

**ÇİTLEKÇİ
MAĞAZACILIK
GIDA A.Ş.**

**ANKARA
YENİMAHALLE'DE
KONUMLANMIŞ 1 ADET
ARSA DEĞERLEME
RAPORU**

YENİMAHALLE/ANKARA

**Rapor No: 2025R0173-2
Rapor Tarihi: 30.01.2026**

YÖNETİCİ ÖZETİ

Gayrimenkulün Mevcut Kullanımı	: Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, İvedikköy-İmar Mahallesi'nde, 44670 ada 5 no'lu parsel üzerinde konumlu, "Arsa" vasıflı arsa.
Gayrimenkulün Açık Adresi	: İvedikköy Mahallesi, 1502. Cadde, 44670 Ada, 5 Parsel, Yenimahalle/ANKARA
Gayrimenkulün Adres Kodu¹	: -
Raporu Hazırlayan	: EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	: 30.01.2026
Rapor No	: 2025R0173-2
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Değer tespitinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.
Çalışmanın Kapsamı	: Gayrimenkulün "Pazar Yaklaşımı Yöntemine" göre pazar değeri takdiri.
Raporu Talep Eden	: Çitlekçi Mağazacılık Gıda A.Ş.
Tapu Bilgileri	: Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, İvedikköy-İmar Mahallesi, 44670 ada, 5 no'lu parselde konumlanmış, "Arsa" vasıflı, "Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi" mülkiyetindeki gayrimenkuldür. Değerleme konusu gayrimenkullere ait detaylı tapu bilgileri raporun "4.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri" bölümünde açıklanmaktadır.
İmar Durumu	: Değerleme konusu gayrimenkulün konumlanmış olduğu 44670 ada, 5 no'lu parsel "Kentsel Çalışma Alanı" fonksiyonuna sahip olup, KAKS: 1,50 yapılaşma koşullarına sahiptir. Taşınmazların konumlanmış olduğu 44670 ada, 5 no'lu parselde ait detaylı imar durumu raporun "4.3 Gayrimenkullerin İmar Durumu, Plan, Proje, Ruhsat ve Dökümanlar" bölümünde açıklanmaktadır.

Gayrimenkulün 31.12.2025 Tarihli Olarak Takdir Edilen Pazar Değeri;**KDV Hariç (TL) %10 KDV Dahil (TL)****Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Gayrimenkulün
Toplam Pazar Değeri;****228.529.000.-TL 251.381.900.-TL**

*Değerlemeye konu 44670 ada, 5 no'lu parselin toplam değeri 228.528.750 TL olarak hesaplanmıştır. 44670 ada, 5 no'lu parselin Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi hissesine (1037/1145200),(664799/2290400) düşen toplam arsa değeri KDV Hariç 66.538.000 TL olarak hesaplanmıştır.

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;
- Raporda şifahi olarak alındığı söylenen bilgilerle ilgili yasal bir sorumluluğumuzun bulunmadığını;
- 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 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://adreskodudask.gov.tr/>

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, MÜLKİYET VE İMAR BİLGİLERİ	13
4.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri	13
4.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, Takyidat Bilgileri, Son 3 Yılda Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi	13
4.2.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devir Edilebilmesine İlişkin Sınırlama) Olup Olmadığına İlişkin Bilgi	20
4.3 Gayrimenkulün İmar Durumu, Plan, Proje, Ruhsat ve Dokümanlar	20
4.3.1. Gayrimenkullerin İmar Durumu	20
4.3.2 Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Hukuki Durumunda, İmar Durumundaki Değişikliklere İlişkin Bilgi	27
4.3.3. Gayrimenkullerin Plan, Proje, Ruhsat ve Doküman Bilgisi	27
4.3.4. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar	28
4.4 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler	28
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	28
BÖLÜM 5	29
GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	29
5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	29
5.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkul Değerine Etkisi	31
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Topoğrafik Yapısı	46
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mevcut Durumuna İlişkin Yapılan Tespitler	46
5.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik İnşaat Özellikleri	47
5.6 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziksel ve İç Mekan İnşaat Özellikleri	47
5.7 Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	47
5.8 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	47
5.9 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	47
BÖLÜM 6	48
GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	48
6.1 Gayrimenkulün Analizi	48
6.2 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler – SWOT Analizi	49
6.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların/Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri	49
6.4 Pazar Yaklaşımı	49
6.5 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	53
BÖLÜM 7	56
SONUÇ – NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	56
BÖLÜM 8	57
EKLER	57

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

Rapor Numarası	: 20240198_2
Rapor Tarihi	: 30.01.2026
Değer Tarihi	: 31.12.2025
Raporun 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 İLİŞKİN 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 Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

:

Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre değerleme konusu gayrimenkuller için daha önce hazırlanmış olan değerleme raporları ve değer bilgileri aşağıdaki tabloda detaylı olarak gösterilmiştir.

Değer Tarihi	31.12.2023	30.09.2024	31.12.2024
Rapor Numarası	2023R0201_2	2024R0161_2	2024R0198_2
Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL) (Hisseye Düşen)	32.745.000.-TL	42.857.000.-TL	46.428.000.-TL
Raporu Hazırlayanlar	Ahmet Durmuş Evren TÜFEKÇİ Özdil Şahin Cansel Şirin Yazıcı	Ahmet Durmuş Evren TÜFEKÇİ Özdil Şahin Cansel Şirin Yazıcı	Ahmet Durmuş Evren TÜFEKÇİ 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) Merkezî 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/kişi 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, İvedikköy-İmar mahallesi, 44670 ada, 5 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 arsa kullanımında olup bölgede satılık arsa 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 yapmıştır.
- 06.01.2025 tarihinde Yenimahalle Belediyesinden 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)

Yenimahalle Belediyesinden temin edilen veriler;

- Arsa Rayiç Değeri

Alansal Bilgiler

Değerleme konusu 44670 ada 5 parsel yasal ve mevcut durumda arsa niteliğinde olup üzerinde yapı bulunmamaktadır. Parsel 10.225 m² alanlıdır.

Raporun Kullanımı, Dağıtımı ve Yayınlanmasına İlişkin Kısıtlamalar

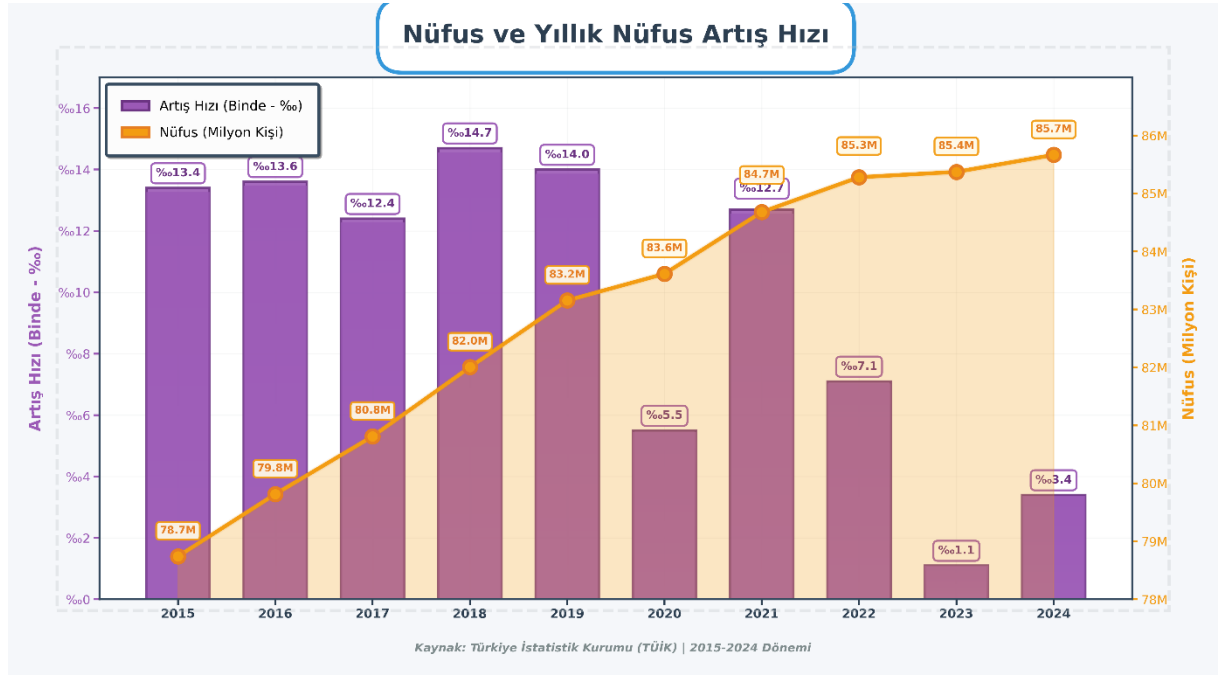
Raporun tamamı, herhangi bir kısmı ya da referans verilmiş bir bölümü herhangi bir belgeye dahil edilemez. Tanzim edenin açık ve yazılı izni olmadan hiçbir suretle kullanılamaz. Şekli ve içeriği önceden yazılı olarak onaylanmadıkça herhangi bir şekilde yayınlanamaz.

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

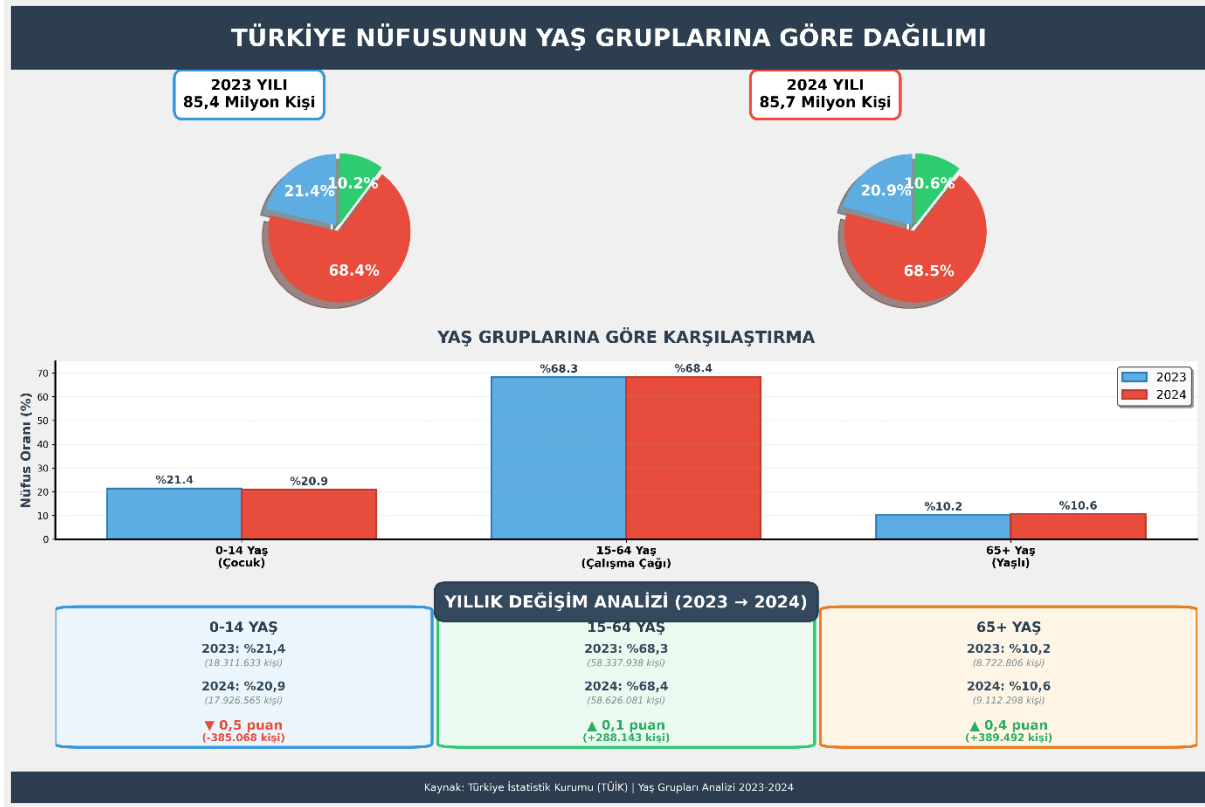
BÖLÜM 3**GENEL VERİLER****3.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler****3.1.1 Demografik Veriler****➤ Nüfus Verisi**

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 (Cari- milyar TL) (1)	2.630	▲ 3.152	▲ 3.806	▲ 4.402	▲ 5.142	▲ 7.434	▲ 15.326	▲ 27.091	▲ 44.587	▲ 44.568
GSYİH (Cari- milyar Dolar) (1)	870	▼ 864	▼ 807	▼ 775	▼ 730	▲ 828	▲ 925	▲ 1.153	▲ 1.358	▼ 1.158
Kişibaşı Düşen GSYİH (Cari 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 (5)	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	▼ 68,9	▲ 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 Olanları (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	▼ 42,8	▲ 45,2	▲ 47,5	▲ 48,3	▲ 49,5	▼ 49,2

(1) 2025 yılı 3. çeyrek verisidir.
 (2) 2025 yılı Kasım sonu verisidir.
 (3) Hazine ve Maliye Bakanlığı 2025 Yılı Gerçekleşme Tahmini
 (4) Türk Lirası Üzerinden Açılan Ayrılcık Ortalama Mevduat Faiz Olanları (1 yıla kadar)
 (5) 2025 yılı Aralık sonu verisidir.

► 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 Baş GSYH

2024: \$15.325

2025*: \$17.748

*Tahmin (Hazine ve Maliye Bakanlığı)

Sektörel Büyüme Oranları (2025 3Ç - Yıllık)

İnşaat	%+13.9
Finans ve Sigorta	%+10.8
Bilgi ve İletişim	%+10.1
Ürün Vergileri (eksi sübvansiyon)	%+9.6
Diğer Hizmet Faaliyetleri	%+7.1
Sanayi	%+6.5
Ticaret, Ulaştırma, Konaklama	%+6.3
Mesleki İdari Destek	%+4.4
Gayrimenkul	%+4.2
Kamu, Eğitim, Sağlık	%+2.1
Tarım	%-12.7

* Mevsim ve takvim 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

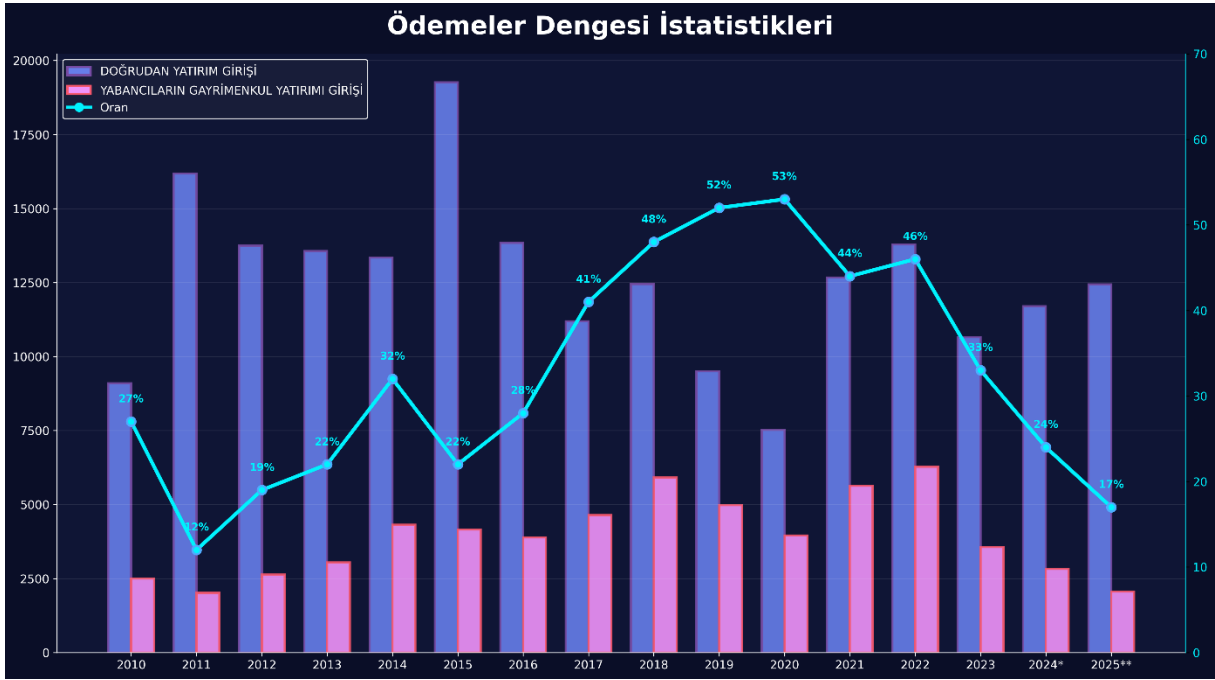
%30,8

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

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, MÜLKİYET VE İMAR BİLGİLERİ****4.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri**

İli	: Ankara
İlçesi	: Yenimahalle
Bucağı	: -
Mahallesi	: İvedikköy - İmar
Köyü	: -
Sokağı	: -
Mevkii	: -
Yüzölçümü (m2)	: 10.225,00
Pafta No.	: -
Ada No.	: 44670
Parsel No.	: 5
Ana Gayrimenkul Vasfı	: Arsa
Sahibi - Hissesi	: Abdulkadir Altınok - (2473/10225) Murat Kara - (56049/1636000) Murat Kara - (71951/1636000) Atila Kara - (598/10225) Lale Altınok - (17/71575) Fatma Tamer - (17/71575) Leyla Bozkurt - (17/71575) Hediye Dalga - (3331/143150) Lale Altınok - (471/20450) Fatma Tamer - (471/20450) Leyla Bozkurt - (471/20450) Kardeşler İnşaat Harfiyat Turizm Otomotiv Gıda Ve İhtiyaç Maddeleri Sanayi Ticaret Limited Şirketi - (41943/2290400) Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi (1037/1145200) Abdullah Altınok (80/409) Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi (664799/2290400) Ahmet Ulusoy (3331/572600) Fatma Araz (9993/1145200) Özcan Ulusoy (9993/1145200)

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin güncel tapu bilgileri **26.01.2026 tarih, **15:47** saati itibariyle "ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILIK GIDA ANONİM ŞİRKETİ" adına Abdullah Tunç tarafından, Tapu Kadastro Sistemi üzerinden karekodlu olarak temin edilen TAKBİS kayıtlarından elde edilmiştir.*

4.2 Gayrimenkullerin 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, saat:15:47 itibari ile müşteriden temin edilen ve Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEBTAPU sistemi üzerinden temin edilmiş olduğu bilgisine ulaşılan "TAKBİS" belgelerine göre değerleme konusu parseller üzerinde aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır. Söz konusu Çitlekçi Mağazacılık Gıda A.Ş hissesi üzerinde herhangi bir şerh olmayıp mevcut şerhler diğer hissedarlar üzerindedir.

