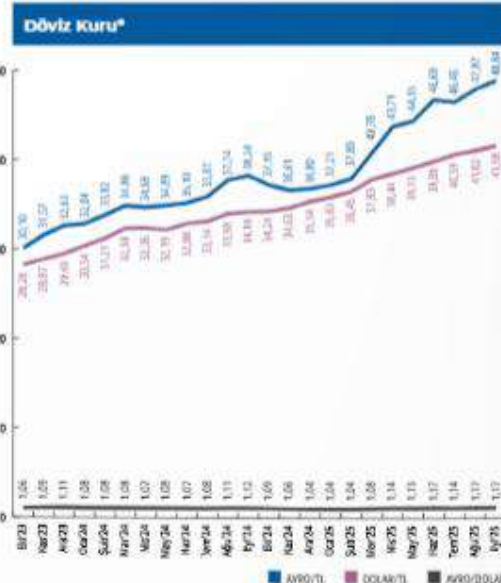
Kaynak: TÜİK

Kaynak: TÜİK



Kaynak: TÜİK

*Bilgi Tutarlıdır, ancak detaylı değildir.



Kaynak: TÜİK

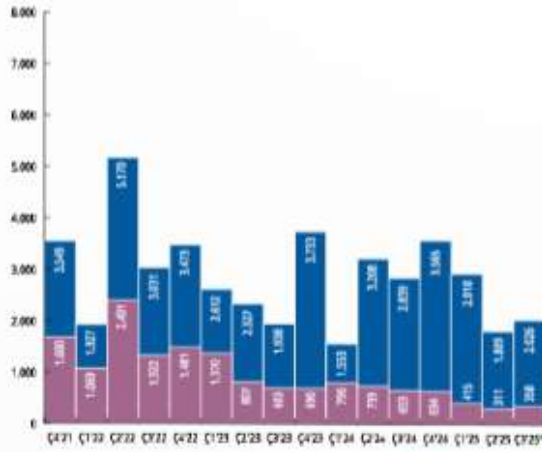
*Bilgi Tutarlıdır, ancak detaylı değildir.

Finansal Yatırım Araçlarının Reel Getiri Oranları						
	Küçük Altın	Amerikan Doları	Euro	Mevduat Faizi*	DTIS	BIST 100
Ç1'23	-%8,10	-%7,86	-%8,24	-%14,31	-%32,06	-%19,35
Ç2'23	%5,46	-%2,05	%0,06	-%1,86	-%8,68	-%13,48
Ç1'24	%5,92	-%4,32	-%4,72	-%4,43	-%13,99	%1,50
Ç2'24	-%6,04	-%6,25	-%7,12	%2,54	-%0,74	%7,41
Ç3'24	%7,75	-%4,02	-%1,00	%2,58	-%2,22	-%13,83
Ç4'24	-%1,13	-%3,25	-%8,78	%4,97	-%1,37	-%4,72
Ç1'25	%8,05	-%3,67	-%0,63	%0,97	-%0,81	-%7,40
Ç2'25	%12,33	%0,32	%7,11	%3,37	-%3,51	-%12,49
Ç3'25	%7,65	-%2,60	-%0,91	%2,52	%3,41	%5,68

Kaynak: TSBK

Reel getiri oranları Türkiye Tiyatı Endeksi'ne göre indirgenmiştir.
Veriler 3 aylık dönem değeriyle gösterilmektedir.
*Mevduat faizi brüt olarak.

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)

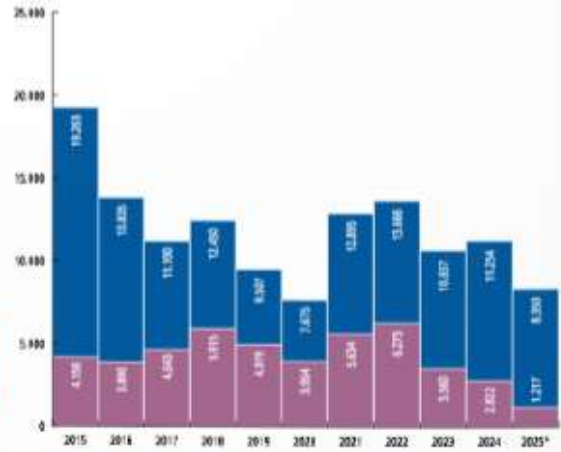


Kaynak: TC Ticaret Bakanlığı

*2025 yılı Temmuz ayı kapanışına.

48

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Kaynak: Sanayi Bakanlığı

*Ortalık

QYDER GÖSTERGE - sayı 41

İstanbul'da Ofis Piyasası

2025'in üçüncü çeyreğinde küresel ekonomi, jeopolitik gerilimler ve ticaret politikalarındaki belirsizliklerin etkisiyle temkinli bir seyir izlemeye devam etti. Dünya genelinde enflasyon yavaşlama eğilimini korusa da, özellikle enerji ve hizmet fiyatları yüksek seyrini sürdürdü. Türkiye'de ise enflasyon Ağustos'ta %32,95'ten Eylül'de %33,29'a yükselerek düşüş temposunun yavaşladığını gösterdi. Merkez Bankası, fiyat istikrarını desteklemek amacıyla politika faizini yüksek seviyede tutmayı sürdürdü. Bu dönemde tüketim tarafında kısmi bir durgunluk, yatırım kararlarında ise temkinli bir yaklaşım öne çıktı. Genel olarak üçüncü çeyrek, fiyat baskılarının sürdüğü ancak ekonominin kontrollü biçimde dengelenmeye çalıştığı bir dönem olarak öne çıkmaktadır.

2025 yılının üçüncü çeyreğinde birincil ofis kiralari ABD\$/m² olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla dolar bazında %11 oranında artış göstermiştir. Aynı zamanda TL bazında ise %35 artışla 820,34 TL/m²'ye ulaşmış ve Eylül ayı enflasyonu olan %33'ün üzerinde bir artış göstermiştir. Böylece birincil kira seviyesi, bugüne kadarki en yüksek düzeye ulaşarak bir kez daha rekor tazelemiştir.

2025 yılının üçüncü çeyreğinde, İstanbul Finans Merkezi'nin kademeli olarak pazara dahil olması sonucunda yeni arz eklenmiş ve böylece İstanbul ofis pazarının toplam arzı 7,21 milyon m²'ye yükselmiştir. Üçüncü çeyrekte toplam 21.167 m² yeni kiralama işlemi gerçekleşmiştir. Böylece yılın ilk üç çeyreğinde toplam 75.856 m² yeni kiralama işlemi kaydedilmiştir. Böylece bir önceki yılın ilk üç çeyreğinin toplamına kıyasla metrekaare bazında %45 oranında düşüş kaydedilmiştir.

Yılın üçüncü çeyreğinde yeni kiralama anlaşmaları toplam kiralamaların metrekaare bazında %48'ini, adet bazında ise %50'sini oluşturmaktadır. Bunların büyük çoğunluğu, çeyrek içerisinde metrekaare bazında anlaşmaların %64'ünün MİA'da gerçekleşmiştir. İşlemlerin yoğunluğu %53 ile MİA dışı Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Bahçivan (6.627 m², Skyland), Borusan ENBW (2.516 m², Quick Tower), Arena Bilgisayar (2.021 m², Premier Campus) ve Ziraat Bankası (1.250 m², Galataport) bulunmaktadır. 2025 yılının üçüncü çeyreğinde öne çıkan en büyük yatırım işlemleri arasında; İş GYO'nun Ankara İş Kulesi'ni Çelikler Grubu'na yaklaşık 215 milyon TL bedelle satışı ile Ahlatçı Holding'in Ümraniye'de yer alan AB Plaza'yı satın alması yer almaktadır.

Ofis pazarında talep, büyük ölçüde hazır dekorasyonlu (fit-out) alanlar üzerine yoğunlaşmaktadır. Enflasyonist ortamda hem inşaat ve mobilya maliyetlerinin hem de taşıma giderlerinin yüksek seyretmesi, kullanıcıları taşınmadan önce ciddi yatırım gerektirmeyen, hemen kullanılabilir ofis alanlarına yöneltilmektedir. Bu eğilim, özellikle kiracı yenilemelerinde belirgin olup, birçok işletme mevcut dekorasyonunu koruyarak "plug & play" konseptli alanlarda kalmayı tercih etmektedir. Buna karşılık, boş (shell & core) ofis alanlarına yönelik talep sınırlı gözlemlenmektedir. Bir diğer dikkat çeken unsur ise sismik güvenlik konusudur. Deprem yönetmeliğine uygun, özellikle eski yapı stoğuna sahip binalardan kaçarak daha yüksek sismik güvenlik standartlarına sahip ofislere talep edilmektedir. Bu yoğun talep karşısında yeni arzın sınırlı kalması, kira fiyatlarını yukarı taşımaktadır.

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı									
	Ç1'25			Ç2'25			Ç3'25		
Avrupa Yakası	Stok (bin m ²)	Başlık Oranı (%)	Birinci Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Başlık Oranı (%)	Birinci Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Başlık Oranı (%)	Birinci Kira (USD/m ² /ay)
Lazem-Esley	920	8,99	45	920,9	8,07	46	920,9	7,53	50
Maslak	927	11,88	32	927,0	14,54	32	927,0	14,68	32
2.Kuşçu-Şişli Harbi	529	3,94	32	529,3	5,18	32	529,3	5,05	32
Taksim ve Çarşı	248	12,49	20	248,1	12,69	20	248,1	9,96	20
Kağıthane	308	18,38	20	308,7	19,79	21	308,7	20,00	24
Beykoz*	105	24,01	35	105,1	25,13	35	105,1	19,50	35
Bağcılar**	837	4,36	12	837,6	4,12	12	837,6	4,00	15
Çekirge-Seyrantepe	363	15,03	23	363,3	15,03	24	363,3	13,20	30
	Ç1'25			Ç2'25			Ç3'25		
Anadolu Yakası	Stok (bin m ²)	Başlık Oranı (%)	Birinci Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Başlık Oranı (%)	Birinci Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Başlık Oranı (%)	Birinci Kira (USD/m ² /ay)
Karacak	93	6,40	21	93,4	6,40	18	93,4	6,40	18
Ümraniye	745	5,24	25	745,2	5,15	25	745,2	5,39	28
Altınoluk	134	23,20	24	134,7	23,20	24	134,7	24,10	25
Korutapı	786	11,11	28	786,8	13,16	32	786,8	12,43	35
Doğu İstanbul***	634	15,81	15	634,8	11,60	15	634,8	11,80	17
Finans Merkezi****	537	0,00	35	537,8	0,00	35	578,6	7,05	35

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

*Nispetiye Akademi - Etiler - Beşiktaş - Maslak - Şişli bölgelerini kapsamaktadır.

**Göztepe - Feriðözü - Beşiktaş - Beşiktaş bölgelerini kapsamaktadır.

***Kadıköy - Maltepe - Kartal - Pendik bölgelerini kapsamaktadır.

****Deniz eden binaların g1a oranı 0,00 olarak gösterilmiştir. G1a değeri 0,00 olarak değerlendirilmiştir.

Kiralamaya İşlemleri	Q1'25	Q2'25	Q3'25
Gerçekleşen Toplam Kiralamaya İşlemi (bin m ²)	67.089	36.410	21.167
[Prime] Birincil Kira (USD/m ² /ay)*	45	46	50
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,25	7,25	7,35
Toplam Stok (milyon, m ²)	7,18	7,18	7,21
Bosluk Oranı (%)	9,83	9,98	10,08
Gelecek Arz (İnşaat halinde, bin m ²)	1,149	1,149	1,100
Yeşil Bina Sertifikalı Ofis Stoku (bin, m ²)	2.702	2.702	2.702

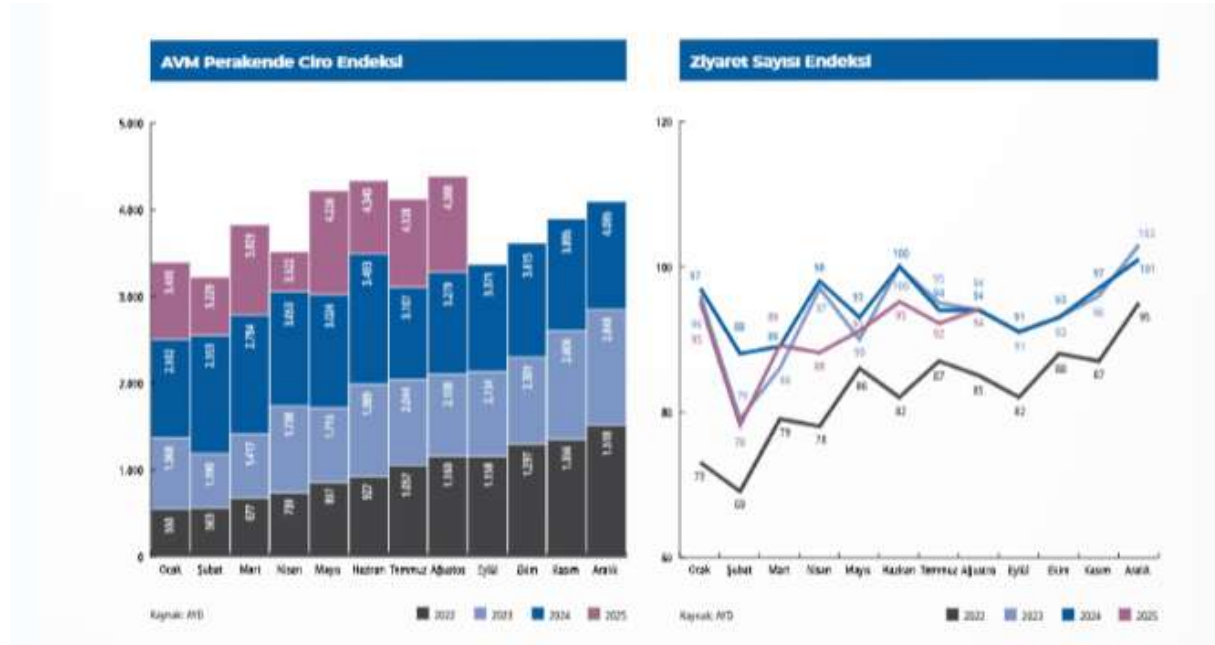
Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

*Gerçekleşen kiralamaya işlemleri içinde üç değeri farklı tutularak en yüksek değere göre per alan kira değerlerinin ortalamasıdır.

İstanbul'da AVM Sektörü

2025 yılı Ekim ayı itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 441 adet alışveriş merkeziyle yaklaşık 13,7 milyon m² seviyesindedir. 2026 yılı sonuna kadar 205 bin m² kiralanabilir alana sahip 6 adet alışveriş merkezinin açılması planlanmaktadır. 2026 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde toplam arzın yaklaşık 13,9 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 160 m² kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 312 m² ile ülke ortalamasının yaklaşık iki katı perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 281 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. 2026 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 163 m² seviyesine çıkması beklenmektedir.



Yıllara Göre AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Açık AVM Sayısı	308	246	271	298	322	352	377	405	425	431	437	442	444	446	446	441
TKA (bin m ²)	5.862	7.019	7.640	8.749	9.522	10.530	11.158	12.268	12.871	13.234	13.540	13.822	13.906	14.010	14.129	13.665

Kaynak: ANİ

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi

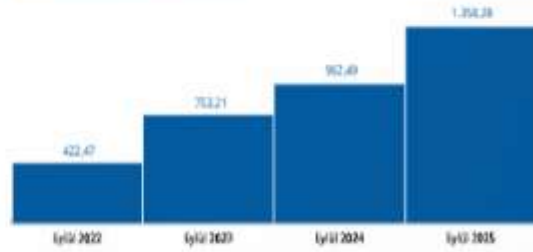
Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi, 2025 Eylül sonu itibarıyla 1.358,28 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayna oranla 395,80 puan artış gösterirken, aylık 14,57 puan artış kaydetti. 2025 yılına 1.036,53 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 372,85 puanlık bir artış yaşandı.

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bûnder Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	68.451	77.195	82.145
İzmir	58.369	68.197	67.429
Bursa	45.136	52.488	46.808
Ankara	48.155	50.549	62.731
Antalya	58.562	64.383	70.887
Kocaeli	46.880	49.519	47.425
Adana	38.091	47.425	39.592

Kaynak: Endeksa

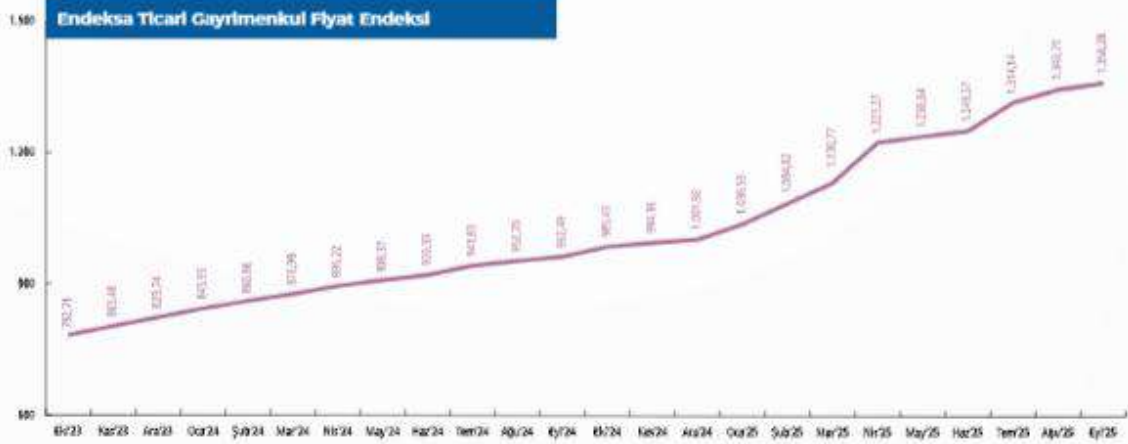
Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Ocak 2014=100)



Endeks Değeri: Eylül 2025	Aylık Nominal Değişim (%)	Yıllık Nominal Değişim (%)	Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
1.358,28	%1,08	%41,12	%1.258,28

Kaynak: Endeksa

Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi



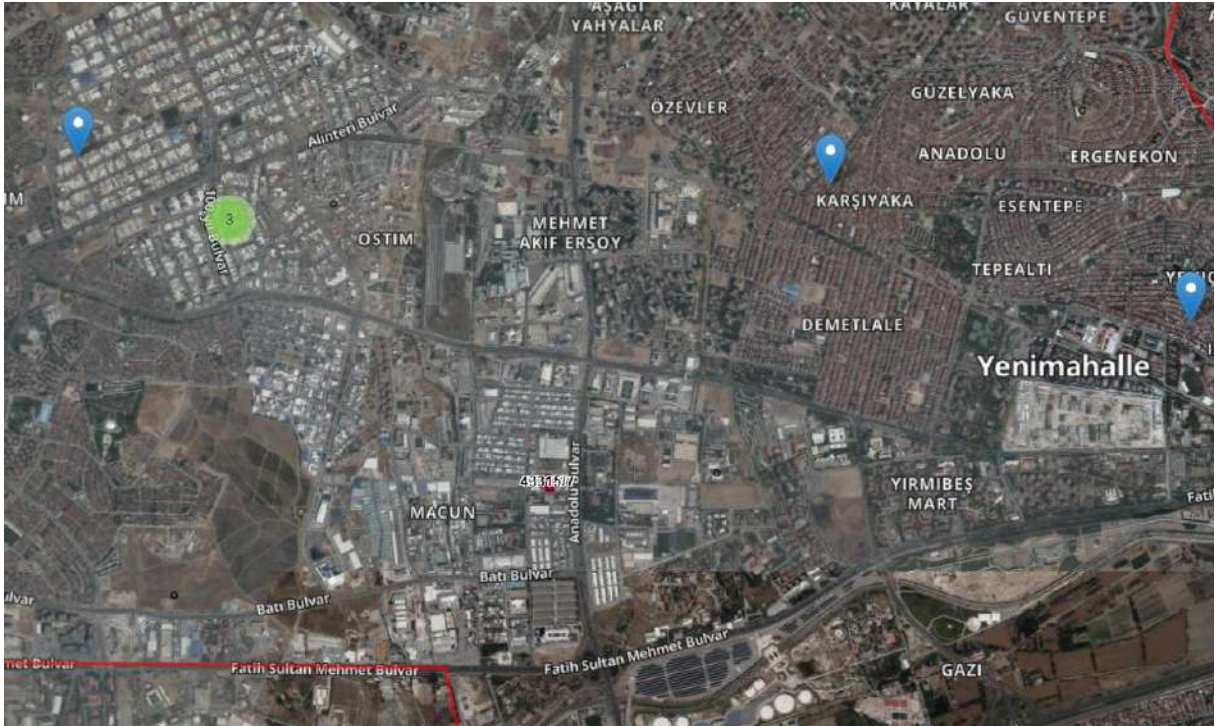
Kaynak: Endeksa

TKGM analiz sistemi üzerinden yapılan araştırmalarda değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede Ana Taşınmaz bazında satışlarının **2020-2025** yılları arasındaki verilerine ulaşılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazın konumlanmış olduğu bölgede **2023-2025** yılları arasında TKGM analiz sistemi üzerinden ulaşılan satış verilerini gösteren küme haritası aşağıda gösterilmiştir.

2023 Yılı Ana Taşınmaz Satışları



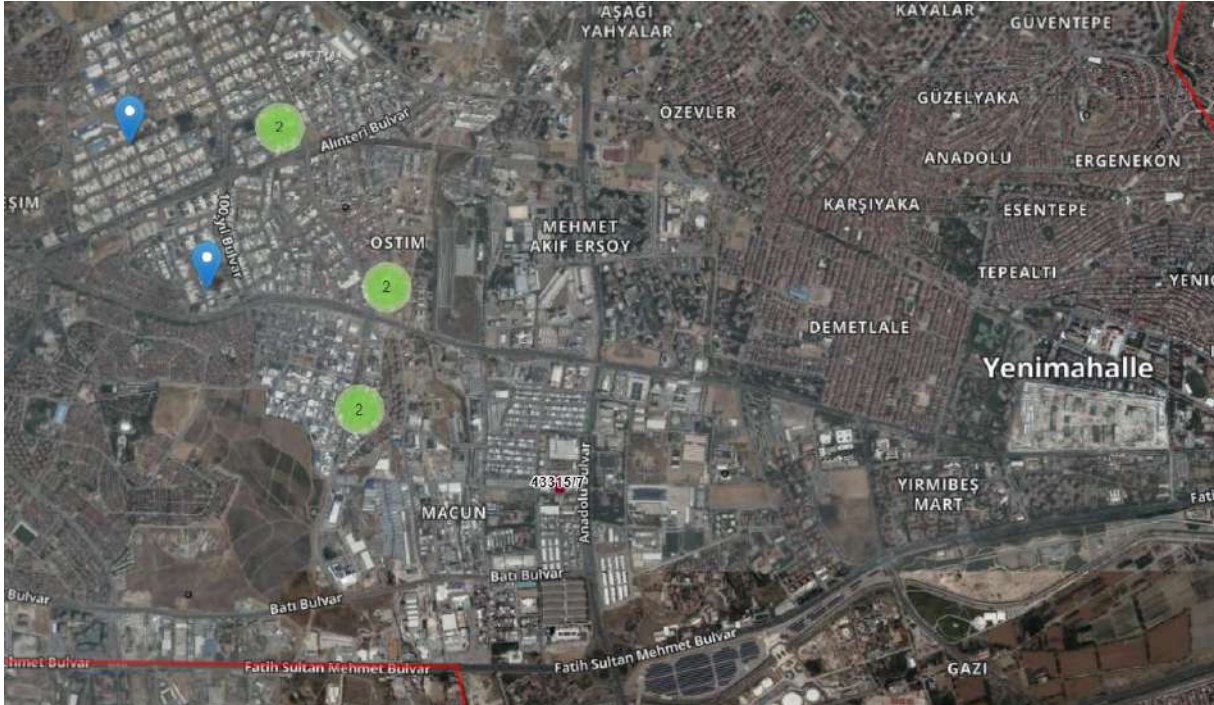
2023 Yılı Ana Taşınmaz İpotekli Satışları



2024 Yılı Ana Taşınmaz Satışları



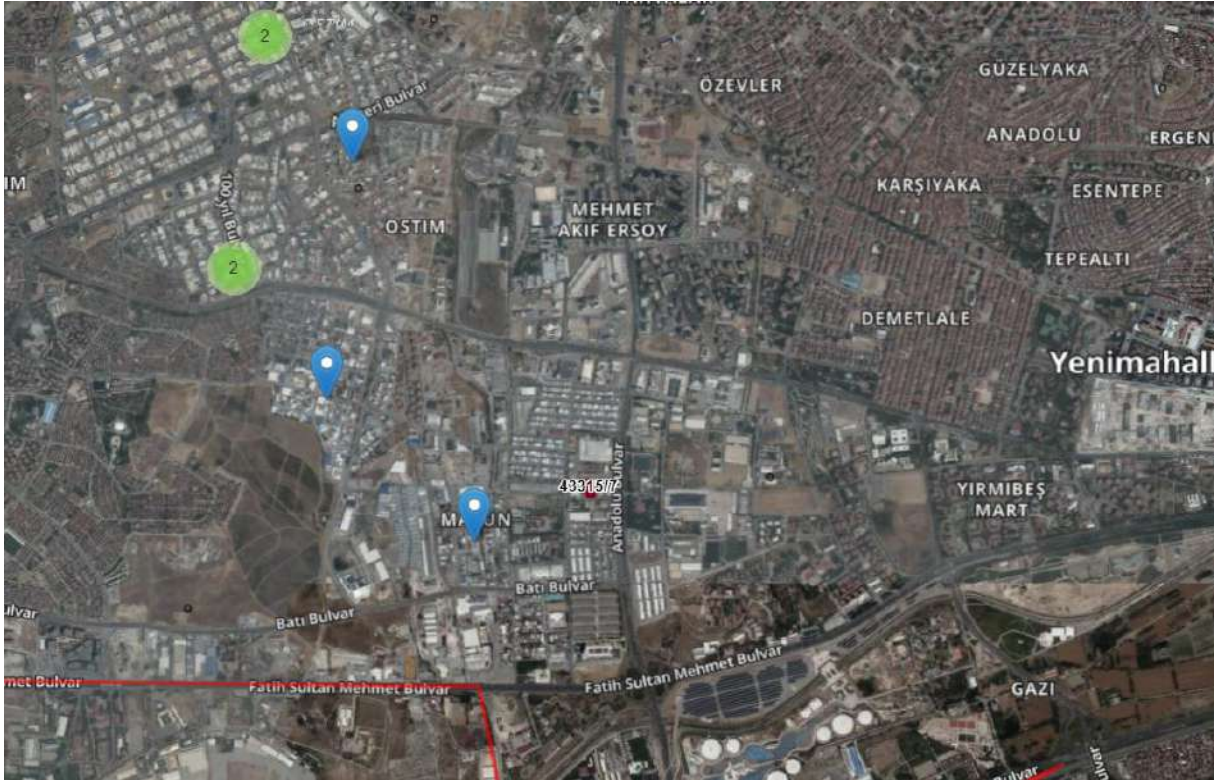
2024 Yılı Ana Taşınmaz İpotekli Satışları



2025 Yılı Ana Taşınmaz Satışları



2025 Yılı Ana Taşınmaz İpotekli Satışları



5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mevcut Durumuna İlişkin Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu gayrimenkul Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Macun-1 Mahallesi 43315 ada, 7 no'lu parselde konumlanmıştır.
- Taşınmazın konumlanmış olduğu parsel 2.571,00 m² arsa yüzölçümüne sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmaz 1 bodrum kat, zemin kat, 3 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 6 kattan oluşmaktadır.
- Değerlemeye konu gayrimenkul için onaylı mimari projesi incelendiğinde bodrum kat otopark, sığınak, su deposu ve kazan dairesi alanı, zemin kat, 1, 2 ve 3. normal katlar imalathane, çatı katı ise asansör makine dairesi olarak projelendirilmiştir.
- Taşınmaz için mevcut durumda yapılan saha ziyareti tespitleri doğrultusunda ise bodrum katta depolama alanı, zemin katta bekleme salonu, ofisler, resepsiyon, toplantı salonu, 1. normal katta yönetim ofisleri, 2. Normal katta yemekhane, toplantı salonu, ofisler ve 3. normal katta arşiv, mescid, ofisler ve depolama alanları yer almaktadır. Çatı katında ise depolama alanları ile birlikte teras alanı yer almaktadır. Aynı zamanda çatı katı ile bağlantılı kat alanında asansör makine dairesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu gayrimenkul için yerinde yapılan saha ziyareti tespitleri doğrultusunda zemin katta doğu yan ve arka cephesine doğru büyümelerin yapılarak depolama ve sevkiyat alanları oluşturulmuş olduğu tespit edilmiştir.
- Değerlemeye konu gayrimenkulün çatı katında çatı parapeti kısmında büyüme yapılarak kapalı depolama alanı, ofis alanı ve açık teras alanı oluşturulduğu gözlemlenmiştir.
- Taşınmazın konumlanmış olduğu 43315 ada, 7 parselin zemin kat ön cephesi açık ve üstü sundurma ile kapatılmıştır.
- Değerlemeye konu gayrimenkulün konumlanmış olduğu yapı 17.10.2005 tarihinde yapı kullanım izin belgesi alınmış olduğu bilgisine ulaşılmış olup, yaklaşık 20 yıllık binada konumlanmıştır.
- Değerlemeye konu taşınmazın bodrum kat ile zemin kat arasında ilave yük asansörü alanı inşa edilmiş olduğu tespit edilmiştir.
- Taşınmazın konumlu olduğu 43315 ada, 7 parselin yan ve arka cepheleri bahçe duvarı ile çevrilmiş olduğu gözlemlenmiştir.
- Değerleme konusu gayrimenkulün konumlanmış olduğu bina için onaylı mimari projesi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinin bulunduğu tespit edilmiştir.
- Taşınmazın konumlanmış olduğu bölgenin yakın çevresinde Gimat Töptancılar Sitesi, cadde dükkanları yer almakta olup, yakın sayılabilecek çeper içerisinde ise ikamet amaçlı konut alanları yer aldığı gözlemlenmiştir.
- Değerlemeye konu gayrimenkul yeri ve konumu açısından önemli ulaşım yollarına yakın konumlanmış olup, söz konusu taşınmazın reklam kabiliyeti ve görünürlüğü oldukça yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmaz için TAKBİS belgesi üzerinden yapılan incelemeler doğrultusunda tek hisseli mülkiyet yapısına sahip olduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmıştır.
- Taşınmazların konumlanmış olduğu bölgeye toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım rahatlıkla sağlanabilmektedir.

5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal ve Teknik İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme				
İnşaat Nizamı	:	Ayırık Nizam				
Binanın Kat Adedi	:	Yasal Durum: 6 (Bodrum Kat + Zemin Kat + 3 Normal Kat + Çatı Katı) Mevcut Durum: 7 (Bodrum Kat + Zemin Kat + 3 Normal Kat + Çatı Katı + Asansör Makine Dairesi Katı)				
Değerleme Konusu Toplam Alan	:	Bağımsız bölümlerin yasal ve mevcut alanları “Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziksel, Teknik ve İç Mekan İnşaat Özellikleri” başlığındaki tabloda ayrıntılı olarak verilmiştir.				
Yasal ve Mevcut Durum Kıyaslaması	:	Değerleme konusu bağımsız bölümler için yasal ve mevcut durum alanlarını gösteren detaylar aşağıdaki tabloda detaylı olarak gösterilmiştir.				
Yaşı	:	~20 (17.10.2005 tarihli Yapı Ruhsatına göre)				
Elektrik	:	Var				
Su	:	Var				
Kanalizasyon	:	Var				
Isıtma Sistemi	:	Merkezi Sistem				
Jeneratör	:	Var				
Asansör	:	Var				
Yangın Merdiveni	:	Var				
Yangın Alarmı	:	Var				
Park Yeri	:	Açık ve Sundurma ile Kapalı Otopark				
Dış Cephe	:	Cam Giydirme				

5.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziksel ve İç Mekan İnşaat Özellikleri

Bulunduğu Kat	Mimari Proje Alanlar (m2)	Yapı Kayıt Belgesi Alınmış Sundurma Alanları (m2)	Toplam Yasal Alan (m2)	Mevcut Durum Alanlar (m2)
Bodrum Kat	1.145,35	0,00	1.145,35	1.231,85
Zemin Kat	661,96	512,65	1.174,61	1.507,16
1. Normal Kat	661,96	0,00	661,96	673,82
2. Normal Kat	661,96	0,00	661,96	661,96
3. Normal Kat	661,96	0,00	661,96	661,96
Çatı Katı	61,16	0,00	61,16	643,39
Asansör Makine Dairesi Katı	0,00	0,00	0,00	23,05
TOPLAM	3.854,35	512,65	4.367,00	5.403,19

Kullanım Amacı	ZEMİN	DUVAR	TAVAN	AYDINLATMA
	Yasal ve Mevcut Durum			
Depolama ve Genel Merkez Binası	Seramik, Islak hacimlerde Fayans	Sıva üzeri Boya	Asma Tavan	Spot Işıklandırma, Dekoratif Aydınlatma

Değerlemeye konu taşınmazın onaylı mimari projesine göre çatı katında büyüme yapıldığı gözlemlenmiş olup, asansör makine dairesinin de ilave olarak inşa edilmiş olduğu tespit edilmiştir. Aynı zamanda zemin katta sevkiyat alanı içerisinde sundurma alanları inşa edilmiş olduğu ve ilave alan inşa edilmiş olduğu tespit edilmiştir.

5.6 Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu ve şirket merkez binası olarak kullanılan bina üzerinde yapılan tespitler doğrultusunda mevcut yapının çatı katında büyümeler yapıldığı ve asansör makine dairesi inşa edilmiş olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu büyümeler onaylı mimari projesi ve yapı ruhsatına aykırı olarak inşa edilmiş olan alanlar olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca zemin kat kotunda yer alan sevkیات alanı sundurma alanları içinde kısmi olarak yapı kayıt belgesi alınmış olduğu tespit edilmiştir.

Değerlemeye konu gayrimenkulün bodrum kat kotunda ise galeri boşluğu ve rampa alanlarında büyümeler yapıldığı gözlemlenmiş olup, zemin kat ile 1. Normal kat alanında erişimi sağlayan ve mimari projesinde yer almayan ilave asansör alanı inşa edilmiş olduğu tespit edilmiştir.

5.7 Varsa Mevcut Yapı İle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler ile Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul için onaylı mimari projesi ile mevcut durumu arasında yer alan zemin katta sevkیات alanlı sundurma alanlarındaki büyümeler, çatı katı katında yer alan büyüme ve çatı katı üstünde inşa edilmiş olan asansör makine dairesi ile ilgili yapılan aykırılıklara ilişkin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek aykırılıklar olduğu gözlemlenmiştir.

Değerlemeye konu gayrimenkul için onaylı mimari projesi ve mevcut durumuna ilişkin detayları gösteren alan tablosu aşağıda detaylı olarak gösterilmiştir.

Bulunduğu Kat	Mimari Proje Alanlar (m2)	Yapı Kayıt Belgesi Alınmış Sundurma Alanları (m2)	Toplam Yasal Alan (m2)	Mevcut Durum Alanlar (m2)
Bodrum Kat	1.145,35	0,00	1.145,35	1.231,85
Zemin Kat	661,96	512,65	1.174,61	1.507,16
1. Normal Kat	661,96	0,00	661,96	673,82
2. Normal Kat	661,96	0,00	661,96	661,96
3. Normal Kat	661,96	0,00	661,96	661,96
Çatı Katı	61,16	0,00	61,16	643,39
Asansör Makine Dairesi Katı	0,00	0,00	0,00	23,05
TOPLAM	3.854,35	512,65	4.367,00	5.403,19

5.8 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibari ile Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığına Dair Bilgi

Değerleme günü itibariyle taşınmaz depolama alanı ve ofis amaçlı kullanıma sahip olduğu gözlemlenmiştir. Söz konusu gayrimenkul aynı zamanda mevcut durumda şirket merkez binası olarak kullanılmaktadır.

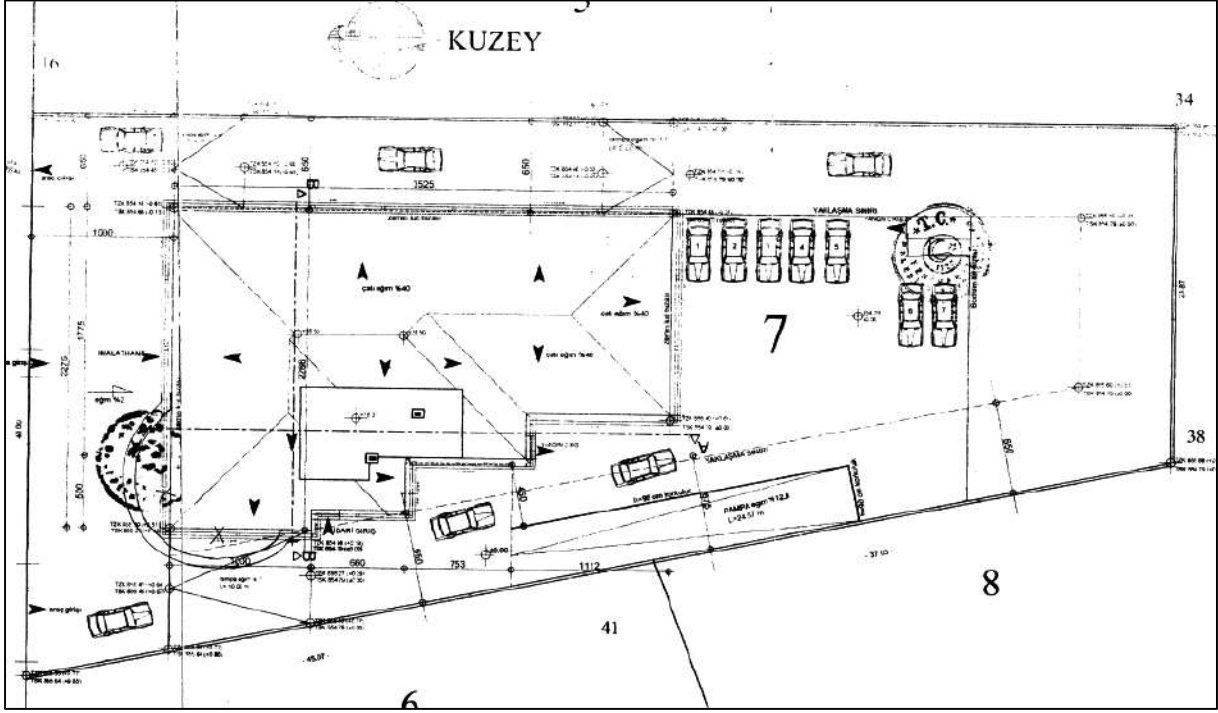
BÖLÜM 6

GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ

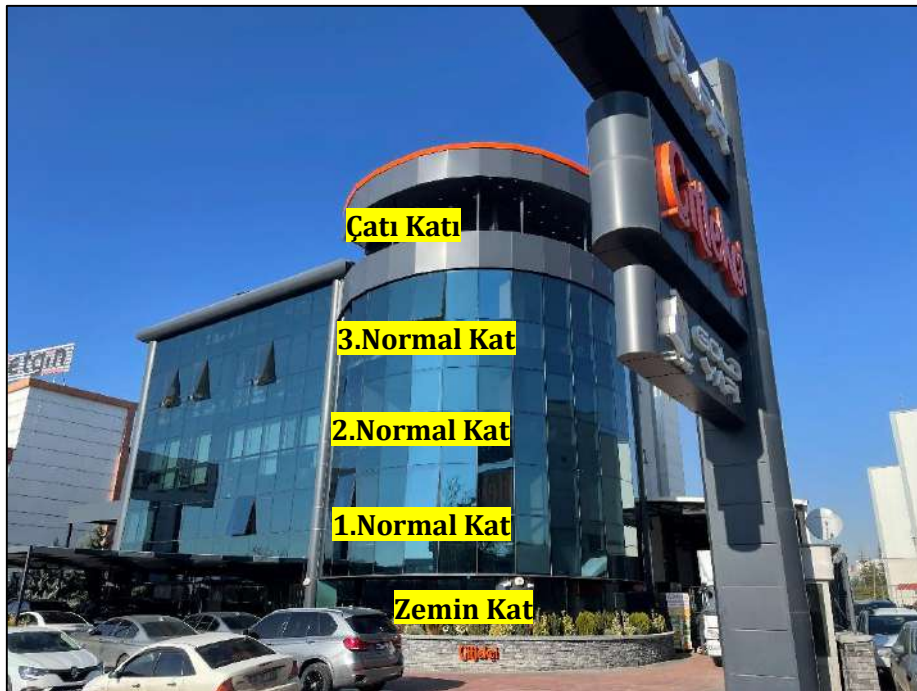
6.1 Gayrimenkulün Analizi

Değerleme konusu gayrimenkul Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Macun-1 Mahallesi, 43315 ada, 7 parsel üzerinde konumlanmış “Kargir İşyeri ve Arsası” vasıflı, “Çitlekçi Mağazacılık Gıda A.Ş.” mülkiyetindeki gayrimenkuldür.

Değerlemeye konu taşınmazın konumlanmış olduğu 43315 ada, 7 parselin onaylı mimari projesinde yer alan vaziyet planı aşağıda gösterilmiştir.



Değerlemeye konu gayrimenkulün konumlanmış olduğu binanın dış cephe görseli aşağıda gösterilmiştir.

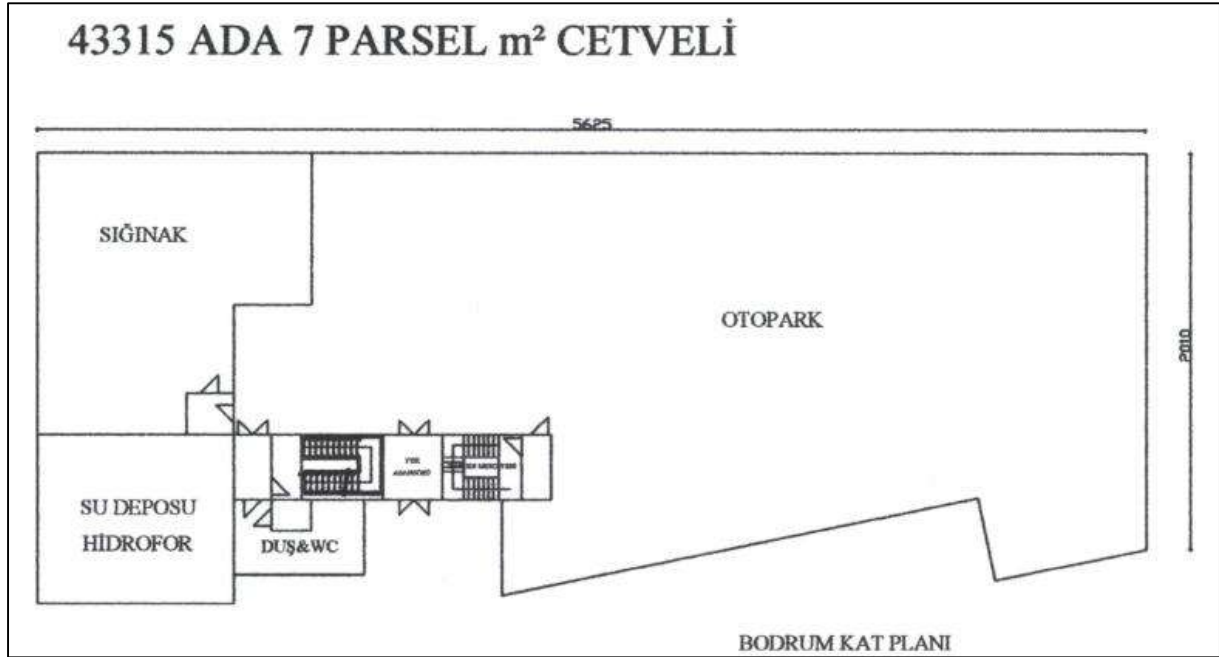


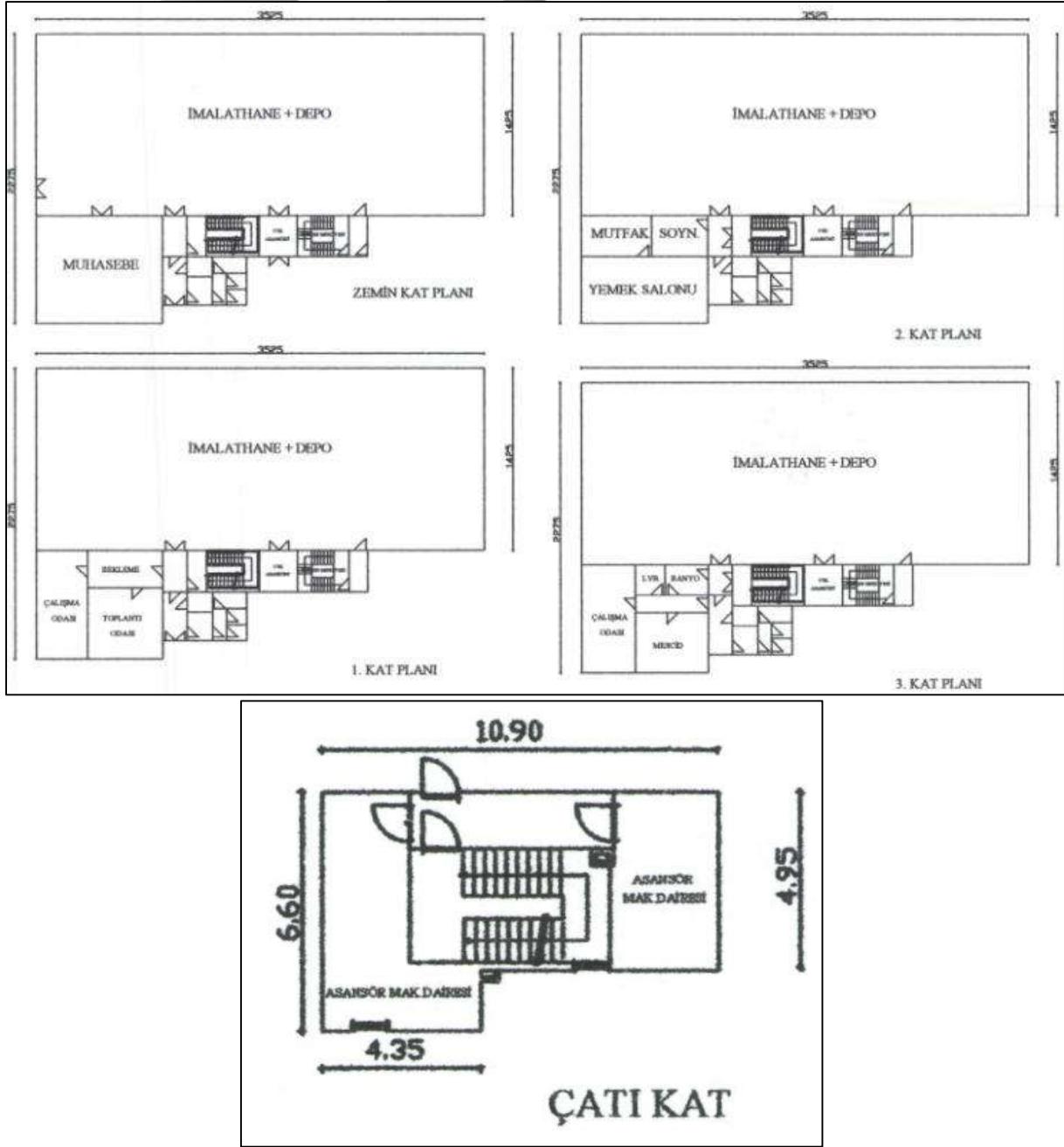
Değerlemeye konu gayrimenkulün konumlanmış olduğu bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmış olup, bölgeye özel araç ve toplu taşıma araçları ile ulaşım rahatlıkla sağlanabilmektedir.

Değerlemeye konusu taşınmaz için 13.09.2004 onay tarihli mimari projesi, 21.09.2004 tarihli yeni yapı ruhsatı 17.10.2005 tarihli yeni yapı için yapı kullanım izin belgeleri incelenerek onaylı mimari projesi üzerinden yapılan alan hesaplamaları doğrultusunda değer takdiri yapılmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda değerlemeye konu taşınmazın konumlanmış olduğu binanın kat bazlı alanlarını gösteren alan tabloları aşağıdaki tabloda detaylı olarak gösterilmiştir.

KAT	ALAN (m2)
Bodrum Kat	1.145,35
Zemin Kat	661,96
1. Normal Kat	661,96
2. Normal Kat	661,96
3. Normal Kat	661,96
Çatı Katı	61,16
TOPLAM	3.854,35

Değerlemeye konu gayrimenkulün onaylı mimari projesine göre kat planları aşağıda detaylı olarak gösterilmiştir.





Değerlemeye konu taşınmaz için saha ziyareti sırasında yapılan tespitler doğrultusunda kat bazlı fonksiyon değişiklikleri yapılmış olduğu gözlemlenmiştir. Bodrum katta otopark alanı, sığınak ve su deposu alanları depo alanına dönüştürüldüğü, zemin katta imalathane ve depo alanı olarak projelendirilmiş alanlar ofis, toplantı salonları ve resepsiyon alanları ile birlikte bekleme alanı oluşturulduğu gözlemlenmiştir.

Normal katlarda ise imalathane ve depo alanları içerisinde kısmi fonksiyon değişiklikleri yapılmış olduğu tespit edilmiştir. Aynı zamanda söz konusu binada onaylı mimari porojesinde yer almayan ilave yük asansörü inşa edilmiş olduğu tespit edilmiş olup, söz konusu yük asansörü bodrum kat ve zemin kat arasında aktif olduğu tespit edilmiştir.