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin müşteriden temin edilmiş olan 44670 ada, 5 no'lu parsel ile ilişkin TAKBİS belgesi aşağıda ve rapor ekinde detaylı olarak gösterilmiştir.

BU BELGE TOPLAM 9 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-1-2026-15:47

**Kayıt Oluşturan: ABDULLAH TUNÇ (ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILIK GIDA ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	44670/5
Taşınmaz Kimlik No:	50045155	AT Yüzölçüm(m2):	10225.00
İl/İlçe:	ANKARA/YENİMAHALLE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yenimahalle	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İVEDİKKÖY-İMAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	48/4658	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
141229085	(SN:14872353) ABDULKADİR ALTINOK : MEMİŞ Oğlu	-	2473/10225	2473.00	10225.00	İmar (TSM) 01-06-2011 24541	-
569375198	(SN:157338502) MURAT KARA : MEHMET Oğlu	-	56049/1636000	350.31	10225.00	Elbirliği Mülkiyetin Sona	-

1 / 9

						Erdirilmesi 22-02-2021 12357	
576027090	(SN:157338502) MURAT KARA : MEHMET Oğlu	-	71951/1636000	449.69	10225.00	Satış 25-03-2021 21969	-
576027133	(SN:173286981) ATILA KARA : MEHMET Oğlu	-	598/10225	598.00	10225.00	Satış 25-03-2021 21969	-
712234038	(SN:14836983) LALE ALTINOK : MUSTAFA Kızı	-	17/71575	2.43	10225.00	Elbirliği Mülkiyetin Sona Erdirilmesi 01-12-2022 87944	-
712234060	(SN:14836985) FATMA TAMER : MUSTAFA Kızı	-	17/71575	2.43	10225.00	Elbirliği Mülkiyetin Sona Erdirilmesi 01-12-2022 87944	-
712234133	(SN:14836986) LEYLA BOZKURT : MUSTAFA Kızı	-	17/71575	2.43	10225.00	Elbirliği Mülkiyetin Sona Erdirilmesi 01-12-2022 87944	-
712234165	(SN:14836988) HEDİYE DALGA : MUSTAFA Kızı	-	3331/143150	237.93	10225.00	Elbirliği Mülkiyetin Sona Erdirilmesi 01-12-2022 87944	-

2 / 9

712234200	(SN:14872357) LALE ALTINOK : MUSTAFA Kızı	-	471/20450	235.50	10225.00	Elbirliği Mülkiyetin Sona Erdirilmesi 01-12-2022 87944	-
712234228	(SN:14872358) FATMA TAMER : MUSTAFA Kızı	-	471/20450	235.50	10225.00	Elbirliği Mülkiyetin Sona Erdirilmesi 01-12-2022 87944	-
712234265	(SN:14872359) LEYLA BOZKURT : MUSTAFA Kızı	-	471/20450	235.50	10225.00	Elbirliği Mülkiyetin Sona Erdirilmesi 01-12-2022 87944	-
759796018	(SN:7870939) KARDEŞLER İNŞAAT HAFRIYAT TURİZM OTOMOTİV GIDA VE İHTİYAÇ MADDELERİ SANAYİ TİCARET LIMITED ŞİRKETİ V	-	41943/229 0400	187.25	10225.00	Satış 01-08-2023 56860	-
803361805	(SN:8476290) ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILIK GIDA ANONİM ŞİRKETİ V	-	1037/1145 200	9.26	10225.00	Satış 16-02-2024 12115	-
881214397	(SN:14872352) ABDULLAH ALTINOK : HASAN Oğlu	-	80/409	2000.00	10225.00	Satış 11-06-2025 43744	-
881214408	(SN:8476290) ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILIK GIDA ANONİM ŞİRKETİ V	-	664799/22 90400	2967.85	10225.00	Satış 11-06-2025 43744	-
882890247	(SN:195874234) AHMET ULUSOY : FEVZİ Oğlu	14840044 8	3331/5726 00	59.48	10225.00	Satış Suretiyle Pay Temliki	-

3 / 9

						23-06-2025 46623	
882890248	(SN:165343296) FATMA ARAZ : FEVZİ Kızı	14840044 8	9993/1145 200	89.22	10225.00	Satış Suretiyle Pay Temliki 23-06-2025 46623	-
882890250	(SN:195874229) ÖZCAN ULUSOY : FEVZİ Oğlu	14840044 8	9993/1145 200	89.22	10225.00	Satış Suretiyle Pay Temliki 23-06-2025 46623	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih- Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Ünal Kara'nın veraset ve intikal ilişkisi evrağı dosyasındadır.25/11/2019 tarih 414172 sayılı yazı.) Tarih: - Sayı: -	MURAT KARA	(SN:36585) ANKARA VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051	Yenimahalle - 26-11-2019 10:19 - 68107	
Beyan	Diğer (Konusu: Ünal Kara'nın veraset ve intikal ilişkisi evrağı dosyasındadır.25/11/2019 tarih 414172 sayılı yazı.) Tarih: - Sayı: -	MURAT KARA	(SN:36585) ANKARA VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051	Yenimahalle - 26-11-2019 10:19 - 68107	
Beyan	Diğer (Konusu: Ünal Kara'nın veraset ve intikal ilişkisi evrağı dosyasındadır.25/11/2019 tarih 414172 sayılı yazı.) Tarih: - Sayı: -	ATİLA KARA	(SN:36585) ANKARA VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051	Yenimahalle - 26-11-2019 10:19 - 68107	
Beyan	Diğer (Konusu: Muris Mustafa ALTINOK(TC:11212310764) un veraset ve intikal vergi ilişkisi kesilmiştir) Tarih: - Sayı: -	LALE ALTINOK	(SN:8363079) VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051	Yenimahalle - 13-02-2024 10:10 - 10796	

4 / 9

Beyan	Diğer (Konusu: Muris Mustafa ALTINOK(TC:11212310764) un veraset ve intikal vergi ilişkisi kesilmiştir) Tarih: - Sayı: -	FATMA TAMER	(SN:8363079) VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051	Yenimahalle - 13-02-2024 10:10 - 10796	
Beyan	Diğer (Konusu: Muris Mustafa ALTINOK(TC:11212310764) un veraset ve intikal vergi ilişkisi kesilmiştir) Tarih: - Sayı: -	LEYLA BOZKURT	(SN:8363079) VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051	Yenimahalle - 13-02-2024 10:10 - 10796	
Beyan	Diğer (Konusu: Muris Mustafa ALTINOK(TC:11212310764) un veraset ve intikal vergi ilişkisi kesilmiştir) Tarih: - Sayı: -	HEDİYE DALGA	(SN:8363079) VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051	Yenimahalle - 13-02-2024 10:10 - 10796	
Beyan	Diğer (Konusu: Muris Mustafa ALTINOK(TC:11212310764) un veraset ve intikal vergi ilişkisi kesilmiştir) Tarih: - Sayı: -	LALE ALTINOK	(SN:8363079) VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051	Yenimahalle - 13-02-2024 10:10 - 10796	
Beyan	Diğer (Konusu: Muris Mustafa ALTINOK(TC:11212310764) un veraset ve intikal vergi ilişkisi kesilmiştir) Tarih: - Sayı: -	FATMA TAMER	(SN:8363079) VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051	Yenimahalle - 13-02-2024 10:10 - 10796	
Beyan	Diğer (Konusu: Muris Mustafa ALTINOK(TC:11212310764) un veraset ve intikal vergi ilişkisi kesilmiştir) Tarih: - Sayı: -	LEYLA BOZKURT	(SN:8363079) VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051	Yenimahalle - 13-02-2024 10:10 - 10796	
Serh	İcrai Haciz : Adana Genel İcra Dairesi nin 21/09/2022 tarih 2022/60711 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8395257.02 TL bedel ile Alacaklı : Dilek Öztürk lehine haciz işlenmiştir.	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN		Yenimahalle - 21-09-2022 16:47 - 69916	
Serh	İcrai Haciz : Adana Genel İcra Dairesi nin 21/09/2022 tarih 2022/60711 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8395257.02 TL bedel ile Alacaklı : Dilek Öztürk lehine	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM		Yenimahalle - 21-09-2022 16:47 - 69916	

5 / 9

	haciz işlenmiştir.	ŞİRKETİ VKN			
Beyan	Diğer (Konusu: Muris Seyit Ahmet KARAKAYA(TC:17260108544) nin veraset ve intikal vergi ilişkisi kesilmiştir.) Tarih: - Sayı: -	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:8363079) VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051	Yenimahalle - 06-02-2024 13:00 - 9074	
Beyan	Diğer (Konusu: Muris Mustafa ALTINOK(TC:11212310764) un veraset ve intikal vergi ilişkisi kesilmiştir) Tarih: - Sayı: -	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:8363079) VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051	Yenimahalle - 13-02-2024 10:10 - 10796	
Beyan	Diğer (Konusu: Muris Mustafa ALTINOK(TC:11212310764) un veraset ve intikal vergi ilişkisi kesilmiştir) Tarih: - Sayı: -	AHMET ULUSOY	(SN:8363079) VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051	Yenimahalle - 13-02-2024 10:10 - 10796	
Beyan	Diğer (Konusu: Muris Mustafa ALTINOK(TC:11212310764) un veraset ve intikal vergi ilişkisi kesilmiştir) Tarih: - Sayı: -	AHMET ULUSOY	(SN:8363079) VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051	Yenimahalle - 13-02-2024 10:10 - 10796	
Beyan	Diğer (Konusu: ankara veraset ve intikal vergi dairesi müdürlüğünün 21/03/2025 tarih ve 171323 sayılı satı ulusoy a ait ilişik kesme yazısı vardır.) Tarih: - Sayı: -	AHMET ULUSOY	(SN:8433231) ANKARA VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051	Yenimahalle - 26-03-2025 08:51 - 24292	
Beyan	Diğer (Konusu: ankara veraset ve intikal vergi dairesi müdürlüğünün 21/03/2025 tarih ve 171323 sayılı satı ulusoy a ait ilişik kesme yazısı vardır.) Tarih: - Sayı: -	AHMET ULUSOY	(SN:8433231) ANKARA VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051	Yenimahalle - 26-03-2025 08:51 - 24292	
Beyan	Diğer (Konusu: ANKARA VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ'nün 09/04/2025 tarih ve 194857 sayılı satı ulusoy a ait ilişik kesme yazısı vardır.) Tarih: - Sayı: -	AHMET ULUSOY	(SN:8433231) ANKARA VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051	Yenimahalle - 10-04-2025 13:28 - 27105	
Beyan	Diğer (Konusu: ANKARA VERASET VE	AHMET	(SN:8433231) ANKARA VERASET VE	Yenimahalle -	

6 / 9

	İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ'nün 09/04/2025 tarih ve 194857 sayılı satı ulusoy a ait ilişik kesme yazısı vardır.) Tarih: - Sayı: -	ULUSOY	İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051	10-04-2025 13:28 - 27105	
Beyan	Diğer (Konusu: Muris Mustafa ALTINOK(TC:11212310764) un veraset ve intikal vergi ilişigi kesilmiştir) Tarih: - Sayı: -	FATMA ARAZ	(SN:8363079) VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051	Yenimahalle - 13-02-2024 10:10 - 10796	
Beyan	Diğer (Konusu: Muris Mustafa ALTINOK(TC:11212310764) un veraset ve intikal vergi ilişigi kesilmiştir) Tarih: - Sayı: -	FATMA ARAZ	(SN:8363079) VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051	Yenimahalle - 13-02-2024 10:10 - 10796	
Beyan	Diğer (Konusu: ankara veraset ve intikal vergi dairesi müdürlüğünün 21/03/2025 tarih ve 171323 sayılı satı ulusoy a ait ilişik kesme yazısı vardır.) Tarih: - Sayı: -	FATMA ARAZ	(SN:8433231) ANKARA VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051	Yenimahalle - 26-03-2025 08:51 - 24292	
Beyan	Diğer (Konusu: ankara veraset ve intikal vergi dairesi müdürlüğünün 21/03/2025 tarih ve 171323 sayılı satı ulusoy a ait ilişik kesme yazısı vardır.) Tarih: - Sayı: -	FATMA ARAZ	(SN:8433231) ANKARA VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051	Yenimahalle - 26-03-2025 08:51 - 24292	
Beyan	Diğer (Konusu: ANKARA VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ'nün 09/04/2025 tarih ve 194857 sayılı satı ulusoy a ait ilişik kesme yazısı vardır.) Tarih: - Sayı: -	FATMA ARAZ	(SN:8433231) ANKARA VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051	Yenimahalle - 10-04-2025 13:28 - 27105	
Beyan	Diğer (Konusu: ANKARA VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ'nün 09/04/2025 tarih ve 194857 sayılı satı ulusoy a ait ilişik kesme yazısı vardır.) Tarih: - Sayı: -	FATMA ARAZ	(SN:8433231) ANKARA VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051	Yenimahalle - 10-04-2025 13:28 - 27105	
Beyan	Diğer (Konusu: Muris Mustafa ALTINOK(TC:11212310764) un veraset ve intikal vergi ilişigi kesilmiştir) Tarih: - Sayı: -	ÖZCAN ULUSOY	(SN:8363079) VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051	Yenimahalle - 13-02-2024 10:10 - 10796	

7 / 9

	-				
Beyan	Diğer (Konusu: Muris Mustafa ALTINOK(TC:11212310764) un veraset ve intikal vergi ilişigi kesilmiştir) Tarih: - Sayı: -	ÖZCAN ULUSOY	(SN:8363079) VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051	Yenimahalle - 13-02-2024 10:10 - 10796	
Beyan	Diğer (Konusu: ankara veraset ve intikal vergi dairesi müdürlüğünün 21/03/2025 tarih ve 171323 sayılı satı ulusoy a ait ilişik kesme yazısı vardır.) Tarih: - Sayı: -	ÖZCAN ULUSOY	(SN:8433231) ANKARA VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051	Yenimahalle - 26-03-2025 08:51 - 24292	
Beyan	Diğer (Konusu: ankara veraset ve intikal vergi dairesi müdürlüğünün 21/03/2025 tarih ve 171323 sayılı satı ulusoy a ait ilişik kesme yazısı vardır.) Tarih: - Sayı: -	ÖZCAN ULUSOY	(SN:8433231) ANKARA VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051	Yenimahalle - 26-03-2025 08:51 - 24292	
Beyan	Diğer (Konusu: ANKARA VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ'nün 09/04/2025 tarih ve 194857 sayılı satı ulusoy a ait ilişik kesme yazısı vardır.) Tarih: - Sayı: -	ÖZCAN ULUSOY	(SN:8433231) ANKARA VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051	Yenimahalle - 10-04-2025 13:28 - 27105	
Beyan	Diğer (Konusu: ANKARA VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ'nün 09/04/2025 tarih ve 194857 sayılı satı ulusoy a ait ilişik kesme yazısı vardır.) Tarih: - Sayı: -	ÖZCAN ULUSOY	(SN:8433231) ANKARA VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051	Yenimahalle - 10-04-2025 13:28 - 27105	