Aynı zamanda saha çalışmaları sırasında yapılan tespitler doğrultusunda onaylı mimari projesine göre çatı katında yer alan asansör makine dairesinin çatı piyesinin kapatılarak büyütülmüş olduğu ve söz konusu katın üstüne ilave kat inşa edilerek asansör makine dairesi inşa edilmiş olduğu tespit edilmiştir.

6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler – SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
✓ Konumu itibarıyla değerlendirme konusu taşınmaza ulaşımın gerek özel araçlar gerekse toplu taşıma araçları ile ulaşımın rahatlıkla sağlanabiliyor olması, ✓ Değerlemeye konu gayrimenkulün reklam kabiliyeti ve görünürlüğünün oldukça yüksek olması ✓ Değerleme konusu taşınmazın önemli ulaşım yollarına yakın konumlanmış olması, ✓ Taşınmazın Ankara il genelinde bilinirliği yüksek Gimat Töptancılar Sitesi içerisinde yer alıyor olması, ✓ Taşınmazın ön cephesinde açık ve üstü sundurma ile kapatılmış otopark alanları yer alması, ✓ Değerlemeye konu gayrimenkulün konumlanmış olduğu 43315 ada, 7 no'lu parselin ön ve arka cephelerinin bahçe duvarı ile çevirilmiş olması, ✓ Taşınmazların konumlanmış olduğu 43315 ada, 7 no'lu parsel ile ilişkin yapı kullanma izin belgesinin bulunması.	- Değerlemeye konu gayrimenkulün yaklaşık 20 yıllık olması, - Taşınmazın onaylı mimari projesi ile mevcut durumu arasında farklılıkların olması,
FIRSATLAR	TEHDİTLER
+ Taşınmazların konumlanmış olduğu bölgenin gelişimini tamamlamış olmasına rağmen gelecek dönemde de yüksek talep görebilecek bir alanda konumlanmış olması.	- Dünyada yaşanan finansal krizin, Türkiye üzerindeki olumsuz etkilerinin gayrimenkul sektörüne olumsuz yansımaları. - Türkiye ekonomisindeki belirsizlik ve son dönemde USD/TL paritesinde yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkilemesi,

6.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların/Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Bu değerleme çalışmasında gayrimenkullerin değer tespiti için Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı Yöntemleri kullanılmıştır.

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 taşınmazlara olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazların değerine yansıtılmıştır.

Bu değerleme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazların satışa/kiralamaya emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması sebebiyle “Pazar Yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır. Ayrıca gayrimenkullerin “Kargir İşyeri ve Arsası” niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır.

6.3.1 Pazar Yaklaşımı

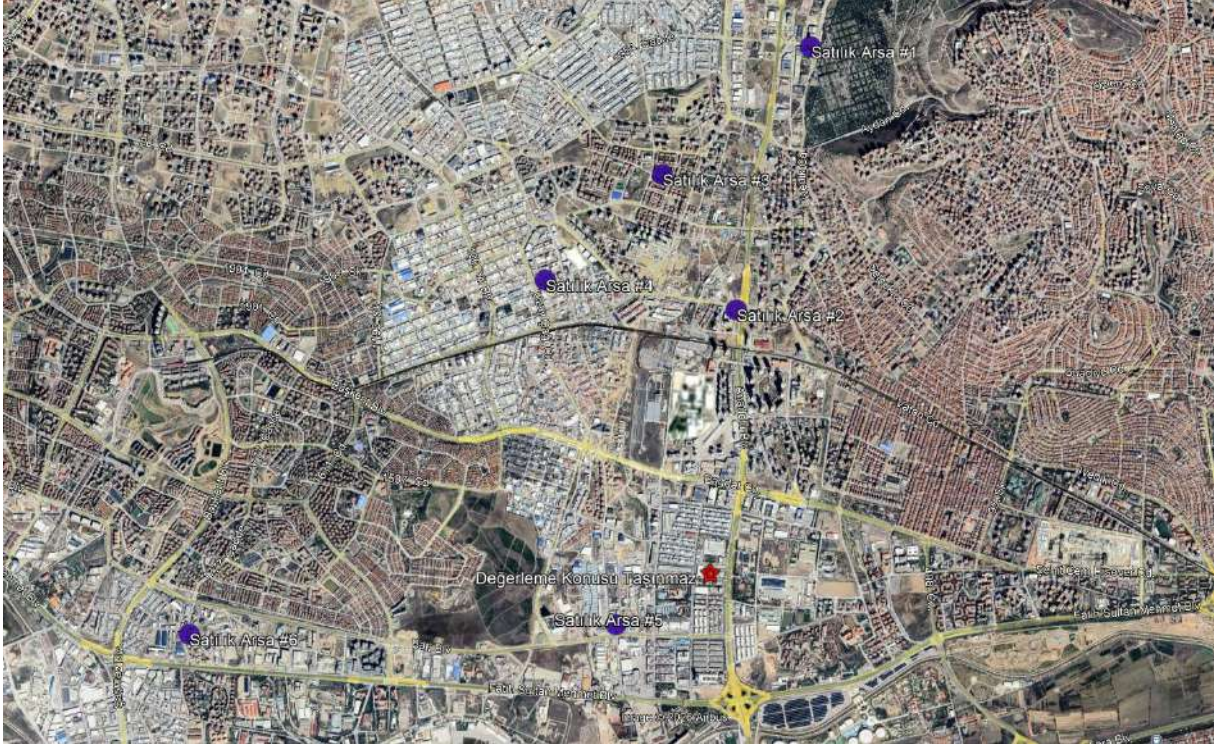
Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS, 2017)

Gayrimenkulün çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda satışa ve kiraya konu olan gayrimenkullerle ilgili aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Bölgede Satışa Konu Arsa Bilgileri

SATILIK ARSA EMSALLERİ													
AÇIKLAMA		YAPILAŞMA KOŞULLARI			ALANSAL BİLGİLER		TALEP EDİLEN FİYAT BİLGİLERİ		Değerleme Konusu Taşınmaza Göre Avantaj/Dezavantajları			İRTİBAT BİLGİLERİ	
		İmar Durumu	Emsal	Hmaks	Brüt Parsel Alanı (m ²)	Hisseli Parsel Alanı (m ²)	TL	Birim Değer (TL/m ²)				EMLAKÇI İSMİ	EMLAKÇI TELEFONU
Arsa #1	Ankara, Yenimahalle ilçesi, İvedikköy Mahallesi, 44701 ada, 17 no'lu parselde, ana yola yakın konumlanmış toplam 3698 m2 yüzölçümüne sahip satılık arsa.	Kentsel Çalışma Alanı	1,00	10,50	3.698	3.698	177.500.000	47.999	Avantajı: +Ana Yola yakın Dezavantajları: -Arsa alanı taşınmaza göre daha büyük	Sahibinden	532 261 31 04		
Arsa #2	Ankara, Yenimahalle ilçesi, Mehmet Akif Ersoy Mahallesi, 60597 ada, 3 no'lu parselde, Anadolu Bulvarına cepheli konumlanmış toplam 2500 m2 yüzölçümüne sahip satılık hisseli arsa.	Kentsel Çalışma Alanı	1,50	-	5.100	2.500	128.500.000	51.400	Avantajı: +Emsal Hakkı yüksek	Good Invest Gayrimenkul Merkez	0 (554) 006 92 50		
Arsa #3	Ankara, Yenimahalle ilçesi, Macun-1 Mahallesi, 43427ada, 22 no'lu parselde, cadde cepheli konumlanmış toplam 969 m2 yüzölçümüne sahip satılık arsa.	Ticari	1,00	9,50	969	969	51.000.000	52.632	Dezavantajları: -Konumu taşınmaza göre konumu kötü	SERHAT GAYRİMENKUL ANKARA	0 (533) 440 23 82		
Arsa #4	Ankara, Yenimahalle ilçesi, Ostim OSB Mahallesi, 42750 ada, 6 no'lu parselde, cadde cepheli konumlanmış toplam 134 m2 yüzölçümüne sahip satılık arsa.	Ticari	0,50	-	250	134	7.500.000	55.970	Dezavantajları: -Konumu taşınmaza göre konumu kötü	ABY GAYRİMENKUL	0 (533) 564 72 37		
Arsa #5	Ankara, Yenimahalle ilçesi, Macun Mahallesi sınırları içerisinde konumlanmış ticari imarlı satılık arsa.	Ticari	1,00	-	-	2.500	141.000.000	56.400	Benzer	V.I.P. Gayrimenkul	0 (533) 335 54 03		
Arsa #6	Ankara, Yenimahalle ilçesi, İnönü Mahallesi sınırları içerisinde 43358 ada 5 parselde konumlanmış ticari imarlı satılık arsa.	Küçük Sanayi Alanı		9,5 (2kat)	220	220	12.500.000	56.818	Dezavantajları: -İmar durumu küçük sanayi alanı	ELYA GAYRİMENKUL	0 (542) 326 76 69		

Satışa Konu Arsalarına İlişkin Emsal Haritası



*Satışa konu bina emsalleri konumu harita üzerinde yaklaşık olarak gösterilmiştir.

Bölgede Satışa Konu Bina Emsalleri

SATILIK BİNA BİLGİLERİ										
AÇIKLAMA		ÖZELLİKLER			ALANSAL BİLGİLER	TALEP EDİLEN FİYAT		Değerleme Konusu Taşınmaza Göre Avantaj/Dezavantajları	İRTİBAT BİLGİLERİ	
		Konu m	Yaş	Kat Aded i	Toplam İnşaat Alanı (m²)	TL	Birim Değer (TL/m²)		EMLAKÇI İSMİ	EMLAKÇI TELEFONU
Bina #1	Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Macun Mahallesi içerisinde konumlanmış satılık bina.	Macun	11-15	5	865	34.750.000	40.173	Avantaj: +Yaşı genç +Bakımlı Dezavantajları: -Konumu taşınmaza göre daha kötü	ANKAKEN T GAYRİMEN KUL	0 (552) 838 03 02
Bina #2	Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Macun Mahallesi içerisinde konumlanmış satılık bina.	Macun	1	6	8.000	335.000.00 0	41.875	Avantaj: +Yaşı genç +Bakımlı Dezavantajları: -Konumu taşınmaza göre daha kötü -Yapı alanı taşınmaza göre fazla	ELVAN GAYRİMEN KUL LTD ŞTİ	0 (537) 941 26 01
Bina #3	Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Macun Mahallesi içerisinde konumlanmış satılık bina.	Timko 2	10	6	600	29.800.000	49.667	Avantaj: +Yaşı genç Dezavantajları: -Konumu taşınmaza göre daha kötü -Taşınmaza göre bakımsız	ÇK GAYRİMEN KUL DANIŞMA NLIK	0 (537) 482 49 91
Bina #4	Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Çamlıca Mahallesi Timko 1 içerisinde konumlanmış satılık bina.	Timko 1	5-10	3	580	29.900.000	51.552	Avantaj: +Yaşı genç Dezavantajları: -Taşınmaza göre bakımsız	REMAX ATA	0 (545) 840 40 04
Bina #5	Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Çamlıca Mahallesi Timko 2 içerisinde konumlanmış satılık bina.	Timko 2	5-10	3	600	31.950.000	53.250	Avantaj: +Yaşı genç Dezavantajları: -Taşınmaza göre bakımsız	REMAX ONE	0 (536) 633 12 15
Bina #6	Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Macun Mahallesi TIMKO içerisinde konumlanmış satılık bina.	Timko 1	5-10	3	618	36.800.000	59.547	Avantaj: +Yaşı genç	MIA GAYRİMEN KUL	0 (554) 231 41 60
Bina #7	Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Ostim OSB Mahallesi içerisinde konumlanmış satılık bina.	Cadde üzeri	11-15	4	462	31.750.000	68.723	Avantaj: +Yaşı genç Dezavantajları: -Konumu taşınmaza göre daha kötü -Taşınmaza göre bakımsız	SOYER GAYRİMEN KUL YATIRIM DANIŞMA NLIK	0 (530) 206 00 01
Bina #8	Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Macun Mahallesi içerisinde konumlanmış satılık bina.	Cadde- Köşe	0	5	2.800	249.000.00 0	88.929	Avantaj: +Yaşı genç Konumu taşınmaza göre daha iyi	RECO EMLAK	0 (533) 793 30 68

*Yukarıda tabloda yer alan tüm satışa konu gayrimenkuller "TL" para cinsi üzerinden pazarlanmaktadır.

Satışa Konu Binalara İlişkin Emsal Haritası



**Satışa konu bina emsalleri konumu harita üzerinde yaklaşık olarak gösterilmiştir.*

Bölgede Kiraya Konu Bina Emsalleri

KİRALIK BİNA BİLGİLERİ									
AÇIKLAMA		ÖZELLİKLER			ALANSAL BİLGİLER	TALEP EDİLEN FİYAT		Değerleme Konusu Taşınmaza Göre Avantaj/Dezavantajları	İRTİBAT BİLGİLERİ
		Konum	Yaş	Kat Adedi	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Aylık Kira Bedeli (TL/Ay)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /Ay)		
Bina #1	Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Ostim OSB sınırları içerisinde,konumlanmış kiralık bina.	Ostim	10	5	2.500	400.000	160,00	Avantaj: +Yaşı genç Dezavantajları: -Konumu taşınmaza göre daha kötü -Taşınmaza göre bakımsız	Sahibinden
Bina #2	Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Ostim OSB sınırları içerisinde,konumlanmış kiralık bina.	ATISAN OSB	0	5	800	145.000	181,25	Avantaj: +Yaşı genç Dezavantajları: -Konumu taşınmaza göre daha kötü	COLDWELL BANKER LOFT 0 (506) 532 87 29
Bina #3	Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Ostim OSB sınırları içerisinde,konumlanmış kiralık bina.	Ostim	21-25	4	3.000	550.000	183,33	Benzer	FATİH ÇİFTÇİ GAYRİMENKUL 0 (533) 713 18 20
Bina #4	Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Macun sınırları içerisinde,konumlanmış kiralık bina.	Cadde	11-15	3	700	130.000	185,71	Avantaj: +Yaşı genç Dezavantajları: -Konumu taşınmaza göre daha kötü -Taşınmaza göre bakımsız	GOLD GAYRİMENKUL 0 (533) 374 00 40
Bina #5	Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Macun sınırları içerisinde,konumlanmış kiralık bina.	Cadde	20	3	700	125.000	178,57	Dezavantajları: -Konumu taşınmaza göre daha kötü -Taşınmaza göre bakımsız	Sahibinden
Bina #6	Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Ostim OSB sınırları içerisinde,konumlanmış kiralık bina.	Örnek Sanayi Sitesi	21-25	3	600	115.000	191,67	Dezavantajları: -Konumu taşınmaza göre daha kötü -Taşınmaza göre bakımsız	Çözüm Emlak Arsa Ofisi 0 (542) 326 26 952
Bina #7	Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Macun sınırları içerisinde,konumlanmış kiralık bina.	Ostim	0	5	2.016	800.000	396,83	Avantaj: +Yaşı genç	Sahibinden

*Yukarıda tabloda yer alan tüm satışa konu gayrimenkuller "TL" para cinsi üzerinden pazarlanmaktadır.

Kiraya Konu Binalara İlişkin Emsal Haritası



*Kiraya konu bina emsalleri konumu harita üzerinde yaklaşık olarak gösterilmiştir.

➤ **Pazar Yaklaşımına Göre Gayrimenkulün Değeri İçin Değerleme Uzmanının Profesyonel Görüşü (Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanım ve Bunların Seçilmesinin Nedenleri)**

Yapılan detaylı piyasa araştırması ve bölgede yer alan emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmeler neticesinde, taşınmazların yakın çevresinde yer alan, farklı büyüklük, cephe ve katlarda yer alan satılık ve kiraya konu binalara ilişkin bilgilere ulaşılmıştır. Aynı zamanda taşınmazın yakın çevresinde konumlu arsa emsalleri incelenmiş ve rapor içerisinde bilgi amaçlı olarak gösterilmiştir.

Yapılan araştırmalar neticesinde piyasada şekillenen fiyatlarda satışa ve kiraya konu binaların yeri, konumu, çevre özellikleri, bina yaşı, reklam kabiliyeti görünürlük vb. nedenlerle talep edilen birim fiyatlar arasında değişkenlik göstermiş olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede konumlanmış olan satışa konu binalar için talep edilen birim satış fiyatı **40.173 – 88.929.-TL/m²** gibi geniş bir aralıkta değişkenlik gösterdiği, kiraya konu binalar için ise birim kira değerleri **160,00 – 396,00.-TL/m²/Ay** gibi geniş bir aralıkta talep edilmektedir. Gerek satışa gerekse kiraya konu gayrimenkuller için talep edilen fiyatlar üzerinden pazarlık oranının yaklaşık **%5 – 10** oranında gerçekleşebileceği bilgisi edinilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkul tapu kayıtlarına göre “Kargir İşyeri ve Arsası” vasıflı olması ve mevcut durumda da depolama alanı, ofis ve idari bina ile birlikte şirket merkezi binası kullanımında olması sebebiyle tapu niteliği ile mevcut durumda birbiri ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

Taşınmaz için değer takdiri yapılırken bölgede benzer niteliklere sahip satışa ve kiraya konu gayrimenkullerin yer alması sebebiyle bölgede satışa konu binalar üzerinden yapılan karşılaştırma tablosu hazırlanarak Pazar Yaklaşımı’na göre değer takdiri yapılmış olup, bölgede yer alan kiraya konu binalar üzerinden yapılan emsal karşılaştırma tablosu doğrultusunda ise Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı’na göre değer hesaplamaları yapılmış ve rapor içerisinde bilgi amaçlı olarak gösterilmiştir.

Bu bilgiler doğrultusunda satışa ve kiraya konu emsallere yönelik yapılan Pazar karşılaştırma tabloları hazırlanmıştır. Gerek satışa konu gerekse kiraya konu binalar için hazırlanan Emsal Karşılaştırma tablosunda yer alan emsal binalar taşınmazın yakın çevresinde ve benzer özelliklere sahip gayrimenkuller üzerinden hazırlanmıştır.

Satışa Konu Bina Emsalleri Üzerinde Hazırlanan Emsal Kıyaslama Tablosu

PAZAR KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
	Konu Gayrimenkul	Bina #6	Bina #7	Bina #8
Toplam Kat Sayısı	6	3	3	5
Nitelik	Bina	Bina	Bina	Bina
Toplam Kapalı Kullanım Alanı (m ²)	3.854,35	618,00	462,00	2.800,00
Talep Edilen Satış Fiyatı (TL)		36.800.000	31.750.000	249.000.000
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		59.547	68.723	88.929
Satış İskontosu (%)		5%	5%	5%
Satılabilir Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		56.570	65.287	84.482
Kıyaslama Oranı	95%	82%	80%	98%
Ayarlama Oranı	95%	82%	80%	98%
Büyükölük	90%	100%	100%	95%
Bakım Durumu	100%	65%	60%	100%
Konum	95%	80%	80%	100%
Ortalama	95%	82%	80%	98%
Konu Gayrimenkulün Emsaline Göre Birim Değeri (TL/m ²)	-	65.805	77.528	81.618
Ortalama Birim Değeri (TL/m ²)	74.984			
Yaklaşık Birim Değeri (TL/m ²)	75.000			

Kiraya Konu Bina Emsalleri Üzerinde Hazırlanan Emsal Kıyaslama Tablosu

PAZAR KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
	Konu Gayrimenkul	Bina #3	Bina #5	Bina #7
Toplam Kat Sayısı	6	4	20	5
Nitelik	Bina	Bina	Bina	Bina
Kapalı Kullanım Alanı (m ²)	3.854,35	3.000,00	700,00	2.016,00
Talep Edilen Aylık Kira Değeri (TL)		550.000	125.000	800.000
Talep Edilen Birim Kira Değeri (TL/m ² /m2)		183,33	178,57	396,83
Satış İskontosu (%)		5%	5%	5%
Birim Kira Değeri (TL/m ² /Ay)		174,17	169,64	376,98
Kıyaslama Oranı	95%	83%	88%	85%
Ayarlama Oranı		83%	88%	85%
Konum	100%	75%	75%	75%
Kapalı Alan Büyükölüğü (m ²)	90%	90%	100%	95%
Ortalama	95%	83%	88%	85%
Konu Gayrimenkulün Emsaline Göre Birim Değeri (TL/m ²)	-	200,56	184,18	421,34
Ortalama Birim Değeri (TL/m ²)	268,69			
Yaklaşık Birim Değeri (TL/m ²)	269,00			

Sonuç olarak: Değerleme konusu gayrimenkul için yapılan Pazar Yaklaşımına göre birim satış değeri **75.000.-TL/m²** olarak hesaplanmış olup, Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı'na göre hesaplanan birim kira değeri ise **269,00-TL/m²/Ay** olarak hesaplanmıştır.

6.3.1.1 Pazar Değeri Takdiri

Değerleme konusu gayrimenkul yasal ve mevcut durumu arasında farklılık olması sebebiyle Pazar Yaklaşımına göre yasal ve mevcut durumda değerler ayrı ayrı gösterilmiştir. Buna göre değerlemeye konu taşınmazın yasal ve mevcut durumdaki “Pazar Değeri” aşağıdaki tabloda detaylı olarak gösterilmiştir.

Yasal Durum Değeri:

Değerlemeye konu taşınmaz için yasal durum değeri takdiri yapılırken Pazar Karşılaştırma tablosu dikkate alınarak birim satış değerinin **75.000.-TL/m²** olarak hesaplanmış ve buna göre değer takdiri yapılmıştır.

İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	TOPLAM YAPI ALANI (m ²)	BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL/m ²)	TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
Ankara	Yenimahalle	Macun - 1	43315	7	4.367,00	75.000	327.525.150
TOPLAM YASAL DURUM DEĞERİ							327.525.000

Değerleme konusu taşınmazlar için Pazar Yaklaşımı'na göre yasal durum toplam Pazar değeri **327.525.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Mevcut Durum Değer Tablosu:

Değerlemeye konu taşınmaz için mevcut durum değeri takdiri yapılırken yasal duruma göre daha büyük sundurma alanına sahip olması ve verimli kullanım alanlarının yasal durum alanlarına göre daha küçük alana sahip olması sebebiyle kat bazlı birim değerler hesaplanmış ve paçal birim değeri **68.200.-TL/m²** olarak hesaplanmıştır. Buna göre değerleme konusu taşınmazın mevcut durum değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiş olup, rapor içerisinde bilgi amaçlı olarak yer verilmiştir.

İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	TOPLAM YAPI ALANI (m ²)	BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL/m ²)	TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
Ankara	Yenimahalle	Macun - 1	43315	7	5.403,19	68.200	368.497.239
TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ							368.497.000

Değerleme konusu taşınmazlar için Pazar Yaklaşımı'na göre mevcut durum toplam Pazar değeri **368.497.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. (UDS, 2017)

6.3.2.1. Gelir Yaklaşımı Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir yaklaşımı yöntemi olan Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Bu analizde “Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı” formülünden yararlanılır.

Değerleme çalışması kapsamında bölgede yapılan araştırmalar doğrultusunda değerlemeye konu taşınmaz için kapitalizasyon oranı **%4,75** olarak kabul edilmiştir.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlemeye konu taşınmaz için yasal ve mevcut durumda Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı'na göre hesaplanan değer tabloları aşağıda detaylı olarak gösterilmiştir.

Yasal Durum Değeri:

Değerlemeye konu taşınmaz için Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı'na göre yasal durum alanları dikkate alınarak Pazar Karşılaştırma tablosu dikkate alındığında aylık birim kira değerinin **269,00.-TL/m²/Ay** olarak hesaplanmış ve buna göre değer takdiri yapılmıştır.

İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	TOPLAM YAPI ALANI (m ²)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ² /Ay)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/AY)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL/YIL)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	TOPLAM DEĞER (TL)
Ankara	Yenimahalle	Macun - 1	43315	7	4.367,00	269,0	1.174.724	14.096.682	4,75%	296.772.262
TOPLAM YASAL DURUM DEĞERİ										296.772.000

Değerleme konusu taşınmazlar için Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı'na göre yasal durum toplam Pazar değeri **296.772.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Mevcut Durum Değer Tablosu:

Değerlemeye konu taşınmaz için Gelir Yaklaşımı'na göre mevcut durum değeri hesaplanırken yasal duruma göre daha büyük sundurma alanına sahip olması ve verimli kullanım alanlarının yasal durum alanlarına göre daha küçük alana sahip olması sebebiyle kat bazlı birim değerler hesaplanmış ve paçal birim değeri **245,00.-TL/m²/Ay** olarak hesaplanmıştır. Buna göre değerlendirme konusu taşınmazın mevcut durum değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiş olup, rapor içerisinde bilgi amaçlı olarak yer verilmiştir.

İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	TOPLAM YAPI ALANI (m ²)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ² /Ay)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/AY)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL/YIL)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	TOPLAM DEĞER (TL)
Ankara	Yenimahalle	Macun - 1	43315	7	5.403,19	245,00	1.323.780	15.885.365	4,75%	334.428.734
TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ										334.429.000

Değerleme konusu taşınmazlar için Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı'na göre mevcut durum toplam Pazar değeri **334.429.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.4 Değerleme Konusu Taşınmazın Kalan Ekonomik Ömrünün Tespiti

Değerleme konusu taşınmazların yapım yılları ve toplam ömürleri, yıpranmaları, fiziki durumları dikkate alınarak kalan ekonomik ömürleri hesaplanmış olup, aşağıdaki tabloda detaylandırılmıştır.

İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	YAPIM YILI	Toplam Ömür (yıl)	Yaş (yıl)	Kalan Ekonomik Ömür (yıl)
Ankara	Yenimahalle	Macun - 1	43315	7	2004	50	21	19

6.5 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

✓ Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması,

Değerleme konusu gayrimenkulün değer takdiri sırasında Pazar Yaklaşımı Yöntemi ve Gelir Yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır. Bu yaklaşımlara göre hesaplanmış değerler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkul için Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımına göre hesaplanan değerler aşağıdaki tabloda detaylı olarak gösterilmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	YASAL DURUM (TL)	MEVCUT DURUM (TL)
Pazar Yaklaşımı	327.525.000	368.497.000
Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı	296.772.000	334.429.000

Değerleme konusu gayrimenkullerinin nihai değer takdirinin; bölgede yapılan araştırmalarda, emsal satılık benzer gayrimenkullere ilişkin ulaşılan bilgiler doğrultusunda Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılarak gerçekleştirilmesinin daha sağlıklı olacağı sonucuna varılmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkullerin yasal durumunun **Pazar Yaklaşımına** göre pazar değeri KDV hariç; **327.525.000.-TL** olarak takdir edilmiştir.

• **KDV Uygulaması ile İlgili Karar**

“2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV’li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV Uygulaması olacağı ve KDV oranının %20 olacağı varsayılmıştır.

Değerleme kapsamındaki gayrimenkulün KDV uygulaması ile ilgili aşağıda belirtilen karar kapsamında hareket edilmiştir. Sonuç olarak; değerleme konusu gayrimenkullerin **Pazar Yaklaşımına** göre nihai toplam değerleri **KDV Dahil 393.030.000.-TL** olarak takdir edilmiştir.

✓ **Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin neden yer almadıklarının gerekçeleri**

Değerleme raporu içeriğinde tüm asgari bilgilere yer verilmiştir.

✓ **Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpoteklerle İlgili Görüş**

Değerlemeye konu gayrimenkulün tapu kayıtlarında herhangi bir takyidat bulunmaması sebebi ile taşınmazların devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama oluşturmadığı düşünülmektedir.

✓ **Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilmesi Konusunda Herhangi bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Gayrimenkullerin tapu kayıtlarında herhangi bir takyidat bulunmaması sebebi ile gayrimenkullerin devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama oluşturmadığı düşünülmektedir.

- ✓ **Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren 5 Yıl Geçmesine Rağmen, Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazların ana gayrimenkul vasfı “Kargir İşyeri ve Arsası” niteliğine sahip olup, tapu kayıtlarında cins tahsis işlemi tamamlanmıştır.

- ✓ **Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk Hakkı ise, Üst Hakkı veya Devremülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç, Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz tapu kayıtlarına göre “Kargir İşyeri ve Arsası” vasfına sahip olup, üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

- ✓ **Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiri ile Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerlemeye konu taşınmazın tapu niteliği “Kargir İşyeri ve Arsası” olup, mevcut durumda da işyeri amaçlı kullanılmaktadır. Bu sebeple tapu niteliği ile fiili kullanımının birbirine uygun olduğu tespit edilmiştir.

- ✓ **Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme çalışması kapsamında Yenimahalle Belediyesi imar arşivinde **06.01.2025** tarihinde tarafımızca yapılan incelemeler doğrultusunda mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerine ulaşılmıştır. Aynı zamanda müşteriden temin edilen imar barışı kapsamında yapı kayıt belgelerine ulaşılmış ve rapor içerisinde detaylı olarak gösterilmiştir.

Değerlemeye konu taşınmazın tapu niteliği “Kargir İşyeri ve Arsası” olup, mevcut durumda da işyeri amaçlı kullanılmaktadır. Bu sebeple tapu niteliği ile fiili kullanımının birbirine uygun olduğu tespit edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu ve şirket merkez binası olarak kullanılan bina üzerinde yapılan tespitler doğrultusunda mevcut yapının çatı katında büyümeler yapıldığı ve asansör makine dairesi inşa edilmiş olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu büyümelerin onaylı mimari projesi ve yapı ruhsatına aykırı olarak inşa edilmiş olan alanlar olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca zemin kat kotunda yer alan sevkiyat alanı sundurma alanları ile kapatıldığı ve bir kısmı için yapı kayıt belgesi alınmış olduğu tespit edilmiştir.

Değerlemeye konu gayrimenkulün bodrum kat kotunda ise galeri boşluğu ve rampa alanlarında büyümeler yapıldığı gözlemlenmiş olup, zemin kat ile 1. Normal kat alanında erişimi sağlayan ve mimari projesinde yer almayan ilave asansör alanı inşa edilmiş olduğu tespit edilmiştir.

✓ **Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Değerleme çalışması kapsamında **06.01.2026** tarihinde tarafımızca yapılan saha ziyareti ve tespitleri doğrultusunda yapılan incelemeler sonucunda taşınmazın konumlanmış olduğu bölgede benzer niteliklere sahip satışa ve kiraya konu bina bilgilerine ulaşılmış ve rapor içerisinde detaylı olarak gösterilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkulün nihai değer takdiri bölgede yapılan araştırmalarda, emsal satılık benzer gayrimenkullere ilişkin ulaşılan bilgilerin daha sağlıklı olduğunun düşünülmesi sonucu Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılarak gerçekleştirilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu ve şirket merkez binası olarak kullanılan bina üzerinde yapılan tespitler doğrultusunda mevcut yapının çatı katında büyümeler yapıldığı ve asansör makine dairesi inşa edilmiş olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu büyümelerin onaylı mimari projesi ve yapı ruhsatına aykırı olarak inşa edilmiş olan alanlar olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca zemin kat kotunda yer alan sevkiyat alanı sundurma alanları ile kapatıldığı ve bir kısmı için yapı kayıt belgesi alınmış olduğu tespit edilmiştir.

Yenimahalle Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan incelemeler doğrultusunda taşınmaz için hazırlanmış herhangi bir yapı tatil tutanağı ya da encümen kararı bulunmamaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkul tapu kayıtlarına göre “Kargir İşyeri ve Arsası” vasfına sahip olup, mevcut durumda da depo, ofis, idari bina ve şirket genel merkezi kullanımında olduğu gözlemlenmiş olup, tapu niteliği ile mevcut kullanımı birbirine uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

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

BÖLÜM 7**SONUÇ – NİHAİ DEĞER TAKDİRİ**

Gayrimenkulün bulunduğu yer, fiziksel ve diğer özellikleri ve değerinde etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, ayrıca bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

Ülkemizde ve dünyada son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. tarafından gayrimenkullerin değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir:

Gayrimenkulün 31.12.2025 Tarihli Olarak Takdir Edilen Pazar Değeri;**KDV Hariç (TL) %20 KDV Dahil (TL)³****Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Gayrimenkulün
Toplam Pazar Değeri;****327.525.000.-TL 393.030.000.-TL**

Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın 31.12.2025 tarihli satış kurlarına göre;

1 USD alış kuru = 42,85 TL, 1 USD satış=42,92 TL

1 Euro alış kuru = 50,29 TL, 1 EURO satış=50,38 TL

Olarak kabul edilmiştir.

Yukarıda belirtilen değer gayrimenkullerin peşin satış fiyatı esas alınarak takdir edilmiştir.

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür, bağımsız kullanılamaz.

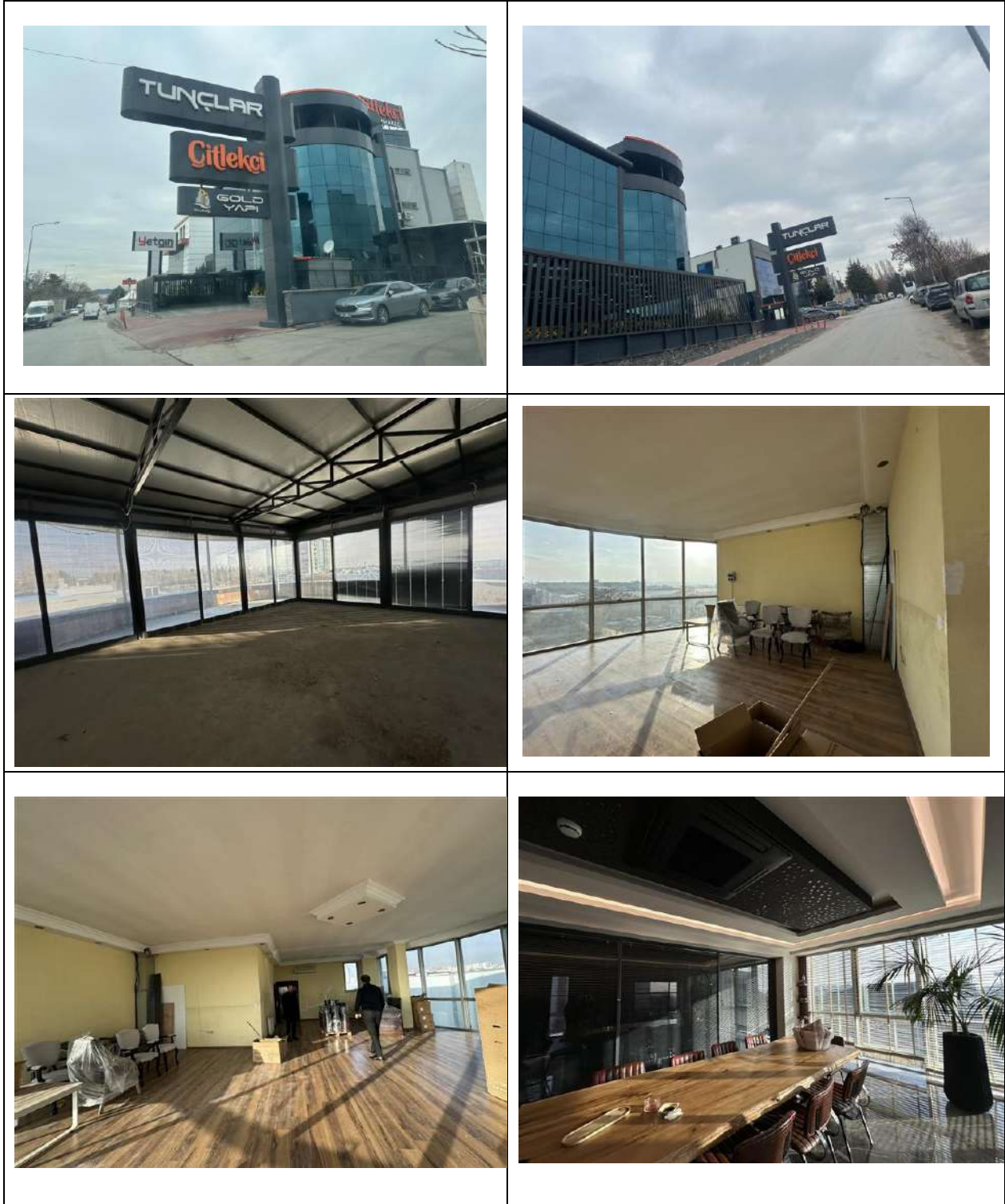
Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

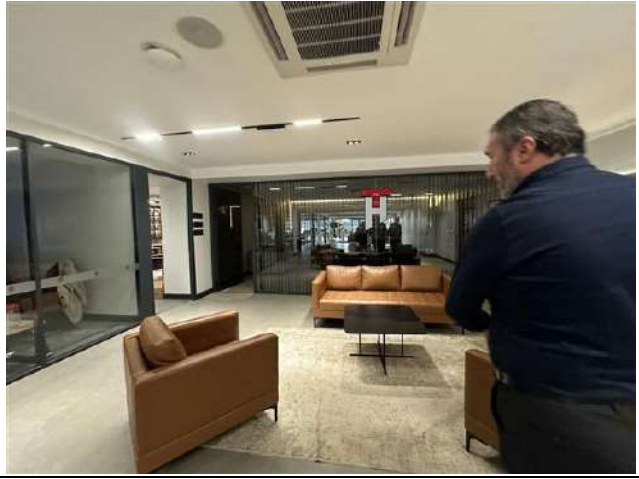
Lisanslı Değerleme Uzman Yardımcısı	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
			
Beyza YILDIZ	Evren TÜFEKÇİ	Özdil ŞAHİN	Cansel Şirin YAZICI
Lisans No: 936889	Lisans No: 402789	Lisans No: 400461, MRICS, RICS Registered Valuer	Lisans No: 400112, FRICS, RICS Registered Valuer

³ KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV uygulaması olacağı ve KDV oranının %20 olacağı varsayılmıştır.

BÖLÜM 8**EKLER**

1. Fotoğraflar
2. Tapu Takyidat Takyidat Belgeleri
3. Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri
4. Mimari Proje Kat Planları
5. Ankara Büyükşehir Belediyesi'nden 24.12.2025 tarihli olarak Temin Edilen Resmi İmar Durumu Yazısı
6. Yenimahalle Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 29.12.2025 tarihli olarak temin edilen resmi imar yazısı
7. Aplikasyon Krokisi
8. Yapı Kayıt Belgeleri
9. Değer Tanımları ve Değerleme Yöntemlerinin Tanımı
10. Özel Veriler – Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi
11. Öngörüler ve Kısıtlayıcı Koşullar
12. Özgeçmişler
13. Lisans Belgeleri
14. Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgeleri
15. Bağımsızlık Beyanı





BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-1-2026-15:47



Kayıd Oluşturan: ABDULLAH TUNÇ (ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILIK GIDA ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	43315/7
Taşınmaz Kimlik No:	3580565	AT Yüzölçümü(m2):	2571.00
İl/İlçe:	ANKARA/YENİMAHALLE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yenimahalle	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MACUN-1 Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	185/6566	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	KARGİR İŞYERİ VE ARSASI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
818575930	(SN:8476290) ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILIK GIDA ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2571.00	2571.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 15-05-2024 34203	-

1 / 2

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ttvT9scZrwa kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

EK 3

YAPI RUHSATI VE YAPI KULLANIM İZİN BELGELERİ

C-02-13732-21.9.2004 **08-33**

YAPI RUHSATI **Ruhsat Takip No :**

1. Ruhsat veren kurum T.C. YENİMAHALLE BELEDİYE BAŞKANLIĞI		2. Ruhsatın veriliş amacı ☒ Yeni Yapı ☐ İmar ☐ Kot İavesi ☐ Tazminat		3. Ruhsatın onay tarihi 21.09.2004		4. Ruhsat no 399	
5. Yeri ANKARA		6. Yeri YENİMAHALLE		7. Pafte no 1-3/116		8. Ada no 43315	
9. İmar planı onay tarihi 09.03.1994		10. Planlaşma planı onay tarihi		11. İmar durumu tarihi ve no 19.09.2003 14255-A		12. Tapu tesisi tarihi ve no 17.09.2004 4059	
13. Proje ruhsatı amacı ve alanı (m ²) 2571 m²		14. Proje ruhsatı alanı (m ²) 2571 m²		15. YMAHİNOT29.87.04 14200		16. Planlanan inşaat başlama tarihi 13.09.2004	
17. Planlanan inşaat bitirme tarihi 13.09.2005		18. Ruhsatın geçerlilik tarihi 21.09.2009		19. Adı soyadı, ünvanı ABDULLAH TUNÇ		20. Oda sicil no	
21. Bağlı olduğu vergi dairesi ÖSTİM		22. Vergi dairesi sicil no 0606000994		23. Adres AYVALI CAD. NO: 485 KEÇİÖREN/ANKARA		24. Adı soyadı, ünvanı TUNÇLAR KURUYEMİŞ İNŞ. LTD.	
25. Ruhsatın sicil no 114838		26. Bağlı olduğu vergi dairesi ÖSTİM		27. Vergi dairesi sicil no 8670044022		28. Büro tesisi no	
29. Sigorta sicil no		30. Sığartma tarihi ve no YMAHİNOT29.87.04 14200		31. Mühürhik Oda Sicil No		32. Sigorta sicil no	
33. İnşaat		34. Adres GİMAT 6 BLOK aO: 181 MACUNKÖY/ANKARA		35. İnşaat		36. İnşaat	
37. Yaptırımların toplamı (m ²) 3854,35		38. Yaptırımların toplamı (m ²) 3854,35		39. Yaptırımların toplamı (m ²) 3854,35		40. Yaptırımların toplamı (m ²) 3854,35	
41. Yaptırımların toplamı (m ²) 3854,35		42. Yaptırımların toplamı (m ²) 3854,35		43. Yaptırımların toplamı (m ²) 3854,35		44. Yaptırımların toplamı (m ²) 3854,35	
45. Yaptırımların toplamı (m ²) 3854,35		46. Yaptırımların toplamı (m ²) 3854,35		47. Yaptırımların toplamı (m ²) 3854,35		48. Yaptırımların toplamı (m ²) 3854,35	
49. Yaptırımların toplamı (m ²) 3854,35		50. Yaptırımların toplamı (m ²) 3854,35		51. Yaptırımların toplamı (m ²) 3854,35		52. Yaptırımların toplamı (m ²) 3854,35	
53. Yaptırımların toplamı (m ²) 3854,35		54. Yaptırımların toplamı (m ²) 3854,35		55. Yaptırımların toplamı (m ²) 3854,35		56. Yaptırımların toplamı (m ²) 3854,35	
57. Yaptırımların toplamı (m ²) 3854,35		58. Yaptırımların toplamı (m ²) 3854,35		59. Yaptırımların toplamı (m ²) 3854,35		60. Yaptırımların toplamı (m ²) 3854,35	
61. Yaptırımların toplamı (m ²) 3854,35		62. Yaptırımların toplamı (m ²) 3854,35		63. Yaptırımların toplamı (m ²) 3854,35		64. Yaptırımların toplamı (m ²) 3854,35	
65. Yaptırımların toplamı (m ²) 3854,35		66. Yaptırımların toplamı (m ²) 3854,35		67. Yaptırımların toplamı (m ²) 3854,35		68. Yaptırımların toplamı (m ²) 3854,35	
69. Yaptırımların toplamı (m ²) 3854,35		70. Yaptırımların toplamı (m ²) 3854,35		71. Yaptırımların toplamı (m ²) 3854,35		72. Yaptırımların toplamı (m ²) 3854,35	
73. Yaptırımların toplamı (m ²) 3854,35		74. Yaptırımların toplamı (m ²) 3854,35		75. Yaptırımların toplamı (m ²) 3854,35		76. Yaptırımların toplamı (m ²) 3854,35	
77. Yaptırımların toplamı (m ²) 3854,35		78. Yaptırımların toplamı (m ²) 3854,35		79. Yaptırımların toplamı (m ²) 3854,35		80. Yaptırımların toplamı (m ²) 3854,35	
81. Yaptırımların toplamı (m ²) 3854,35		82. Yaptırımların toplamı (m ²) 3854,35		83. Yaptırımların toplamı (m ²) 3854,35		84. Yaptırımların toplamı (m ²) 3854,35	
85. Yaptırımların toplamı (m ²) 3854,35		86. Yaptırımların toplamı (m ²) 3854,35		87. Yaptırımların toplamı (m ²) 3854,35		88. Yaptırımların toplamı (m ²) 3854,35	
89. Yaptırımların toplamı (m ²) 3854,35		90. Yaptırımların toplamı (m ²) 3854,35		91. Yaptırımların toplamı (m ²) 3854,35		92. Yaptırımların toplamı (m ²) 3854,35	
93. Yaptırımların toplamı (m ²) 3854,35		94. Yaptırımların toplamı (m ²) 3854,35		95. Yaptırımların toplamı (m ²) 3854,35		96. Yaptırımların toplamı (m ²) 3854,35	
97. Yaptırımların toplamı (m ²) 3854,35		98. Yaptırımların toplamı (m ²) 3854,35		99. Yaptırımların toplamı (m ²) 3854,35		100. Yaptırımların toplamı (m ²) 3854,35	

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

65. İSTİMA SİSTEMİ	67. TERİSATLAR	69. ORTAK KULLANIM ALANLARI	70. YAPIM SİSTEMLERİ	71. KULLANILAN MALZEME
☐ Lüksün istimali kalitesi	☒ Yangın tesisatı	☐ Kaldırım	☐ Yığma (Kagir)	☐ Beton blok
☐ Sıva içi kalitesi	☒ Hırsız alarmı tes.	☒ Sığınak	☐ İskelet (Kalkas)	☒ Tuğla
☒ Kat kalitesi	☒ Kaldırım tes.	☒ Otomatik	☐ Çelik	☐ Taş
☐ Oda içi kalitesi	☐ Fesatçılık	☒ Yangın merdiveni	☐ Ahşap	☐ Ahşap
☐ Sıva	☐ Açıma	☒ Asansör	☒ Betonarme	☐ Kiremit
☐ Kırma		☐ Ortak depo	☐ Tünel kalıp	☐ Gazbeton
		☐ Kapıcı dairesi	☒ Yalıtım sistemi	
		☐ Bekçi kulübesi	☐ Kompozit	
		☒ Su deposu	☐ Prefabrik	
		☒ Kuyu suyu		
		☒ Sığınak suyu		

YAPI PROJELERİ

73. Onay tarihi	74. Adı soyadı	75. Oda sicil no	76. Büro tesisi no	77. Oda belge no	78. Adresi	79. İnşaat
13.09.2004	ÖMER FARUK AKSOY	52103	0628091	1049	GÜÇLÜKAYA MAH. BEĞÖREN SOK. NO: 1/4 KEÇİÖREN/ANKARA	
28.07.2004	MURSEL YALMANCI DOĞLU	27900	45548	20247	G.M.K. BULVARI ALI SUAVİ SOK. NO: 23/7 MALTEPE/ANKARA	
22.06.2004	ÖNEKİM ENDERLİK	41280	235	980	G.M.K. BULV. 60/14 MALTEPE/ANKARA	
13.07.2004	İSMAIL AKSU	6549	890	4076	ÖVACIK MAH 14 SOK 41 ANKARA	
13.05.2004	MÜGE DİRİ	969			KARDELEN MAH. 505 SOK. SIYANAL 2 SİTESİ NO: 3/2 BATIK	

YAPI DENETİMİ						
80. Adı-soyadı	81. Oda sicil no	82. Bina sicil no	83. Oda belge no	84. Adresi	85. İmza	
Mimar						
Makine						
Elektrik						
Mekanik tesisat						
YAPI DENETÇİSİ	İSMAİL YALÇIN	11163	291097608	22568	STRAZBURG CAD 41/23	
YAPI DENETİM KURULUŞU						
86. Kuruluşun Adı ÖZGEN YAPI DENETİM LTD ŞTİ	87. Yetkilinin adı-soyadı AYŞE A. PEHLİVANTÜRK	88. Sınıf LTD	89. İzin belge no 314	90. Adres LEVENT SOK NO: 73-2 Y. MAHALLE/ANKARA	YAPI DENETİM LTD ŞTİ Levent Sok. No: 73-2 Y. Mahalle/ANKARA Tic. Sic. No: 270304 Tic. Sic. No: 270304	
RUHSATLA İLE İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER						
92. GELİRİN MAHYİYETİ	93. Makbuz Tarihi	94. Makbuz No	95. Tutar (Bin TL)	96. Doğru miktarda (m2)		
Yatırım Harcı	29.12.2003	6359	9.720.000,00 TL	97. Rast miktarda (m2)		
Bina inşaatı harcı	26.08.2004	522607	117.510,00 TL	847,30		
Otopark bedeli				98. Kullanılmayan kazan miktarda (m2)		
Doza	11.08.2004	184779	3.804.400,00 TL	847,30		
Kanal Harcı				99. Kullanılmayan kazanın dokümanlığı yer		
TOPLAM			13.641.910,00 TL	AOC		
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mes'ulünün ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELAMANI KULLANILMASI ve İmar Kanununda yer alan süreler içinde inşaatı başlatılıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzininin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınmalıdır.						
100. Düzenleyenin adı-soyadı, ünvanı, imzası, tarih		101. Kontrol edenin adı-soyadı, ünvanı, imzası, tarih		102. Onaylayanın adı-soyadı, ünvanı, imzası, tarih, mühür		
Ashkan BİLGİÇ Mimar		İsmail BAYGÜN Mimar		Serkan YILMAZ Yapı Mimar		
100. Başlama tarihinde inşaatı maddelerinde kontrol eden teknik görevlilerin adı-soyadı, ünvanı, imzası		101. İnşaatı başlama tarihi				
103. VİZELER						
103. VİZE ADI	104. Kontrol Tarihi	105. Fenni Mes'ulünün Adı-soyadı, ünvanı	106. Teknik Elemanın Adı-soyadı, ünvanı	107. Kontrol Edenin Adı-soyadı, ünvanı	108. Onaylayanın Adı-soyadı, ünvanı	
Toprak	04.10.2004	Sayı: 12.44.2004	Yazısına İstinaden Toprak Vizesi	Yazısına İstinaden Toprak Vizesi	Ruhsata İşlenmiştir	
Zemin ayıklanması						
Temel						
Bodrum						
Subesman						
Kat						
Çatı						
Su yalıtım						
Isı yalıtım						
Kanallama / Foseptik						
Mekanik tesisat						
Elektrik / Sığın Tesisatı						
111. Diğer Hususlar Y.İ.B.F. NO: 190903 30.12.2003/4548 SAYILI ANK. BÜYÜKŞEHİR İL D. İLİŞİK KESME YAZINI 12.08.2004/53299 SAYILI ANK. BÜYÜKŞEHİR İL D. KANAL KATILIMI YAZINI						

08-33

C-02-13732-21-9-04

YAPI RUHSATI

Ruhsat Takip No : 08-33

1. Ruhsat veriliş kurum: T.C. YENİMAHALLE BELEDİYE BAŞKANLIĞI		2. Ruhsat veriliş amacı: ☒ Yeni Yapı ☐ İmar ☐ Küt. İmar ☐ Tadılat ☐ Kültürün Değişikliği ☐ Fosforik ☐ İstinat Duvarı ☐ Bahçe Duvarı ☐ Yenileme ☐ Yarınlı ☐		3. Ruhsatın onay tarihi: 21.09.2004		4. Ruhsat no: 399	
5. Pafsa no: 1-1/116		6. Ada no: 43315		7. Parsel no: 7			
8. Yeri: ANKARA		9. İlçe: YENİMAHALLE		10. İmar durumu tarihi ve no: 19.09.2003 14255-A			
11. İlçe: MACUN		12. Tapu tesdi belgesi veren kurum: Y.MAH. LBÖLGE TSM		13. Tapu tesdi belgesi tarihi ve no: 17.09.2004 4069			
14. Zemin etütü onay tarihi: 09.03.1994		15. ÇED raporu onay tarihi: 13.09.2004		16. Planların imzaya başlama tarihi: 13.09.2005		17. Planların imzaya bitirme tarihi: 21.09.2005	
18. Yamaç etütü onay tarihi: 2571 m2		19. Yamaç etütü onay tarihi: 14255		20. Yamaç etütü onay tarihi: 14255			
YAPI SAHİBİNİN 19. Adı soyadı, ünvanı: ABDULLAH TUNC		YAPI MÜTEAHHİDİNİN 24. Adı soyadı, ünvanı: TUNÇLAR KURUYEMİŞ İNŞ. LTD.		ŞANTİYE ŞEFİNİN 34. Adı soyadı, ünvanı: LTD.			
20. Bağlı olduğu vergi dairesi: OSTİM		26. Kurum sicil no: 114036		27. Bağlı olduğu vergi dairesi: OSTİM		28. Vergi dairesi sicil no: 8670644022	
21. Vergi dairesi sicil no: 8660000594		29. Sigorta sicil no: 14255		30. Sözleşme tarihi ve no: YMAH/NOT29.07.04 14255		31. Mülkiyetlik Oda sicil no: 22/1926	
32. Adres: YALICI CAD. NO: 485 E.ÇEĞİRENE/ANKARA		33. Adres: GEMAT 6. BLOK NO: 181 MACUNKÖY/ANKARA		35. İmza: IV		40. Adres: A	
42. Yapının inşaatının kültür varlıklarını koruma alanı (m2): 3854,35		43. İnşaat alanı (m2): 3854,35		44. İnşaat alanı (m2): 3854,35		45. İnşaat alanı (m2): 3854,35	
46. İnşaat alanı (m2): 3854,35		47. İnşaat alanı (m2): 3854,35		48. İnşaat alanı (m2): 3854,35		49. İnşaat alanı (m2): 3854,35	
50. İnşaat alanı (m2): 3854,35		51. İnşaat alanı (m2): 3854,35		52. İnşaat alanı (m2): 3854,35		53. İnşaat alanı (m2): 3854,35	
54. İnşaat alanı (m2): 3854,35		55. İnşaat alanı (m2): 3854,35		56. İnşaat alanı (m2): 3854,35		57. İnşaat alanı (m2): 3854,35	
58. İnşaat alanı (m2): 3854,35		59. İnşaat alanı (m2): 3854,35		60. İnşaat alanı (m2): 3854,35		61. İnşaat alanı (m2): 3854,35	
62. İnşaat alanı (m2): 3854,35		63. İnşaat alanı (m2): 3854,35		64. İnşaat alanı (m2): 3854,35		65. İnşaat alanı (m2): 3854,35	
66. İnşaat alanı (m2): 3854,35		67. İnşaat alanı (m2): 3854,35		68. İnşaat alanı (m2): 3854,35		69. İnşaat alanı (m2): 3854,35	
70. İnşaat alanı (m2): 3854,35		71. İnşaat alanı (m2): 3854,35		72. İnşaat alanı (m2): 3854,35		73. İnşaat alanı (m2): 3854,35	
74. İnşaat alanı (m2): 3854,35		75. İnşaat alanı (m2): 3854,35		76. İnşaat alanı (m2): 3854,35		77. İnşaat alanı (m2): 3854,35	
78. İnşaat alanı (m2): 3854,35		79. İnşaat alanı (m2): 3854,35		80. İnşaat alanı (m2): 3854,35		81. İnşaat alanı (m2): 3854,35	
82. İnşaat alanı (m2): 3854,35		83. İnşaat alanı (m2): 3854,35		84. İnşaat alanı (m2): 3854,35		85. İnşaat alanı (m2): 3854,35	
86. İnşaat alanı (m2): 3854,35		87. İnşaat alanı (m2): 3854,35		88. İnşaat alanı (m2): 3854,35		89. İnşaat alanı (m2): 3854,35	
90. İnşaat alanı (m2): 3854,35		91. İnşaat alanı (m2): 3854,35		92. İnşaat alanı (m2): 3854,35		93. İnşaat alanı (m2): 3854,35	
94. İnşaat alanı (m2): 3854,35		95. İnşaat alanı (m2): 3854,35		96. İnşaat alanı (m2): 3854,35		97. İnşaat alanı (m2): 3854,35	
98. İnşaat alanı (m2): 3854,35		99. İnşaat alanı (m2): 3854,35		100. İnşaat alanı (m2): 3854,35		101. İnşaat alanı (m2): 3854,35	
102. İnşaat alanı (m2): 3854,35		103. İnşaat alanı (m2): 3854,35		104. İnşaat alanı (m2): 3854,35		105. İnşaat alanı (m2): 3854,35	
106. İnşaat alanı (m2): 3854,35		107. İnşaat alanı (m2): 3854,35		108. İnşaat alanı (m2): 3854,35		109. İnşaat alanı (m2): 3854,35	
110. İnşaat alanı (m2): 3854,35		111. İnşaat alanı (m2): 3854,35		112. İnşaat alanı (m2): 3854,35		113. İnşaat alanı (m2): 3854,35	
114. İnşaat alanı (m2): 3854,35		115. İnşaat alanı (m2): 3854,35		116. İnşaat alanı (m2): 3854,35		117. İnşaat alanı (m2): 3854,35	
118. İnşaat alanı (m2): 3854,35		119. İnşaat alanı (m2): 3854,35		120. İnşaat alanı (m2): 3854,35		121. İnşaat alanı (m2): 3854,35	
122. İnşaat alanı (m2): 3854,35		123. İnşaat alanı (m2): 3854,35		124. İnşaat alanı (m2): 3854,35		125. İnşaat alanı (m2): 3854,35	
126. İnşaat alanı (m2): 3854,35		127. İnşaat alanı (m2): 3854,35		128. İnşaat alanı (m2): 3854,35		129. İnşaat alanı (m2): 3854,35	
130. İnşaat alanı (m2): 3854,35		131. İnşaat alanı (m2): 3854,35		132. İnşaat alanı (m2): 3854,35		133. İnşaat alanı (m2): 3854,35	
134. İnşaat alanı (m2): 3854,35		135. İnşaat alanı (m2): 3854,35		136. İnşaat alanı (m2): 3854,35		137. İnşaat alanı (m2): 3854,35	
138. İnşaat alanı (m2): 3854,35		139. İnşaat alanı (m2): 3854,35		140. İnşaat alanı (m2): 3854,35		141. İnşaat alanı (m2): 3854,35	
142. İnşaat alanı (m2): 3854,35		143. İnşaat alanı (m2): 3854,35		144. İnşaat alanı (m2): 3854,35		145. İnşaat alanı (m2): 3854,35	
146. İnşaat alanı (m2): 3854,35		147. İnşaat alanı (m2): 3854,35		148. İnşaat alanı (m2): 3854,35		149. İnşaat alanı (m2): 3854,35	
150. İnşaat alanı (m2): 3854,35		151. İnşaat alanı (m2): 3854,35		152. İnşaat alanı (m2): 3854,35		153. İnşaat alanı (m2): 3854,35	
154. İnşaat alanı (m2): 3854,35		155. İnşaat alanı (m2): 3854,35		156. İnşaat alanı (m2): 3854,35		157. İnşaat alanı (m2): 3854,35	
158. İnşaat alanı (m2): 3854,35		159. İnşaat alanı (m2): 3854,35		160. İnşaat alanı (m2): 3854,35		161. İnşaat alanı (m2): 3854,35	
162. İnşaat alanı (m2): 3854,35		163. İnşaat alanı (m2): 3854,35		164. İnşaat alanı (m2): 3854,35		165. İnşaat alanı (m2): 3854,35	
166. İnşaat alanı (m2): 3854,35		167. İnşaat alanı (m2): 3854,35		168. İnşaat alanı (m2): 3854,35		169. İnşaat alanı (m2): 3854,35	
170. İnşaat alanı (m2): 3854,35		171. İnşaat alanı (m2): 3854,35		172. İnşaat alanı (m2): 3854,35		173. İnşaat alanı (m2): 3854,35	
174. İnşaat alanı (m2): 3854,35		175. İnşaat alanı (m2): 3854,35		176. İnşaat alanı (m2): 3854,35		177. İnşaat alanı (m2): 3854,35	
178. İnşaat alanı (m2): 3854,35		179. İnşaat alanı (m2): 3854,35		180. İnşaat alanı (m2): 3854,35		181. İnşaat alanı (m2): 3854,35	
182. İnşaat alanı (m2): 3854,35		183. İnşaat alanı (m2): 3854,35		184. İnşaat alanı (m2): 3854,35		185. İnşaat alanı (m2): 3854,35	
186. İnşaat alanı (m2): 3854,35		187. İnşaat alanı (m2): 3854,35		188. İnşaat alanı (m2): 3854,35		189. İnşaat alanı (m2): 3854,35	
190. İnşaat alanı (m2): 3854,35		191. İnşaat alanı (m2): 3854,35		192. İnşaat alanı (m2): 3854,35		193. İnşaat alanı (m2): 3854,35	
194. İnşaat alanı (m2): 3854,35		195. İnşaat alanı (m2): 3854,35		196. İnşaat alanı (m2): 3854,35		197. İnşaat alanı (m2): 3854,35	
198. İnşaat alanı (m2): 3854,35		199. İnşaat alanı (m2): 3854,35		200. İnşaat alanı (m2): 3854,35		201. İnşaat alanı (m2): 3854,35	
202. İnşaat alanı (m2): 3854,35		203. İnşaat alanı (m2): 3854,35		204. İnşaat alanı (m2): 3854,35		205. İnşaat alanı (m2): 3854,35	
206. İnşaat alanı (m2): 3854,35		207. İnşaat alanı (m2): 3854,35		208. İnşaat alanı (m2): 3854,35		209. İnşaat alanı (m2): 3854,35	
210. İnşaat alanı (m2): 3854,35		211. İnşaat alanı (m2): 3854,35		212. İnşaat alanı (m2): 3854,35		213. İnşaat alanı (m2): 3854,35	
214. İnşaat alanı (m2): 3854,35		215. İnşaat alanı (m2): 3854,35		216. İnşaat alanı (m2): 3854,35		217. İnşaat alanı (m2): 3854,35	
218. İnşaat alanı (m2): 3854,35		219. İnşaat alanı (m2): 3854,35		220. İnşaat alanı (m2): 3854,35		221. İnşaat alanı (m2): 3854,35	
222. İnşaat alanı (m2): 3854,35		223. İnşaat alanı (m2): 3854,35		224. İnşaat alanı (m2): 3854,35		225. İnşaat alanı (m2): 3854,35	
226. İnşaat alanı (m2): 3854,35		227. İnşaat alanı (m2): 3854,35		228. İnşaat alanı (m2): 3854,35		229. İnşaat alanı (m2): 3854,35	
230. İnşaat alanı (m2): 3854,35		231. İnşaat alanı (m2): 3854,35		232. İnşaat alanı (m2): 3854,35		233. İnşaat alanı (m2): 3854,35	
234. İnşaat alanı (m2): 3854,35		235. İnşaat alanı (m2): 3854,35					

YAPI DENETİMİ					
80. Adı soyadı	81. Öde evli no	82. Büro tesisi no	83. Öde belge no	84. Adres	85. İmza
Mimar					
Statik					
Elektrik					
Mekanik tesisat					
YAPI DENETÇİSİ	İSMAIL YALÇIN	11163	2918897668	22568	STRAZBURG CAD 41/23
YAPI DENETİM KURULUŞU					
86. Kuruluşun Adı ÖZGEN YAPI DENETİM LTD.ŞTİ	87. Yetkilinin adı-soyadı AYŞE A. PEHLİVANTÜRK	88. Sınıf LTD	89. İşin belge no 214	90. Adres LEVİNT SOK NO: 73-2 Y.MAHALLE/ANKARA	91. İmza YAPI DENETİM LTD.ŞTİ ÖZGEN YAPI DENETİM LTD.ŞTİ Tic. Sic. No: 157521 - Belge No: 13454 Tic. Sic. No: 157521 - Belge No: 13454
RUHSATLA İLE İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER					
92. GELİRİN MAHYİYETİ	93. Maktuza Tarih	94. Maktuza No	95. Tutarı (Bin TL)	96. Dolgu miktarı (m3)	97. Kapı miktarı (m3)
Yat Harcı	29.12.2003	6359	9.720.000,00 TL		
Bina inşaatı harcı	26.08.2004	522607	117.510,00 TL	847,30	
Çöpçukuru bedeli					
Ceza	11.08.2004	184779	3.804.400,00 TL	847,30	
Kanal Harcı					
TOPLAM			13.641.910,00 TL	AOC	
2194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, Tercih mevsu'lerin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELAMANI KULLANILMASI ve İmar Kanununda yer alan süreler içinde inşaatı başlatılıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzininin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.					
100. Denetleyeni adı-soyadı, unvanı, imzası, tarih		101. Kontrol edenin adı-soyadı, unvanı, imzası, tarih		102. Onaylayan adı-soyadı, unvanı, imzası, tarih	
Aslıhan BİLGİÇ Mimar		İlknur BAYGÜN Mimar		Serpil YILMAZ Yapı Denetçisi	
103. Başlangıç tarihinde inşaat mahallinde kontrol eden teknik görevlileri adı-soyadı, unvanı, imzası		104. İnşaat başlama tarihi			
VİZELER					
105. VİZE ADI	106. Kontrol Tarihi	107. Fesih Mesulünün Adı-soyadı, imzası	108. Tercih Etmeyen Adı-soyadı, imzası	109. Kontrol Edenin Adı-soyadı, imzası	110. Onaylayan Adı-soyadı, imzası
Toprak					
Zemin aplikasyonu					
Temel					
İskan					
Subesman					
Kat					
Çatı					
Bu yapılar					
Diğer yapılar					
Kanalizasyon / Fosseptic					
Mekanik tesisat					
Elektrik / İletişim Tesisatı					
111. Diğer Hususlar					
Y.L.B.F No: 166003 30.12.2003/4348 SAYILI ANK.BÜYÜKŞEHİR BLD. İLİŞİK KESME VAZISI 12.08.2004/53299 SAYILI ANK.BÜYÜKŞEHİR BLD. KANAL KATILIM VAZISI Proje Subes Seçilmesinin 13.12.2004/388 tarihli Sayılı Yürürlük İstikaresi ile alabildiği takdirde 1/2 ve 3. Kat Planında Bu ve Sığır yan cephe ve Çatı planının ayrılmış. 2) 1/2 ve 3. Katın Arka Cephe ve Sol Yan Kısımında Çatı planı ayrılmış. A. KENAN KOÇAK					
Yeni ERDOĞAN Proje ve Yapı Denetçisi Tic. Sic. No: 26204 Tahir KURT Proje ve Yapı Denetçisi Tic. Sic. No: 19782 Belge No: 501					

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ



Belge Takip No : 00046306

1. Belgeli veren kurum T.C. YENİMAHALLE BELEDİYE BAŞKANLIĞI		2. Belgeli veriliş amacı ☐ Kurum Kullanma İzin ☒ Yapı Kullanma İzin		4. Belgeli onay tarihi 17.10.2005		5. Belge No 17411	
3. Belgeli veriliş ruhsatı ☒ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fonksiyon ☐ İnatat duvarı ☐ Bahçe Duvarı ☐ Yeniden ☐ Yeniden		6. Pafta no 43315		7. Ada no 7		8. Parsel no 7	
9. İmar planı onay tarihi 05.03.1994		10. Parselasyon planı onay tarihi 19.09.2003 - 14255 / A		11. İmar durumu tarihi ve no su Y.MAH. 1.B.T.S.M.		12. Parselin kullanma amacı ve alanı (m ²) 36.09.2005	
13. ÇED raporu onay tarihi		14. Zemin etüdü onay tarihi		15. Tapu tescil belgesi verilen kurum		16. Tapu tescil belgesi no. ve tarihi	
17. Yapı ruhsatı tarihi ve no 21.09.2004 / 399		18. Tadilat ruhsatı tarihi		19. Ruhsat yenidene tarihi		20. Yeniden ruhsat tarihi	
21. Ruhsat takip no		22. Adı soyadı, ünvanı ABDULLAH TUNÇ		23. Adı soyadı, ünvanı TUNÇLAR KURUYEMİŞ İNŞ. LTD. ŞTİ.		24. Adı soyadı, ünvanı LTD. ŞTİ.	
25. Adres AYVALI CAD. NO:48/5 KÖREN - ANKARA		26. İnza GİMAT 6. BLOK NO:181 MACUNKÖY - ANKARA		27. İnza		28. İnza	
29. Bağlı olduğu vergi dairesi OSTİM		30. Kurum sicil no 114030		31. Vergi dairesi sicil no 0670044222		32. Bina tescil no	
33. Vergi dairesi sicil no 0660000594		34. Sigorta sicil no		35. Sözleşme tarihi ve no		36. Sözleşme tarihi ve no	
37. Adres		38. İnza		39. Adres		40. İnza	
41. Yalın alan (m ²) MALATHANE		42. Yalın alan (m ²) 1		43. Yalın alan (m ²) 3854.36		44. Yalın alan (m ²) 1	
45. Yalın alan (m ²) 1		46. Yalın alan (m ²) 1		47. Yalın alan (m ²) 1		48. Yalın alan (m ²) 1	
49. Yalın alan (m ²) 1		50. Yalın alan (m ²) 1		51. Yalın alan (m ²) 1		52. Yalın alan (m ²) 1	
53. Yalın alan (m ²) 1		54. Yalın alan (m ²) 1		55. Yalın alan (m ²) 1		56. Yalın alan (m ²) 1	
57. Yalın alan (m ²) 1		58. Yalın alan (m ²) 1		59. Yalın alan (m ²) 1		60. Yalın alan (m ²) 1	
61. Yalın alan (m ²) 1		62. Yalın alan (m ²) 1		63. Yalın alan (m ²) 1		64. Yalın alan (m ²) 1	
65. Yalın alan (m ²) 1		66. Yalın alan (m ²) 1		67. Yalın alan (m ²) 1		68. Yalın alan (m ²) 1	
69. Yalın alan (m ²) 1		70. Yalın alan (m ²) 1		71. Yalın alan (m ²) 1		72. Yalın alan (m ²) 1	
73. Yalın alan (m ²) 1		74. Yalın alan (m ²) 1		75. Yalın alan (m ²) 1		76. Yalın alan (m ²) 1	
77. Yalın alan (m ²) 1		78. Yalın alan (m ²) 1		79. Yalın alan (m ²) 1		80. Yalın alan (m ²) 1	
81. Yalın alan (m ²) 1		82. Yalın alan (m ²) 1		83. Yalın alan (m ²) 1		84. Yalın alan (m ²) 1	
85. Yalın alan (m ²) 1		86. Yalın alan (m ²) 1		87. Yalın alan (m ²) 1		88. Yalın alan (m ²) 1	
89. Yalın alan (m ²) 1		90. Yalın alan (m ²) 1		91. Yalın alan (m ²) 1		92. Yalın alan (m ²) 1	
93. Yalın alan (m ²) 1		94. Yalın alan (m ²) 1		95. Yalın alan (m ²) 1		96. Yalın alan (m ²) 1	
97. Yalın alan (m ²) 1		98. Yalın alan (m ²) 1		99. Yalın alan (m ²) 1		100. Yalın alan (m ²) 1	

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kurum Kullanma İzin düzenlenmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanılan alanların tanımlanması ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzin düzenlenmeyecek yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Tapuya girmiş bodrum katlar, yapının kapısı dışındaki diğer ortak alanlar ile projesinde belirtilmeyen alanlar ilave edilmez. Bağımsız bölümler, bağıl depolar, kilitler, bağıl odaları bağımsız bölümler ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerinden faydalanabilir. Mekanik ve elektrik tesisatının inşaatına ve denetimini yapımın kaydı ile aşağıda yazılır. X... adet dairesi, X... adet diğer kullanım (lar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER	
76. Tarih ve numarası	77. Ünlünün adı	Konutun salın dahil oda sayısı	1 2 3 4 5 6 7+ TOPLAM
		78. daire sayısı	
		79. Parka dan daire sayısı	
		80. Bir dairenin yapılmış	

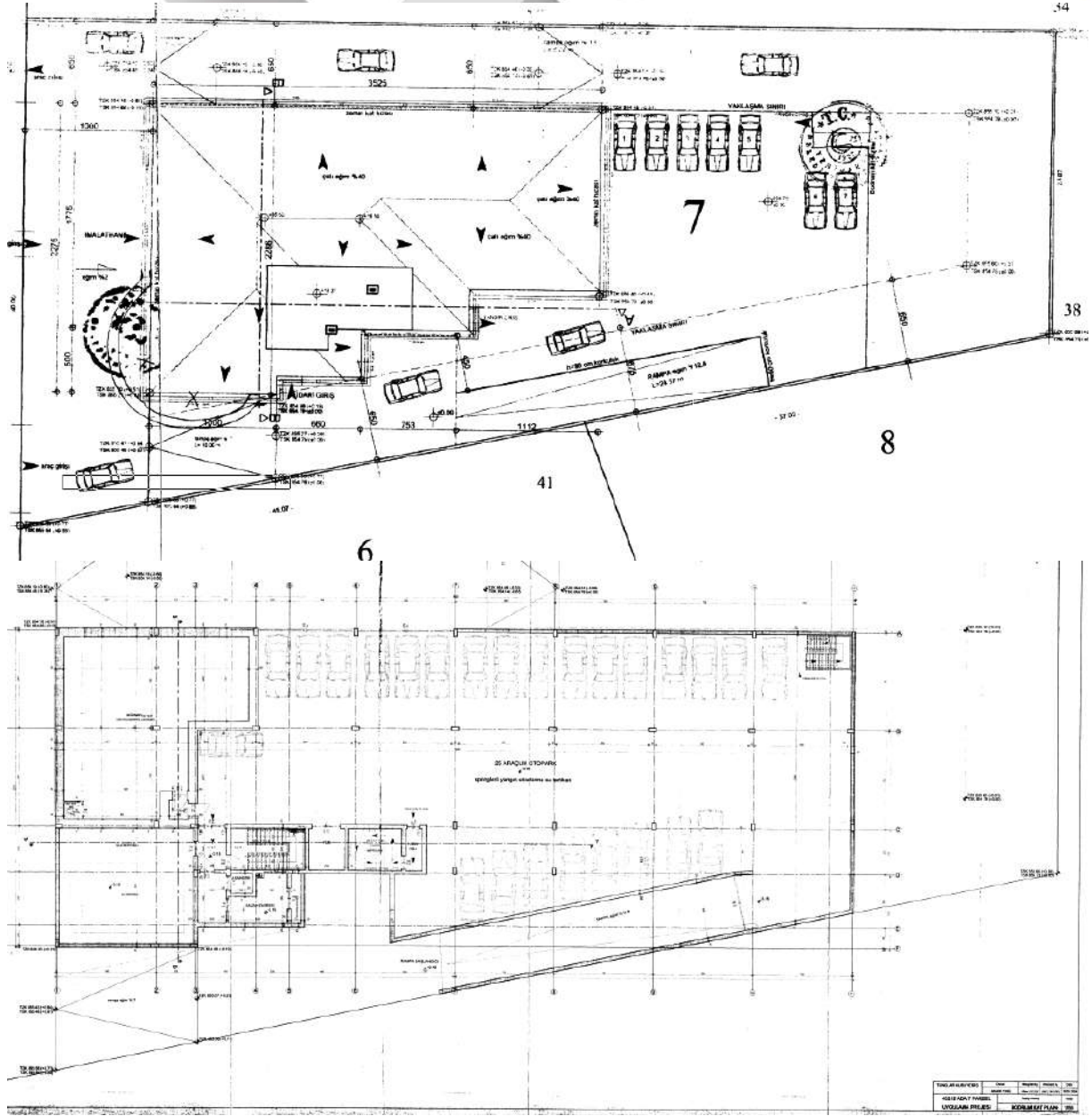
YENİMAHALLE BLD.
(İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD)