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

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

8 / 9



Regulated by

RICS

eva GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
DANIŞMANLIK



BİLGİ AMAÇLIDIR

9 / 9

Beyanlar Hanesi			
Tarih	Yevmiye Numarası	Tür	Açıklama
26.11.2019	68107	Beyan	Diğer (Konusu: Ünal Kara nın veraset ve intikal ilişkisi evrağı dosyasındadır.25/11/2019 tarih 414172 sayılı yazı.) Tarih: - Sayı: -
26.11.2019	68107	Beyan	Diğer (Konusu: Ünal Kara nın veraset ve intikal ilişkisi evrağı dosyasındadır.25/11/2019 tarih 414172 sayılı yazı.) Tarih: - Sayı: -
26.11.2019	68107	Beyan	Diğer (Konusu: Ünal Kara nın veraset ve intikal ilişkisi evrağı dosyasındadır.25/11/2019 tarih 414172 sayılı yazı.) Tarih: - Sayı: -
13.02.204	10796	Beyan	Diğer (Konusu: Muris Mustafa ALTINOK(TC:11212310764) un veraset ve intikal vergi ilişkisi kesilmiştir) Tarih: - Sayı:
13.02.204	10796	Beyan	Diğer (Konusu: Muris Mustafa ALTINOK(TC:11212310764) un veraset ve intikal vergi ilişkisi kesilmiştir) Tarih: - Sayı:
13.02.204	10796	Beyan	Diğer (Konusu: Muris Mustafa ALTINOK(TC:11212310764) un veraset ve intikal vergi ilişkisi kesilmiştir) Tarih: - Sayı:
13.02.204	10796	Beyan	Diğer (Konusu: Muris Mustafa ALTINOK(TC:11212310764) un veraset ve intikal vergi ilişkisi kesilmiştir) Tarih: - Sayı:
13.02.204	10796	Beyan	Diğer (Konusu: Muris Mustafa ALTINOK(TC:11212310764) un veraset ve intikal vergi ilişkisi kesilmiştir) Tarih: - Sayı:
13.02.204	10796	Beyan	Diğer (Konusu: Muris Mustafa ALTINOK(TC:11212310764) un veraset ve intikal vergi ilişkisi kesilmiştir) Tarih: - Sayı:
13.02.204	10796	Beyan	Diğer (Konusu: Muris Mustafa ALTINOK(TC:11212310764) un veraset ve intikal vergi ilişkisi kesilmiştir) Tarih: - Sayı:
13.02.204	10796	Beyan	Diğer (Konusu: Muris Mustafa ALTINOK(TC:11212310764) un veraset ve intikal vergi ilişkisi kesilmiştir) Tarih: - Sayı:
13.02.204	10796	Beyan	Diğer (Konusu: Muris Mustafa ALTINOK(TC:11212310764) un veraset ve intikal vergi ilişkisi kesilmiştir) Tarih: - Sayı:
06.02.2024	9074	Beyan	Diğer (Konusu: Muris Seyit Ahmet KARAKAYA(TC:17260108544) nın veraset ve intikal vergi ilişkisi kesilmiştir.) Tarih: - Sayı:
13.02.204	10796	Beyan	Diğer (Konusu: Muris Mustafa ALTINOK(TC:11212310764) un veraset ve intikal vergi ilişkisi kesilmiştir) Tarih: - Sayı:
26.03.2025	24292	Beyan	Diğer (Konusu: ankara veraset ve intikal vergi dairesi müdürlüğünün 21/03/2025 tarih ve 171323 sayılı satı ulusoy a ait ilişik kesme yazısı vardır.) Tarih: - Sayı: -
10.04.2025	27105	Beyan	Diğer (Konusu: ANKARA VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ'nün 09/04/2025 tarih ve 194857 sayılı satı ulusoy a ait ilişik kesme yazısı vardır.) Tarih: - Sayı: -
Şerhler Hanesi			
Tarih	Yevmiye Numarası	Tür	Açıklama
20.12.2019	75244	Şerh	Kamu Haczi: YENİMAHALLE BELEDİYE BAŞKANLIĞI MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ nin 19/12/2019 tarih 16091 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç: 22563.90 TL (Alacaklı: YENİMAHALLE BELEDİYE BAŞKANLIĞI MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ)
21.09.2022	69916	Şerh	İcrai Haciz : Adana Genel İcra Dairesi nin 21/09/2022 tarih 2022/60711 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8395257.02 TL bedel ile Alacaklı : Dilek Öztürk lehine haciz işlenmiştir.
21.09.2022	69916	Şerh	İcrai Haciz : Adana Genel İcra Dairesi nin 21/09/2022 tarih 2022/60711 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8395257.02 TL bedel ile Alacaklı : Dilek Öztürk lehine haciz işlenmiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin 26.01.2026 tarih, 15:47 saati itibarıyla 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. Gayrimenkullerin İmar Durumu

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana 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.



Regulated by

RICS®

eva GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
DANIŞMANLIK

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 Müdür 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-JSLD-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/>

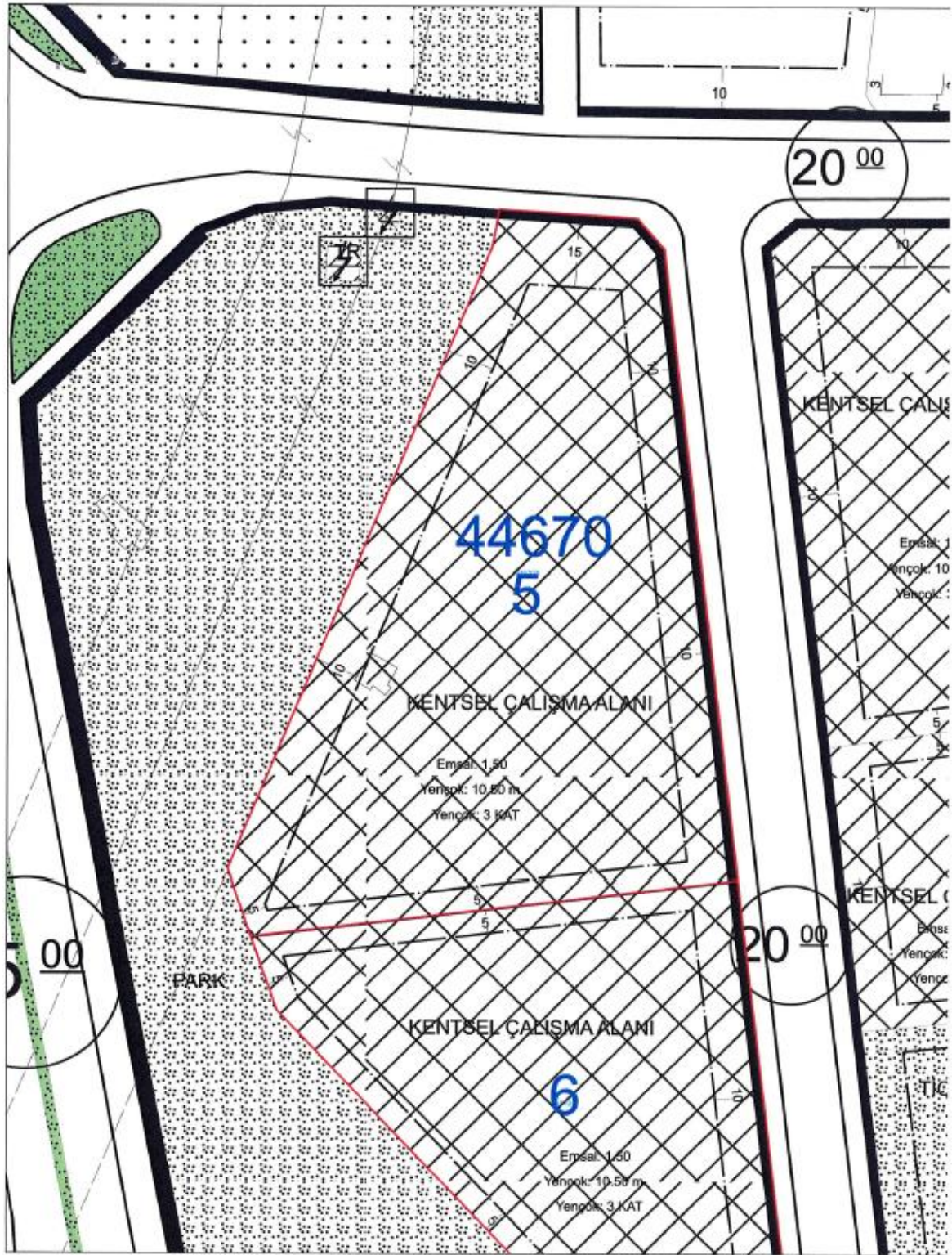
Keş Adresi: yenimahallebelediyesi.yaziisleri@hs03.kep.tr

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 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 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://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://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 :
Ken Adresi : ankarabuyuksehirbelediyesi@hs01.ken.tr

Bilgi İçin :Halim ÇAL
Mühendis
Dahili No:2731





Regulated by

RICS®

eva GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
DANIŞMANLIK



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





Plan Adı	12.01.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli İvedik Macun Kentsel Çalışma Alanı Uygulama İmar Planı		
Plan Tarihi	12.01.2006		
Fonksiyon	Kentsel Çalışma Alanı		
Pafta	-	KAKS	1,50
Ada	44670	TAKS	-
Parsel	5	Yençok (m)	10.50
Brüt Parsel Alanı (m²)	10.225,00	Yan Cephe (m)	-
Net Parsel Alanı (m²)	10.225,00	Arka Cephe (m)	-

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin Yenimahalle Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nden **06.01.2026** tarihli olarak temin edilen bilgiler doğrultusunda değerlemeye konu 44670 ada, 5 no'lu parsel

- 1/5000 ölçekli 05.10.1995 onay tarihli İvedik Macun Kentsel Çalışma Alanı Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan,
- 1/1000 ölçekli 12.01.2006 onay tarihli İvedik Macun Kentsel Çalışma Alanı Uygulama İmar Planında "**Kentsel Çalışma Alanı**" lejantında kalmaktadır.

Değerleme konusu 44670 ada 5 no'lu taşınmazın son 3 yıl içerisinde imar planlarında herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin Yenimahalle Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nden 26.01.2025 tarihli olarak temin edilen bilgiler doğrultusunda değerlemeye konu 44670 ada, 5 no'lu parsel 12.01.2006 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Macun Kentsel Çalışma Alanı Uygulama İmar Planı'na göre **Kentsel Çalışma Alanında** kaldığı bilgisine ulaşılmış olup, değerleme konusu taşınmazın konumlanmış olduğu 44670 ada, 5 no'lu parsel için son 3 yıl içerisinde yapılaşma koşulları, imar fonksiyonu vb. durumlarında herhangi bir değişiklik bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

4.3.3. Gayrimenkullerin Plan, Proje, Ruhsat ve Doküman Bilgisi

✓ **Mimari Proje**

Değerleme çalışması kapsamında Yenimahalle Belediyesi imar arşivinden 05.01.2026 tarihinde yapılan incelemeler doğrultusunda değerlemeye konu taşınmaza ait herhangi bir mimari projeye rastlanılmamıştır.

✓ **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 44670 ada, 5 parsel için alınmış olan onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine rastlanılmamıştır.

✓ **Diğer Resmi Evraklar**

Değerleme konusu gayrimenkullerden 44670 ada 5 parsel ile ilişkin yapılan imar arşivi parseller bünyesinde onaylı mimari projesi ve yapı ruhsatı eklerine aykırı olarak yapılmış olan hacimler için yapı kayıt belgesi ilgili belediyenin imar arşivi dosyasında tespit edilmemiştir.

✓ **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 gayrimenkullerde 44670 ada 5 parselde herhangi bir yapı bulunmamakta olup herhangi bir enerji verimlilik sertifikası ve yapı denetim raporu bulunmadığı tespit edilmiştir.

✓ **Emlak Vergisine Esas Arsa Rayiç Değeri**

Yenimahalle Belediyesi Emlak Servisi'nden alınan şifahi bilgiye göre; gayrimenkulün konumlu olduğu 44670 ada 5 Parsel için 1502.Cadde için 2025 yılı Emlak Vergisine Esas Arsa Rayiç Bedeli **2.305,95 -TL/m²**'dir.

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 değerlendirme konusu taşınmazında konumlanmış olduğu **44670 ada, 5 parsel** ile 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 44670 ada 5 parsedeki gayrimenkule ilişkin Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi bulunmamakta olup, değerlendirme konusu gayrimenkul içinde kiracı bulunmamaktadır.

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 çalışması kapsamında Yenimahalle Belediyesi imar arşivinde 05.01.2026 tarihinde dijital olarak temin edilmiş olan imar arşivi doğrultusunda 44670 ada 5 parsel konumlanmış olduğu ada parsel için herhangi bir yapı ruhsatı ve yapı kullanım izin belgesi tespit edilememiş olup mevcut durumda yasal durumu ile mevcut durumu arasında farklılık oluşturacak herhangi bir evrak ya da belge bulunmadığı tespit edilmiştir.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi:

- İvedikköy Mahallesi, 1502 Sokak, 44670 Ada, 5 Parsel, Yenimahalle – Ankara

Değerleme konusu gayrimenkul; Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, İvedikköy Mahallesi'nde, 44670 ada 5 no'lu parsel üzerinde kayıtlı, **10.225,00 m²** yüzölçüme sahip, "**Arsa**" vasıflı, **Tunçlar Kuruyemiş Gıda Sanayi Ve Ticaret A. Ş. (637817/2290400) (1037/1145200)** mülkiyetindeki gayrimenkuldür.

Gayrimenkule ulaşım için, D-20 karayolu üzerinde Keçiören istikametinde ilerlerken Anadolu Bulvarı sapağından giriş sağlanır ve Anadolu Bulvarı istikametinde güney yönüne doğru ilerlenir. Söz konusu cadde üzerinde 700 m. ilerlenir ve sola 1566. Sokağa dönülür. Değerleme konusu taşınmaz 1566. Sokak üzerinde sağ kol üzerinde konumlanmıştır.

Değerlemeye konusu 44670 ada 5 nolu parsel mevcut durumda üzerinde hiçbir yapı bulunmamakta olup boş arsa durumundadır.



Kaynak: www.earth.google.com

Taşınmazın yakın çevresinde 2 – 3 katlı olarak inşa edilmiş depo ve üretim amaçlı kullanım alanlarına sahip yapı alanları ve boş arsalar, ASKİ İvedik Su Arıtma Tesisi ve Karşıkaya Mezarlığı yer aldığı gözlemlenmiştir.

Değerlemeye konu gayrimenkulün yakın çevresine yapılan inceleme ve araştırmalar doğrultusunda gelişimini tamamlamış olduğu ve gerek yaya gerekse araç trafiği

bakımından orta yoğunlukta bir bölge görünümüne sahip olup, bölgede boş arsa alanı oranı orta derece olduğu gözlemlenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın konumlanmış olduğu 44670 ada, 5 no'lu parselin 1502 Sokağa yaklaşık 132 m. cephesi, 1566 Sokağa yaklaşık 28 m. cephesi olduğu tespit edilmiştir. Buna göre değerlemeye konu 44670 ada, 5 parselin 2 adet cephesi sokak cepheli konuma sahip olduğu gözlemlenmiştir.

Gayrimenkulden Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar

Yer	Mesafe
Yenimahalle Belediyesi	~5,6 km.
Göksu Parkı	~10,2 km.
Ankara Otobüs Terminali	~10,2 km.
Eskişehir Yolu	~20,5 km.
İstanbul Yolu	~8,7 km.
Ankara Büyükşehir Belediyesi	~9,2 km.
Ankara Esenboğa Havalimanı	~22,4 km.



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, ithalatta bir miktar ivme kaybı gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre yılın ilk dokuz ayında ihracat 2024'ün aynı dönemine göre %4,1 artarken, ithalatta 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

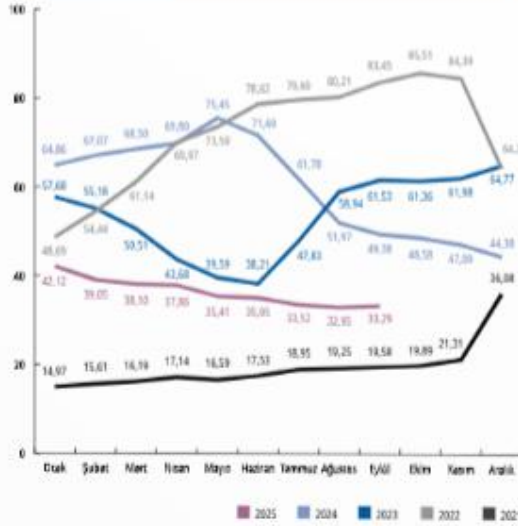
nedeniyle TCMB'nin faiz indirimlerini sürdürüyor olsa da daha ihtiyatlı bir patika izlemeyi düşündüğü değerlendiriliyor.