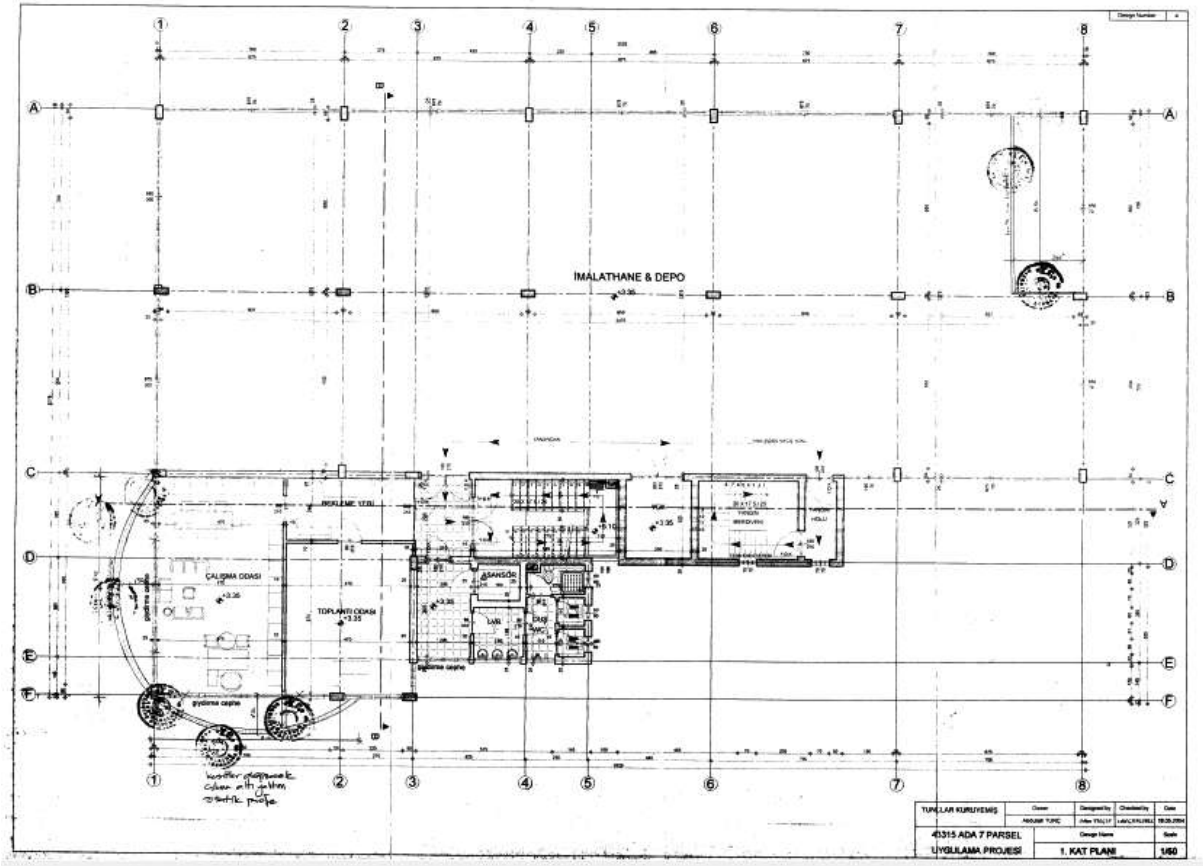
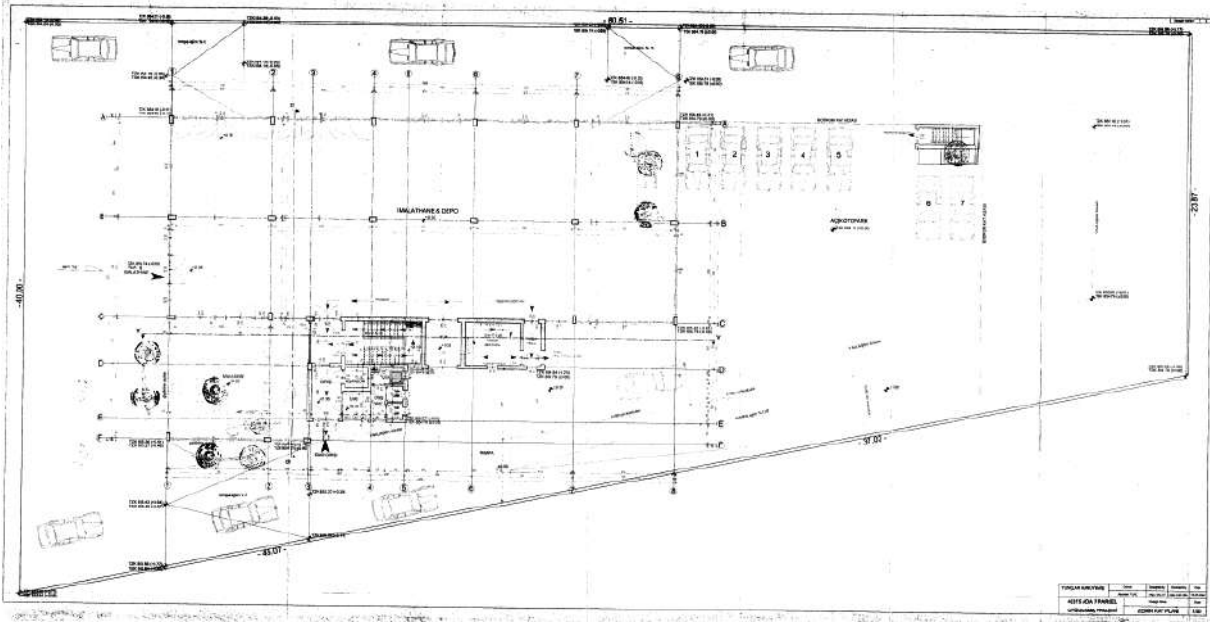
04014-08-54

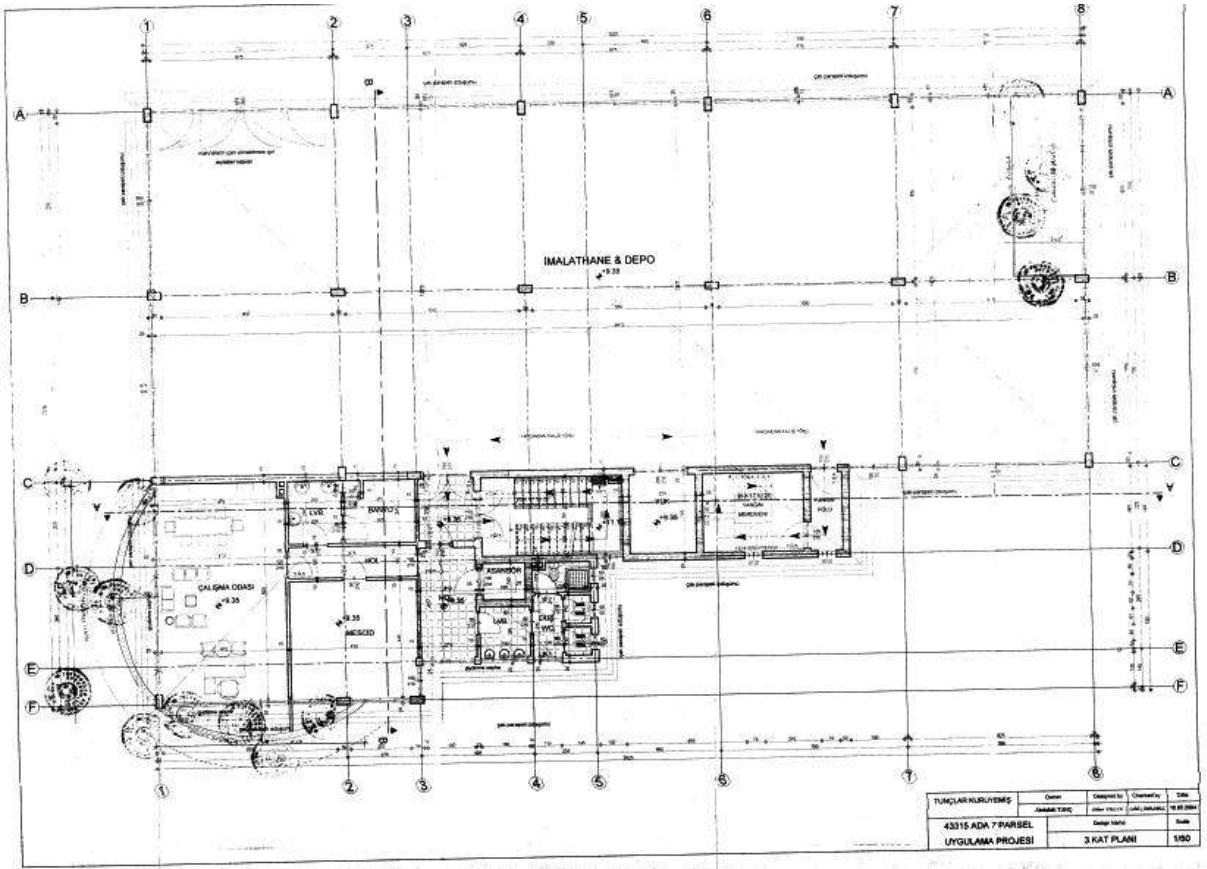
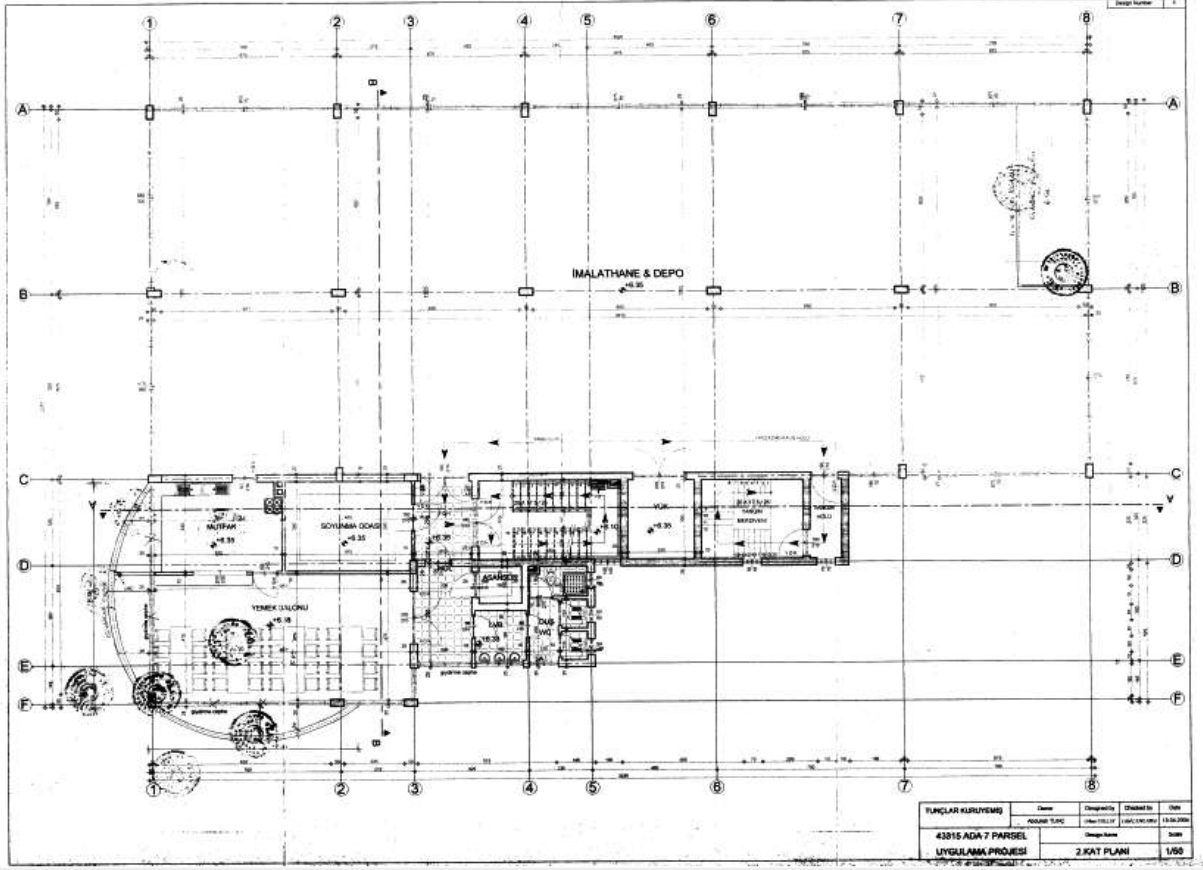
YAPI DENETİMİ						
R1. Adı soyadı:		R2. Oda sicil no:	R3. Büro tesisi no:	R4. Oda belge no:	R5. Adres:	R6. İmza:
Mimar	FENİME İMESTÜLÜN					
Statik						
Elektrik						
Mekanik Tesviye						
YAPI DENETİM KURULUŞU						
57. Kuruluşun adı:		58. Yetkilinin adı-soyadı:		59. Sınıf:	90. İzin belge no:	91. Adres:
ÖZFEN YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.		AYŞE PEHLİVANTÜRK			214	LEVENT SOK. NO:123 06550 Y. Mahalle/ANKARA ANKARA 0312 55 55 60 - 343 77 99 214 rehimhanale V D 503 014 2368
MİMARİ PROJE MÜELLİFİ						
93. Adı soyadı:		94. Oda belge no:	95. Oda Sicil No:	96. Büro tesisi no:	97. Adres:	98. İmza:
CELAL ÇAMLIBEL			12222		İSTANBUL YOLU 13. GERSAN Y. KOOP. ERGAZI - ANKARA	
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ HARCININ		99. Miktar (Bin TL.):		100. Makbuz tarihi:	101. Makbuz numarası:	
		423.96 YTL.		30.09.2005	1708900	
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ İLE İLGİLİ OLARAK ÖDENEN VERGİLER						
102. Ödenen vergi dairesi:	103. Cinsi:	104. Tarihi:	105. Numarası:	106. Daire sahibi:		
VERASET VE HARÇLAR V.D.						
43315 / 7 - 5854 35M2 NO:10 /1	İMALATHANE	19.09.2005	33687	ABDULLAH TUNÇ		
107. Diğer Hususlar						
1 - SOSYAL SİGORTALAR KURUMU ANKARA SİGORTA MÜDÜRLÜĞÜNÜN 22.09.2005 TARİH VE 101166 SAYILI YAZISI İLE İLİŞİKSİZLİK BELGESİ VERİLMİŞTİR. 2 - 28.09.2005 TARİH VE 19012 SAYILI YAPI DENETİM RAPORU. 3 - 30.09.2005 TARİHİNDE YAPILAN KONTROLDE (MACUN MAH. 1. CAD. NO:10) 43315 ADA 7 SAYILI PARSELDE KURULU BİNANIN TAMAMI İÇİN İSKAN VERİLMİŞTİR.						
Yapı sahitinin 28 / 09 / 2005 Günlük beyanname üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KİSMİ KULLANMA İZİNİ verilen bağımsız bölümlerde dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı dairesi hükümlerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş, ilgililerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuatı ayrıca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.						
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER						
108. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih:		109. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih:		110. Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih:		
		Bülent BİÇER İmza Yrd.		Bülent BİÇER İmza Yrd.		
111. Belgeyi tetkik eden yetkilinin adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih:		112. Belgeyi tetkik eden yetkilinin adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih:		113. Belgeyi tetkik eden yetkilinin adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih:		
Ahmet TANIR İnşaat Mühendisi		Tahir DEMİRBAŞ İnşaat Mühendisi İmar Müdür Yrd.		Bülent ÇELİK MİMAR İmar Mühendisi		

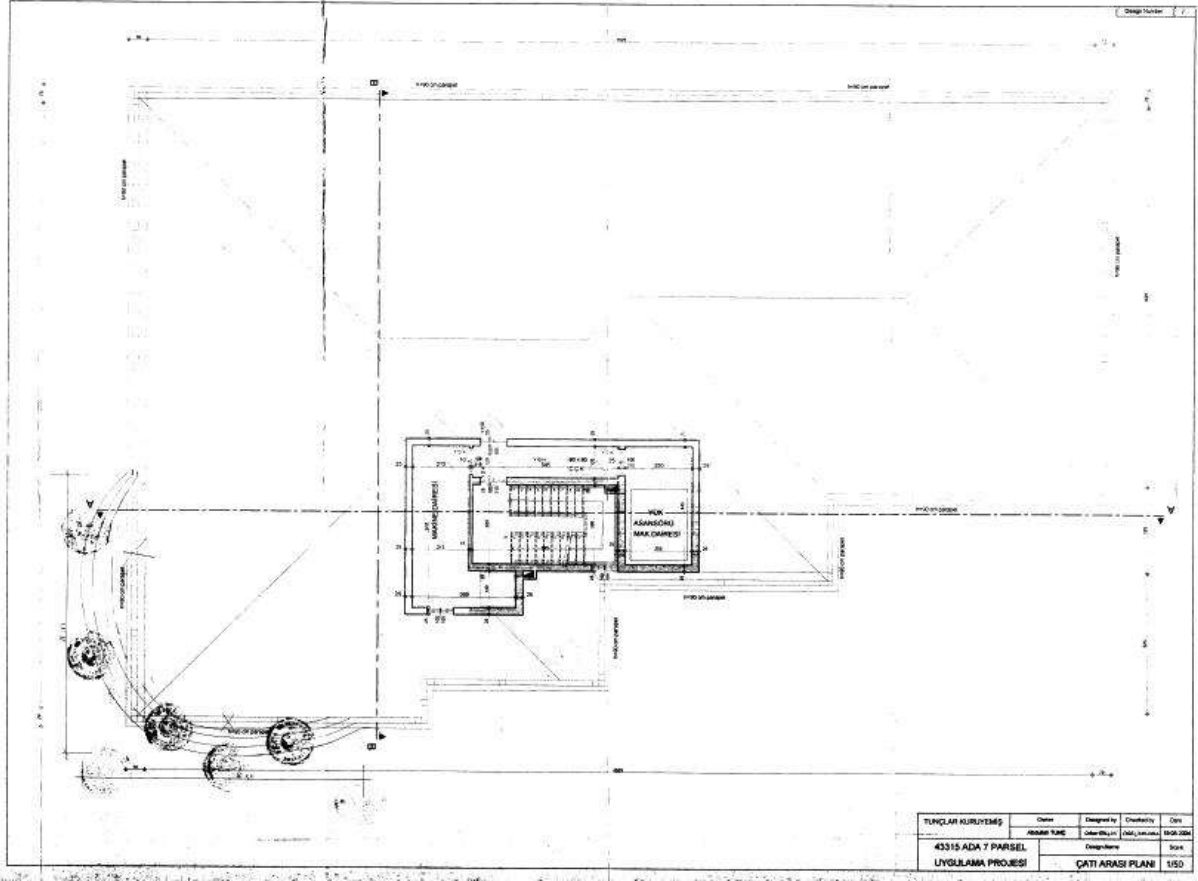
EVA, Rapor N°: 2025R0173-1, Rapor Tarihi: 30.01.2026

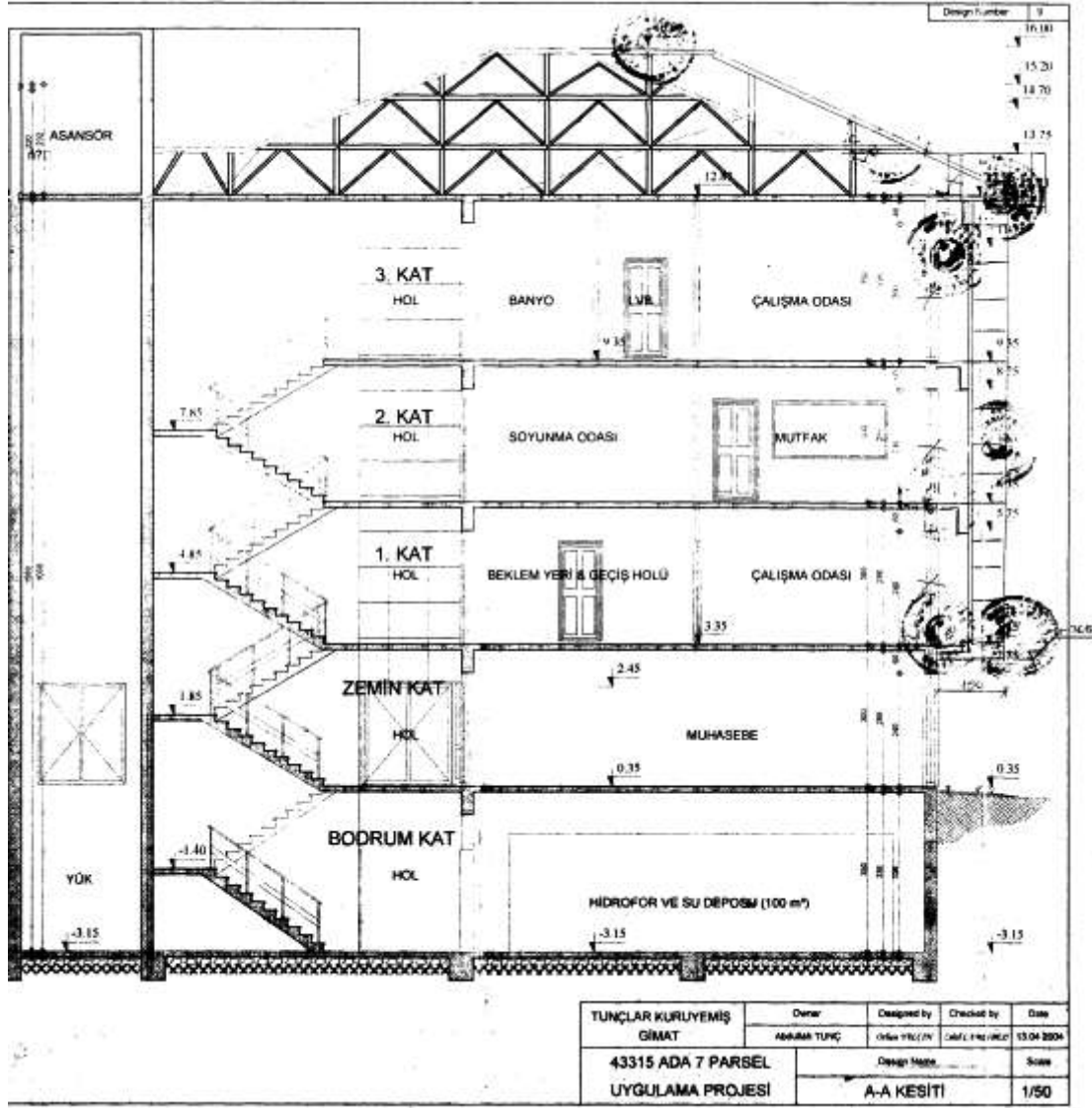
67







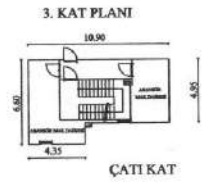
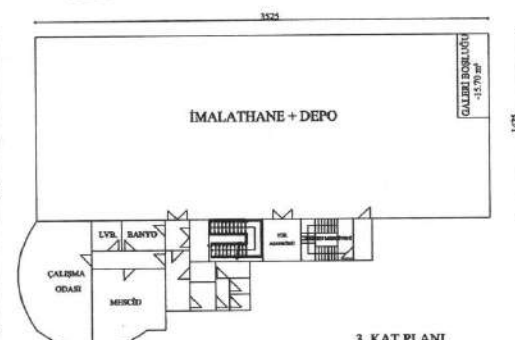
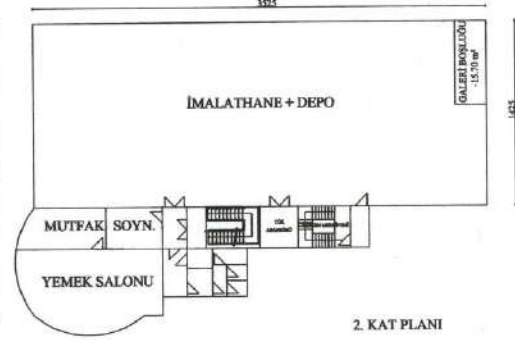
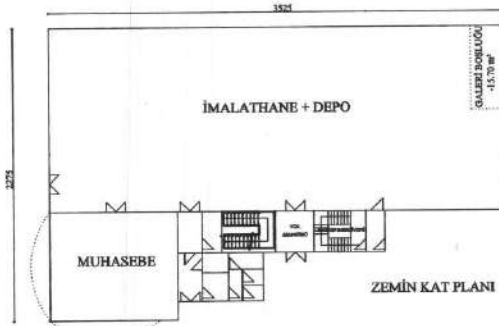
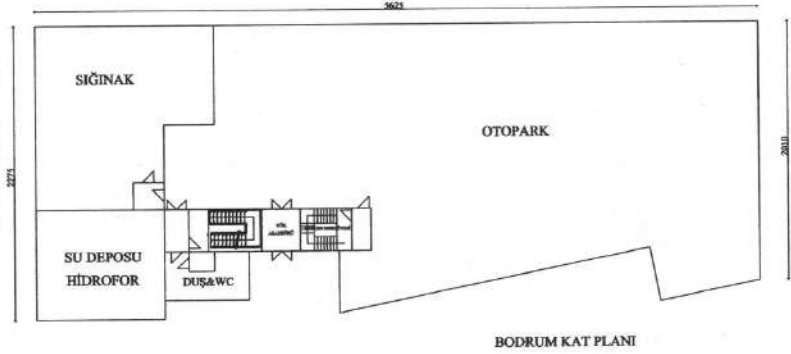




08-23

43315 ADA 7 PARSEL m² CETVELİ

BULUNDUĞU KAT	ALANI
BODRUM KAT	1145.35 m ²
ZEMİN KAT	661.96 m ²
1. KAT	661.96 m ²
2. KAT	661.96 m ²
3. KAT	661.96 m ²
ASANSÖR MAK. DAİRESİ	61.162 m ²
TOPLAM İNŞAAT ALANI	3854.35 m ²



HERHANGİ BİR VERGİ KAYDINA SEBEP OLDUĞU TAKDİRDE
MÜELLİP İLE MÜŞTEREK VE MÜTECELSİL OLARAK
SORUMLULUĞU KABUL ETMEK KAYDIYLA İŞ BU m² CETVELİ
TARAFIMDAN TANZİM EDİLMİŞTİR.



YENİPAHALLE BLD.
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD
04014-08-23

EK 5 **Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 24.12.2025 tarihli olarak temin edilen resmi imar yazısı**



T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
2. Bölge İmar Planlama Şube Müdürlüğü



Sayı : E-80358829-115-2048032

24.12.2025

Konu : Çitlekçi Mağazacılık Gıda A.Ş. muhtelif imar bilgisi

POSTA

Çitlekçi Mağazacılık Gıda A.Ş.
Macun Mahallesi Anadolu Bulvarı 177. Cadde No: 10 Yenimahalle - Ankara

İlgi : 19.12.2025 tarihli ve 1032229 kurum sayılı başvurunuz.

İlgide kayıtlı başvurunuz ile Ankara İli sınırları içinde mülkiyeti Tunçlar Kuruyemiş A.Ş.'ne ait muhtelif üç adet taşınmaza ilişkin istenilen ölçekleri doğrultusunda ayrı ayrı imar durum bilgisi sorulmaktadır.

Yapılan incelemede, Yenimahalle İlçesi;

Macun 43315 ada 7 sayılı parselin, Yenimahalle Belediye Meclisinin 09.03.1994 tarih ve 64 sayılı kararı ile uygun görülen ve İmar Daire Başkanlığımızın 10.06.1996 tarih ve 2194/96 sayılı yazılarıyla onaylanan "Anadolu Bulvarı Çevresi Revizyon İmar Planı" kapsamında, "Kentsel Çalışma Alanı" kullanımında olduğu, plan notlarının; "Kentsel Çalışma Alanlarında 5.000 m²'ye kadar olanlarda E:1.00 Hmaks:Serbest ve 5.000 m²'den büyük parsellerde E:1.50 Hmax:Serbest, Akaryakıt İstasyonu E:0.50 Hmax:Serbest, Küçük Sanayi Alanlarında E:1.50 Hmax:Serbest, Akaryakıt E:0.40 Hmaks:8m., Kentsel Çalışma Alanı ve Akaryakıt LPG İstasyonu E:1.50 Hmaks:Serbest.. " şeklinde olduğu,

Aynı bölgeye ilişkin, taşınmazın Belediye Meclisimizin 09.07.1995 tarih ve 109 sayılı kararıyla onaylanan plan değişikliği kapsamındaki plan koşullarının korunduğu,

Yenimahalle Belediye Meclisinin 03.07.2020 gün ve 341 sayılı kararı ile uygun görülen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile yapı yüksekliğinin, "Kentsel Çalışma Alanı:20 Kat, Kentsel Çalışma Alanı ve Akaryakıt LPG İstasyonu:5 Kat, Akaryakıt İstasyonu: 5 Kat olarak önerildiği", teklifin Belediye Meclisimizin 09.10.2020 tarih ve 1277 sayılı kararıyla "Akaryakıt LPG İstasyonunda kat sayısının 2 kat olarak belirlenmesi sureti ile...yapı yüksekliği belirlenmiş ada parseller hariç.. " şeklinde tadilen onaylandığı,

İvedikköy 44670 ada 5 sayılı parselin, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 05.10.1995 tarih ve 695 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli "İvedik Macun Kentsel Çalışma Alanı Nazım İmar Planı" ve bu plan kapsamında hazırlanıp, Yenimahalle Belediye Meclisi'nin 18.04.2001 gün ve 88 sayılı kararı ile uygun görülerek Başkanlığımızın İp746-2612/2001 evrak sayısı ile onaylanan "İvedik Macun Kentsel Çalışma Alanı Uygulama İmar Planı" kapsamında, "Kentsel Çalışma Alanı" kullanımında olduğu,

"3-Kentsel çalışma alanlarında; özel ve kamu kuruluşları, ticaret ve iş merkezleri, Alışveriş merkezleri, sergi, akaryakıt servis satış tesisleri, basın yayın tesisleri, turizm Tesisleri, eğitim ve sağlık tesisleri ile çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan İmalathaneler, mamül veya işlenmiş malzemeden

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : 07Z1-8R7K-0E66

Belge Doğrulama Adresi : <https://ebyssorgu.ankara.bel.tr>

Adres: Hipodrom Cad. Emniyet Mah. No:5 Yenimahalle/ANKARA
Telefon No : Fax No :
İnternet Adresi : <http://www.ankara.bel.tr/> e-Posta :
Kep Adresi : ankarabuyuksehirbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi İçin :Halim ÇAL
Mühendis
Dahili No:2731





T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
2. Bölge İmar Planlama Şube Müdürlüğü



Sayı : E-80358829-115-2048032

24.12.2025

Konu : Çitlekçi Mağazacılık Gıda A.Ş. muhtelif imar bilgisi

eşya üretenler, montaj tamir paketleme ve ambalajlama yapanlar yer alabilecektir. Bu alanlarda; minimum parsel büyüklüğü 2500 m²,

2500-5000 m² lik parsellerde E=1.00 , 5000 m² den büyük parsellerde E=1.50 , H max:10.50 m. (3 kattır)

3.1. Kentsel çalışma alanlarında akaryakıt ve lpg satış ve servis istasyonu yer alabilmesi için; Ankara Büyükşehir Belediyesi Trafik Komisyonundan geçiş yolu ön izin belgesi alındıktan sonra, Akaryakıt Ve Lpg İstasyonu yapılabilmesine ilişkin nazım imar planı değişikliğinin Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onaylanmasının ardından 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği yapılacaktır.

3.2. Akaryakıt Ve Lpg Satış Ve Servis İstasyonu ayrılmasına yönelik yapılacak plan değişikliklerinde;

3.2.1. Cephe genişliği, Anadolu Bulvarında en az 50 m, diğer yollarda ise en az 40m'dir.

3.2.2. 15m ve üzeri genişlikteki trafik yollarını birbirine bağlayan kavşak köşelerine rastlayan parseller üzerinde Akaryakıt Ve Lpg İstasyonu tesisleri yapılamaz. İstasyonlara ait geçiş yolu ekseninin taşıt yolu kenar çizgisi ile kesiştiği noktanın kavşak başlangıcına mesafesi; bölünmüş 1.derece yollarda en az 100m, bölünmüş 2.derece yollarda en az 75 m, bölünmemiş veya iki yönlü diğer yollarda ise en az 50m'dir.

3.2.3. İstasyonlar arasında; bölünmüş yollarda, aynı yönde olmak üzere, en az 1 km, bölünmemiş yollarda her iki yönde en az 1km. mesafe koşulları aranacaktır.

3.3. Yapılanma koşulu, yapı yaklaşma mesafesi ön cephede en az 25m, maksimum Taks:0.20, Maksimum Kaks:0.40, Hmaks: 7.50(2kat)'tır.

3.4. 35 m genişliğindeki Anadolu Bulvarı üzerinden doğrudan giriş-çıkış(geçiş yolu) yapılamaz. Ada içi servis yolları ada bütününde açılıp genel kullanıma hazır hale getirilmeden yapı kullanma izni verilemez." şeklinde plan notu belirlendiği,

Arşiv incelemesinde anılan taşınmazlara ilişkin son 3 yıla ait, daha güncel bir plan çalışmasına rastlanmadığı, güncel bilgilerin İlçe Belediyesine sorulması gerektiği,

1/25.000 ölçekli planlar, şematik ve genel plan kararları içerdiğinden, anılan parseller bazında bilgi verilemediği hususunda,

Bilgi alınmasını rica ederim.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : 07Z1-8R7K-0E66

Belge Doğrulama Adresi : <https://ebyssorgu.ankara.bel.tr>

Adres: Hipodrom Cad. Emniyet Mah. No:5 Yenimahalle/ANKARA
Telefon No : Fax No :
İnternet Adresi : <http://www.ankara.bel.tr/> e/posta :
Ken Adresi : ankarabuyuksehirbeledivesi@hs01.ken.tr

Bilgi İçin :Halim ÇAL
Mühendis
Dahili No:2731





T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
2. Bölge İmar Planlama Şube Müdürlüğü



Sayı : E-80358829-115-2048032

24.12.2025

Konu : Çitlekçi Mağazacılık Gıda A.Ş. muhtelif imar bilgisi

e-imzalıdır

Ertuğrul CANDAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : 07Z1-8R7K-0E66

Belge Doğrulama Adresi : <https://ebyssorgu.ankara.bel.tr>

Adres: Hipodrom Cad. Emniyet Mah. No:5 Yenimahalle/ANKARA

Telefon No :

Fax No :

İnternet Adresi : <http://www.ankara.bel.tr/> e-Posta :

Kep Adresi : ankarabuyuksehirbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi İçin :Halim ÇAL

Mühendis

Dahili No:2731



EK 6

**Yenimahalle Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden
29.12.2025 tarihli olarak temin edilen resmi imar yazısı**



T.C.
YENİMAHALLE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-18426575-115.01.99.01-466913
Konu : 43315 ada 7 parsel, 44670 ada 5 parsel

29.12.2025

ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILIK GIDA A.Ş.
Macun Mahallesi 177. Cadde No:10
Yenimahalle/ANKARA

İlgi : Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim 24.12.2025 tarihli ve 250389 kurum sayılı yazısı.

İlgi yazı ile Ankara ili Yenimahalle sınırları içerisinde bulunan ve mülkiyeti şirketinize ait olan 43315 ada 7 parsel ve 44670 ada 5 parselin "İmar Durum Bilgisi" verilmesi talep edilmektedir.

Müdürlüğümüzce yapılan incelemede;

Macun 43315 ada 7 parselin, Anadolu Bulvarı Çevresi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında E:1.00, Yençok:20kat yapılaşma koşulları ile "Kentsel Çalışma Alanı" kullanımında kaldığı,

İvedikköy 44670 ada 5 parselin, İvedik Macun Kentsel Çalışma alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı kapsamında E:1.50, Hmax:10.50m, Yençok:3kat yapılaşma koşulları ile "Kentsel Çalışma Alanı" kullanımında kaldığı, söz konusu ada/parsellere ilişkin, imar planlarında son 3 yıl içinde hiç bir değişiklik olmadığı, hususları tespit edilmiştir.

Saygılarımla bilgilerinize sunarım.

Gökhan AKKAN
İmar ve Şehircilik Müdürü V.

Ek:
1- 43315_7_Uygulama imar planı
2- 44670_5_Uygulama imar planı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : DZU9-J5LD-850M

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/yenimahalle-belediyesi-ebys>

Adres: Gayret Mahallesi İvedik Cd. No:25, 06370 Yenimahalle/ANKARA
Telefon No: 3125262150

Fax No: 3123448803

e-Posta:

İnternet Adresi: <http://www.yenimahalle.bel.tr/>

Kep Adresi: yenimahallebelediyesi.yazisleri@hs03.kep.tr

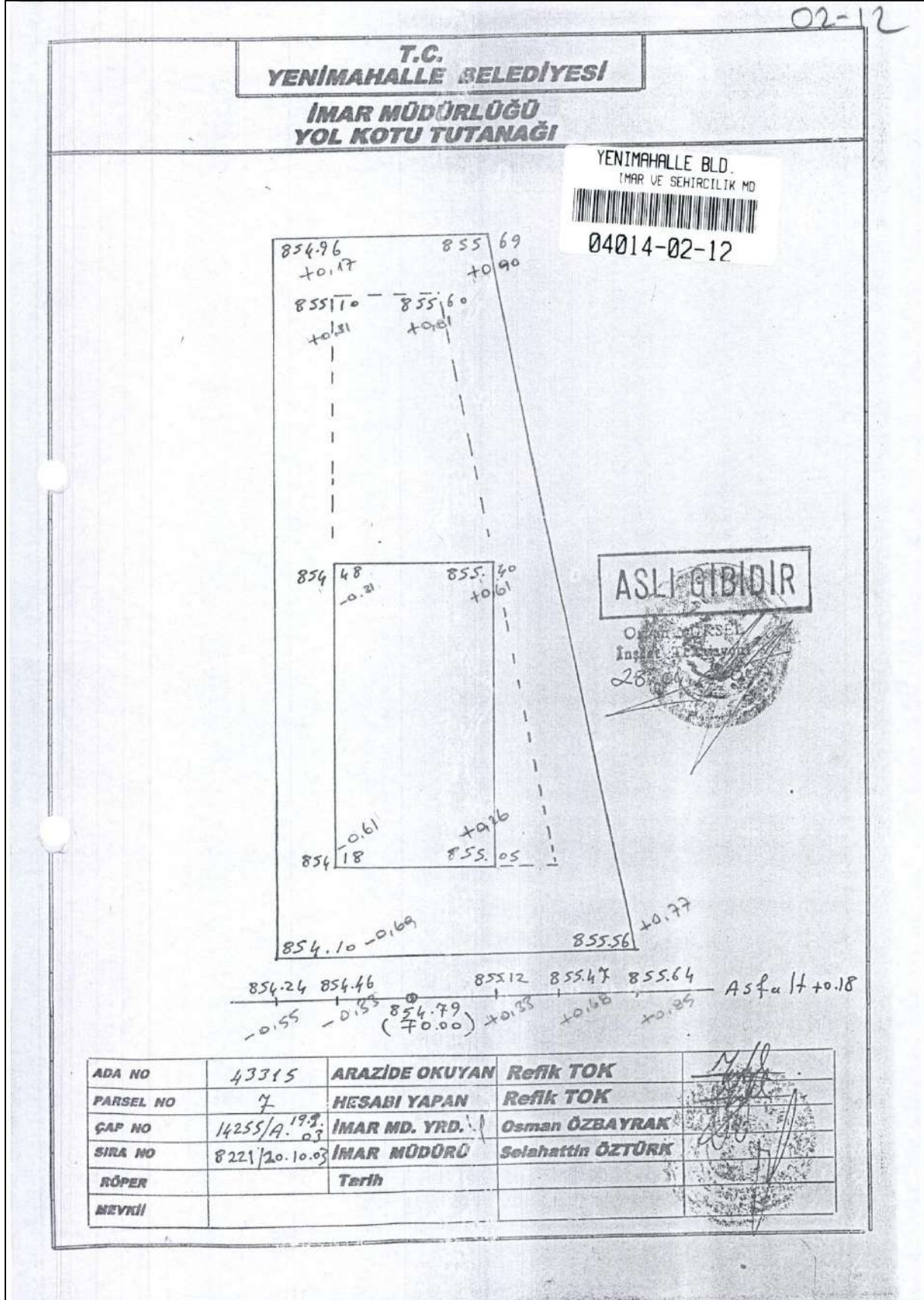
Bilgi İçin:Sema SEVER

Teknik Ressam

Telefon No:3125262150







02-01

**YENİMAHALLE BELEDİYESİ
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ
YOL KOTU ÖLÇÜ KROKİSİ**

.....ADA.....PARSEL Alet=858.41

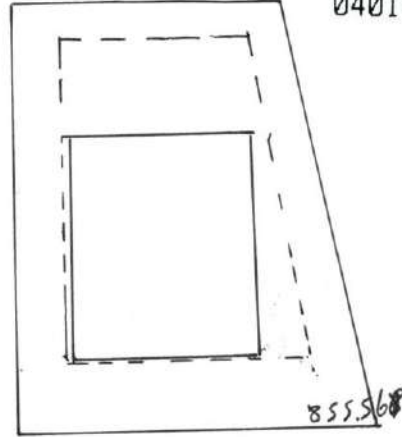
SIRA NO	AÇIKLAMA BAREMI	GERİ OKUMA	ORTA OKUMA	İLERİ OKUMA	KODLAR	TESFİYE RAKAMLARI
1	Asfalt	+ 1.09				859.50
2	Asfalt		- 2.95		855.64	855.46 + 0.18
3	"		- 3.12		855.47	855.29 + 0.18
4	"		- 3.47		855.12	854.94 + 0.18
5	"		- 3.80		854.39	854.61 + 0.18
6	"		- 4.13		854.46	854.28 + 0.18
7	"		- 4.35		854.24	854.06 + 0.18
8			- 2.85			855.56
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						
23						

KROKİ

YENİMAHALLE BLD.
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD



04014-02-01



7 6 5 4 3 2 Asfalt + 0.18
854.24 854.46 854.79 855.12 855.47 855.64
70.00

	
CSB01000208626901	
YAPI KAYIT BELGESİ	
Belge No	: 13MS7B9V
Başvuru Numarası	: 2086269
Düzenleme Tarihi	: 12.10.2018
Belgenin Kapsamı	: Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	: TİCARİ
Yapının Adresi	: İl:ANKARA, İlçe:YENİMAHALLE, Mahalle:MACUN, Cadde/Sokak:177 CADDE, Dış Kapı No:10, Ada:43315, Parsel:7
Arsa Alanı	: 2571,00 m ²
Bağımsız Bölüm Alanı	: 512,65 m ²
Bağımsız Bölüm Numarası	: 10
<i>İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.</i>	
<i>Bu belgenin doğruluğu https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.</i>	
	

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı - İmar Barışı Kayıt Başvurusu ve Sorgulama

3.01.2024 19:21



Bu çıktı resmi belge değildir.
Resmi işlemlerde kullanınız.



Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı
İmar Barışı Kayıt Başvurusu ve Sorgulaması

Başvuru Bilgileri

Başvuru Numarası	2086269
Değişiklik Numarası	-
Başvuru Zamanı	02/10/2018 13:48:39
Ödeme Tutarı (TL)	35.891,21
Ek Ödeme Tutarı (TL)	-
Ticari Bağımsız Bölüm Başına Düşen Tutar (TL)	35.891,21
Durum	Ödendi

Müracaat Sahibine Ait Bilgiler

T.C. Kimlik Numarası	46276497724
Adı Soyadı	İLHAN TUNÇ
Cep Telefonu Numarası	5336804871
E-Posta Adresi	ilhantunc0640@gmail.com
İletişim Adresi	ANADOLU BULVARI 1. CADDE NO/10 MACUNKÖY ANKARA

Yapıya Ait Bilgiler

<https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-imar-barisi-kayit-basvurusu-ve-sorgulaması?islem=detay>

Sayfa 1 / 3

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı - İmar Barışı Kayıt Başvurusu ve Sorgulama

3.01.2024 19:21

Yapı Kullanma İzni (İskan) Belgesi Var mı?	VAR
Aykınlığın Kapsamı	Bağımsız Bölüm
Yapının Kullanım Amacı	Ticari
İli	ANKARA
İlçesi	YENİMAHALLE
Mahalle / Köy	MACUN
Cadde / Sokak	177 CADDE
Bina Numarası	10
Ada Numarası	43315
Parsel Numarası	7
Bağımsız Bölüm Numarası	10
Bağımsız Bölüm Alanı (metrekare)	512,65
Toplam Yapı Alanı (metrekare)	3854,35
Arsa Birim Değeri (TL / metrekare)	600
Yapının Bulunduğu Arsanın Yüzölçümü (metrekare)	2571
Yapı Sınıfı (Yapı Birim Maliyet Bedeli)	3-7 katlı binalar ve entegre sanayi yapılan (1.000 TL / metrekare)
Arsanın Mülkiyet Durumu	Özel Mülkiyet

Aykınlığın Niteliği

EK SUNDURMA

Yapıya Ait Fotoğraflar

<https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-imar-barisi-kayit-basvurusu-ve-sorgulama?islem=detay>

Sayfa 2 / 3

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı - İmar Barışı Kayıt Başvurusu ve Sorgulama

3.01.2024 19:21



TÜRKİYE CUMHURİYETİ CUMHURBAŞKANLIĞI
DİJİTAL DÖNÜŞÜM OFİSİ



e-Devlet Kapısı'nın kurulması ve yönetilmesi görevi T.C.
Cumhurbaşkanlığı Dijital Dönüşüm Ofisi Başkanlığı tarafından
yürütülmekte olup, sistemin geliştirilmesi ve işletilmesi Türksat

A.Ş. tarafından yapılmaktadır.

©2024 Tüm Hakları Saklıdır. Gizlilik, Kullanım ve Telif Hakları bildiriminde belirtilen kurallar çerçevesinde hizmet sunulmaktadır.

<https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-imar-barisi-kayit-basvurusu-ve-sorgulama?islem=detay>

Sayfa 3 / 3

EK 9**DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI****31.01.2025 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan UDS Tanımlı Değer Esasları
UDS-102****✓ A10. Pazar Değeri (Market Value)**

Pazar değeri, bir varlığın ve/veya borcun değerlendirme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında, uygun bir pazarlamanın ardından ve tarafların her birinin bilgili, ihtiyatlı ve zorlama olmaksızın hareket ettiği durumlarda el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

✓ A110. Düzenli Tasfiye (Orderly Liquidation)

Düzenli tasfiye, bir alıcı (veya alıcılar) bulmak için makul bir süre tanınan ve satıcının olduğu gibi, olduğu yerde satmaya zorlandığı bir tasfiye satışında gerçekleştirilebilecek bir grup varlığı değerini tanımlar.

Bir alıcı (veya alıcıların) bulmak için makul süre varlık türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir.

✓ A.120 Zorunlu Satış (Forced Sale)

“Zorunlu satış” terimi genellikle satıcının satmaya zorlandığı ve bunun sonucunda uygun bir pazarlama döneminin mümkün olmadığı ve alıcıların yeterli durum tespiti yapamayabileceği durumlarda kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat, satıcı üzerindeki baskının niteliğine ve uygun pazarlamanın yapılamamasının nedenlerine bağlı olacaktır. Ayrıca, satıcı için mevcut süre içinde satış yapamamanın sonuçlarını da yansıtabilir. Satıcı üzerindeki kısıtlamaların niteliği ve bilinmediği sürece, zorunlu satıştan elde edilebilecek fiyat gerçekçi bir şekilde tahmin edilemez. Bir satıcının zorunlu satışta kabul edeceği fiyat aşağıdakileri yansıtacaktır.

Pazar değeri tanımındaki varsayımsal istekli satıcının koşullarından ziyade, kendi özel koşulları “Zorunlu” satış, mübadelenin gerçekleştiği durumun bir tanımıdır, ayrı bir esası değildir.

Zorunlu satış koşulları altında elde edilebilecek fiyatın belirtilmesi gerekiyorsa, uygun varsayımlar ortaya koyarak belirtilen süre içinde satamamanın sonuçları da dahil olmak üzere satıcı üzerindeki kısıtlamanın nedenlerinin açıkça tanımlanması gerekecektir. Değerleme tarihinde bu koşullar mevcut değilse, bunlar özel varsayımlar olarak açıkça tanımlanır.

UDS-103**✓ 20. Pazar Yaklaşımı (Market Approach)**

Pazar yaklaşımı, varlığı ve/veya yükümlülüğün, fiyat bilgisi mevcut olan özdeş veya karşılaştırılabilir (yani benzer) varlık ve/veya yükümlülüklerle karşılaştırılması yoluyla bir değer göstergesi sağlar.