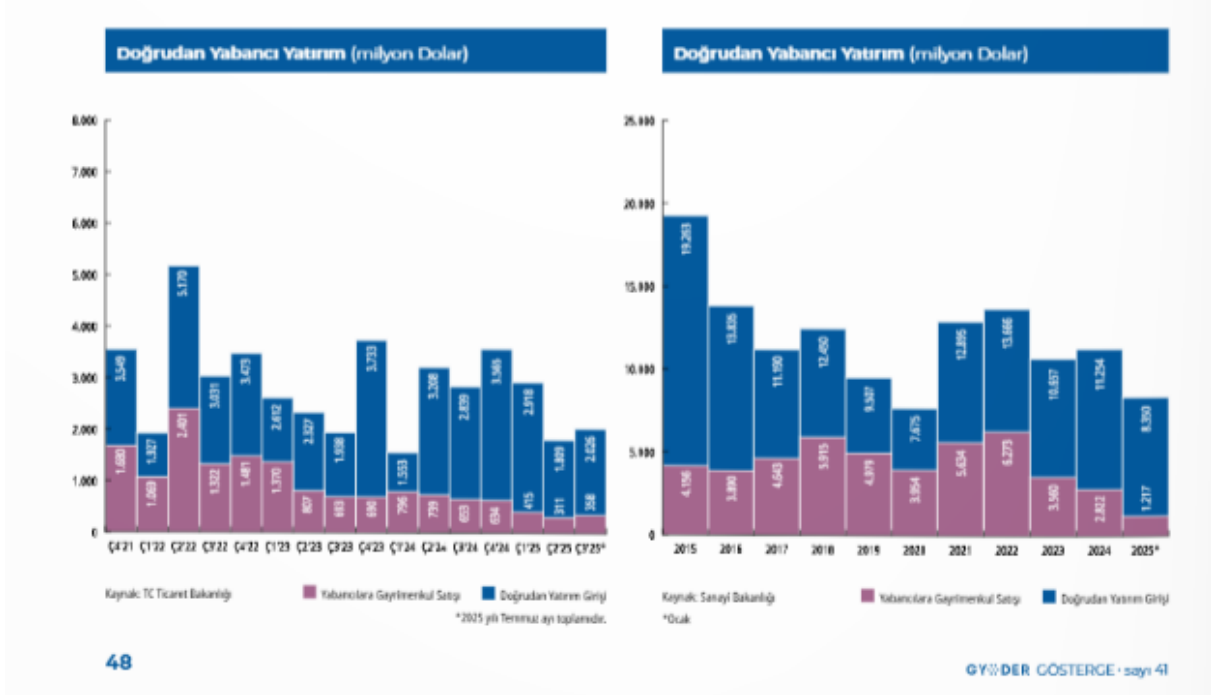
Harcamalar Yöntemiyle Carl Flyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2020	5.048.567	66.541	717.002	8.599	1,90	7,94
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	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	1.358.295	15.325	3,30	32,83
Ç1'25	12.493.445	-	345.605	-	2,30	-
Ç2'25	14.578.556	-	377.622	-	4,80	-

Kaynak: TÜİK

Kaynak: TÜİK

Yıllık Enflasyon*





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 metrekare bazında %45 oranında düşüş kaydedilmiştir.

Yılın üçüncü çeyreğinde yeni kiralama anlaşmaları toplam kiralamaların metrekare bazında %48'ini, adet bazında ise %50'sini oluşturmaktadır. Bunların büyük çoğunluğu, çeyrek içerisinde metrekare bazında anlaşmaların %64'ünün MİA'da gerçekleşmiştir.

İşlemlerin yoğunluğu %53 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, ithalatta bir miktar ivme kaybı gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre yılın ilk dokuz ayında ihracat 2024'ün aynı dönemine göre %4,1 artarken, ithalatta 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.



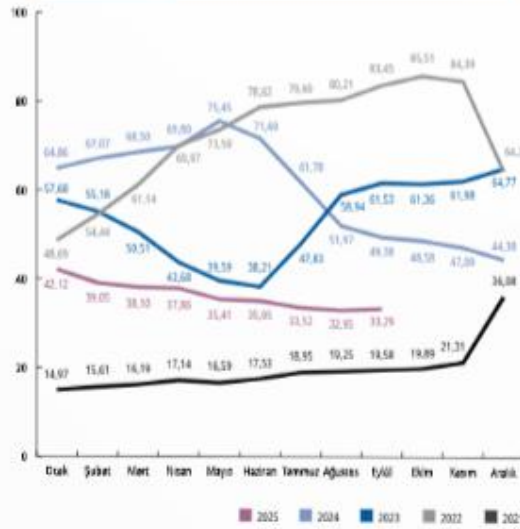
Harcamalar Yöntemiyle Carl Flyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2020	5.048.567	66.541	717.002	8.599	1,90	7,94
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	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	1.358.295	15.325	3,30	32,83
Ç1'25	12.493.445	-	345.605	-	2,30	-
Ç2'25	14.578.556	-	377.622	-	4,80	-

Kaynak: TÜİK

Kaynak: TÜİK

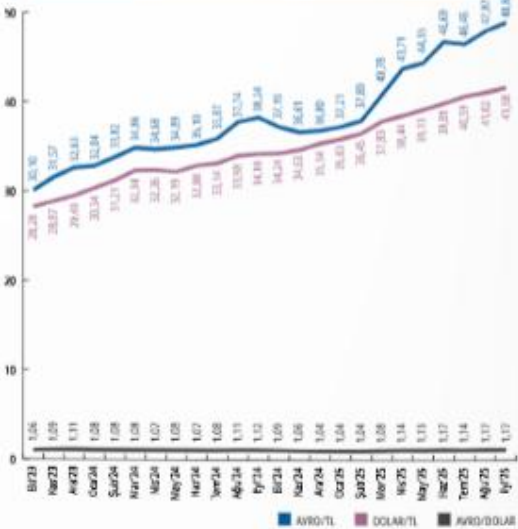
Yıllık Enflasyon*



Kaynak: TÜİK

*Bir önceki aya göre değişim.

Döviz Kuru*



Kaynak: TÜİK

*Bir önceki aya göre değişim.

Finansal Yatırım Araçlarının Reel Getiri Oranları

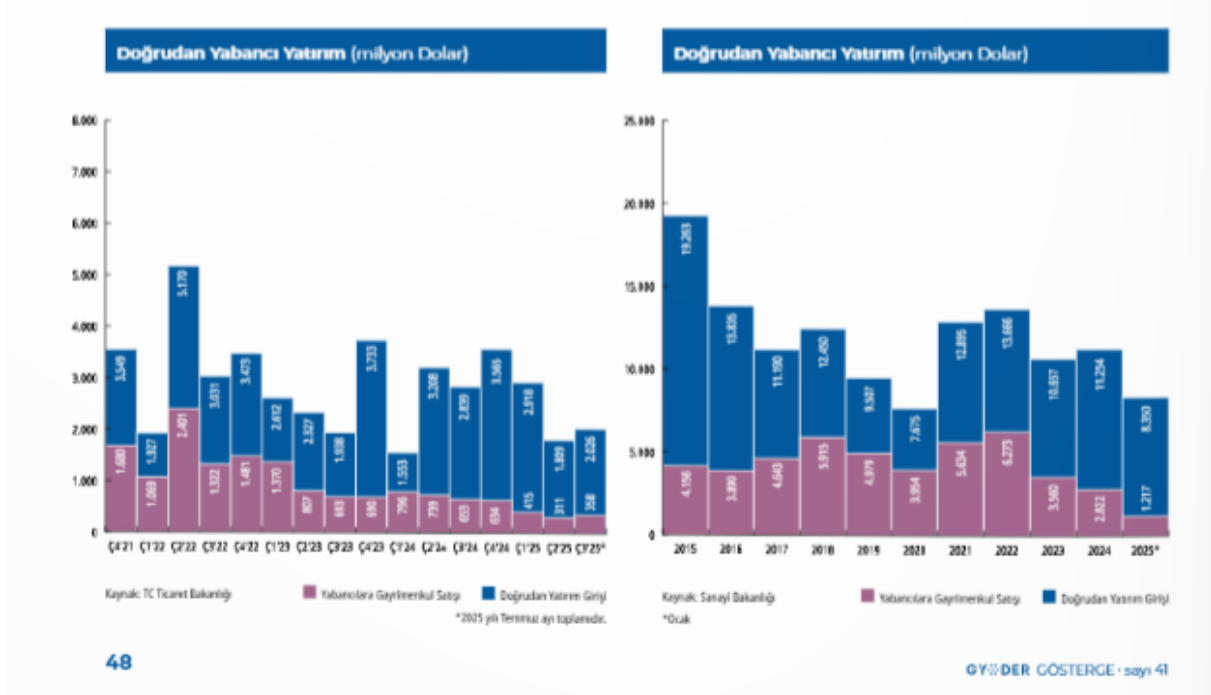
	Küçü Altın	Amerikan Doları	Euro	Mevduat Faizi*	DİBS	BİST 100
Ç1'23	-%8,10	-%7,86	-%8,24	-%14,31	-%32,06	%19,35
Ç4'23	%5,46	-%2,95	%0,06	-%1,86	-%8,68	-%13,48
Ç1'24	%5,92	-%4,32	-%4,72	-%4,43	-%13,99	%1,10
Ç2'24	-%6,06	-%6,25	-%7,12	%2,54	-%0,74	%7,41
Ç3'24	%7,75	-%4,02	-%1,00	%2,58	-%2,22	-%13,83
Ç4'24	-%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	%8,68

Kaynak: TÜİK

Reel getiri oranları Tüketici Fiyat Endeksi'ne göre indirgenmiştir.

Veriler 3 aylık dönem değişimlerini göstermektedir.

*Mevduat Faizi brüt alınmıştır.



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 metrekare bazında %45 oranında düşüş kaydedilmiştir.

Yılın üçüncü çeyreğinde yeni kiralama anlaşmaları toplam kiralamaların metrekare bazında %48'ini, adet bazında ise %50'sini oluşturmaktadır. Bunların büyük çoğunluğu, çeyrek içerisinde metrekare 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 yönelmektedir. 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)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)
Levent-Etiler	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
Z.Kuşy-Şişli Hattı	529	3,94	32	529,3	5,18	32	529,3	5,05	32
Taksim ve Çevresi	248	12,49	20	248,1	12,63	20	248,1	9,96	20
Kağıthane	308	18,38	20	308,7	19,79	21	308,7	20,00	24
Beşiktaş*	105	24,01	35	105,1	25,13	35	105,1	19,59	35
Batı İstanbul**	837	4,36	12	837,6	4,12	12	837,6	4,00	15
Cendere-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)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)
Karaköy	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
Akmerkez	134	23,20	24	134,7	23,20	24	134,7	24,10	25
Kozyatağı	786	13,11	28	786,8	13,16	32	786,8	12,43	35
Doğu İstanbul***	634	15,81	15	634,8	13,60	15	634,8	13,00	17
Finans Merkezi****	537	0,00	35	537,8	0,00	35	578,6	7,05	35

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

*Nisantıp Akademi: Barbaros Maçla Teşkiye bilgilerini kapsamaktadır.

**Göztepe Yenibosna: Bakırköy İktisat bilgilerini kapsamaktadır.

***Küçüközü: Mahape: Kartal-Pendik bilgilerini kapsamaktadır.

****Değer eden inşaatlar için önüne alınarak gelecek dönemler için bölgesel değerlendirme alınacaktır.

Kiralama İşlemleri

	Ç1'25	Ç2'25	Ç3'25
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m ²)	67.089	30.410	21.167
[Prime] Birincil Kira (USD/m ² /ay)*	45	46	50
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,25	7,25	7,25
Toplam Stok (milyon, m ²)	7,18	7,18	7,21
Boşluk Oranı (%)	9,83	9,98	10,08
Gelecek Arz (İnşaat halinde, bin m ²)	1,149	1,149	1,100
Yazılı Bina Sertifikalı Ofis Stoku (bin, m ²)	2.702	2.702	2.702

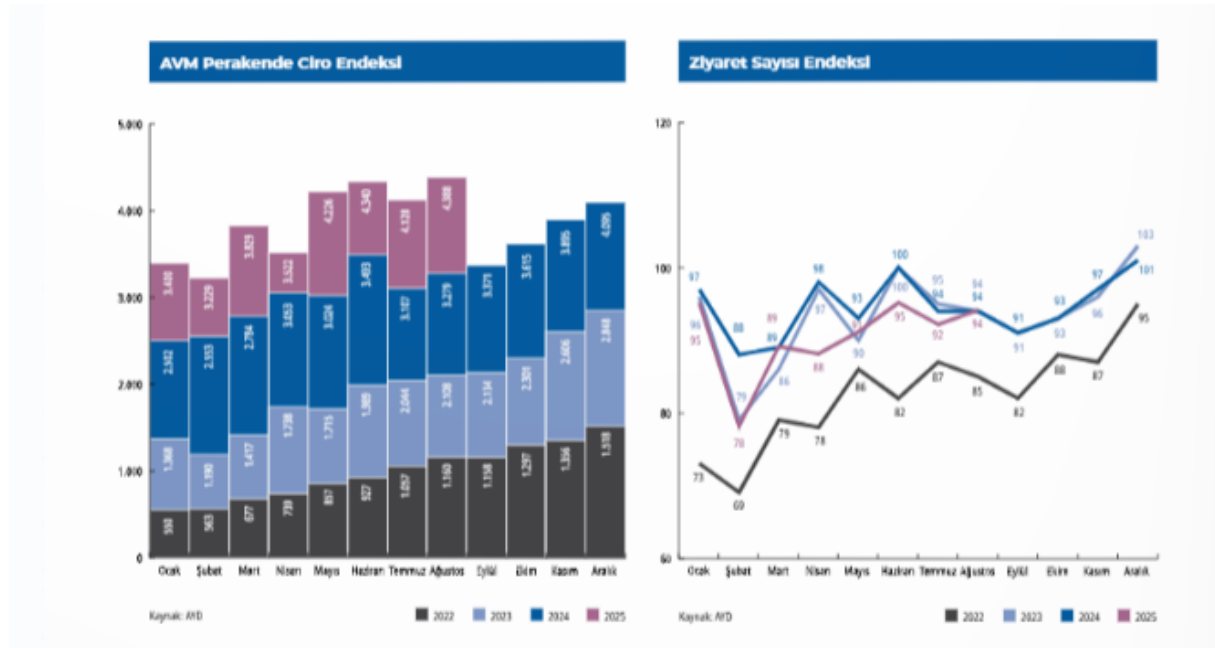
Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

*Gerçekleşen kiralama işlemleri içinde uç değerler hariç tutularak en yüksek peyrek dilinde yer 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	208	246	271	298	322	352	377	405	425	431	437	442	444	446	446	441
TKA (bin m²)	5.862	7.019	7.840	8.749	9.522	10.530	11.158	12.268	12.971	13.234	13.540	13.822	13.906	14.010	14.129	13.665

Kaynak: AYD

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi

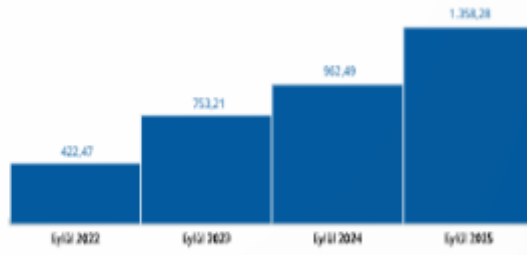
Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi, 2025 Eylül sonu itibarıyla 1.358,28 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 395,80 puan artış gösterirken, aylık 14,57 puan artış kaydetti. 2025 yılına 1.036,53 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 372,85 puanlık bir artış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



Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

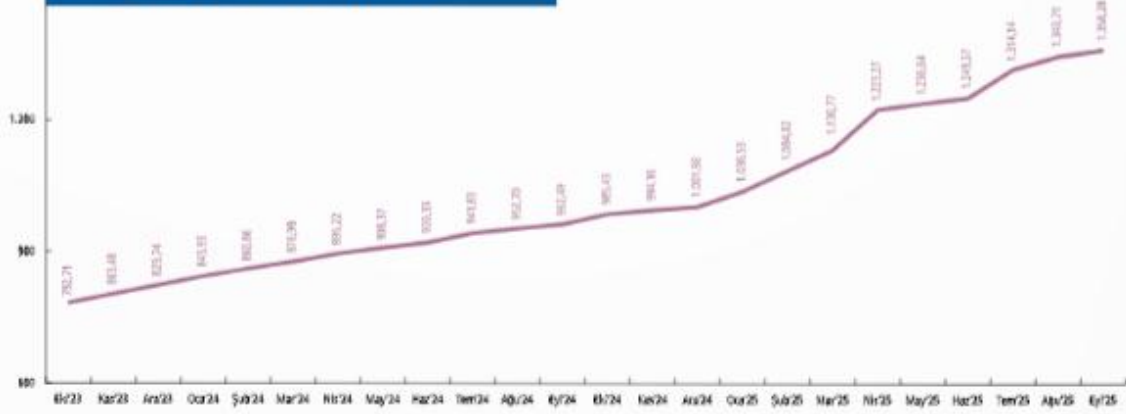
	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)
İstanbul	68.451	77.195	82.145
İzmir	58.369	68.197	67.429
Bursa	45.136	52.488	46.808
Ankara	48.155	50.549	62.731
Antalya	58.562	64.383	70.887
Kocaeli	46.890	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
1.358,28Aylık Nominal
Değişim (%)
%1,08Yıllık Nominal
Değişim (%)
%41,12Başlangıç
Dönemine Göre
Nominal
Değişim (%)
%1.258,28