Pazar yaklaşımı, her zaman işlem hacmini, işlem sıklığını, gözlemlenen fiyat aralığının ve değerleme tarihine yakınlığı dikkate alınmalıdır. Pazar yaklaşımı aşağıdaki durumlarda uygulanmalı ve önemli ölçüde ağırlık verilmelidir:

- (a) Söz konusu varlığın yakın zamanda değer esasına göre değerlendirmeye uygun bir işlemle satılmış olması,
- (b) Söz konusu varlığın veya önemli ölçüde benzer varlıkların aktif olarak halka açık olması ve/veya
- (c) büyük ölçüde benzer varlıklarda sık ve/veya yakın zamanda gözlemlenebilir işlemlerin olması.

Yukarıdaki koşullar Pazar yaklaşımının uygulanması ve önemli bir ağırlığa sahip olması gerektiğini gösterse de, aşağıdaki koşullar altında Pazar yaklaşımını kullanırken, değerleme uzmanı Pazar yaklaşımından elde edilen değer göstermesini desteklemek için başka yaklaşımların uygulanıp uygulanmayacağını ve ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını değerlendirmelidir.

- (a) Söz konusu varlık veya önemli ölçüde benzer varlıkları içeren işlemler, piyasadaki oynaklık ve faaliyet seviyeleri dikkate alındığında yeterince yeni değildir,
- (b) varlığın veya önemli ölçüde benzer varlıkların halka açık olması, ancak aktif olarak işlem görmemesi,
- (c) Pazar işlemlerine ilişkin bilgilerin mevcut olması, ancak karşılaştırılabilir varlıkların konu varlıktan önemli farklılıklar göstermesi ve potansiyel olarak subjektif düzeltmeler gerektirmesi,
- (d) Son işlemlerle ilgili bilgiler güvenilir değildir (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgi, sinerjik alıcı, emsallere uygun olmayan, sıkıntılı satış, vb.)

✓ **30. Gelir Yaklaşımı (Income Approach)**

Gelir yaklaşımı, öngörülen nakit akışlarını tek bir cari değere dönüştürerek bir değer göstergesi sağlar. Gelir yaklaşımı kapsamında, bir varlığın değeri, varlık tarafından üretilen gelir, nakit akışı veya maliyet tasarruflarının değerine atıfta bulunularak belirlenir.

Aşağıdaki koşullar altında gelir yaklaşımı uygulanmalı ve önemli ölçüde ağırlık verilmelidir

- a) Varlığın gelir üretme kabiliyetinin katılımcı perspektiflerinden değeri etkileyen kritik unsur olması ve/veya,
- (b) Söz konusu varlık için gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul projeksiyonlar mevcuttur, ancak ilgili ve güvenilir pazar karşılaştırması verileri bulunmamaktadır.

✓ **A20. Gelir Yaklaşımı Yöntemleri (Income Approach Methods)**

Gelir yaklaşımını uygulamanın birçok yolu olmasına rağmen gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler etkin bir şekilde gelecekteki nakit akışı tutarlarının bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışı (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır ve aşağıdaki paragraflarda yer alan kavramlar kısmen veya tamamen tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi;

İNA yöntemi altında, tahmin edilen nakit akışı, aşağıdaki değerlere indirgenir değerlendirme tarihi, varlığın bugünkü değeri ile sonuçlanır

Uzun ömürlü veya belirsiz ömürlü varlıklar için bazı durumlarda, İNA, varlığın açık projeksiyon döneminin sonundaki değeri temsil eden bir nihai değer içerebilir. Diğer durumlarda, bir varlığın değeri, açık bir projeksiyon dönemi olmaksızın yalnızca nihai değer kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak da adlandırılır.

İNA yöntemindeki kilit adımlar şunlardır:

- (a) Söz konusu varlığın niteliği ve değerlendirme için en uygun nakit akışı türünü seçim (yani, vergi öncesi veya vergi sonrası, toplam nakit akışları veya öz sermayeye nakit akışları, gerçek veya nominal, vb.)
- (b) Varsa, nakit akışının tahmin edileceği en uygun açık dönemi belirlemelidir,
- (c) O dönem için nakit akışı tahminleri hazırlamak,
- (d) Açık tahmin döneminin (varsa) sonunda söz konusu varlık için nihai değerinin uygun olup olmadığının belirlenmesi ve ardından varlığın niteliğine uygun nihai değerin belirlenmesi,
- (e) Uygun indirgenme oranının belirlenmesi ve
- (f) İndirgenme oranını, varsa nihai değerde dahil olmak üzere, tahmin edilen gelecekteki nakit akışına uygular.

✓ **40. Maliyet Yaklaşımı (Cost Approach)**

Maliyet yaklaşım, bir alıcının bir varlık için, aşırı zaman, zahmet, risk veya diğer faktörler söz konusu olmadıkça, satın alma veya inşa yoluyla eşit faydaya sahip bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazlasını ödemeyeceği ekonomik ilkesini kullanarak bir değer göstergesi sağlar. Bu yaklaşım, bir varlığın cari yenileme veya yeniden üretim maliyetini hesaplayarak ve ilgili tüm eskime biçimleri için kesintiler yaparak bir değer göstergesi sağlar.

Maliyet yaklaşımı aşağıdaki durumlarda uygulanmalı ve önemli ölçüde ağırlık verilmelidir:

- (a) Katılımcılar, düzenleyici veya yasal kısıtlamalar olmaksızın, söz konusu varlıkla büyük ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden yaratabilecek ve varlık, bir katılımcının söz konusu varlığı hemen kullanabilmek için önemli bir prim ödemeye istekli olmayacağı kadar hızlı bir şekilde yeniden yaratılabilecektir.
- (b) Varlık doğrudan gelir getirmiyorsa ve varlığın kendine özgü yapısı gelir yaklaşımı veya piyasa yaklaşımının kullanılmasını olanaksız kılıyorsa,
- (c) Kullanılan değer esasının temelde yenileme maliyetine dayalı olması ve/veya
- (d) Varlığın yakın zamanda yaratılmış veya ihraç edilmiş ve piyasa katılımcılarına satılmış olması ve maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımların yüksek derecede güvenilir olması.

UDS-410

✓ **100. Kalıntı Yöntemi (Residual Method)**

Artık değer yöntemi normalde Pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı ve maliyet yaklaşımının bir kombinasyonudur.

Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı, artık değer yöntemi kapsamında gerekli girdilerden biri olarak bir mülkün brüt geliştirme değerinin tahmin edilmesi için uygun olabilir.

UDS-102**✓ A.90 En Verimli ve En İyi Kullanım (Highest and Best Use)**

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcı bakış açısıyla bir varlık için en yüksek değeri üretecek olan kullanımdır.

En verimli ve en iyi kullanım kavramı en sık finansal olmayan varlıklara uygulanır. Birçok finansal varlığın alternatif kullanımları olmadığından, finansal varlıkların en verimli ve en iyi kullanımının dikkate alınması gereken durumlar olabilir.

En verimli ve en iyi kullanım fiziksel olarak mümkün (uygulanabildiği yerlerde), finansal olarak uygulanabilir, yasal olarak izin verilen en yüksek değerle sonuçlanan kullanım olmalıdır. Mevcut kullanımdan farklıysa, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanıma dönüştürmenin maliyetleri değeri etkileyecektir.

Bir varlık için en verimli ve en iyi kullanım, en iyi şekilde kullanıldığı zamanki mevcut veya mevcut kullanımı olabilir.

Tek başına değerlendirilen bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı, bir varlık grubunun parçası olarak kullanıldığında en yüksek ve en iyi kullanımından farklı olabilir; bu durumda, varlığın grubun genel değerine katkısı dikkate alınmalıdır.

En verimli ve en iyi kullanımın belirlenmesi aşağıdakilerin dikkate alınmasını içerir:

- (a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını belirlemek için, katılımcılar tarafından neyin makul edileceği dikkate,
- (b) Yasal olarak izin verilebilir olma gerekliliğini yansıtmak için, varlığın kullanımı üzerindeki herhangi bir yasal kısıtlama, örneğin şehir planlama/imar tanımlamaları, bu kısıtlamaların değişme olasılığının yanı sıra dikkate alınmalıdır.
- (c) Kullanımın mali açıdan uygulanabilir olması şartı, fiziksel olarak mümkün ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, bu kullanıma dönüştürme maliyetleri dikkate alındıktan sonra, tipik bir katılımcıya mevcut kullanımın getirisinin üzerinde ve üzerinde yeterli getiri sağlayıp sağlamayacağını dikkate alır.

EK 10

ÖZEL VERİLER - GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Özel Veriler - Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi

✓ Ankara İli



Ankara ili Türkiye'nin İç Anadolu Bölgesi'nde yer almaktadır. Doğusunda Kırıkkale ve Kırşehir, kuzeyinde Çankırı ve Bolu, kuzeybatısında Bolu, batısında Eskişehir, güneyinde Konya ve Aksaray illeri bulunmaktadır. Ankara ilinin yüzölçümü yaklaşık 30.715 kilometre karedir.

Kara, hava ve demiryolu bakımından çok önemli bir kavşak noktasıdır. Coğrafi durumu sebebiyle doğudan batıya, kuzeyden güneye giden yol güzergâhlarının kavşak noktasıdır. Ankara-İstanbul, Ankara-İzmir, Ankara-Balıkesir, Ankara-Isparta-Burdur, Ankara-Zonguldak, Ankara-Adana, Ankara-Elazığ-Diyarbakır güzergâhlarında trenle ulaşım mevcuttur. Uluslararası

Ankara Esenboğa Havalimanı, şehir merkezine 25 km. mesafededir. 2006 yılında tamamen yenilenip kapasitesi ve işlevi çağdaşlaştırılmıştır.

Ankara, ilçelerle birlikte 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre toplam nüfusu ise 5.864.049 kişidir.

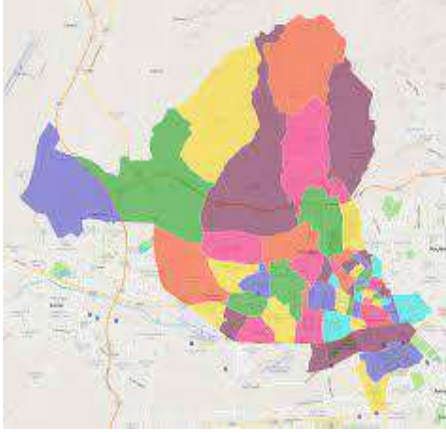
İl	Toplam Nüfus	Yüzölçümü	Yoğunluk
Ankara	5.864.049	30.715 km ²	190 kişi/km ²

İlin, büyük kısmı İç Anadolu Bölgesinde, diğer kısmı ise Batı Karadeniz Bölgesi'ndedir. Ovalık bir alanda kurulan ilin yüzölçümünün; yaklaşık % 50'sini tarım alanları, % 28'ini ormanlık ve fundalık alanlar, %12'sini çayır ve meralar, % 10'unu tarım dışı araziler teşkil etmektedir. Dağlık ve ormanlık Kuzey Anadolu ile kurak Konya Ovası arasında yer alan Ankara, Kızılırmak ve Sakarya Nehri ve havzaları ile çevrilmiş olup, kuzey ve kuzeybatısındaki dağlar yer yer ormanlık alanlarla kaplıdır.

İlin, en yüksek noktasını 2.015 m. yüksekliğindeki Elmadag Dağı, en geniş ovasını 3.789 km²'lik yüzölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölünü yaklaşık 490 km²'lik yüzölçümü (İl içi) ile Tuz Gölü, en uzun akarsuyunu yaklaşık 151 km.lik (İl içi) uzunluğu ile Sakarya Nehri, en büyük barajını 83,8 km².lik yüzölçümü ile Sarıyar Barajı oluşturmakta olup, il geneli itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır.

Güneyde ve orta bölümlerde Bozkır İklimi, kuzeyde ise Karadeniz İklimi'nin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Genel olarak Bozkır İkliminin hüküm sürdüğü Ankara'da, kışlar soğuk ve kar yağışlı, yazlar ise sıcak ve kuraktır. Yağışlar en çok ilkbahar mevsiminde görülmektedir. Ankara'nın Akyurt, Altındağ, Ayaş, Bala, Çankaya, Çubuk, Elmadag, Etimesgut, Gölbaşı, Kalecik, Kazan, Keçiören, Mamak, Pursaklar, Sincan, Yenimahalle, Beypazarı, Çamlıdere, Evren, Gündül, Haymana, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı ve Şereflikoçhisar olmak üzere 25 ilçesi bulunmaktadır.

✓ Yenimahalle İlçesi



Yenimahalle, Ankara'nın 16 merkez ilçesinden biri olup, 1957 yılında kurulmuştur. İlçede 54 mahalle bulunmaktadır. Köylerin yarısı arazi ve yerleşim durumu itibarıyla ova üzerindedir. Diğer yarısı engebeli arazi üzerine kurulmuştur.

İlçenin şehir kesiminde oturanların çoğunluğu memur ve işçilerdir. Son yıllarda hızlı bir gelişme gösteren ilçe sınırları içerisinde ticaret ile uğraşanlar çoğalmıştır.

Son yıllarda Ankara İli'nin yeni yerleşim alanı olarak ön sıralara geçen ilçedeki, özellikle E-5 Devlet Karayolu çevresinde yerleşim alanları ve sanayi ağırlık kazanmaktadır. Batıkent yerleşim alanı, Aselsan ile tüzel ve özel kişilere ait fabrikaları ve özellikle Macun Mahallesi

sınırları içerisinde kurulan Ortadoğu Sanayi ve Ticaret Merkezi (OSTİM) ile ATB İş Merkezi, İvedik Organize Sanayi Bölgesi, Öz Ankara Töptancılar Sitesi, Yıldız Sanayi Sitesi, Erciyes İşyerleri, Başkent Oto Sanayi ve GİMAT bulunmaktadır.

Birçok büyük alışveriş merkezi ilçede yer almaktadır. ANKAmall, Acity Alışveriş Merkezi, Atlantis Alışveriş Merkezi, CarrefourSA Alışveriş Merkezi, Batıpark Alışveriş Merkezi, Park Vera Alışveriş Merkezi, Podium Alışveriş Merkezi, Gimart Alışveriş Merkezi ilçede bulunmaktadır.

Ankara'nın en büyük mezarlığı olan, Karşıyaka Mezarlığı da buradadır.

Yıllar itibarıyla nüfus artışına bakıldığında 1997 yılında 487.019 olan ilçe nüfusu 2015 yılında 632.286'ya yükselmiştir. 2024 yılında yapılan "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi"ne göre toplam nüfusu 714.866 olan ilçenin, nüfus yoğunluğu 1.294 kişi / km²'dir.

Yıllar	1997	2000	2016	2024
Yenimahalle Nüfusu	487.019	553.344	644.543	714.866

İlçe	Toplam Nüfus (2015)	Merkez Nüfusu	Köy ve Bucak Nüfusu	Yüzölçümü	Yoğunluk
Yenimahalle	714.866	714.866	-	542 km ²	1.318 kişi/km ²

Komşu ilçelerinden gelen Çubuk Çayı, Hatip Çayı ve İncesu Deresi ilçenin Akköprü mevkiinde birleştikten sonra Çiftlik, Güvercinlik ve Etimesgut' dan geçerek Sincan Osmaniye Köyü yakınında Akıncı Ovasından gelen Ova Çayı ile birleşerek Ankara Çayı adını alır ve Sakarya Irmağının büyük bir kolu olarak Polatlı sınırlarına girer.

Ankara ili ile kaynaşmış olan Yenimahalle ilçesi yerleşim alanı olarak ön sıralarda bulunmaktadır. 1946 yılından bu yana bu özelliğini sürdürmektedir. Nasıl 1982 yılında Ankara' da yeni yerleşim alanı olarak Batıkent düşünülmüşse 1946-1949 yılları arasında da ilin imarı ile özellikle o devrin Ankara Belediye Başkanı Ragıp TÜZÜN tarafından Yenimahalle Ankara' nın yakın yerleşim alanı olarak planlanmış ve 1950 yıllarında dar gelirli işçi ve memur vatandaşları konut sahibi yapmak gayesi ile ikişer katlı olarak kurulmaya başlamış, bugünkü gibi hızlı bir gelişme gösteren Yenimahalle 1 Eylül 1957 tarihinde ilçe merkezi haline getirilmiştir. İlçenin yüzölçümü 542 km²' dir. İlçenin tarihini vurgulayan eserler arasında Selçuklu Hükümdarı Alaaddin-i Keykubat tarafından 1222 yılında, eski Bağdat Ticaret yolu ile Ankara Çayı üzerinde yaptırılan Akköprü, ilçenin Varlık Mahallesi'nin İstanbul Devlet Asfaltının kenarında olup, 4 büyük, 3 küçük olmak üzere 7 kemerden oluşmuştur ve tarihi özelliğini korumaktadır.

Atatürk tarafından parası bizzat ödenmek kaydı ile 5 Mayıs 1925 tarihinde kurulan Atatürk Batı Sitesi ilçenin sınırları içerisinde olup, çiftlik civarında yapılan kazılardan çıkan tarihi eserler ile köylerden çıkan eserler, bölgenin yerleşim alanı olarak eski bir tarihe sahip olduğunu göstermektedir.

- Raporda yer alan değer gayrimenkulün bu raporda belirtildiği tarihteki mülkün yasal durumuna göre belirlenen piyasa değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları .vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan-bulunmayan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Bu rapor, finans kurumlarının kendi şartnamelerine bağlı olarak hazırlanmamıştır; Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

EK 12**ÖZGEÇMİŞLER**

Ad/ Soyad	:	Beyza YILDIZ
Doğum Yeri ve Tarihi	:	Ankara / 15.08.1999
Meslek Eğitim Durumu	:	Şehir Plancısı Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi (2021) - Lisans
Pozisyon	:	EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. Uzman Yardımcısı, Proje Değerleme&Danışmanlık Departmanı
İş Tecrübesi	:	2023 – 2024 Vizyon Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. – Uzman Yardımcısı, Bankalar Departmanı 2024 - Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. Uzman Yardımcısı, Proje Değerleme&Danışmanlık Departmanı
Seminer & Kurslar	:	
Yabancı Diller	:	İngilizce (İyi düzeyde)
Dernek Üyeliği	:	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB)
Lisanslar Yeterlilikler	:	SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı (Lisans No: 936889)

Adı/ Soyadı	:	Evren TÜFEKÇİ
Doğum Yeri ve Tarihi	:	Bitlis / 24.04.1984
Meslek Eğitim Durumu	:	Harita Mühendisi Yıldız Teknik Üniversitesi
Pozisyon	:	EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. Kıdemli Müdür, Proje Değerleme & Danışmanlık Departmanı
İş Tecrübesi	:	2017 - Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. Kıdemli Müdür, Proje Değerleme & Danışmanlık Departmanı 2016-2017 Bilfinger Real Estate Müdür, Yatırımlar Departmanı 2010-2016 Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. Müdür Yardımcısı, Proje Değerleme & Danışmanlık Departmanı
Seminer & Kurslar	:	✓ Etkili Planlama ve Sunuş Becerileri, BNB Training & Consultancy, Mayıs 2013 ✓ Yönetim Becerileri, BNB Training & Consultancy, Mart 2013 ✓ İleri Excel Eğitimi, Atatech Bilişim, Şubat 2013
Yabancı Diller	:	İngilizce (İyi düzeyde),
Dernek Üyeliği	:	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB)
Lisanslar Yeterlilikler	:	SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı (Lisans No: 402789)

Ad/ Soyad	:	Özdil ŞAHİN
Doğum Yeri ve Tarihi	:	Devrek/ZONGULDAK, 13.05.1975
Meslek Eğitim Durumu	:	Y. Şehir Plancısı İstanbul Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü (1997) - Lisans İstanbul Teknik Üniversitesi, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, (2000)- Yüksek Lisans
Pozisyon	:	EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. Genel Müdür Yardımcısı, Proje Değerleme & Danışmanlık Departmanı
İş Tecrübesi	:	2008- EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş./ Genel Müdür Yardımcısı, Proje Değerleme & Danışmanlık Departmanı 2008-2005 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici Yardımcısı/ Özel Projeler 2001- 2005 PLARD Planlama, Araştırma, Danışmanlık / Şehir Plancısı 2000- 2001 ALP Mimarlar Yapım ve Tasarım / Şehir Plancısı
Seminer & Kurslar	:	✓ Otel Yatırımları, PFD Danışmanlık ✓ Red Book Workshop, RICS, Londra ✓ Yeni Yöneticiler İçin Yöneticilik, Prometheus ✓ Gayrimenkul Değerleme Teknikleri Kursu, Bilgi Üniversitesi ✓ Gayrimenkul Değerleme Teknikleri, Mevzuatımızda Gayrimenkul konularında çeşitli kurslar, ✓ İngilizce Kursu, İTÜ Yabancı Diller Enstitüsü ve British Side ✓ Çeşitli şehircilik, mimarlık ve gayrimenkul seminerleri, fuurları
Yabancı Diller	:	İngilizce
Dernek Üyeliği	:	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB)
Lisanslar Yeterlilikler	:	SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı – 400461 MRICS, Royal Institute of Chartered Surveyors - 1288640

Ad/ Soyad	:	Cansel (Turgut) YAZICI
Doğum Yeri ve Tarihi	:	Samsun, 15.08.1971
Meslek/ Eğitim Durumu	:	Marmara Üniversitesi, Sermaye Piyasası ve Borsa (1995) Lisans Üstü Yıldız Teknik Üniversitesi Endüstri Mühendisi, (1992) Lisans
Pozisyon	:	EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. Genel Müdür- Kurucu Ortak
İş Tecrübesi	:	2008- EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. Genel Müdür 2008-2008 REAG- Real Estate Advisory Group Genel Müdür /Lisanslı Değerleme Uzmanı 2003-2008 TSKB Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. Genel Müdür/ Lisanslı Değerleme Uzmanı 1998-2003 Metro Asset Management , Geliştirme ve Değerleme Müdürü 1994-1998 McDonald's Restaurantları AŞ, Gayrimenkul Geliştirme Koordinatörü 1992-1994 Rant Finansal Kiralama AŞ, Leasing Pazarlama Uzmanı
Seminer & Kurslar	:	✓ Gayrimenkul Değerleme Teknikleri, Mevzuatımızda Gayrimenkul konularında çeşitli kurslar, ✓ Gayrimenkul finansmanı ve analizi konularında çeşitli zamanlarda alınan eğitimler, ✓ Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, kuruluş, hukuki yapısı ve halka açılması konusunda kurslar, ✓ Yatırım Projelerinin teşviklendirilmesi konusunda seminerler, ✓ Alışveriş Merkezleri, değerlemesi ve fizibilitesi konusunda eğitim (Almanya), ✓ Ticari Gayrimenkul yer seçimi, geliştirme ve koordinasyonu eğitimi (Amerika) ✓ Yönetim, liderlik ve koordinasyon eğitimi (Amerika) ✓ Toplam Kalite Yönetimi ve medya ilişkileri konusunda şirket içi eğitimler YAZICI, Değişik platformlarda Değerleme Teknikleri ve Değerleme Uzmanlığı konusunda eğitimler vermektedir.
Yabancı Diller	:	İngilizce
Lisanslar/Yeterlilikler	:	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı-400112
Dernek Üyeliği	:	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Yıldız Teknik Üniversitesi Mezunlar Derneği (YTUMED) Üyeliği



Düzenlenme Tarihi: 15.08.2025

Belge No: 936889

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

BEYZA YILDIZ

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
Lisanslama Sınav ve
Sicil Müdürü



Serkan KARABACAK
Genel Müdür ve
Yönetim Kurulu Üyesi



Tarih : 16.05.2014

No : 402789

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Evren TÜFEKÇİ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



TSPAB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 14.04.2003 No : 400112

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Cansel Şirin TURGUT

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Y. Ziya TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI

EK 13

**TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ TARAFINDAN VERİLEN
MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ**



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 23.09.2019

Belge No: 2019-01.1618

Sayın Evren TÜFEKÇİ

(T.C. Kimlik No: 2 [REDACTED] Lisans No: 402789)

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: 23.09.2019

Belge No: 2019-01.1615

Sayın Özdil BAŞTÜRK

(T.C. Kimlik No: [REDACTED] Lisans No: 400461)

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: 20.09.2019

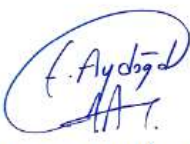
Belge No: 2019-01.1603

Sayın Cansel Şirin YAZICI

(T.C. Kimlik No: [REDACTED] Lisans No: 400112)

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

EK 14**BAĞIMSIZLIK BEYANI**

Değerlemeyi gerçekleştirenler olarak, değerlemeyi bütün yönleri ile yürütebilecek gerekli tüm teknik nitelik, deneyim ve bilgiye sahip olduğumuzu ve bağımsızlık ilkelerine uyduğumuzu beyan ederiz.

Saygılarımızla,

Lisanslı Değerleme Uzman Yardımcısı	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
			
Beyza YILDIZ	Evren TÜFEKÇİ	Özdil ŞAHİN	Cansel Şirin YAZICI
Lisans No: 936889	Lisans No: 402789	Lisans No: 400461, MRICS, RICS Registered Valuer	Lisans No: 400112, FRICS, RICS Registered Valuer