Kaynak: Endeksa

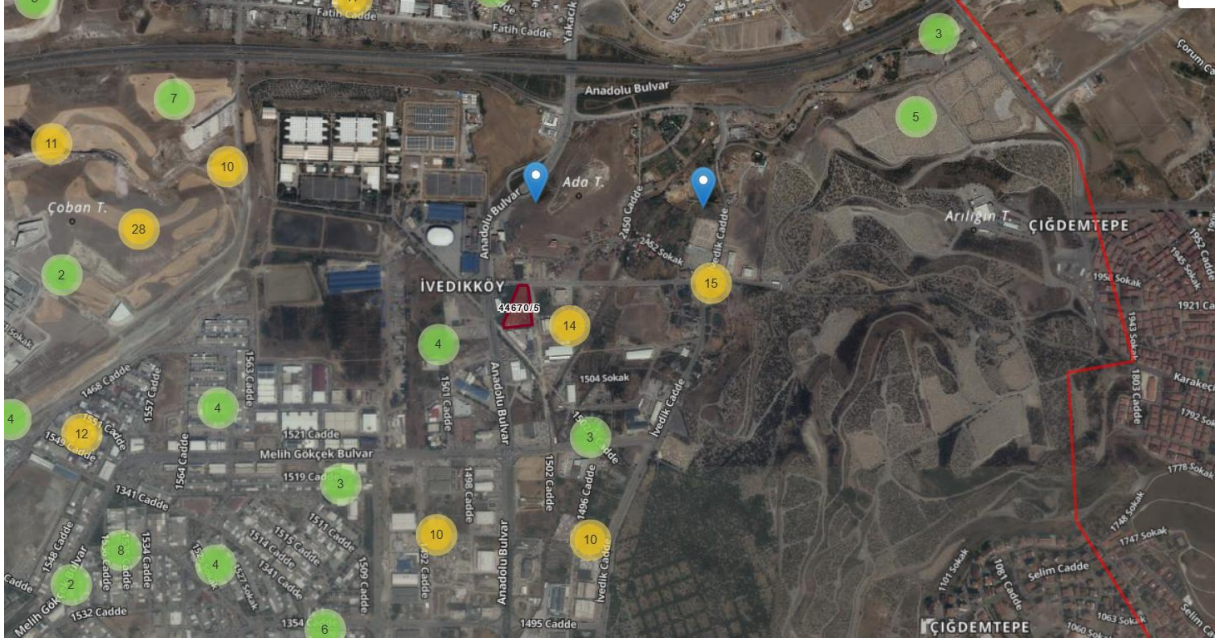
Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi



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 **2018-2024** yılları arasında TKGM analiz sistemi üzerinden ulaşılan satış verilerini gösteren küme haritası aşağıda gösterilmiştir.

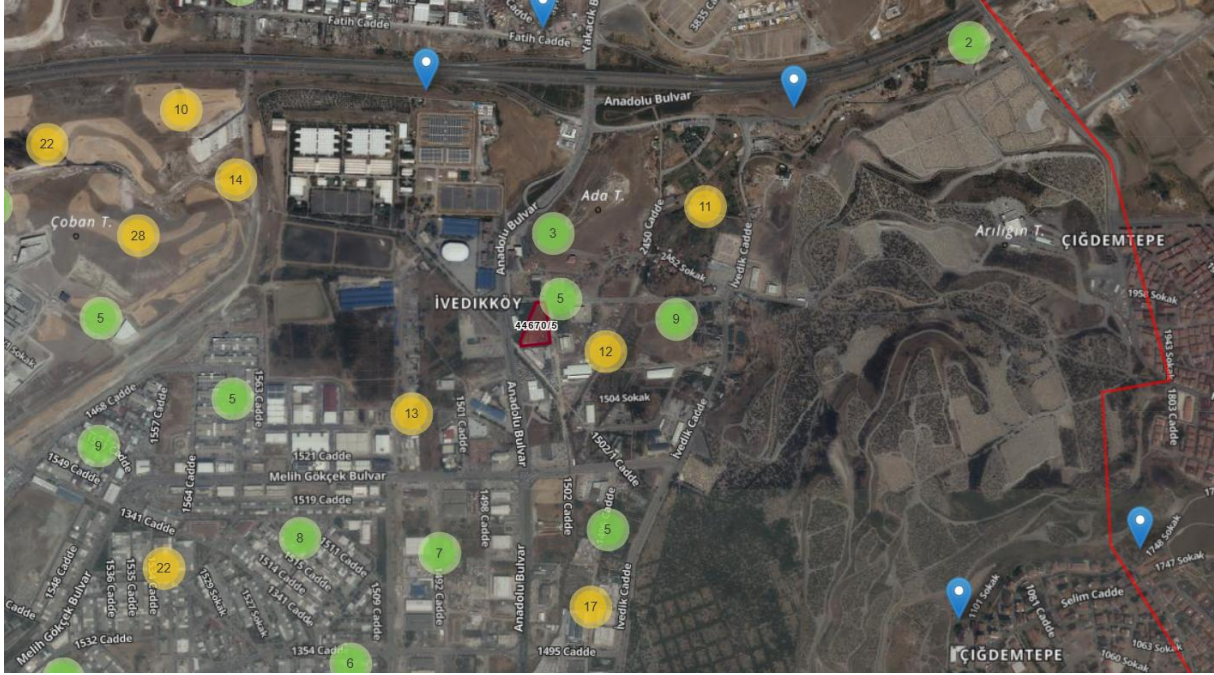
2020 Yılı Ana Taşınmaz Satışları



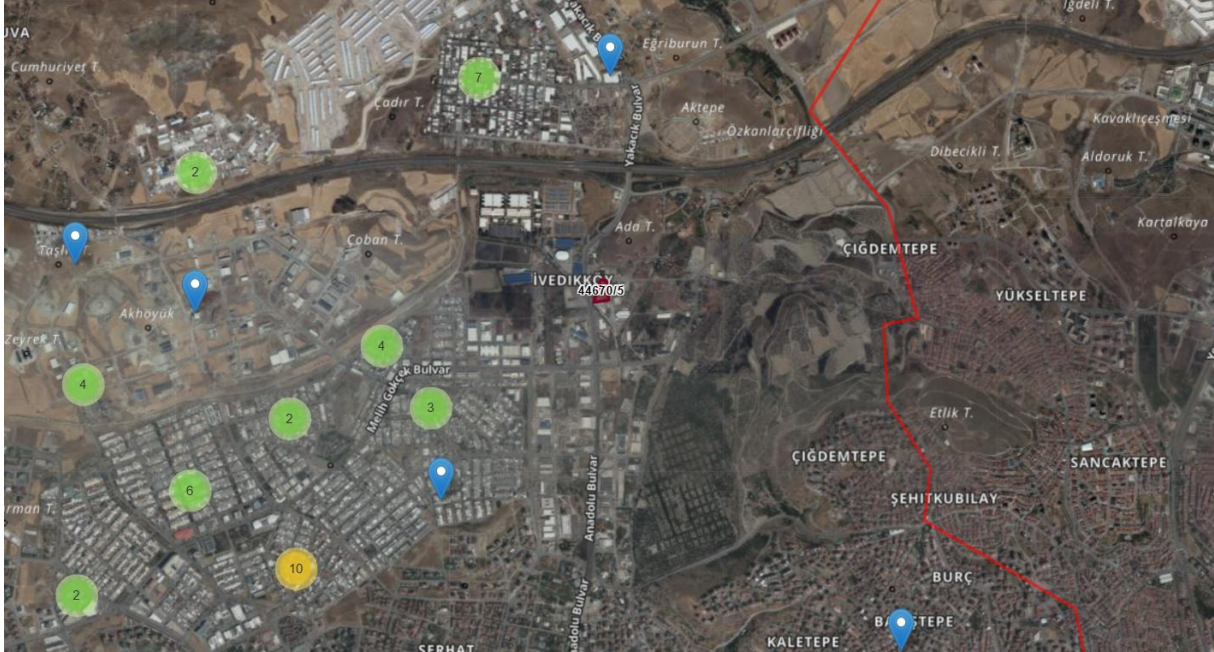
2020 Yılı Ana Taşınmaz İpotekli Satışları



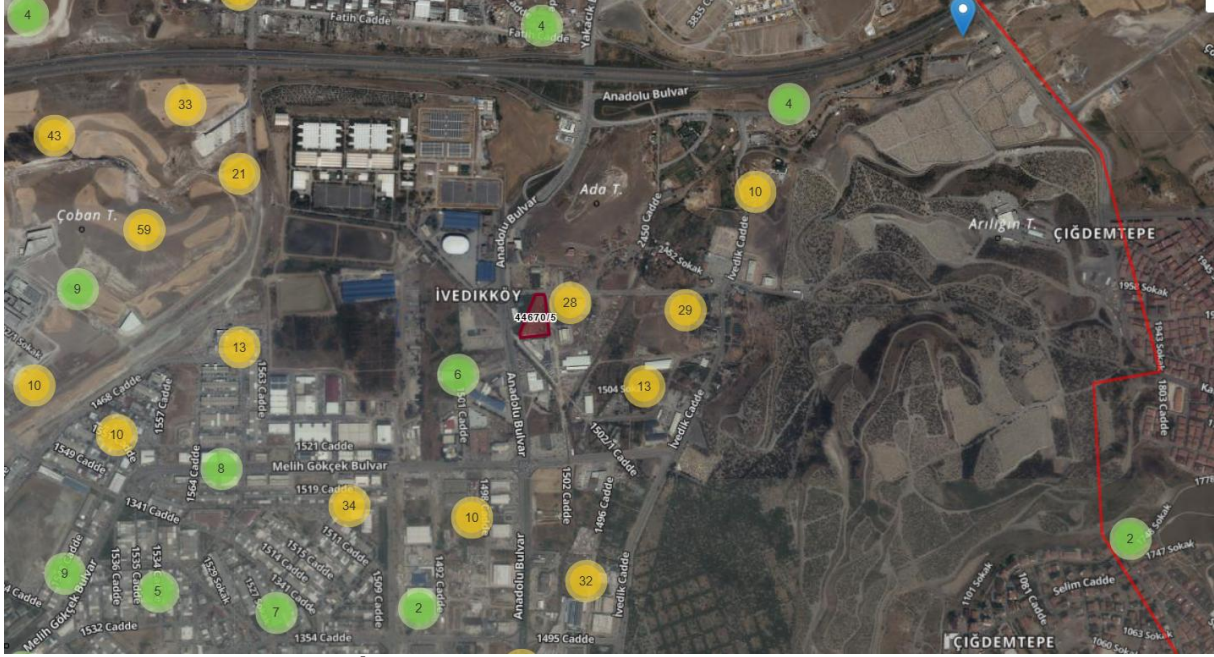
2021 Yılı Ana Taşınmaz Satışları



2021 Yılı Ana Taşınmaz İpotekli Satışları



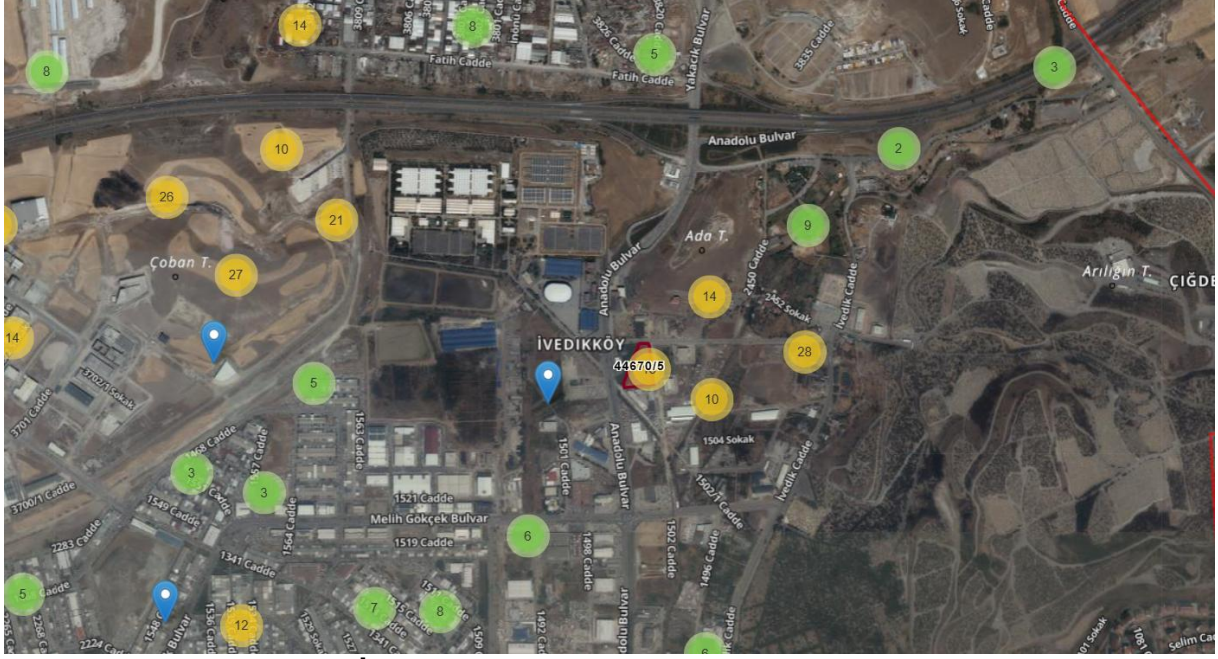
2022 Yılı Ana Taşınmaz Satışları



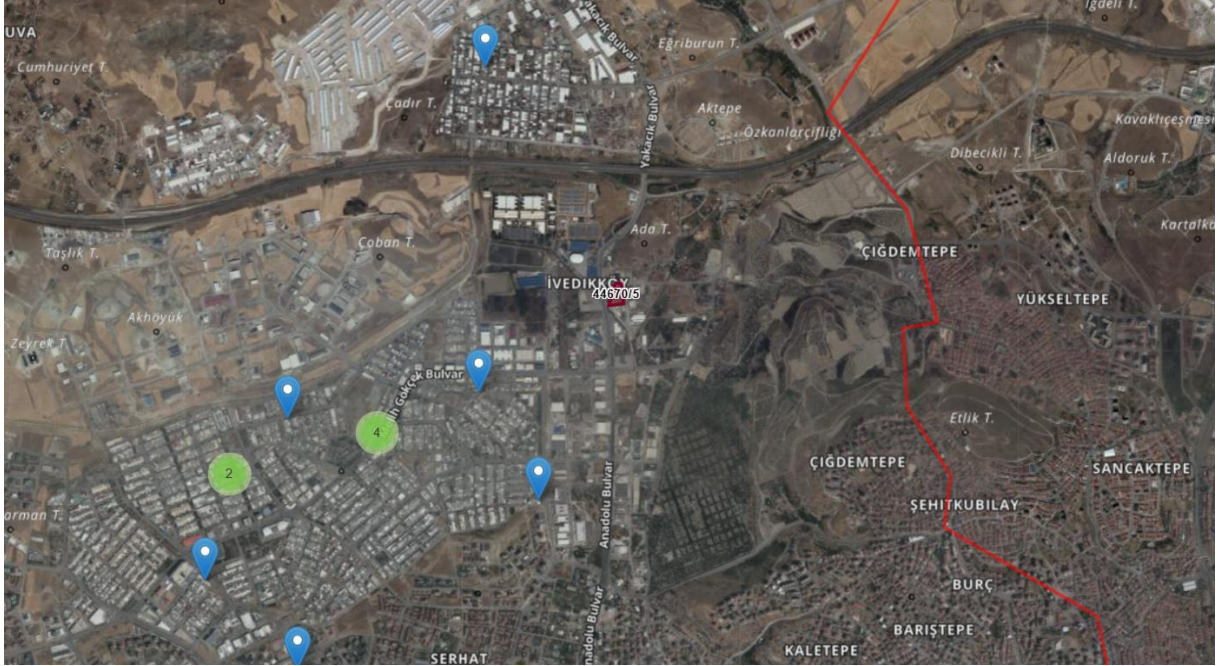
2022 Yılı Ana Taşınmaz İpotekli Satışları



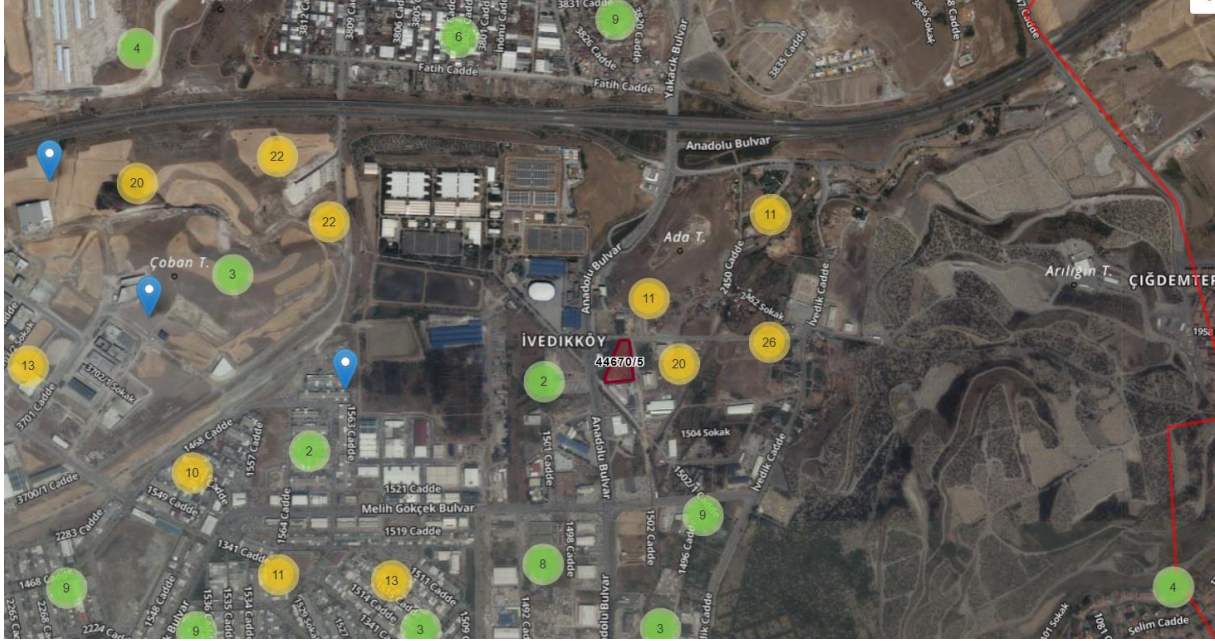
2023 Yılı Ana Taşınmaz Satışları



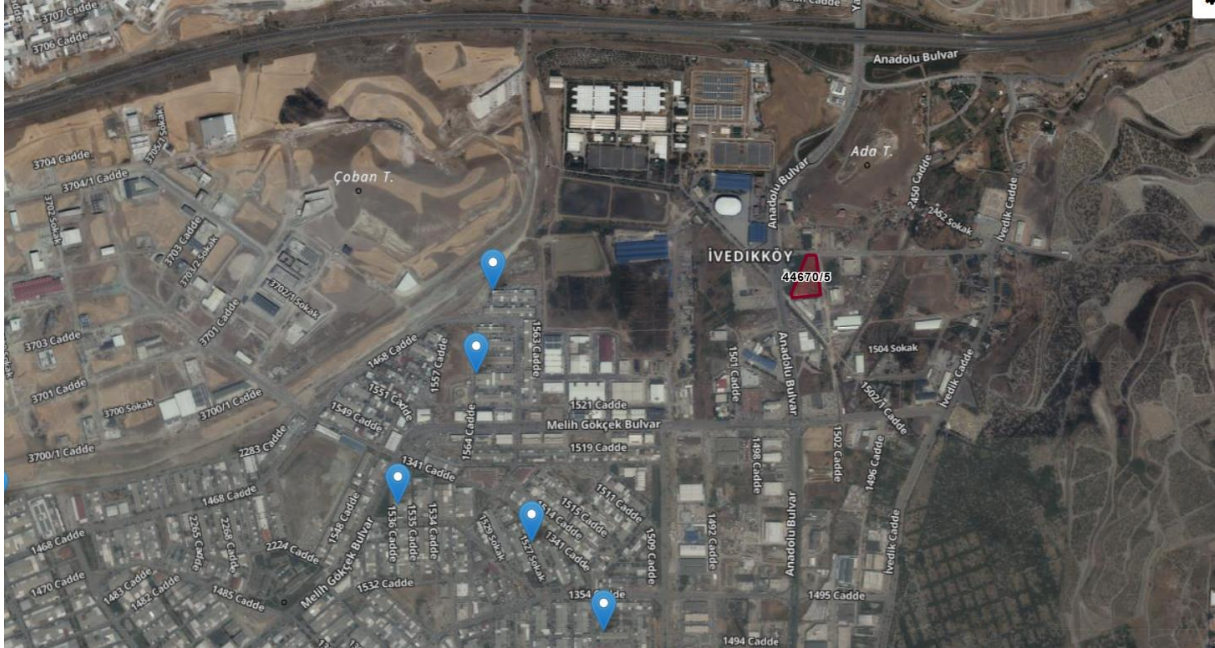
2023 Yılı Ana Taşınmaz İpotekli Satışları



2025 Yılı Ana Taşınmaz Satışları



2025 Yılı Ana Taşınmaz İpotekli Satışları



5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Topoğrafik Yapısı

Değerleme konusu 44670 ada 5 no'lu parsel 1502. Caddesi üzerinde konumlanmakta olup, düz bir topoğrafik yapıya sahip ve amorf yamuk formda bir geometriye sahiptir.



Kaynak: www.earth.google.com

5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mevcut Durumuna İlişkin Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu gayrimenkul Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, İvedikköy-İmar Mahallesi, 44670 ada, 5 parsel üzerinde konumlanmıştır.
- Değerleme konusu gayrimenkulün konumlanmış olduğu 44670 ada, 5 parsel 10.225,00 m² arsa yüzölçümüne sahip olup, "Arsa" vasıflı taşınmazdır.
- Konu taşınmaz "Kentsel Çalışma Alanı" imarlı ve E:1,50 yapılaşma koşullarına sahiptir.
- Taşınmazın çevresinde sanayi yapıları, ticaret alanları, tır parkları ve ibadethaneler yer almaktadır.
- Taşınmazın çevresinde sanayi ve depolama alanları inşaatları devam etmektedir.
- Değerleme konusu taşınmaza ulaşım özel araçla sağlanabilmektedir.
- Değerlemeye konu gayrimenkul güncel tapu kayıtlarına göre çoklu hisseli mülkiyet yapısına sahiptir.
- Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde değerleme günü itibariyle basit yapıda yapılar bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz herhangi bir tel çit vs. ile çevrilmemiştir.
- Değerlemeye konu taşınmaz değerleme günü itibariyle kullanımda değildir.
- Değerlemeye konu 44670 ada 5 no'lu parsel amorf yamuk bir forma sahiptir.
- Taşınmaz üzerinde kuzey-güney yönlü yaklaşık 1 m. kot yükselmesi söz konusu olup, değerleme konusu taşınmaz eğimli bir araziye sahiptir.
- Parsel kuzey ve güney cephesi üzerinden yola cephelidir.

5.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik İnşaat Özellikleri

Değerlemeye konu 44670 ada, 5 no'lu parsel boş arsa kullanımında olup, parsel üzerinde herhangi bir yapı ya da bina bulunmamaktadır.

5.6 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziksel ve İç Mekan İnşaat Özellikleri

Değerlemeye konu 44670 ada, 5 no'lu parsel boş arsa kullanımında olup, parsel üzerinde herhangi bir yapı ya da bina bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu 44670 ada 5 parseldeki gayrimenkul ilgili belediye dosyasında herhangi bir mimari proje olmayıp üzerindeki basit yapılar ile ilgili İmar barışı yasası kapsamında herhangi bir yapı kayıt belgesi alınmamış olduğu tespit edilmiştir.

5.8 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

Değerlemeye konu 44670 ada, 5 no'lu parsel boş arsa kullanımında olup, parseller üzerinde herhangi bir yapı ya da bina bulunmamaktadır.

5.9 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 arsa amaçlı kullanıma sahip olduğu gözlemlenmiştir.

BÖLÜM 6

GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

6.1 Gayrimenkulün Analizi

Değerleme konusu taşınmaz, Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, İvedikköy-İmar Mahallesi'nde, 44670 ada 5 no'lu parsel üzerinde kayıtlı, 10.225,00 m² yüzölçüme sahip, "Arsa" vasıflı, Çitlekçi Mağazacılık Gıda A.Ş. (1037/1145200), Çitlekçi Mağazacılık Gıda A.Ş. 664799/2290400) mülkiyetindeki gayrimenkuldür.

Değerleme günü itibarıyla 44670 ada 5 no'lu parsel üzerinde basit yapılar olup boş arsa durumundadır.

Değerleme konusu taşınmazın harita üzerindeki görseli aşağıda detaylı olarak gösterilmiştir.



Kaynak: Googleearth.google.com

6.2 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler – SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
✓ Değerleme konusu taşınmazın Anadolu Bulvarına yakın konumda olması, ✓ Taşınmazın konumlanmış olduğu 44670 ada, 5 parselin 2 cephesinde sokağa cepheli olması, ✓ Değerlemeye konu taşınmazın konumlanmış olduğu 44670 ada, 5 parselin mevcut imar durumunun Kentsel Çalışma Alanı lejantına sahip olması, ✓ Değerleme konusu gayrimenkullere özel araç ve toplu taşıma araçları ile ulaşımın rahatlıkla sağlanabiliyor olması, ✓ Taşınmazların reklam kabiliyetinin yüksek olması, ✓ Değerleme konusu taşınmazların ulaşılabilirliğinin kolay olması, ✓ Değerleme konusu parsellerin konumlanmış olduğu bölgenin altyapısının tamamlanmış olması.	- Taşınmazın tapu kayıtlarına göre çoklu hisseli mülkiyet yapısına sahip olması,
FIRSATLAR	TEHDİTLER
+ Taşınmazın 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, ? Son dönemde USD/Euro kurlarında yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul sektörüne olumsuz yansımaları,

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

Bu değerlendirme çalışmasında gayrimenkullerin değer tespiti için Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

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

6.4 Pazar Yaklaşımı

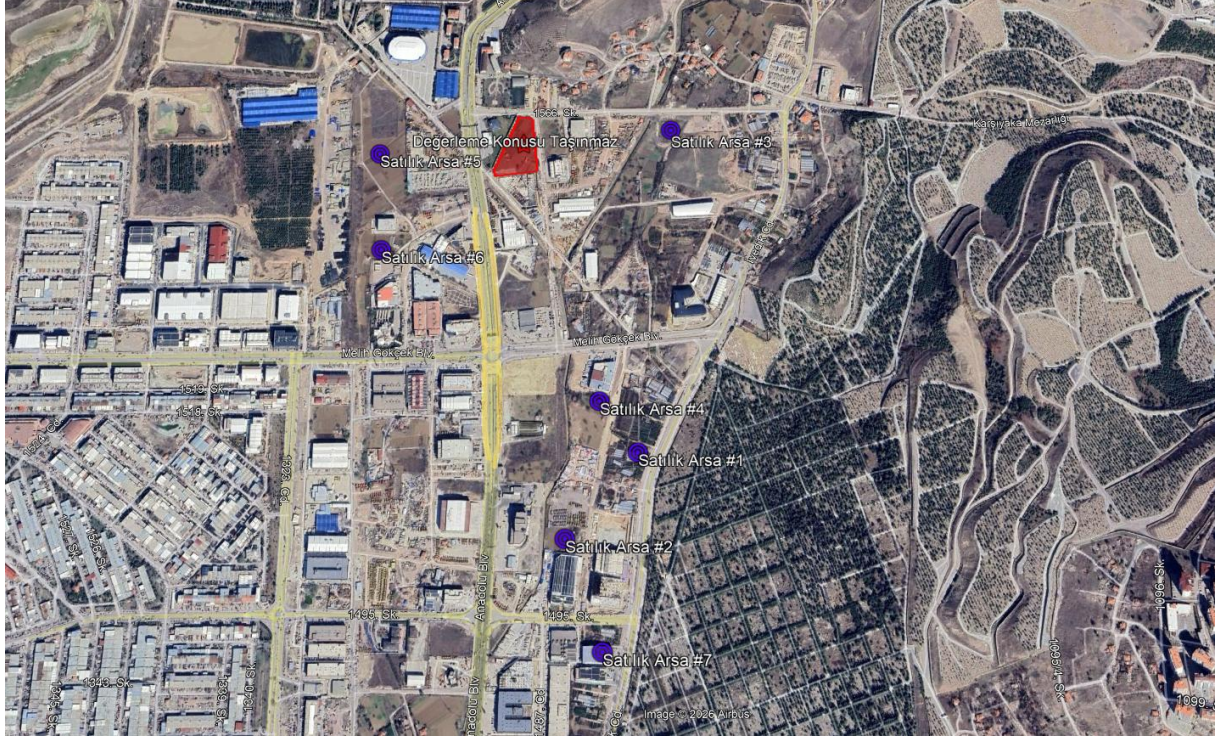
Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS, 2017)

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

Satılık Arsa Bilgileri

SATILIK ARSA EMSALLERİ										
AÇIKLAMA		YAPILAŞMA KOŞULLARI			ALANSAL BİLGİLER		TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ		İLETİŞİM	
		İmar Durumu	Emsal	Hmaks	Net Parsel Alanı (m ²)	Hisseye Düşen Parsel Alanı (m ²)	TL	Birim Değer (TL/m ²)	İsim	Telefon
Arsa #1	Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, İvedikköy Mahallesi'nde, 44684 da, 9 parselde konumlanmış Anadolu Bulvarına yakın ve caddeli cepheli olan satılık hisseli arsa.	Kentsel Çalışma Alanı	1,5	10,5	6.820,00	294,00	5.350.000	18.197	BAYRAKTAR GAYRİMENKUL	0 (532) 630 56 83
Arsa #2	Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, İvedikköy Mahallesi'nde, 44699 da, 18 parselde konumlanmış Anadolu Bulvarına yakın ve caddeli cepheli olan satılık hisseli arsa.	Kentsel Çalışma Alanı	1	10,5	3.959,00	2.033,00	40.000.000,00	19.675	REALTY GATE	0 (505) 217 32 12
Arsa #3	Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, İvedikköy Mahallesi'nde, 44678 da, 7 parselde konumlanmış Anadolu Bulvarına yakın ve caddeli cepheli olan satılık hisseli arsa.	Kentsel Çalışma Alanı	1,5	10,5	5.760,00	265,00	6.000.000	22.642	MUTLU GAYRİMENKUL	0 (536) 841 25 59
Arsa #4	Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, İvedikköy Mahallesi'nde, 44685 da, 8 parselde konumlanmış Anadolu Bulvarına yakın ve caddeli cepheli olan satılık hisseli arsa.	Kentsel Çalışma Alanı	1	10,5	2.500,00	547,00	12.500.000	22.852	VİZYON EMLAK ÇAKIRLAR	0 (530) 094 38 95
Arsa #5	Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, İvedikköy Mahallesi'nde, 44672 da, 10 parselde konumlanmış Anadolu Bulvarına yakın ve caddeli cepheli olan satılık hisseli arsa.	Kentsel Çalışma Alanı	1	10,5	3.638,00	520,00	15.500.000	29.808	GOOD İNVEST EZGİ GAYRİMENKUL	0 (552) 926 97 93
Arsa #6	Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, İvedikköy Mahallesi'nde, 44672 da, 10 parselde konumlanmış Anadolu Bulvarına yakın ve caddeli cepheli olan satılık hisseli arsa.	Kentsel Çalışma Alanı	1	10,5	4.130,00	288,00	8.250.000	28.646	İNAN GROUP İNŞAAT GAYRİMENKUL	0 (546) 725 45 54
Arsa #7	Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, İvedikköy Mahallesi'nde, 44701 da, 17 parselde konumlanmış Anadolu Bulvarına yakın ve caddeli cepheli olan satılık arsa.	Kentsel Çalışma Alanı	1	10,5	3.691,00	3.691,00	177.500.000	48.090	Sahibinden	

Satılık Arsa Haritası



✓ Pazar Yaklaşımı'na Göre Gayrimenkulün Değeri İçin Değerleme Uzmanının Profesyonel Görüşü:

Yapılan detaylı piyasa araştırmasında, Yenimahalle bölgesinde farklı büyüklük, konum ve imar haklarına sahip arsalarla ilgili satış değerleriyle ilgili bilgilere ulaşılmıştır. Satışa konu arsalar Kentsel Çalışma lejantına sahip imarlı satışa konu arsalar araştırılmıştır.

Yapılan görüşmeler sonucu arsaların birim satış fiyatlarının konumu, büyüklük ve arsaların fiziki durumları, hisseli olup olmamaları vb. özelliklerine göre değişkenlik gösterdiği kentsel çalışma alanı imarlı arsaların fiyatlarının yaklaşık **18.197 - 48.090.-TL/m²** aralığında değişkenlik göstermiş olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Satışa konu arsalar için talep edilen birim satış değerlerindeki değişkenliğin ana sebepleri incelendiğinde taşınmazın yeri, konumu, çevre özellikleri, mülkiyet durumu, arsa yüzölçümü, reklam kabiliyeti vb. nedenlerden kaynaklanmış olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Kentsel Çalışma imarlı arsalar için talep edilen fiyatların Anadolu Bulvarına cepheli olma, hisseli olup olmama durumları, emsal hakları vb. kriterlere göre değişkenlik gösterdiği, değerlendirme konusu 44670 ada 5 parselin çoklu mülkiyet yapısına sahip vb. özelliklerinden dolayı tek mülkiyetli arsalarla göre daha dezavantajlı bir durumda olduğu düşünülmektedir.

Aynı zamanda son dönemde döviz kurundaki ani dalgalanmalara ile birlikte satışa konu arsalar için talep edilen fiyatlarında da ani yükselişlerin meydana geldiği bilgisine ulaşılmış olup, söz konusu arsalar için talep edilen fiyatlar üzerinden talebin yok denecek kadar az olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Bölgede emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmeler neticesinde satışa konu arsalar için talep edilen birim fiyatlar üzerinden yaklaşık % 5 - 10 oranında iskonto payları olduğu bilgisine şifahi olarak ulaşılmıştır.

Değerleme konusu 44670 ada 5 parsel gayrimenkul için arsa değeri takdiri yapılırken bölgede satışa konu arsalar üzerinden taşınmaza benzer olduğu düşünülen gayrimenkuller üzerinden kıyaslama tablosu hazırlanmış ve birim arsa değeri buna göre hesaplanmıştır. Yapılan kıyaslama tablosuna göre hesaplanan birim arsa değeri tablosu aşağıda gösterilmiştir.

PAZAR KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Konu Gayrimenkul	Arsa #3	Arsa #4	Arsa #5	Arsa #6
İmar Durumu	Kentsel Çalışma Alanı	Kentsel Çalışma Alanı	Kentsel Çalışma Alanı	Kentsel Çalışma Alanı	Kentsel Çalışma Alanı
Yapılaşma İzni	1,50	1,50	1,00	1,00	1,00
Alanı (m ²)	2.977,11	265,00	547,00	520,00	288,00
Talep Edilen Satış Fiyatı (TL)		6.000.000	12.500.000	15.500.000	8.250.000
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		22.642	22.852	29.808	28.646
Satış İskontosu (%)		15%	15%	15%	15%
Satılabilir Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		19.245	19.424	25.337	24.349
Kıyaslama Oranı	90,00%	95,00%	83,89%	88,89%	88,89%
Konum	90%	85%	85%	100%	100%
Büyükklük	80%	100%	100%	100%	100%
Yapılaşma İzni	100%	100%	67%	67%	67%
Konu Gayrimenkulün Emsaline Göre Birim Değeri (TL/m ²)	-	18.232	20.839	25.653	24.653
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	22.345				
Yaklaşık Birim Değer (TL/m ²)	22.350				

Değerlemeye konu 44670 ada 5 parselin arsa birim değeri **22.350.-TL/m²** arsa birim değeri takdir edilmiştir.

Takdir edilen değer 31.12.2025 tarihinden sonra takdir edilmiş olup, emlak danışmanları ile yapılan görüşmelerde değerlendirme tarihinden bu yana arsa fiyatlarında artış/azalış olmadığı bilgisi edinilmiştir. Ayrıca dolar ve Euro kurunda ciddi bir değişim gözlenmediğinden takdir edilen değer 31.12.2025 tarihine yansıtılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 44670 ada 5 parsel hisseli mülkiyete sahip olup **Çitlekçi Mağazacılık Gıda A.Ş.** hissesi toplamı parsel bazında **1037/1145200** ve **664799/2290400** oranındadır. Parsel bazında hisseye denk gelen değerleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Nitelik	Tapu Alanı (m2)	Birim Arsa Değeri (TL/m2)	Toplam Pazar Değeri (TL)
Ankara	Yenimahalle	İvedikköy-İmar	44670	5	Arsa	10.225	22.350	228.528.750
Toplam Değer								228.528.750
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER								228.529.000

Ada	Parsel	Nitelik	Tapu Alanı (m2)	Birim Arsa Değeri (TL/m2)	Toplam Pazar Değeri (TL)	Malik	Hisse Pay/Payda	Hisseye Denk Gelen Pazar Değeri (TL)
44670	5	Arsa	10.225	22.350	228.528.750	Çitlekçi Mağazacılık Gıda A.Ş.	1037	206.937
						Çitlekçi Mağazacılık Gıda A.Ş.	664799	66.331.507
Toplam Değer					228.528.750	66.538.444		
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER					228.529.000	66.538.000		

Pazar Yaklaşımına göre arsa değeri takdiri yapılmış olup, bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz 44670 ada 5 parselin yasal durum Pazar değeri **228.529.000 TL**, **Çitlekçi Mağazacılık Gıda A.Ş.** hissesine denk gelen yasal durum değeri **66.538.000** takdir edilmiştir.

6.5 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

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

Değerleme konusu 44670 ada 5 no'lu parsel "Kentsel Çalışma" lejantına sahip olup, mevcut durumda parsel üzerinde herhangi bir yapı yer almamaktadır. Bölgede de benzer nitelikte arsalar bulunmakta olup, karşılaştırılabilir olması sebebi ile Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

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

ANALİZ SONUÇLARI		
KULLANILAN YÖNTEM		TL
Yasal / Mevcut Durum Pazar Değeri;	Hisseye Denk Gelen Pazar Değeri	66.538.000
Yasal / Mevcut Durum Pazar Değeri;	Toplam Pazar Değeri	228.528.750

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

• **KDV Uygulaması ile İlgili Karar**

2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. 07.07.2023 tarihli, 32241 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Mal ve hizmetlere uygulanacak katma değer vergisi oranlarının tespitine ilişkin kararda değişiklik yapılmasına dair karara göre, %18 ibaresi %20 şeklinde, %8 ibaresi %10 şeklinde değiştirilmiştir. Buna göre değerlendirme konusu taşınmazların boş arsa niteliğinde olması sebebi ile KDV oranının %10 olacağı varsayılmıştır.

Değerleme kapsamındaki gayrimenkulün KDV uygulaması ile ilgili aşağıda belirtilen karar kapsamında hareket edilmiştir. Sonuç olarak; değerlendirme konusu gayrimenkulün **Pazar Yaklaşımına** göre nihai toplam değerleri **KDV Dahil 251.381.625.-TL**, hissesine denk gelen nihai toplam değerleri **KDV Dahil 73.191.800.-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 gayrimenkul hisseli mülkiyete sahip olup, Çitlekçi Mağazacılık A.Ş. hissesi üzerinde tapu kayıtlarında herhangi bir takyidat bulunmaması sebebi ile taşınmazın Çitlekçi Mağazacılık A.Ş. hissesinin devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama oluşturmadığı düşünülmektedir. Diğer malik hisselerinde kamu haczi ve icrai hacizler bulunmaktadır.

- ✓ **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 Çitlekçi Mağazacılık A.Ş. hissesi üzerinde tapu kayıtlarında herhangi bir takyidat bulunmaması sebebi ile gayrimenkullerin devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama oluşturmadağı 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 taşınmazın ana gayrimenkul vasfı “Arsa” olmakta olup üzerinde bir yapılaşma görülmemektedir.

- ✓ **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 hisseli mülkiyet 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 ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş**

Değerleme konusu taşınmaz herhangi bir onaylı mimari projesine baz yapı ruhsatları yapı kullanma izin belgeleri bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmaz “Arsa” vasfında olup yerinde yapılan incelemeler doğrultusunda bir yapılaşma gözlemlenmemiştir. Bu bakımdan tapu niteliği ile fiili kullanım şekli bir biri ile uyumludur.

- ✓ **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 05.01.2026 tarihinde tarafımızdan yapılan incelemeler doğrultusunda değerleme konusu taşınmaza ait mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerine ulaşılmamıştır.

✓ **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 İvedikköy Mahallesi çevresinde benzer ve nitelikli arsa bulunmaktadır. 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.

Yenimahalle Belediyesi İmar Arşivi ve Yapı Kontrol Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler doğrultusunda taşınmazlar için hazırlanmış herhangi bir yapı tatil tutanağı ya da encümen kararı bulunmamaktadır.

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 gayrimenkulün hissesine düşen değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir:

Gayrimenkulün 31.12.2025 Tarihli Olarak Takdir Edilen Pazar Değeri;		
	KDV Hariç (TL)	%10 KDV Dahil (TL)
Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Gayrimenkulün		
Toplam Pazar Değeri;	228.529.000.-TL	251.381.900.-TL

**Değerlemeye konu 44670 ada, 5 no'lu parselin toplam değeri 228.528.750 TL olarak hesaplanmıştır. 44670 ada, 5 no'lu parselin Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi hissesine (1037/1145200),(664799/2290400) düşen toplam arsa değeri KDV Hariç 66.538.000 TL olarak hesaplanmıştır.*

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.

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

BÖLÜM 8

EKLER

- 1 Fotoğraflar
- 2 TAKBİS Belgesi
- 3 Tapu Fotokopisi
- 4 Ankara Büyükşehir ve Yenimahalle Belediyesi'nden Temin Edilen Resmi İmar Durum Yazısı
- 5 Değer Tanımları ve Değerleme Yöntemlerinin Tanımı
- 6 Özel Veriler – Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi
- 7 Öngörüler ve Kısıtlayıcı Koşullar
- 8 Özgeçmişler
- 9 Lisans Belgeleri
- 10 Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgeleri
- 11 Bağımsızlık Beyanı

EK 1

FOTOĞRAFLAR



EK 2**TAKBİS BELGESİ**

BU BELGE TOPLAM 9 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:	44670/5
Taşınmaz Kimlik No:	50045155	AT Yüzölçüm(m2):	10225.00
İl/İlçe:	ANKARA/YENİMAHALLE	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yenimahalle	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	İVEDİKKÖY-İMAR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	48/4658	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
141229085	(SN:14872353) ABDULKADİR ALTINOK : MEMİŞ Oğlu	-	2473/10225	2473.00	10225.00	İmar (TSM) 01-06-2011 24541	-
569375198	(SN:157338502) MURAT KARA : MEHMET Oğlu	-	56049/1636000	350.31	10225.00	Elbirliği Mülkiyetin Sona	-

1 / 9

						Erdirilmesi 22-02-2021 12357	
576027090	(SN:157338502) MURAT KARA : MEHMET Oğlu	-	71951/163 6000	449.69	10225.00	Satış 25-03-2021 21969	-
576027133	(SN:173286981) ATILA KARA : MEHMET Oğlu	-	598/10225	598.00	10225.00	Satış 25-03-2021 21969	-
712234038	(SN:14836983) LALE ALTINOK : MUSTAFA Kızı	-	17/71575	2.43	10225.00	Elbirliği Mülkiyetin Sona Erdirilmesi 01-12-2022 87944	-
712234060	(SN:14836985) FATMA TAMER : MUSTAFA Kızı	-	17/71575	2.43	10225.00	Elbirliği Mülkiyetin Sona Erdirilmesi 01-12-2022 87944	-
712234133	(SN:14836986) LEYLA BOZKURT : MUSTAFA Kızı	-	17/71575	2.43	10225.00	Elbirliği Mülkiyetin Sona Erdirilmesi 01-12-2022 87944	-
712234165	(SN:14836988) HEDİYE DALGA : MUSTAFA Kızı	-	3331/1431 50	237.93	10225.00	Elbirliği Mülkiyetin Sona Erdirilmesi 01-12-2022 87944	-

2 / 9

712234200	(SN:14872357) LALE ALTINOK : MUSTAFA Kızı	-	471/20450	235.50	10225.00	Elbirliği Mülkiyetin Sona Erdirilmesi 01-12-2022 87944	-
712234228	(SN:14872358) FATMA TAMER : MUSTAFA Kızı	-	471/20450	235.50	10225.00	Elbirliği Mülkiyetin Sona Erdirilmesi 01-12-2022 87944	-
712234265	(SN:14872359) LEYLA BOZKURT : MUSTAFA Kızı	-	471/20450	235.50	10225.00	Elbirliği Mülkiyetin Sona Erdirilmesi 01-12-2022 87944	-
759796018	(SN:7870939) KARDEŞLER İNŞAAT HAFRIYAT TURİZM OTOMOTİV GIDA VE İHTİYAÇ MADDELERİ SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V	-	41943/229 0400	187.25	10225.00	Satış 01-08-2023 56860	-
803361805	(SN:8476290) ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILIK GIDA ANONİM ŞİRKETİ V	-	1037/1145 200	9.26	10225.00	Satış 16-02-2024 12115	-
881214397	(SN:14872352) ABDULLAH ALTINOK : HASAN Oğlu	-	80/409	2000.00	10225.00	Satış 11-06-2025 43744	-
881214408	(SN:8476290) ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILIK GIDA ANONİM ŞİRKETİ V	-	664799/22 90400	2967.85	10225.00	Satış 11-06-2025 43744	-
882890247	(SN:195874234) AHMET ULUSOY : FEVZİ Oğlu	14840044 8	3331/5726 00	59.48	10225.00	Satış Suretiyle Pay Temliki	-

3 / 9

						23-06-2025 46623	
882890248	(SN:165343296) FATMA ARAZ : FEVZİ Kızı	14840044 8	9993/1145 200	89.22	10225.00	Satış Suretiyle Pay Temliki 23-06-2025 46623	-
882890250	(SN:195874229) ÖZCAN ULUSOY : FEVZİ Oğlu	14840044 8	9993/1145 200	89.22	10225.00	Satış Suretiyle Pay Temliki 23-06-2025 46623	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Ünal Kara'nın veraset ve intikal ilişkisi evrağı dosyasındadır.25/11/2019 tarih 414172 sayılı yazı.) Tarih: - Sayı: -	MURAT KARA	(SN:36585) ANKARA VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051	Yenimahalle - 26-11-2019 10:19 - 68107	
Beyan	Diğer (Konusu: Ünal Kara'nın veraset ve intikal ilişkisi evrağı dosyasındadır.25/11/2019 tarih 414172 sayılı yazı.) Tarih: - Sayı: -	MURAT KARA	(SN:36585) ANKARA VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051	Yenimahalle - 26-11-2019 10:19 - 68107	
Beyan	Diğer (Konusu: Ünal Kara'nın veraset ve intikal ilişkisi evrağı dosyasındadır.25/11/2019 tarih 414172 sayılı yazı.) Tarih: - Sayı: -	ATILA KARA	(SN:36585) ANKARA VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051	Yenimahalle - 26-11-2019 10:19 - 68107	
Beyan	Diğer (Konusu: Muris Mustafa ALTINOK(TC:11212310764) un veraset ve intikal vergi ilişkisi kesilmiştir) Tarih: - Sayı: -	LALE ALTINOK	(SN:8363079) VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051	Yenimahalle - 13-02-2024 10:10 - 10796	

4 / 9

Beyan	Diğer (Konusu: Muris Mustafa ALTINOK(TC:11212310764) un veraset ve intikal vergi ilişkisi kesilmiştir) Tarih: - Sayı: -	FATMA TAMER	(SN:8363079) VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051	Yenimahalle - 13-02-2024 10:10 - 10796	
Beyan	Diğer (Konusu: Muris Mustafa ALTINOK(TC:11212310764) un veraset ve intikal vergi ilişkisi kesilmiştir) Tarih: - Sayı: -	LEYLA BOZKURT	(SN:8363079) VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051	Yenimahalle - 13-02-2024 10:10 - 10796	
Beyan	Diğer (Konusu: Muris Mustafa ALTINOK(TC:11212310764) un veraset ve intikal vergi ilişkisi kesilmiştir) Tarih: - Sayı: -	HEDİYE DALGA	(SN:8363079) VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051	Yenimahalle - 13-02-2024 10:10 - 10796	
Beyan	Diğer (Konusu: Muris Mustafa ALTINOK(TC:11212310764) un veraset ve intikal vergi ilişkisi kesilmiştir) Tarih: - Sayı: -	LALE ALTINOK	(SN:8363079) VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051	Yenimahalle - 13-02-2024 10:10 - 10796	
Beyan	Diğer (Konusu: Muris Mustafa ALTINOK(TC:11212310764) un veraset ve intikal vergi ilişkisi kesilmiştir) Tarih: - Sayı: -	FATMA TAMER	(SN:8363079) VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051	Yenimahalle - 13-02-2024 10:10 - 10796	
Beyan	Diğer (Konusu: Muris Mustafa ALTINOK(TC:11212310764) un veraset ve intikal vergi ilişkisi kesilmiştir) Tarih: - Sayı: -	LEYLA BOZKURT	(SN:8363079) VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051	Yenimahalle - 13-02-2024 10:10 - 10796	
Serh	İcrai Haciz : Adana Genel İcra Dairesi nin 21/09/2022 tarih 2022/60711 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8395257.02 TL bedel ile Alacaklı : Dilek Öztürk lehine haciz işlenmiştir.	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN		Yenimahalle - 21-09-2022 16:47 - 69916	
Serh	İcrai Haciz : Adana Genel İcra Dairesi nin 21/09/2022 tarih 2022/60711 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8395257.02 TL bedel ile Alacaklı : Dilek Öztürk lehine	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM		Yenimahalle - 21-09-2022 16:47 - 69916	

5 / 9

	haciz işlenmiştir.	ŞİRKETİ VKN			
Beyan	Diğer (Konusu: Muris Seyit Ahmet KARAKAYA(TC:17260108544) nın veraset ve intikal vergi ilişkisi kesilmiştir.) Tarih: - Sayı: -	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:8363079) VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051	Yenimahalle - 06-02-2024 13:00 - 9074	
Beyan	Diğer (Konusu: Muris Mustafa ALTINOK(TC:11212310764) un veraset ve intikal vergi ilişkisi kesilmiştir) Tarih: - Sayı: -	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:8363079) VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051	Yenimahalle - 13-02-2024 10:10 - 10796	
Beyan	Diğer (Konusu: Muris Mustafa ALTINOK(TC:11212310764) un veraset ve intikal vergi ilişkisi kesilmiştir) Tarih: - Sayı: -	AHMET ULUSOY	(SN:8363079) VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051	Yenimahalle - 13-02-2024 10:10 - 10796	
Beyan	Diğer (Konusu: Muris Mustafa ALTINOK(TC:11212310764) un veraset ve intikal vergi ilişkisi kesilmiştir) Tarih: - Sayı: -	AHMET ULUSOY	(SN:8363079) VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051	Yenimahalle - 13-02-2024 10:10 - 10796	
Beyan	Diğer (Konusu: ankara veraset ve intikal vergi dairesi müdürlüğünün 21/03/2025 tarih ve 171323 sayılı satı ulusoy a ait ilişik kesme yazısı vardır.) Tarih: - Sayı: -	AHMET ULUSOY	(SN:8433231) ANKARA VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051	Yenimahalle - 26-03-2025 08:51 - 24292	
Beyan	Diğer (Konusu: ankara veraset ve intikal vergi dairesi müdürlüğünün 21/03/2025 tarih ve 171323 sayılı satı ulusoy a ait ilişik kesme yazısı vardır.) Tarih: - Sayı: -	AHMET ULUSOY	(SN:8433231) ANKARA VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051	Yenimahalle - 26-03-2025 08:51 - 24292	
Beyan	Diğer (Konusu: ANKARA VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ'nün 09/04/2025 tarih ve 194857 sayılı satı ulusoy a ait ilişik kesme yazısı vardır.) Tarih: - Sayı: -	AHMET ULUSOY	(SN:8433231) ANKARA VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051	Yenimahalle - 10-04-2025 13:28 - 27105	
Beyan	Diğer (Konusu: ANKARA VERASET VE	AHMET	(SN:8433231) ANKARA VERASET VE	Yenimahalle -	

6 / 9

	İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ'nün 09/04/2025 tarih ve 194857 sayılı satı ulusoy a ait ilişik kesme yazısı vardır.) Tarih: - Sayı: -	ULUSOY	İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051	10-04-2025 13:28 - 27105	
Beyan	Diğer (Konusu: Muris Mustafa ALTINOK(TC:11212310764) un veraset ve intikal vergi ilişkisi kesilmiştir) Tarih: - Sayı: -	FATMA ARAZ	(SN:8363079) VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051	Yenimahalle - 13-02-2024 10:10 - 10796	
Beyan	Diğer (Konusu: Muris Mustafa ALTINOK(TC:11212310764) un veraset ve intikal vergi ilişkisi kesilmiştir) Tarih: - Sayı: -	FATMA ARAZ	(SN:8363079) VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051	Yenimahalle - 13-02-2024 10:10 - 10796	
Beyan	Diğer (Konusu: ankara veraset ve intikal vergi dairesi müdürlüğünün 21/03/2025 tarih ve 171323 sayılı satı ulusoy a ait ilişik kesme yazısı vardır.) Tarih: - Sayı: -	FATMA ARAZ	(SN:8433231) ANKARA VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051	Yenimahalle - 26-03-2025 08:51 - 24292	
Beyan	Diğer (Konusu: ankara veraset ve intikal vergi dairesi müdürlüğünün 21/03/2025 tarih ve 171323 sayılı satı ulusoy a ait ilişik kesme yazısı vardır.) Tarih: - Sayı: -	FATMA ARAZ	(SN:8433231) ANKARA VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051	Yenimahalle - 26-03-2025 08:51 - 24292	
Beyan	Diğer (Konusu: ANKARA VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ'nün 09/04/2025 tarih ve 194857 sayılı satı ulusoy a ait ilişik kesme yazısı vardır.) Tarih: - Sayı: -	FATMA ARAZ	(SN:8433231) ANKARA VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051	Yenimahalle - 10-04-2025 13:28 - 27105	
Beyan	Diğer (Konusu: ANKARA VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ'nün 09/04/2025 tarih ve 194857 sayılı satı ulusoy a ait ilişik kesme yazısı vardır.) Tarih: - Sayı: -	FATMA ARAZ	(SN:8433231) ANKARA VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051	Yenimahalle - 10-04-2025 13:28 - 27105	
Beyan	Diğer (Konusu: Muris Mustafa ALTINOK(TC:11212310764) un veraset ve intikal vergi ilişkisi kesilmiştir) Tarih: - Sayı: -	ÖZCAN ULUSOY	(SN:8363079) VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051	Yenimahalle - 13-02-2024 10:10 - 10796	

7 / 9

Beyan	Diğer (Konusu: Muris Mustafa ALTINOK(TC:11212310764) un veraset ve intikal vergi ilişkisi kesilmiştir) Tarih: - Sayı: -	ÖZCAN ULUSOY	(SN:8363079) VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051	Yenimahalle - 13-02-2024 10:10 - 10796	
Beyan	Diğer (Konusu: ankara veraset ve intikal vergi dairesi müdürlüğünün 21/03/2025 tarih ve 171323 sayılı satı ulusoy a ait ilişik kesme yazısı vardır.) Tarih: - Sayı: -	ÖZCAN ULUSOY	(SN:8433231) ANKARA VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051	Yenimahalle - 26-03-2025 08:51 - 24292	
Beyan	Diğer (Konusu: ankara veraset ve intikal vergi dairesi müdürlüğünün 21/03/2025 tarih ve 171323 sayılı satı ulusoy a ait ilişik kesme yazısı vardır.) Tarih: - Sayı: -	ÖZCAN ULUSOY	(SN:8433231) ANKARA VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051	Yenimahalle - 26-03-2025 08:51 - 24292	
Beyan	Diğer (Konusu: ANKARA VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ'nün 09/04/2025 tarih ve 194857 sayılı satı ulusoy a ait ilişik kesme yazısı vardır.) Tarih: - Sayı: -	ÖZCAN ULUSOY	(SN:8433231) ANKARA VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051	Yenimahalle - 10-04-2025 13:28 - 27105	
Beyan	Diğer (Konusu: ANKARA VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ'nün 09/04/2025 tarih ve 194857 sayılı satı ulusoy a ait ilişik kesme yazısı vardır.) Tarih: - Sayı: -	ÖZCAN ULUSOY	(SN:8433231) ANKARA VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051	Yenimahalle - 10-04-2025 13:28 - 27105	

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

8 / 9



9 / 9

EK 3

TAPU FOTOKOPİSİ

			
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ			
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	ANKARA	
	İlçe:	YENİMAHALLE	
	Mahalle/Köy:	İVEDİKKÖY-İMAR	
	Mevki:		
	Ada:	44670	
	Parsel:	5	
	Yüz Ölçümü:	10.225,00 m2	
Niteliği:	ARSA		
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m²:
	TUNCLAR KURUYEMİŞ GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	637817/ 2290400	2.847,40
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	50045155	Satış	2.200.000,00
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	
		03/05/2023 - 32511	
			
Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.			

EK 4

**ANKARA BÜYÜKŞEHİR VE YENİMAHALLE BELEDİYESİ'NDEN TEMİN
EDİLEN RESMİ İMAR DURUM YAZISI**

**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 Müdür 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>

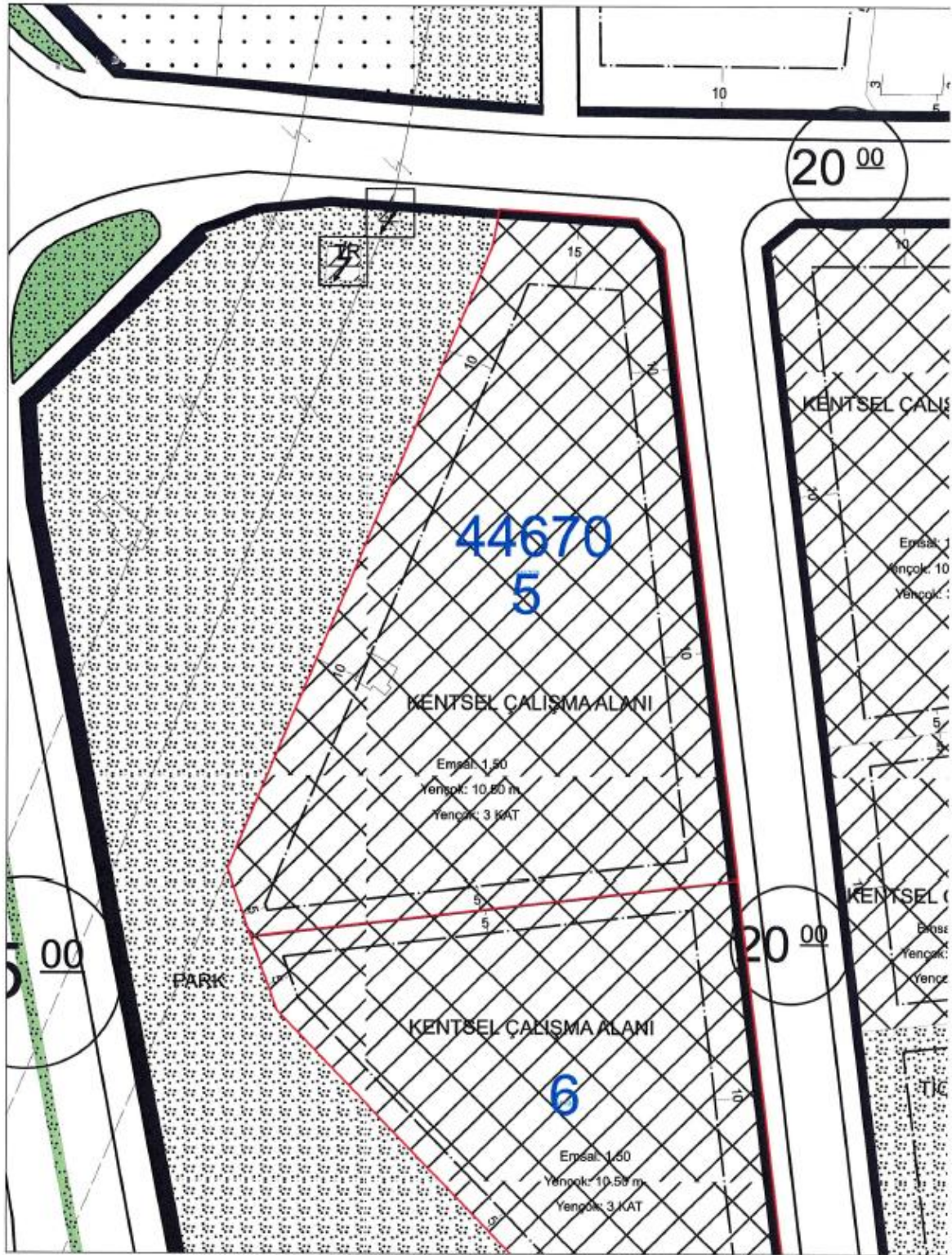
Adres: Gayret Mahallesi İvedik Cd. No:25, 06370 Yenimahalle/ANKARA
Telefon No: 3125262150
e-Posta:
Kep Adresi: yenimahallebelediyesi.yazisleri@hs03.kep.tr

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://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 : ankarabuyuksehirbelediyesi@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. 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



EK 5**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 değerlendirme tarihine yakınlığı dikkate almalıdır. 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, değerlendirme 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 değer 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 6**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.

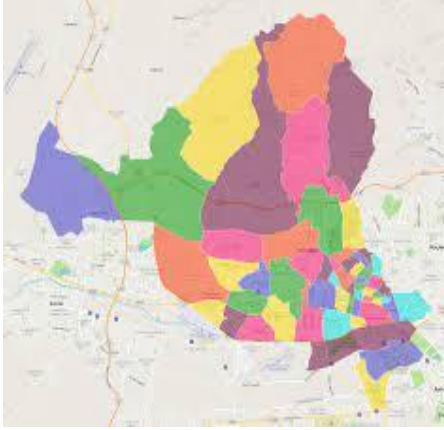
İl	Toplam Nüfus	Yüzölçümü	Yoğunluk
Ankara	5.864.049	30.715 km ²	190 kişi/km ²

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 Elmadağ 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, Elmadağ, Etimesgut, Gölbaşı, Kalecik, Kazan, Keçiören, Mamak, Pirsaklar, Sincan, Yenimahalle, Beypazarı, Çamlıdere, Evren, Güdül, 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 itibariyle 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 itibariyle 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

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.

EK 7**ÖNGÖRÜLER VE KISITLAYICI KOŞULLAR**

- 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 değer 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 değer 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 8**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	:	Değerleme Uzmanları Derneği Üyeliği (DUD)
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	:	Değerleme Uzmanları Derneği Üyeliği (DUD) Yıldız Teknik Üniversitesi Mezunlar Derneği (YTUMED) Üyeliği



Regulated by

RICS

eva GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
DANIŞMANLIK

EK 9

LİSANS BELGELERİ



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



Regulated by

RICS

eva GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
DANIŞMANLIK



Tarih : 16.05.2014

No : 402789

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

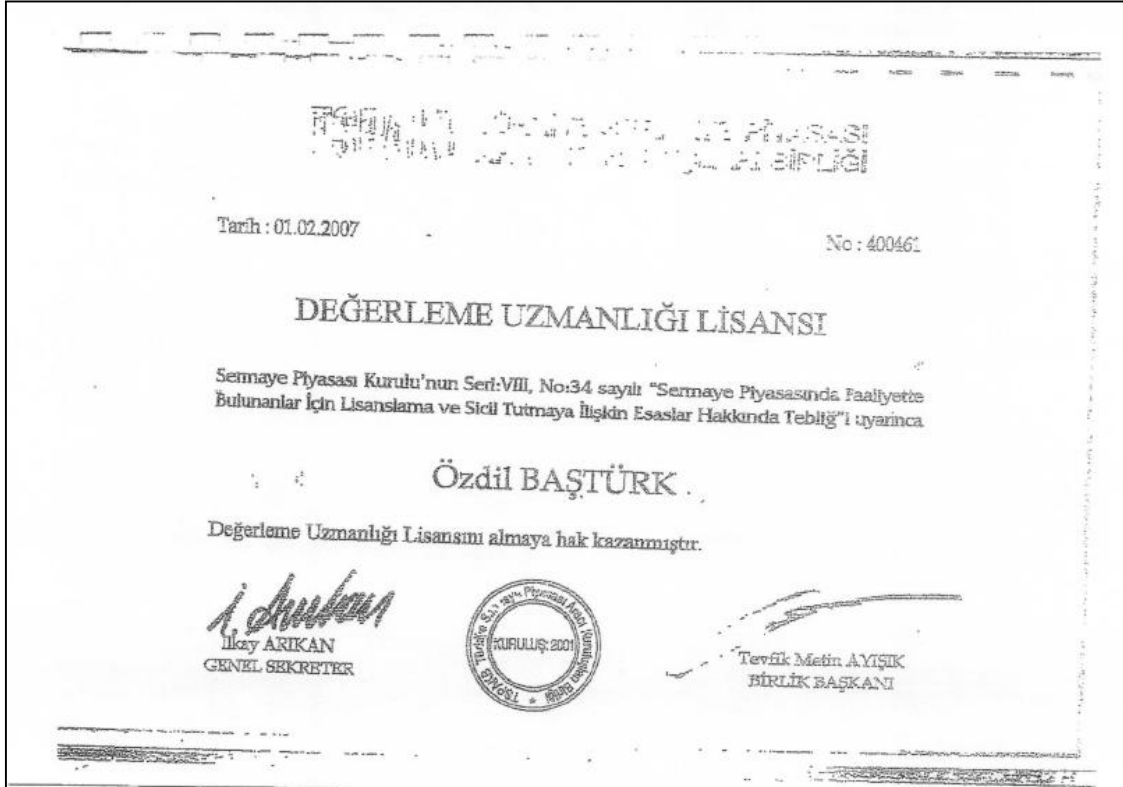
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Evren TÜFEKÇİ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)





Regulated by

RICS

eva GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
DANIŞMANLIK

**TSPAKB 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 Faaliyette 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



Regulated by

RICS®

eva GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
DANIŞMANLIK

EK 10

**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: [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

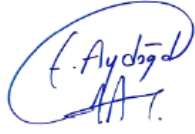
Belge No: 2019-01.1615

Sayın Özdil BAŞTÜRK

(T.C. Kimlik No: 17707687328 - 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

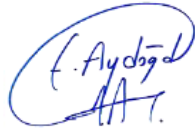
Belge No: 2019-01.1603

Sayın Cansel Şirin YAZICI

(T.C. Kimlik No: 54775409506 - 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 11**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